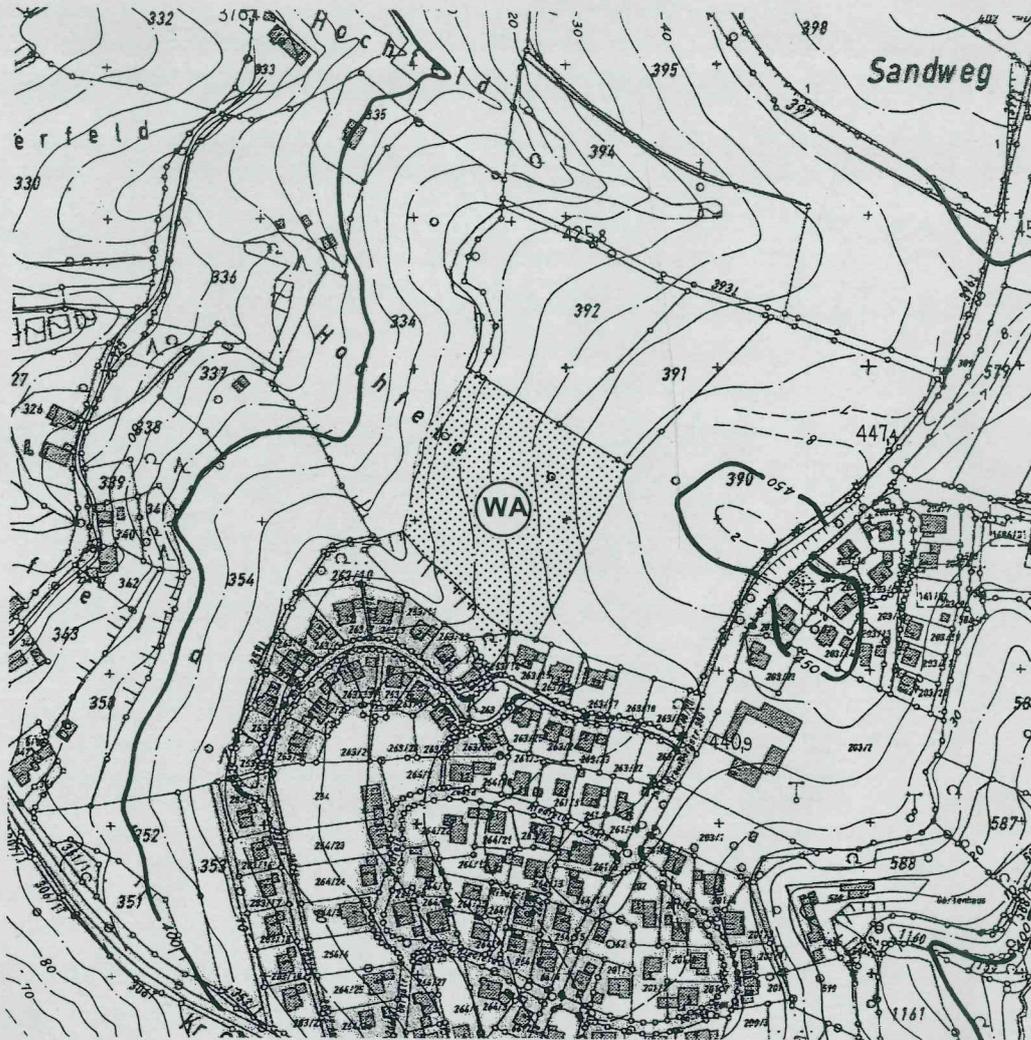


**B E B A U U N G S P L A N**  
mit integriertem  
**G R Ü N O R D N U N G S P L A N**  
"WA HOCHFELD I"



**ORT**  
**GEMEINDE**  
**LANDKREIS**  
**REGIERUNGSBEZIRK**

**WINDBERG**  
**WINDBERG**  
**STRAUBING-BOGEN**  
**NIEDERBAYERN**

**Bestandsaufnahme**      **März 2003**  
**Planfassung**            **31.05.2003**

geändert 24.09.2003  
geändert 3. Dez. 2003  
geändert \_\_\_\_\_

**HIW**  
HORNBERGER,  
ILLNER, WENY  
Gesellschaft von  
Architekten mbH

**Landshuter Str. 23**  
**94315 Straubing**

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1. PLANLICHE ÜBERSICHT**
  - 1.1 Karte M 1:25.000
  - 1.2 Örtliche Situation
  
- 2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
  - 2.1 Planliche Hinweise
  
- 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - A Festsetzungen zum Bebauungsplan
    - A 3.1 Art der baulichen Nutzung
    - A 3.2 Maß der baulichen Nutzung
    - A 3.3 Bauweise
    - A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude
    - A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude
    - A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze
    - A 3.7 Abstandsflächen Grenzgaragen
    - A 3.8 Geländegestaltung / Stützmauern
    - A 3.9 Einfriedungen
    - A 3.10 Geländeschnitte
  - B Festsetzungen zum integr. Grünordnungsplan
    - B 3.1 Öffentliche Grünflächen
    - B 3.2 Private Grünflächen
    - B 3.3 Straßenbeleuchtung
  - C Ökologische Ausgleichsfläche
  
- 4. TEXTLICHE HINWEISE**
  - 4.1 Private Grünflächen
  - 4.2 Pflanzgut / Verzicht von Mineraldünger u. Pestizide
  - 4.3 Gestaltungshinweise
  - 4.4 Archäologie
  - 4.5 Landwirtschaft
  - 4.6 Bauschuttrecycling
  - 4.7 Regenwassernutzung
  - 4.8 Sicherheitsabstände
  - 4.9 Hang- und Schichtwasser
  
- 5. BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500**
  
- 6. VERFAHRENSVERMERKE**
  
- 7. BEGRÜNDUNG**
  - 7.1 Planungsdaten
  - 7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes
  - 7.3 Planungsvorgaben
  - 7.4 Planungskonzept
  - 7.5 Ver- und Entsorgung
  - 7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 7.7 Flächenbilanz



**1.2** ÖRTLICHE SITUATION

ANSICHT VON NORDEN  
FERNBLICK VON HL. KREUZ



ANSICHT BEST.  
BAUGEBIETSRAND V. NORDEN



ANSICHT VON SÜDEN  
BLICKRICHTUNG NACH HL. KREUZ



## 2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Die nach § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise  
zul. Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO unzulässig

