



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl 0,35

2.2 II max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

**3. Bauweise, Baugrenzen**

3.1 O offene Bauweise

3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 öffentlicher Gehweg mit wassergebundener Befestigung

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Grünflächen**

5.1 öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Randeingrünung/ Straßenbegleitgrün

5.2 private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Randeingrünung

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

6.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  
Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung

**7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

7.1 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege  
Entwicklung von Ausgleichshabitaten für die Feldlerche

7.2 Entwicklung eines Brachestreifens in Kuppenlage; es erfolgt eine jährliche Mahd nach dem 15.07.; je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen)

7.3 Entwicklung einer mageren Flachlandmähwiese mit Anpassung des Mähzeitpunkts auf die Brutzeit der Feldlerche; 1. Schnitt ab dem 15.07., 2. Schnitt im September/Oktober

Die Maßnahmen müssen vor dem Zeitpunkt des Eingriffes bereits fertiggestellt sein. Die Wirksamkeit muss bis zur folgenden Brutperiode gewährleistet sein.

**7.4** Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Pflanzung einer 2-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen auf mind. 2/3 der jeweiligen Parzellennlänge;  
Baumanteil mind. 5%; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen

**A** Pflanzzone A: Entwicklung einer Streubstwiese;  
Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung;  
STU mind. 14-16 cm; Begründung siehe Vorgaben Pflanzzone B;  
Pflege durch 2-3 schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes; erster Schnitt ab 15.06.; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern

**B** Pflanzzone B: Entwicklung einer Extensivwiese  
Einsaat mit Regiosaatgut Ursprungsbiet/ Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald), Typ Frischwiese oder Heumulchsaat aus regionaler Spenderfläche, die mind. den Kriterien einer Flachlandmähwiese (LRT 8510) entspricht und frei von Neophyten ist; die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen;  
Pflege durch 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes; erster Schnitt ab 15.06.; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern

Begründung Regenrückhaltebecken:  
Pflanzung von mind. 15 standortheimischen Sträuchern in Gruppen von mind. drei Exemplaren gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen;

**7.5** standortheimischer Laubb Baum oder Obstbaum zu pflanzen, Lage auf dem Baugrundstück variabel

**7.6** Obsthochstamm (standortheimische Sorten) gemäß Plandarstellung zu pflanzen

**8. Sonstige Planzeichen**

8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Ausgleichsfläche

8.2 Anbauzone: 15,00 m Abstand vom bituminösen Fahrbahnrand der SR 3

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO; die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**2. Baugestaltung**

Dachform: zulässig sind: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach

Dachneigung: Satteldach: 18° - 30°  
Pultdach: 8° - 12°  
Walmdach: 16° - 24°  
Flachdach: 0° - 5°

Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Farben bei geeigneten Dächern;

Dachgaube: Stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m² sind ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.  
Bei Walmdächern und Pultdächern unzulässig.

Wandhöhe: maximal 6,75 m traufseitig gemessen; Bei Pultdächern max. 8,50 m Firsthöhe zulässig.  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erschließungsstraße in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

Haustyp: Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m gemessen auf die Haustiefe, ist zwingend der Haustyp des Hanghauses U + 1 zu wählen.

**3. Abstandsflächen**

Die Abstandsregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.

**4. Baugestaltung Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Begrünte Flachdächer sind in jedem Fall zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.

**5. Stellplätze / Garagenvorplätze / Flächenbefestigung**

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Zufahrten zu Garagen mit einer Tiefe von 5,50 m können darauf angerechnet werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.  
In einem Abstand unter 1,50 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen nicht zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten sind Abgrabungen und Auffüllungen bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Hier sind auch Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Ferner sind Trockenmauern aus ortstypischem Material bis zu einer Höhe von 0,75m zulässig. Nicht zulässig sind Trockenmauern im Bereich von festgesetzten Pflanzzonen.

**6. Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern**

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 3:1 (Länge zu Höhe) einhalten.  
In einem Abstand unter 1,50 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen nicht zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten sind Abgrabungen und Auffüllungen bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Hier sind auch Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Ferner sind Trockenmauern aus ortstypischem Material bis zu einer Höhe von 0,75m zulässig. Nicht zulässig sind Trockenmauern im Bereich von festgesetzten Pflanzzonen.

**7. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig.  
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).

**8. Grünordnung**

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlhilfe** zulässig:

**Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe, Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
oder Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb von Pflanzzonen)	

**Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonitza xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser Schneeball

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügelland und Bergland).  
Mindestpflanzqualitäten:  
Einzelbäume: Hochstamm, 3 x v., STU 14-16cm, Obstbäume sind im Bereich der Gartengrundstücke auch als Halbstamm möglich  
Bäume in Hecken: Heister 2 x v, 150-200cm  
Sträucher 2 x v, 60-100cm, 4 Triebe  
Pflanzzeiten in den festgesetzten Pflanzzonen: 1,0 – 1,5 m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art). Im Bereich der festgesetzten Pflanzzonen sind keine baulichen Anlagen zulässig (außer Einfriedungen).  
Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungs- und Pflegeherstellung sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchur der Flächen zu reduzieren. Abgängige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen.

