

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "SO WOHNQUARTIER FA. WOLF"

STADT OSTERHOFEN

LKRS. DEGGENDORF

ÜBERSICHT
M 1:50.000



TRÄGER DER
PLANUNGS-
HOHEIT

Stadt Osterhofen
Stadtplatz 13
94486 Osterhofen

Tel.: 09932 / 403 - 0
Fax: 09932 / 403 - 175



www.osterhofen.de
Email: info@osterhofen.de

.....
Thomas Etschmann, Erster Bürgermeister

PLANINHALT

ENTWURF II

PLANUNG

PROJ-NR.	944
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	26.02.2026

**SO+ LAND
SCHAFTS
ARCHITEKTUR**

PETER-GRIESBACHER-GASSE 4
94486 OSTERHOFEN

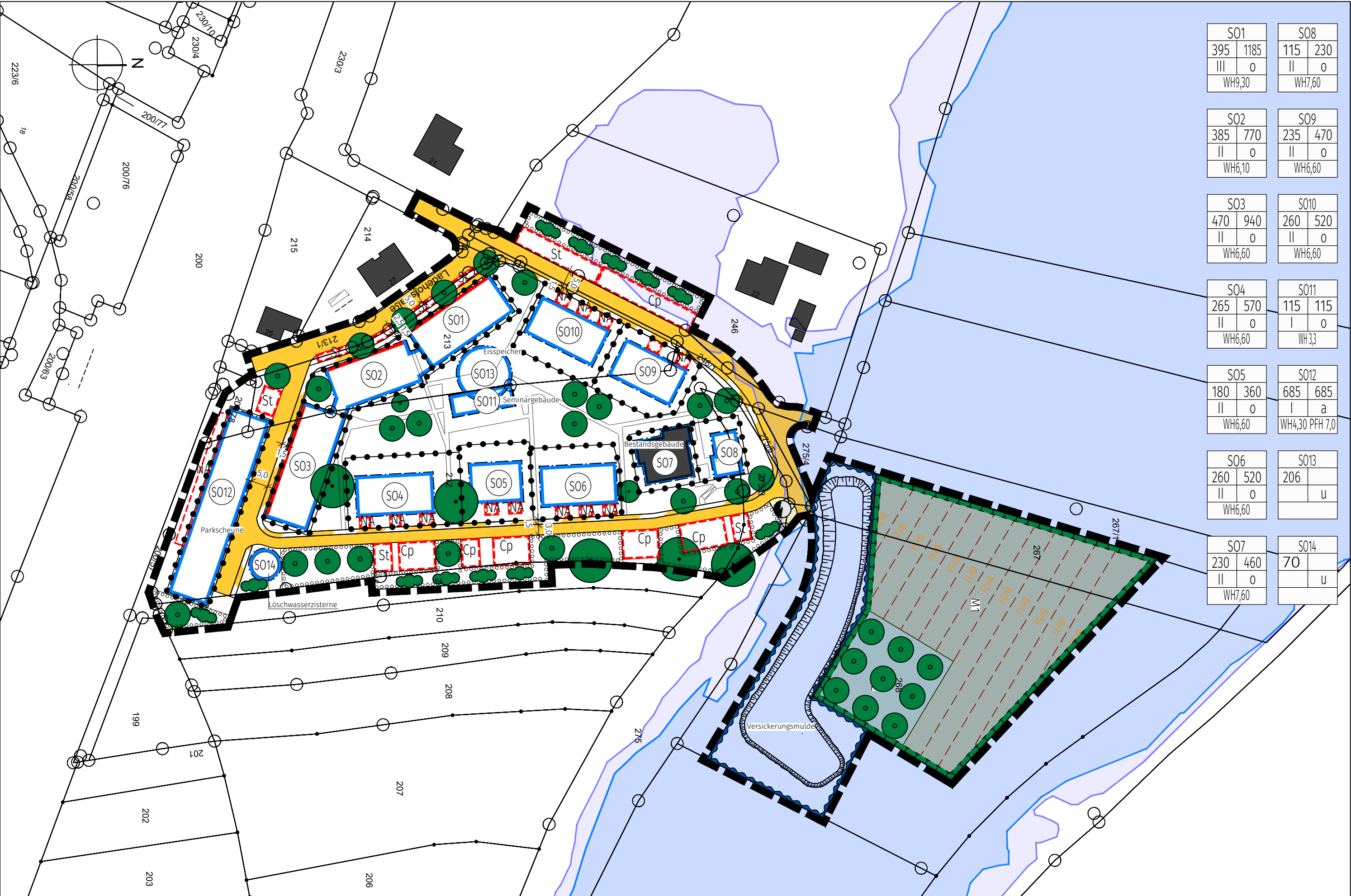
ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL aortner@soplus.de