### 2. Maß der baulichen Nutzung

II zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.1 Geschoßflächenzahl  
GFZ max. 0,6

2.2 Grundflächenzahl  
GRZ max. 0,3

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig

FD

Begrüntes Flachdach

o

offene Bauweise



Baugrenze

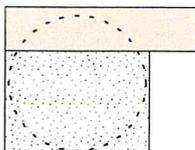
### 4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen  
inkl. Straßenbegleitgrün

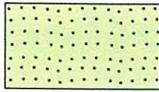


Fußweg/ Trampelpfad

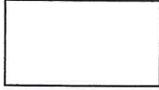


Wendeanlage BA I  
Rückbau bei Baugebietserweiterung  
Befestigung: wassergebundene Decke

## 5. Grünflächen



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen

## 6. Wasserflächen



Retentionsteich

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



zu erhaltende Bäume



zu pflanzende Laubbäume  
(Standort zwingend)



zu pflanzende Laubbäume  
(frei zu wählender Standort)



zu pflanzende Hecken  
(frei zu wählender Standort)

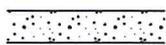


zu pflanzende Hecken  
(Standort zwingend)

## 7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



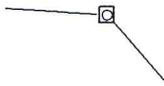
nicht eingezäunter Vorgartenbereich

## 2.1 PLANLICHE HINWEISE

### Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt

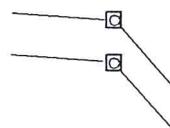


Flurstücksgrenze



Grenzstein

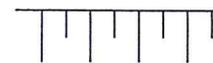
### Straßen und Wege



abgemarkter Weg



Höhenschichtlinie



Böschungskante

### Verschiedenes

555

Flurstücksnummer

1

Parzellennummer



möglicher Baukörper mit vorgeschlagener  
Firstrichtung



Garage mit Satteldach



Garage mit begrünem Flachdach

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A Festsetzungen zum Bebauungsplan

##### A 3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO nicht zulässig.

##### A 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3

GFZ max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,6

##### A 3.3 Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

##### A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: Satteldach symmetrisch geneigt  
Pultdach mit Dachneigung in Hangrichtung

Dachneigung: bei Satteldächern 20° - 30°  
bei Pultdächern 12° - 18°

Dachdeckung: kleinformatische Dachplatten in rötlichen Tönen.  
Blechdeckung als Titan-Zinkblech und Edelstahl für untergeordnete Bauteile und Anbauten

Dachgauben: bei Satteldächern:  
stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m<sup>2</sup>  
bei Pultdächern: unzulässig

Wandhöhe max. 6,75m  
traufseitig: Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Hausform: Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m (Urgelände gemessen auf die Haustiefe) ist zwingend der Typ des Hanghauses zu wählen (U+E+D).

### **A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude**

Bei den Parzellen 1-3 wahlweise begrünte Flachdächer oder in Dachform und -neigung an das Hauptgebäude angepasste Dächer. Begrünte Flachdächer zwingend bei den Parzellen 4-7.

### **A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

### **A 3.7 Abstandsflächen Garagen**

Grenzgaragen im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen aus gestalterischen Gründen von der Grundstücksgrenze einen Meter abgesetzt werden. Werden Garagen in einem Abstand von einem Meter errichtet, darf deren mittlere Wandhöhe bezogen auf das Urgelände max. 4 m betragen, wenn deren grenzseitige Länge 8 m und deren Gesamtnutzfläche 50 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Die Wandhöhe auf der Garageneinfahrtsseite darf dabei jedoch 3,5 Meter nicht übersteigen. Hierbei ist für Parzellen, die bergseitig erschlossen werden vom Urgelände, für Parzellen, die talseitig erschlossen werden, vom Straßenniveau im Grundstückszufahrtbereich aus zu messen.

### **A 3.8 Geländegestaltung / Stützmauern**

Aufschüttungen und Abgrabungen auf Privatgrundstücken mit einer Höhe von mehr als 1,20 m ab Urgelände und einem Abstand zur Grundstücksgrenze unter 3,0 m sind unzulässig.

Stützmauern dürfen ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionen ausgeführt werden. Höhe max. 1,20 m.

### **A 3.9 Einfriedungen**

Parallel zu den Wohn- und Erschließungsstraßen sind Einfriedungen ohne durchl. Zaunsockel aus Holzzäunen, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Lattung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Lebende Zäune sind als Hecken nur mit heimischen Laubhölzern wie z. B. Liguster, Weide, Hain- und Rotbuche zulässig.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune ohne durchlaufende Zaunsockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

### **A 3.10 Geländeschnitte**

Mit den Bauantragsunterlagen sind für Wohnhaus und Garage mit Höhenkoten versehene Geländeschnitte vorzulegen, die den Verlauf des Urgeländes und des geplanten Geländes vom Anschluss an die Erschließungsstraße bis zur rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze aufzeigen.

## **B Festsetzungen zum integrierten Grünordnungsplan**

### **B 3.1 Öffentliche Grünflächen**

#### **3.1.1 Pflanzung von Einzelbäumen**

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort:

CB	Carpinus betulus	Hainbuche (*)
SA	Sorbus aucuparia „Edulis“	Mährische Eberesche
TC	Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm

Außer (\*): Heister, 3xv, Höhe 175-200 cm

#### **3.1.2 Pflanzung einer Strauchhecke**

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiellen natürlichen Vegetation Hainsimsen-Buchen-Wald (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete Bayerns von SEIBERT) und sonstige geeignete Arten:

##### **Pflanzenauswahl:**

Amelanchier lamarckii, -laevis	Kupfer-Felsenbirne, Hängende Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wollige Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

##### **Pflanzdetail:**

Menge: mind. 2 St. pro Strauchart

Pflanzqualität: Sträucher: mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150cm  
geschlossene Bepflanzung, mindestens 2 Reihen

Pflanzabstände: 1,5 m x 1,5 m

### **B 3.2 Private Grünflächen**

#### **3.2.1 Straßenbegleitende Einzelbäume**

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort:

SA	Sorbus aucuparia „Edulis“	Mährische Eberesche
----	---------------------------	---------------------

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm

#### **3.2.2 Randeingrünung Parz. 1 - 3**

Entlang der an die freie Feldflur grenzenden nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 1, 2 und 3 ist auf privatem Grund eine mind. 2-reihige Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu schaffen.