**8.1 unzulässige Pflanzen**

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarri wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blauflechten, Thuja, Scheinzypressen).

**8.2 private Gartenflächen**

In privaten Gärten sind reine Kies- und Schotterflächen ausgeschlossen.

**8.3 Freiflächengestaltungsplan**

Für die öffentlichen Grünflächen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

**8.4 Maßnahmenumsetzung**

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die festgelegte Ausgleichsmaßnahme muss vor Durchführung des Eingriffs umgesetzt werden. Die Wirksamkeit muss bis zur folgenden Brutperiode gewährleistet sein.

**8.5 Ausgleichsmaßnahme**

Der aus Artenschutzgründen erforderliche Kompensationsbedarf wird auf Flurstück 825 Gemarkung Windberg errichtet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche beträgt ca. 4.620 m².  
Die Ausgleichsflächen und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.  
Mit Rechtskraft der Einreichungsantrag ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Okoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).  
Allgemeine Vorgaben zur Ausgleichsfläche:

- Es erfolgt ein einmaliger, streifenweiser Oberbodenabtrag ab Mitte Juli mit anschließender Neuaussaat durch Mähgutübertragung. Die Spenderfläche muss den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese entsprechen (Biotoptyp G212-LR6510) gemäß der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung. Alternativ Ansaat mit autochthonem Saatgut Typ Frischwiese (Produktionsraum 5 "Südost- und ostdeutsches Bergland", Herkunftsregion 19 "Bayerischer und Oberpfälzer Wald");
- vollständige Bewirtschaftungsruhe zwischen 15.03. und 15.07.;
- es erfolgt eine Mahd von innen nach außen, soweit möglich;
- Entwicklung eines Brachestreifens in Kuppenlage; es erfolgt eine jährliche Mahd nach dem 15.07.; je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen);
- das Mähgut ist von der Extensivwiese und dem Brachestreifen jeweils abzutransportieren; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern zulässig;

Die Maßnahmen müssen vor dem Zeitpunkt des Eingriffes bereits fertiggestellt sein. Die Wirksamkeit muss bis zur folgenden Brutperiode gewährleistet sein.

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Parzellennummer
- 750 m² Parzellengröße geplant
- Höhenschichtlinien
- bestehenden Gebäude
- Grundstücksgrenze geplant
- Schemabaukörper geplant; Wohnhaus
- Schemabaukörper geplant; Garage
- geplante Maßangabe in Meter
- Sichtdreieck 3/200 m bzw. 3/70
- bestehende unterirdische Versorgungsleitung mit Sicherheitsabstand 5 m bzw. 10 m. Ferngasleitung mit Betriebskabel DN800
- Böschung geplant
- Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

**HINWEISE DURCH TEXT**

**1. Archäologie**

Vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen sind auf Kosten der Gemeinde archäologische Untersuchungen erforderlich und mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen abzustimmen.  
Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

**2. Altlasten**

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Hunderdorf altlastenfrei.  
Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggenhof zu informieren.

**3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände**

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrsflächen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGSGB) wird verwiesen.

**4. Brandschutz**

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

**5. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide**

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

**6. Streusalz/ ätzende Streustoffe**

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

**7. Straßenbeleuchtung**

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insekten schonende Straßenbeleuchtung mit LED-Leuchtmitteln vorgesehen werden.

**8. Hang- und Schichtwasser**

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

**9. Landwirtschaft**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den in ca. 200 m Entfernung befindlichen Vollerwerbsbetrieb auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

**10. Metallflächen**

Bei beschichteten Metallflächen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

**11. Wintergärten**

Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.

**12. Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, unverschlusst anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Freiflächenbewässerung, u. a.) zu verwenden. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOS) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

**13. Grundwasserwärmepumpen**

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

**14. Bodenschutz**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombinationseignung von zu erwartendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 muss gegeben sein.

**15. Ressourcenschonung**

Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden. Es wird die Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden.

**16. abwehrender Brandschutz**

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

**17. Ausgleichsflächen**

Die Maßnahmen müssen vor dem Zeitpunkt des Eingriffes bereits fertiggestellt sein. Die Wirksamkeit muss bis zur folgenden Brutperiode gewährleistet sein.

**VERFAHRENSVERMERKE**

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2020 bis 22.06.2020 beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2020 bis 22.06.2020 öffentlich ausgestellt.

d) Die Gemeinde Windberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.10.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.10.2021 als Satzung beschlossen.

Windberg, den.....  
Haimerl, 1. Bürgermeister

e) Ausgefertigt:

Windberg, den.....  
Haimerl, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Windberg, den.....  
Haimerl, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE WINDBERG**  
LKR. STRAUBING-BOGEN

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA Meidendorf Süd"**

gem. §13b BauGB

M 1:1000

PLANVERFASSER:	Team Umwelt Landschaft G+S	DATUM:	BEARB.:
HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	LANDSHUTER STRASSE 23 94375 STRAUBING TEL: 0942198364-0 FAX: 0942198364-24	13.10.2021	av
www.hiw-architekten.de	www.team-umwelt-landschaft.de		

H/B = 594 / 1135 (0,67m²)

Allplan 2018