.....
Unterschrift, Stempel

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "SO WOHNQUARTIER FA. WOLF"

IN DER FASSUNG VOM 26.02.2026

M 1:1.000



1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nachfolgende Grundstücke in der Gemarkung Osterhofen mit den Flur-Nrn.: TF 275/4, 275/5, 275/3, TF 275, TF 267, TF 268 sowie in der Gemarkung Altenmarkt mit den Flur-Nrn. TF230/3, TF 246, TF 246/1, TF 214, TF 213/1, 200/78, 212 und 213

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Wohnen" nach § 11 BauNVO

Zulässig sind Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

SO8		Bezeichnung des Baufensters
115	230	max. Grundfläche
II	0	max. Geschossfläche
WH 7,6		Anzahl der zulässigen Geschosse
		Art der Bauweise (o = offene, a = abweichende, u = unterirdisch)
		max. Wandhöhe (WH) bzw. max. Pultfirsthöhe (PFH)

SO 1	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
395	= max. zulässige Grundfläche in m ²
1185	= max. zulässige Geschossfläche in m ²
III	= dreigeschossig
o	= offene Bauweise als Bordinghouse/Beherbergung
9,30 m	= max. Wandhöhe

SO2	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
385	= max. zulässige Grundfläche in m ²
770	= max. zulässige Geschossfläche in m ²
II	= zweigeschossig
o	= offene Bauweise als Geschosswohnungsbau
6,10 m	= max. Wandhöhe

SO 3	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
470	= max. zulässige Grundfläche in m ²
940	= max. zulässige Geschossfläche in m ²
II	= zweigeschossig
o	= offene Bauweise als Bordinghouse/Beherbergung
6,60 m	= max. Wandhöhe

SO 4	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
265	= max. zulässige Grundfläche in m ²
570	= max. zulässige Geschossfläche in m ²
II	= zweigeschossig
o	= offene Bauweise als Reihenhäuser
6,60 m	= max. Wandhöhe

SO 5	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
180	= max. zulässige Grundfläche in m ²
360	= max. zulässige Geschossfläche in m ²
II	= zweigeschossig
o	= offene Bauweise als Doppelhaus
6,60 m	= max. Wandhöhe
SO 6	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
260	= max. zulässige Grundfläche in m ²
520	= max. zulässige Geschossfläche in m ²
II	= zweigeschossig
o	= offene Bauweise als Reihenhäuser
6,60 m	= max. Wandhöhe
SO 7	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
230	= max. zulässige Grundfläche in m ²
460	= max. zulässige Geschossfläche in m ²
II	= zweigeschossig
o	= offene Bauweise als Einzelhaus
7,60 m	= max. Wandhöhe
SO 8	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
115	= max. zulässige Grundfläche in m ²
230	= max. zulässige Geschossfläche in m ²
II	= zweigeschossig
o	= offene Bauweise als Einzelhaus
7,60 m	= max. Wandhöhe
SO 9	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
235	= max. zulässige Grundfläche in m ²
470	= max. zulässige Geschossfläche in m ²
II	= zweigeschossig
o	= offene Bauweise als Doppelhaus
6,60 m	= max. Wandhöhe
SO 10	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
260	= max. zulässige Grundfläche in m ²
520	= max. zulässige Geschossfläche in m ²
II	= zweigeschossig
o	= offene Bauweise als Reihenhäuser
6,60 m	= max. Wandhöhe
SO 11	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
115	= max. zulässige Grundfläche in m ²
115	= max. zulässige Geschossfläche in m ²
I	= eingeschossig
o	= offene Bauweise als Seminargebäude
3,30 m	= max. Wandhöhe
SO 12	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
685	= max. zulässige Grundfläche in m ²
685	= max. zulässige Geschossfläche in m ²
I	= eingeschossig
a	= abweichende Bauweise mit einer max. Länge von 60 m als Parkstadel
4,30/7,0 m	= max. Wandhöhe / max. Pultfirsthöhe
SO 13	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
206	= max. zulässige Grundfläche in m ²
u	= unterirdisch als Eisspeicher
SO 14	= Sondergebiet Wohnen gemäß § 11 BauNVO
70	= max. zulässige Grundfläche in m ²
u	= unterirdisch als Löschwasserzisterne

2.3 Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige max. Grundfläche je Baufenster ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.4 Geschoßflächenzahl GFZ

Die zulässige max. Geschoßfläche je Baufenster ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.5 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG

Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhe an der öffentlichen Verkehrsfläche mittig und im rechten Winkel zur straßenzugewandten Gebäudeseite.