Pflanzenauswahl und Pflanzdetail der Sträucher sh. 3.1.2

### **B 3.3 Straßenbeleuchtung**

Straßenbeleuchtungen sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln auszustatten; z.B. Natriumdampfhochdrucklampen mit geschlossenen Leuchtkörpern und niedriger Lichtpunkthöhe.

Die Auswahl der Leuchtmittel hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

### **C Ökologische Ausgleichsfläche**

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 6.237 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Geltungsbereiches des Ökokontos „Hochfeld“ der Gemeinde Windberg bereitgestellt.

## 4. TEXTLICHE HINWEISE

### 4.1 Private Grünflächen

#### **Empfehlung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die Pflanzungen dienen der Ortsrandeingrünung und Gestaltung des Wohn- und Lebensraumes. Um einen möglichst natürlichen Charakter der Hecken zu erhalten, sollten verschiedene Arten mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen gepflanzt werden. Die Hecken sollten nicht über die gesamte Grundstückslänge durchgehend gepflanzt werden, sondern in Gruppen, um die Pflanzung aufzulockern und um Durchblicke zu ermöglichen. Es sollten auch Bäume mit in die Heckenpflanzung eingebracht werden oder einzeln gestellt werden.

Es wird empfohlen, auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken eine freiwachsende Hecke nach oben genanntem Schema und mit heimischen Arten zu pflanzen.

**Pflanzenauswahl** siehe unter Punkt B 3.1

Zu den Grenzanpflanzungen sollte mindestens ein Laubbaum (max. Baum 2. Ordnung) als Hausbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden.

#### **Artenauswahl:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus*	Hainbuche
Malus *	Apfel
Pyrus *	Birne
Sorbus *	Eberesche
Obstbäume**	

\* Bäume in Arten und Sorten;

\*\* Bei der Auswahl der Obstsorten wird eine Absprache mit dem Nachbarn empfohlen, um entsprechende Befruchtersorten zu wählen.

#### **Pflanzqualität:**

Hochstämme/Stammbüsche 3xv, m. B., STU 16/18 oder Solitärs

#### **Freiwachsende, geschnittene Hecken und die Verwendung von Nadelgehölzen**

Die Verwendung von Nadelgehölzen wie Lebensbaum (Thuja), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Fichten (Picea) für Hecken sollten nicht gepflanzt werden (→Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes). Als Ersatz für immergrüne Gehölze bietet sich der Liguster in Art und Sorten an.

### 4.2 Pflanzgut / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

### 4.3 Gestaltungshinweise

Jedem Bewerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

#### **4.4 Archäologie**

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

#### **4.5 Landwirtschaft**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchs- immissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

#### **4.6 Bauschuttrecycling**

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten sollte anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Dieses Material muss die Z 1.1-Werte der Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

#### **4.7 Nutzung von Regenwasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwasserrückhalteinrichtungen (Zisternen, Gartenteiche etc.) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Die Regenwasserzisternen müssen über eine Drossel verfügen, die stets ein Puffervolumen von 3 m<sup>3</sup> gewährleistet.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).

#### **4.8 Sicherheitsabstände**

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird hingewiesen.

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

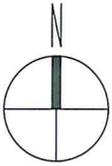
Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektr. Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Bei allen Erdarbeiten in der Nähe von Erdkabeln ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

#### **4.9 Hang- und Schichtwasser**

Mit dem Auftreten von Hang- und Schichtwasser ist aufgrund der Geländeausformung zu rechnen.



GEMEINDE: WINDBERG WA HOCHFELD / BA I	
FLÄCHEN- ZUSAMMENSTELLUNG	
24.09.2003	GEZ.: stac
	GEA.:
MASSTAB 1:1000	
	
<small>LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL. 09421/82121 FAX 09421/82277</small>	

## 6. VERFAHRENSVERMERKE

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Windberg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, I S. 137), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (GVBl. S. 433), Art. 3, Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integr. Grünordnungsplan beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit intergr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.05.2003 hat in der Zeit vom 28.07.2003 bis 28.08.2003 stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.05.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 28.07.2003 bis 28.08.2003 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.09.2003 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2003 bis 27.11.2003 öffentlich ausgelegt.
- e) Die Gemeinde Windberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.12.2003 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2003 als Satzung beschlossen.

Windberg, 1.1. Feb. 2004.....

Wurm  
.....  
Wurm  
1. Bürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am 1.1. Feb. 2004 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Windberg, 1.1. Feb. 2004.....

Wurm  
.....  
Wurm  
1. Bürgermeister

## **7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA HOCHFELD I“**

### **7.1 Planungsdaten**

#### 7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Windberg hat am 02.07.2003 beschlossen, am nördlichen Ortsrand von Windberg ein Wohnbaugebiet auszuweisen und hierfür einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

#### 7.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Windberg. In ihm ist das Baugebiet derzeit noch als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im sog. Parallelverfahren mittels Deckblatt Nr. 3 geändert.

#### 7.1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das geplante Wohnbaugebiet liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> und fällt somit nicht die UVP-Pflicht. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist ebenfalls nicht erforderlich (§ 3 UVPG).

### **7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes**

#### 7.2.1 Lage in der Ortschaft

Der Ort Windberg gliedert sich siedlungsstrukturell in zwei Bereiche. Den gewachsenen Ortskern im Süden, mit der historischen Klosteranlage und deren ehemaligen Nebengebäuden, sowie den Bereich der jüngeren Wohngebietsausweisungen im Norden. Erweiterungen des Siedlungsgefüges sind aufgrund der topografischen und kulturhistorischen Vorgaben nur im Anschluss an die nördlichen Wohngebiete möglich. Die markante und schützenswerte südliche Bebauungssilhouette des historischen Klosterdorfes darf nicht durch eine vorgelagerte Einfamilienwohnhausbebauung beeinträchtigt werden.

Das Areal der vorgesehenen Baugebietsausweisung tritt aufgrund seiner Lage nicht in optische Konkurrenz mit dem historischen Ensemble. Es grenzt an die Erweiterungsfläche des im Norden gelegenen Baugebietes „Hochgarten-Riedfeld“. Jedoch liegt auch dieses Plangebiet exponiert an einem einsehbaren Hang und bedarf besonderer Maßnahmen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Sie wird im Südwesten von den Retentionsteichen des bestehenden Baugebietes und dichten Strauchgruppen begrenzt. Vorgelagert befinden sich einige Obstbäume. Ein Feldweg führt in Nord-Süd-Richtung von der freien Feldflur zur Ortsbebauung. Unmittelbar an das Planungsgebiet schließt entlang einer Geländeböschung ein kartiertes Biotop an. In nördlicher Richtung folgen in der freien Landschaft zwei weitere Biotopflächen.

### 7.2.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet soll über die bestehende Erschließung des Baugebietes „Hochgarten-Riedfeld Erw.“ an das Ortswegenetz angebunden werden. Aufgrund der schwierigen topographischen Situation wurde im Vorfeld der Bauleitplanung vom Ing. Büro Sehlhoff eine Machbarkeitsstudie der geplanten Erschließung ausgearbeitet.

### 7.2.3 Topographie

Als Planungsgrundlage wurde für das künftige Baugebiet und die angrenzenden ökologischen Ausgleichsflächen ein digitales Aufmaß erstellt. Das Gelände fällt innerhalb des Baugebietes von Nordosten nach Südwesten von ca. 445 m ü.NN auf 425 m ü.NN ab. Die untere Hangkante der Ausgleichsfläche liegt bei ca. 420 m ü.NN.

## **7.3 Planungsvorgaben**

### 7.3.1 Grundstücke im Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 334 sowie das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hochgarten-Riedfeld-Erweiterung“ gelegene Grundstück Fl.Nr. 263/14. Für die Integration dieses bereits überplanten Grundstückes in das neue Baugebiet wird ein Aufhebungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Riedfeld-Erweiterung“ gefasst.

### 7.3.2 Planungsanlass / Planungsziel

Die Gemeinde Windberg verfügt am Hauptort über keine Baulandreserven. Aufgrund der ortsplanerisch schwierigen Situation in Windberg (vgl. 7.2.1) versucht die Gemeinde seit längerem die bauliche Entwicklung in den Nebenorten wie Meidendorf und Irensfelden zu stärken und Bauwerbern dort Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Dadurch wird zwar der Baudruck in Windberg selbst etwas gemindert, trotzdem sieht sich die Gemeinde in der Verpflichtung, auch hier für den örtlichen Bedarf Bauland bereitzustellen, um eine Abwanderung insbesondere junger Familien zu verhindern.

## 7.4    **Planungskonzept**

### 7.4.1    Bebauungs- und Grünordnungskonzept

Wie eingangs erläutert, stehen in Windberg nur in begrenztem Maße Erweiterungsflächen für ortsplanerisch verträgliche Siedlungsgebiete zur Verfügung. Trotz der in den letzten Jahren zunehmend gestiegenen Attraktivität des Ortes können daher keine an einem Zuzug Ortsfremder orientierten Baugebiete ausgewiesen werden. Die knappen Baulandreserven sind vielmehr für den aus der Bevölkerungsstruktur des Ortes selbst erwachsenden Bedarf vorzuhalten.

Zur Sicherung eines sparsamen Umganges mit den Baulandreserven sollen daher neue Baugebiete nur abschnittsweise realisiert werden und dabei eine überschaubare der Ortsstruktur und dem mittelfristig erkennbaren Bedarf angepasste Anzahl von Bauparzellen aufweisen. Als Basis für eine derart gestaltete bauliche Entwicklung ist ein über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinausgehendes ortsplanerisches Entwicklungskonzept zu verwenden. Dieses informelle Planungskonzept muss folgende städtebaulichen Grundanforderungen erfüllen:

- keine Beeinträchtigung der Fernwirkung des historischen Ortskernes
- keine Beeinträchtigung der Blickbeziehung Windberg ⇒ Hl. Kreuz
- abschnittsweise Realisierbarkeit
- sparsame Erschließung
- Verfügbarkeit der Grundstücke

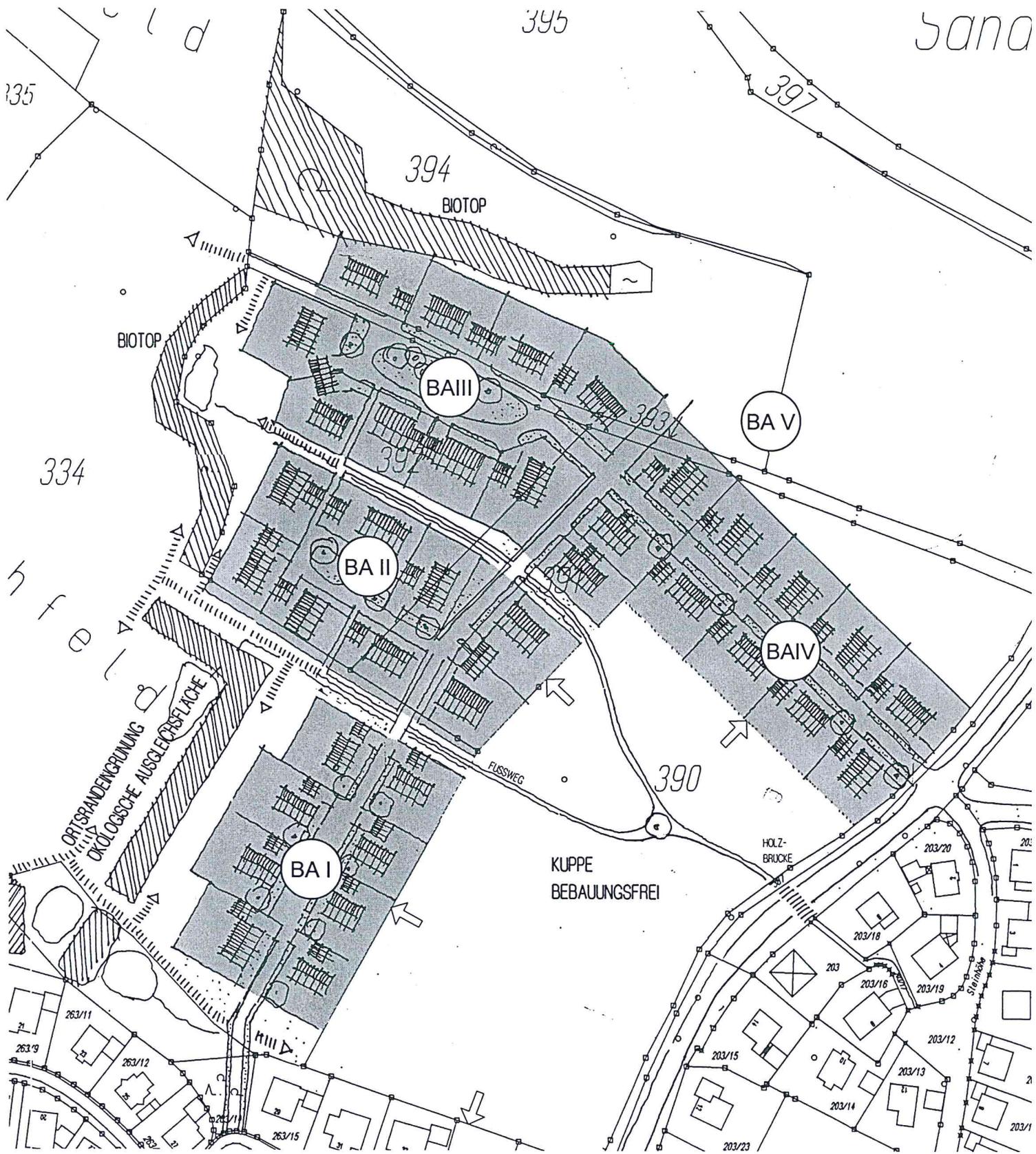
Das vorliegende Gesamtkonzept sieht eine langfristige bauliche Entwicklung in 4 Bauabschnitten vor, wobei eine Erweiterung um einen 5. BA möglich wäre.