Beim Musterhaus im Baufeld SO8 wird der Höhenbezugspunkt mit 315,30 m üNN definiert.

Höhenbezugspunkt für das Seminarhaus ist die Höhe des geplanten Geländes.

Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Wohngebäude ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach der bayerischen Bauordnung (BayBO). Abweichend hiervon wird für die Baufenster 1 bis 3 keine seitlichen Abstandsflächen festgesetzt. Zudem sind für die vorgesehenen Carports abweichend von der BayBO auch bei einer Länge über 9 m keine seitlichen Abstandsflächen erforderlich.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Baugrenze / Baufenster

3.2 Baulinie

3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht außerhalb der definierten Baufenster zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze, Fuß- und Radweg)

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Dachform

Hauptgebäude: Satteldach

Nebengebäude: Sattel-, Flach- und Pultdach zulässig

5.2 Dachneigung

Satteldach: 18° - 22°

Flachdach: 1° - 3°

Pultdach: 7° - 18°

5.3 Dachdeckung

Satteldach: Zulässig sind kleinformartige Deckungen in gedeckten und matten Rot- und Grautönen sowie nichtspiegelnde Blechdeckungen (Stehfalzdeckung).

Pultdach: nichtspiegelnde Blechdeckungen (Stehfalzdeckung) oder Dachbegrünung. Für das Dachdeckung der Parkscheune sind zudem Sandwichpaneelle zulässig.

Flachdach: zwingend mit Dachbegrünung

5.4 Fassadengestaltung

Zulässig sind Putz- und Holzfassaden sowie Fassadenbekleidungen aus Faserzementplatten oder Ähnlichem.

5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung zulässig, sofern die Oberkante der Anlagen die Oberkante der Attika-Aufkantung nicht überragt. Die Errichtung von freistehenden Solar-Luftabsorbern ist südlich der Parkscheune innerhalb der Abgrenzung von Nebenanlagen erlaubt.

5.6 Einfriedungen

Eine Einfriedung der Grundstücksflächen ist ausschließlich bei den Nutzungsbereichen SO4 - SO6 sowie SO9 und SO10 als lebendiger Zaun (geschnittene und freiwachsende Hecken) oder als unbehandelter Holzlattenzaun (senkrechte Lattung) zulässig. Die jeweiligen Vorgartenbereiche, beginnend an der westlichen Gebäudekante (SO9 und SO10) bzw. an der östlichen Gebäudekante (SO4 - SO6), dürfen nicht eingefriedet werden.

Hier dürfen in Verbindung mit begleitender Bepflanzung (geschnittene und freiwachsende Hecken) Maschendraht- / Doppelstabmattenzäunen bis zu einer Höhe (OK Gelände bis OK Zaun) von max. 1,20 m errichtet werden. Die Zäune müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mind. 0,15 m aufweisen.

Metall- oder Gabionenzäune sowie Maschendrahtzäune und Doppelstabmattenzäune ohne Hinterpflanzung sind unzulässig.

5.7 Dachgaube, Zwerchgiebel und Querhäuser

Dachgauben, Zwerchgiebel und Querhäuser sind unzulässig.

5.8 Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern

Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an das bestehende Geländeniveau anzugleichen.

Die Ausbildung von Stützmauern jeglicher Art ist unzulässig.

6. **STELLPLÄTZE**

Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der "Satzung zur Einführung einer Pflicht über den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)" der Stadt Osterhofen mit Stand vom 01.10.2025 nachzuweisen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

7. **VER- UND ENTSORGUNG**

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die städtische Wasserversorgung. Im südlichen Bereich der Flur-Nr. 246, Gemarkung Altenmarkt, verläuft die bestehende Wasserversorgungsleitung (PVC ON 80). Der Grundstückseigentümer räumt hiermit der Stadt (Stadtwerke) Osterhofen das immerwährende Recht ein, die bereits verlegte Versorgungsleitung dauernd dort zu belassen und die zum dauernden Bestand und Betrieb der Leitung notwendigen Arbeiten, insbesondere Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf dem Grundstück vorzunehmen und zu diesem Zweck das Grundstück im erforderlichen Umfang zu betreten und zu befahren bzw. durch Dritte betreten und befahren zu lassen. Der Grundstückseigentümer wird alle Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden könnten, unterlassen. Er wird insbesondere auch dafür sorgen, dass Bäume und Bauwerke irgendwelcher Art nicht auf die Leitung und beiderseits der Leitung nur mit 3 m Abstand von der Rohrleitungsmittelpunkt angepflanzt bzw. errichtet werden. Die Anzahl der Trinkwasserhausanschlüsse wird nach Bedarf und in Abstimmung mit den Stadtwerken festgelegt. Für mehrere Objekte können auch mehrere Grundstücksanschlüsse von Seiten der Stadtwerke gefordert werden.