Die künftige Wohnbebauung entwickelt sich dabei in etwa entlang der Höhenlinie 440 m üNN in nördlicher Richtung und nimmt damit die talseitige Bauflucht bestehender Baugebiete auf. Die markante Höhenkuppe am nördlichen Ortsrand wird dabei umgangen. Diese ist zwingend bebauungsfrei zu halten um die historische Blickbeziehung Windberg ⇒ Hl. Kreuz sowie den an dieser Verbindung bestehenden Kreuzweg nicht zu beeinträchtigen.

Dem zweiten und dritten Bauabschnitt stehen durch die vorgelagerten Baum- und Strauchhecken bereits wirksame Einbindungsmöglichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild zur Verfügung. Für den ersten Bauabschnitt sind artgleiche Grünstrukturen anzulegen. Neben der ohnehin erforderlichen Ortsrandeingrünung wird dadurch auch der Biotopverbund erweitert.

In allen 4 Bauabschnitten soll das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit zurück gehalten und an Ort und Stelle in den Untergrund eingeleitet werden. Aufgrund der mangelhaften Sickerfähigkeit des Untergrundes ist hierfür eine Maßnahmenkombination vorzusehen.

- Verwendung sickerfähiger Beläge bei befestigten Flächen
- Verpflichtung zur Errichtung von Regenwasserzisternen mit Drossel-einrichtung in den Kaufverträgen
- Bei Bedarf Einbau von Rigolen zur Straßenentwässerung
- Notüberlauf der Regenwasserzisternen in über ein offenes Grabensystem in die Retentionsfläche (BA II-IV).



ENTWICKLUNGSKONZEPT

UNMASSTÄBLICHE  
VERKLEINERUNG

## Bebauungsstruktur BA I

Der örtlichen Nachfrage entsprechend ist ausschließlich mit einem Bedarf an eigengenutzten Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern zu rechnen. Dementsprechend wird als zulässige Bauweise nur das Einzelhaus festgesetzt.

Aufgrund der starken Hangneigung ist dabei ab 1,50 m Geländeneigung zwingend die Hausform des Hanghauses auszuführen.

Mit dieser Festsetzung und ergänzenden Festsetzungen zur Geländegestaltung und dem, mit dem Bauantrag vorzulegenden Geländeneivelle-ment soll sichergestellt werden, dass sich die künftigen Gebäude in die topographische Situation einfügen.

Durch die Straßenführung parallel zu den Höhenschichtlinien wird zudem versucht, Eingriffe in das Urgelände weitgehendst zu vermeiden.

Die Trasse der Erschließungsstraße wurde dabei in dem Vorprojekt so gewählt, dass sie bergseitig in den Hang einschneidet und talseitig nicht über dem Urgelände zu liegen kommt.

Für die talseitigen Parzellen 1 bis 3 wird entlang der Erschließungsstraße eine Rücknahme der Einzäunung um 2,0 m festgesetzt. Dadurch wird der öffentliche Straßenraum optisch aufgeweitet ohne dass das Profil der Sammelstraße insgesamt verbreitert werden müsste.

Innerhalb der angrenzenden Baufenster können die Gebäude ohne Festlegung einer Firstrichtung errichtet werden. Ausdrücklich zugelassen wird dabei die Ausbildung von begrünten Flachdächern auch für Hauptgebäude. Dies gilt auch für die bergseitigen Parzellen 4 bis 7. Zusätzlich geben hier die parallel zu den Höhenlinien ausgerichteten Grundstücksgrenzen und Baugrenzen die Gebäudefiguration vor. Dadurch werden für diese vier Parzellen zum einen die aussichtsreichen Blickbeziehungen nach Südwesten offengehalten und zum anderen Geländeeinschnitte in den Nordwesthang auf ein Mindestmaß reduziert.

## Grünordnungsstruktur BA I

Die Ausbaubreite der Sammelstraße wurde zugunsten möglichst geringer Hangeinschnitte reduziert. Dadurch musste auf einen straßenbegleitenden Pflanzstreifen auf öffentlichem Grund verzichtet werden. Als Ausgleich werden bei den Parzellen 4 bis 7 standortbezogene Einzelbäume auf privatem Grund festgesetzt welche den Straßenraum markieren. Ansonsten bestehen für private Flächen keine Pflanzbindungen; der Bebauungsplan enthält jedoch Hinweise für die Gestaltung der Gartenflächen.