7.2 Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den städtischen Schmutzwasserkanal einzuleiten und der Kläranlage der Stadtwerke Osterhofen zuzuführen.

7.3 Niederschlagswasser



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal zur vorgesehenen, zentralen Sickerfläche abgeleitet. Die Einleitung in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei der Konzipierung der Niederschlagswasserbeseitigung bzw. der Sickerfläche sind die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 zu beachten.

Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Grundsätzlich gilt:

- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei der Versickerung des Niederschlagswassers.

7.4 Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und Sturzfluten sowie Rückstau aus dem Schmutzwasserkanal

- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegende Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

8. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

8.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Die Grundstücke werden entsprechend dem beiliegenden Freiflächengestaltungsplan bepflanzt und durchgrünt. Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig.

8.2 Ortsrandbereich

An den Parzellengrenzen ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Ausbildung eines Ortsrandes bereitzustellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden zweireihigen Hecken auf mind. 70 % ihrer Länge zu bepflanzen. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste und aus mindestens 4 - 5 verschiedenen Arten bestehen.

Eine Überdeckung der Flächen des Ortsrandbereiches mit Kies oder Schotter sowie Rindenmulch oder Hackschnitzeln ist nicht zulässig.

8.3 Erhalt, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Erhalt von Bäumen



Baum zu pflanzen; von den vorgesehenen Baumstandorten kann geringfügig unter Berücksichtigung zukünftiger Parzellengrenzen und der privaten Erschließung abgewichen werden. Bei Ausfall sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.



Sträucher zu pflanzen

8.4 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (FoVG)
Fagus sylvatica	Rot-Buche (FoVG)
Tilia cordata	Winter-Linde (FoVG)
Quercus robur	Stiel-Eiche (FoVG)

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn (FoVG)
Carpinus betulus	Hainbuche (FoVG)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (FoVG)
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Geschnittene Hecken sind zaunbegleitend zwischen den Parzellen zulässig. Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Herkunft der Gehölze

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland. Südostdeutsches Hügel- und Bergland. Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG), kann auch Forstware als autochthones Material verwendet werden, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt:

42 Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft

8.5 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffälligen Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

Zudem wird die Verwendung von Kirschlorbeer aufgrund der Beeinträchtigung der heimischen Flora und Fauna ausdrücklich untersagt.

8.6 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.

8.7 Überschüssiges Aushubmaterial

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

9. **SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN**

9.1 Baureihenfolge

Die geplante Bebauung im südlichen und westlichen Geltungsbereich (SO1 und SO2 sowie die Parkscheune in SO7) muss errichtet werden, bevor die Wohnnutzung der östlichen und nördlichen Gebäude (Gebäude SO3 bis SO5) aufgenommen wird.

9.2 Lärmschutzwand

Die geplante Bebauung im südlichen und westlichen Geltungsbereich (SO1 und SO2) muss jeweils zwischen den Gebäuden mit einer Lärmschutzwand verbunden werden. Die Krone der Lärmschutzwände muss eine Höhe von mindestens 6m über Geländeoberkante erreichen.

Die, der Lärmquelle zugewandten giebelseitigen Fassaden der Gebäude im westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereich (SO1, SO2 und SO3) sind jeweils mit einer Wand bis zur Vorderkante der Balkone zu verlängern.

Bei der Errichtung der jeweiligen Wände ist auf eine flächen- und fugendichte Ausführung zu achten. Die Lärmschutzwände müssen ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² aufweisen.

9.3 Aufenthaltsbereiche im Freien

Ein Aufenthaltsbereich im Freien (z. B. Balkone, Terrassen) ist je Nutzungseinheit auf der Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur Bahnlinie anzuordnen. Alternativ können die Aufenthaltsbereiche lärmabgeschirmt (z. B. durchgehende Brüstung, Glaselemente, massiver (Sichtschutz) ausgeführt werden. Der rechnerische Nachweis einer ausreichenden Abschirmung ist durch ein geeignetes Fachbüro im Zuge des Bauantrages zu führen.