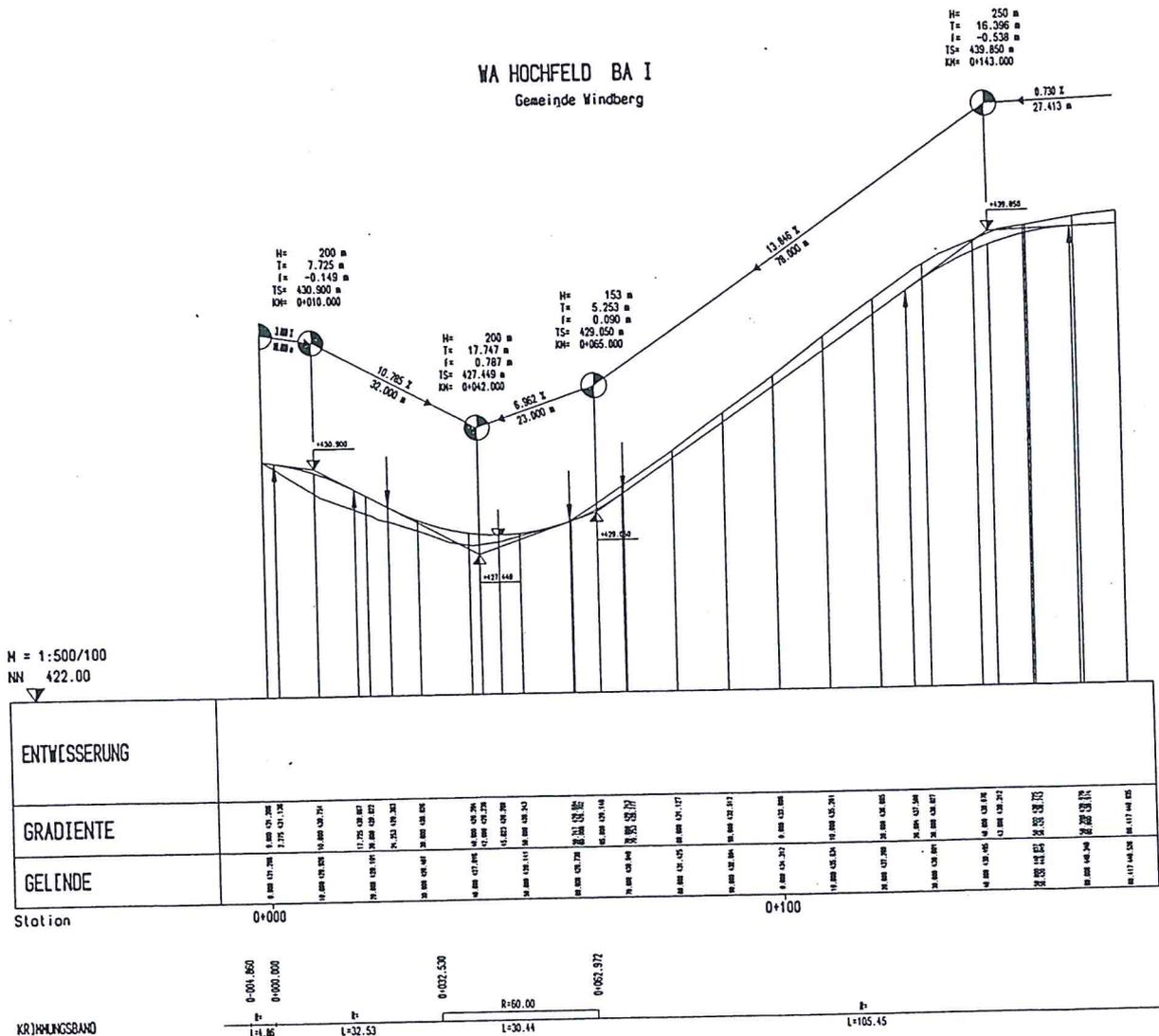
Für die Gestaltung der zäsierenden öffentlichen Grünflächen enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen.

Diese beziehen sich auf die zu pflanzenden Einzelbäume und Strauchhecken. Den wesentlichen Bestandteil des Grünordnungskonzeptes und somit die wirksame Einbindung des neuen Siedlungsabschnittes in das Orts- und Landschaftsbild bilden die Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf der westlich, d.h. hangwärts angrenzenden ökologischen Ausgleichsfläche. Diese Maßnahmen sind in dem Ökokonto „Hochfeld“ gesondert beschrieben.

## 7.4.2 Erschließungskonzept

Der Bauabschnitt I des neuen Siedlungsgebietes „Hochfeld“ wird über eine Anbindung an das Wegenetz des bestehenden Baugebietes „Hochgarten-Riedfeld“ erschlossen. Die neue Anliegerstraße wird vorerst als Stichstraße ausgebildet. Sie endet in einer provisorischen Wendeschleife. Bei Realisierung der weiteren Bauabschnitte wird die Erschließungsstraße als Ringstraße an die nach Hl. Kreuz führende Ortsstraße angebunden. Die nur mit einer wassergebundenen Decke befestigte Wendepfanne wird danach wieder zurückgebaut; die Fläche wird der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen. Die einzelnen Bauabschnitte werden sowohl untereinander als auch mit der freien Landschaft und der bereits bestehenden Ortsbebauung durch ein ausgeprägtes Fußwegenetz verbunden.

Für den ersten Erschließungsabschnitt wurde vom Ing. Büro Sehlhoff, Straubing ein Vorprojekt erarbeitet. Die vorgesehenen Ausbaubreiten, Längs- und Querneigung sind den beiliegenden Schemaschnitten zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenplanung im Zuge der endgültigen Entwurfsausarbeitung noch modifiziert werden kann.

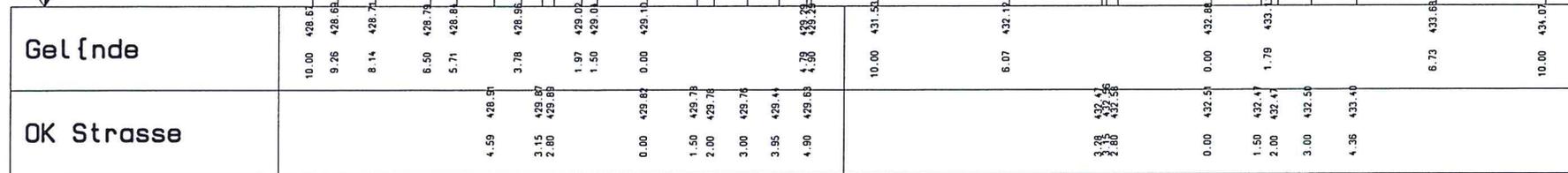


VORPRO.  
IB SEHLH  
STRAUBII

M = 1:100  
 NN 428.00

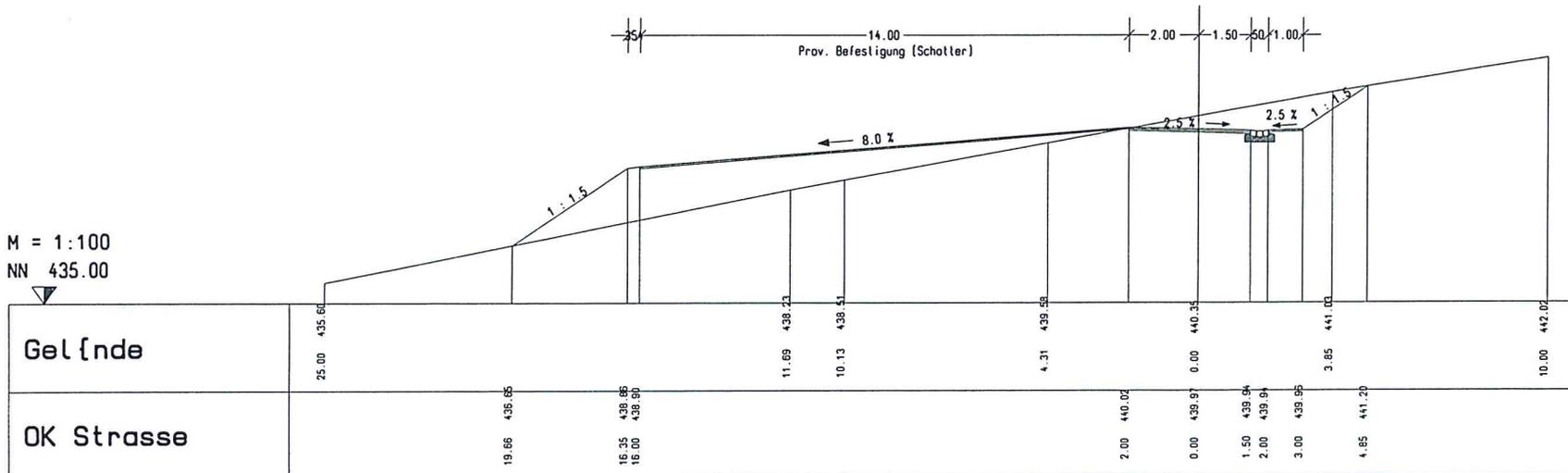
0+020.000

0+090.000



M = 1:100  
 NN 435.00

0+160.000



S  
 0+  
 0+  
 0+

WA HO  
 Gemeir

VORPROJEKT  
 IB SEHLHOFF  
 STRAUBING

## 7.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

### Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des e-on Verbundes.

### Wasserversorgung / Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

### Schmutzwasserableitung

Es ist vorgesehen, das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser über eine Pumpstation in das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz einzuleiten. Ein Freispiegelabfluss ist nicht möglich.

### Regenwasserableitung

Für das Oberflächenwasser werden im Kaufvertrag Regenwasserzisternen mit Drossel auf den einzelnen Parzellen vorgeschrieben ( $V \sim 3,0 \text{ m}^3$  Puffer-volumen). Der Notüberlauf erfolgt in das geplante Regenwasserkanalnetz. Die Ableitung des Oberflächenwassers kann in die bereits bestehenden Rückhaltebecken am Tiefpunkt des Baugebietes erfolgen. Vor allem das RRB 1 (höher gelegenes Becken) hat noch ausreichend Speichervolumen um das anfallende Wasser aufnehmen zu können, ohne dass der genehmigte Drosselabfluss von max. 11 l/s verändert werden müsste.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

## 7.6 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG - BESTANDSAUFNAHME

### 7.6.1 Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen:

Lage Planungsgebiet:	Nord-nordwestlicher Ortsrand von Windberg
Naturraum:	bayerischer Wald
Vegetationsgebiet:	Hainsimsen-Buchenwald (Ostbayern Rasse)
Meereshöhe:	zwischen 415 m (unterer Feldweg) und 446 m üNN (obere Bauabschnittsgrenze)
Geländeexposition:	westexponierter Hang, ca. 20 %

Das Planungsgebiet liegt in einem weithin sichtbaren Hangbereich auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Von Süden wird das Planungsgebiet von dem Wohngebiet „WA Hochgarten-Riedfeld“ erschlossen. In diesem Bereich liegen öffentliche Grünstreifen, die mit einzelnen Obstbäumen bepflanzt worden sind, zwei Retentionsteiche, dichte Strauchgruppen und Wiesenbereiche. Ein Feldweg führt entlang der öffentlichen Grünfläche hangabwärts in die Flur. Auf dem Planungsgebiet befinden sich unmittelbar gegenüber den Retentionsteichen zwei einzeln stehende ca. 30 Jahre alte Walnussbäume. Unmittelbar an das Planungsgebiet schließt entlang einer Geländeböschung (ca. 437 m üNN) ein kartiertes Biotop (Objekt Nr. X7042-325.04) an. Die ca. 10 m breite Baum-Strauch-Heckenstruktur besteht aus Stiel-Eiche, Wild-Kirsche, Linde, Birke, im Unterholz Schwarzer Holunder, Haselnuss und Brombeere mit Krautsaum und Wild-Staudenflur (u. a. Buschwindröschen, Zypressenwolfsmilch). In Richtung Norden liegt eine weitere Biotopfläche (Objekt Nr. X7042-326.01). Auf dieser Fläche befinden sich ruderalisierte Mädesüßhochstaudenflurstreifen vor dem Geländeeinschnitt mit Bachlauf. Die Vegetation besteht hier überwiegend aus Erlen, Birken und Zitterpappel. Hangaufwärts Richtung Norden liegt weithin sichtbar der Kreuzberg mit seiner Wallfahrtskirche.

#### Aussagen laut Landschaftsplan/Flächennutzungsplan:

##### Bestand:

- Landschaftsplan: Keine detaillierten Aussagen zum Geltungsbereich, da lt. Landschaftsplan die Bebauung über das oben beschriebene Wohngebiet „WA Hochgarten-Riedfeld“ nicht erweitert werden sollte.
- Flächennutzungsplan: Das Planungsgebiet ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

##### Ziele/Landschaftsplan:

- Erstellung von Grünordnungsplänen.

**7.6.2 Bestand und Bewertung, Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter:**

<p><b>Arten- und Lebensraum:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächen mit intensiver Acker- und Grünlandnutzung (Kategorie I, geringe Bedeutung/oberer Wert)</li><li>• Landschaftstypische Baumpflanzungen (Walnussbäume)</li></ul> <p>Angrenzende Strukturen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kartierte Biotop (Objekte Nr. X7042-325.04 und X7042-326.01) gemäß Art. 13 d und 13 e BayNatSchG</li><li>• Siedlungsgehölze mit überwiegend einheimischen Arten</li></ul>
<p><b>Wasser/Boden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hanglage: Erosionsschutz, Puffer- und Filterfunktion (Kategorie III, hohe Bedeutung)</li></ul>
<p><b>Klima und Luft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gut durchlüftetes Gebiet (Kategorie II, mittlere Bedeutung/unterer Wert)</li></ul>
<p><b>Landschaftsbild:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gebiet mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Formen (steile Hanglage)</li><li>• Gebiet mit exponierter Lage: weithin sichtbare Hanglage → Kuppe im näheren Umfeld, jedoch außerhalb des Planungsgebietes) (Kategorie III, hohe Bedeutung)</li></ul> <p>Angrenzend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kartierte Biotop (Objekte Nr. X7042-325.04 und X7042-326.01) gemäß Art. 13 d und 13 e BayNatSchG</li></ul>

<p><b>Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter:</b> Bewertung des Plangebietes <u>vor</u> der Bebauung:</p> <p><b>Das Planungsgebiet weist Flächen in allen drei Kategorien auf, wobei der Schwerpunkt auf einer hohen Eingriffsschwere Kategorie (Kat. III) liegt.</b> → Orts- und Landschaftsbild; extreme Hanglage; Erosionsschutz)</p>
---

<b>VERMEIDUNGSMAßNAHMEN:</b>
<p><b>Arten- und Lebensräume:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innere Durchgrünung des Planungsgebietes,</li> <li>• Pflanzung von heimischen Gehölzen</li> <li>• Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>• Verbot von Sockelmauern bei Zäunen</li> </ul>
<p><b>Wasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verminderung des Oberflächenabflusses durch Maßnahmen zur Entsiegelung und durch Pflanzungen (u. a. Verwendung versickerungsfähiger Beläge)</li> <li>• Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer</li> </ul>
<p><b>Boden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung versickerungsfähigen Belägen</li> <li>• Vermeidung von Bodenkontamination</li> <li>• Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens</li> </ul>
<p><b>Klima/Luft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage von Grünflächen mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern</li> <li>• Pflanzungen von Bäumen und Hecken</li> <li>• Empfehlung an die Bauherren zur Energieeinsparung durch ökologisches Bauen (u. a. Solaranlagen, Photovoltaikanlage)</li> </ul>
<p><b>Landschaftsbild:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbinden der Baugrundstücke und Bauwerke in seine exponierte Landschaftslage (Parzellierung der Grundstücke, Ausrichtung der Wohnhäuser entlang den Höhenlinien)</li> <li>• Erhalt und Einbindung des Baumbestandes mit Neupflanzungen</li> <li>• Pflanzung von Bäumen und Hecken</li> <li>• Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen</li> </ul>

<p><b>Grünordnerische Maßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bestehender Gehölze, Grünstreifen</li> <li>• Ausweisung von Grünflächen und Fusswegen (siehe Konzept, Bauabschnitte 1-3)</li> <li>• Baumüberstellung der Grünstreifen entlang der Wohnstraße</li> <li>• Empfehlung zur naturnahen Gestaltung privater Grünflächen</li> <li>• Ausweisung einer Ökokontofläche unmittelbar im Anschluss an das neue Wohngebiet im unteren Hangbereich mit umfangreichen Pflanzmaßnahmen</li> </ul>
---

<p><b>Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung: Kategorie Typ B</b> (Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)</p>
---

### **7.6.3 Festlegung und Begründung des Kompensationsfaktors:**

Der **Kompensationsfaktor** wird lt. „Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter“ und unter Berücksichtigung der am Eingriffsort durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde 0,9 festgelegt.

Begründung zur Wahl des Kompensationsfaktors:  
Gute planerische Einbindung des Baugebietes und Nutzung der vorgefundenen Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:  $\Rightarrow$  u. a. Ausrichtung der Gebäude, Pflanzmaßnahmen zur Ortsbildverbesserung, für das Landschaftsbild und zur Biotopvernetzung, Ausweisung der Ökokontofläche unmittelbar an das neue Wohngebiet.

### **7.6.4 Ausgleichsflächenbedarf – Kompensationsumfang**

Flächengröße der Teilgebiete x Kompensationsfaktor = <b>Kompensationsumfang</b>
---

Nettowohnfläche ohne öffentliche Grünfläche:

ca.  $6.930 \text{ m}^2 \times 0,9 = 6.237 \text{ m}^2$  erforderliche Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird im Geltungsbereich des Ökokontos „Hochfeld“ der Gemeinde Windberg bereitgestellt.

## 7.7 Flächenbilanz

7.7.1	Bruttowohnbauland		ca. 0,82 ha
7.7.2	Öffentliche Verkehrswege		
	Anliegerstraßen inkl. straßenbegl. Grün		ca. 0,11 ha
	Feldweg		ca. 0,02 ha
7.7.3	Öffentliche Grünflächen		ca. 0,11 ha
7.7.4	Nettowohnbauland		ca. 0,58 ha
7.7.5	Parzellengrößen (Angaben CAD ermittelt)		
	1	833 m <sup>2</sup>	
	2	828 m <sup>2</sup>	
	3	829 m <sup>2</sup>	
	4	895 m <sup>2</sup>	
	5	807 m <sup>2</sup>	
	6	807 m <sup>2</sup>	
	7	817 m <sup>2</sup>	
		-----	
		5.816 m <sup>2</sup>	
7.7.6	Einwohnerzahl	7 x 3,5	= 24,5 EW
7.7.7	Bruttowohndichte		= 29,9 EW/ha
7.7.8	Nettowohndichte		= 42,24 EW/ha