9.4 Angepasste Planung/Grundrissorientierung

Auf der, der Lärmquelle (Bahnlinie 5830 Osterhofen – Plattling) zugewandten Fassadenseite dürfen bei der geplanten Bebauung im südlichen und westlichen Geltungsbereich (SO1 und SO2) keine schutzbedürftigen Nutzungen (wie. z.B. Kinderzimmer oder Schlafräume) errichtet werden.

Zum Öffnen eingerichtete Fenster und Türen von Schlaf- und Kinderzimmern sind grundsätzlich auf der von der Bahnlinie abgewandten Fassadenseite zu errichten.

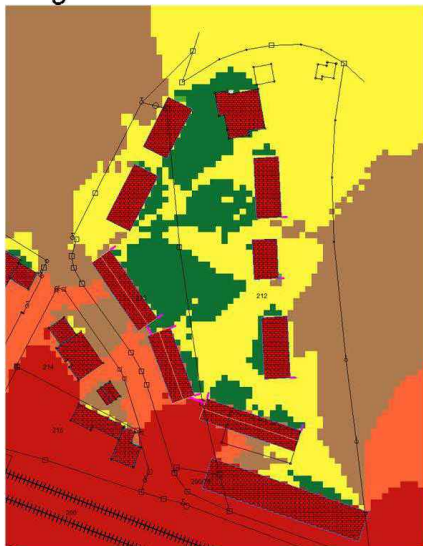
Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, müssen dies Räume mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster nicht notwendig ist.

9.5 Passiver Lärmschutz

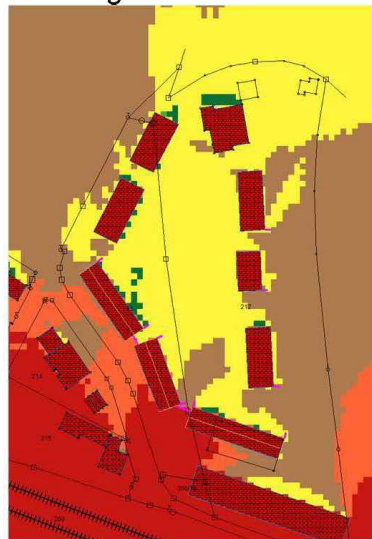
Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61 \text{ dB(A)}$ passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund des Verkehrslärms sowie den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende maßgebliche Außenlärmpegel für das Erdgeschoss und das 1. und 2. Obergeschoss:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	$R'_{w,ges}$ [dB]
I	< 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	31 – 35
IV	66 - 70	36 – 40
V	71 - 75	41 – 45
VI	76 – 80	46 – 50
VII	>80	>51

Erdgeschoss:



1. Obergeschoss:



2. Obergeschoss:



Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 erfüllen. Der rechnerische Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrages von einem geeigneten Fachbüro zu erbringen.

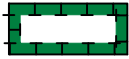
10. LAGE INNERHALB DER HOCHWASSERGEFÄHRDUNGSFLÄCHEN HQ extrem

Teilflächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb der Hochwassergefährdungsfläche HQ100 und HQextrem des Herzogbaches.

Am Standort beträgt die Wasserspiegelhöhe bei einem 100jährigem Hochwasser (HQ100) ca. 314,10 m über NN (Höhenbezugssystem DHHN12 bzw. Höhe im Status 100).

Zukünftige Wohngebäude werden außerhalb dieser Gefährdungsflächen errichtet. Öffentliche Verkehrsflächen und ggf. Stellplätze liegen innerhalb dieser Gefährdungsflächen.

11. MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION



Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsflächen sind ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen. Nicht im Eigentum der Stadt Osterhofen befindliche Ausgleichsflächen sind dinglich per Grundbucheintrag zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen bis spätestens 1 Jahr nach Satzungserlass hergestellt werden. Erforderliche Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind nach Herstellung 25 Jahre lang durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind jedoch für die Dauer des Eingriffes zur Verfügung zu stellen. Eine Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung (Befahren außer für Pflegemaßnahmen, Ablagerung von Material, Gartennutzung, öffentliche Grünfläche, u.ä.) ist nicht zulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden, sind jedoch im Gelände an den Eckpunkten mit Metallpfosten (H = 1,20 m über Gelände) zu kennzeichnen.

Hinweis: Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zu entnehmen.



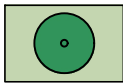
M1: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland (G211)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Acker: Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut Grundmischung, Herkunftsregion UG 16), anschließend Aushagerungsmahd (drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren)

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen



M2: Neuanlage und Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung (B431)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Acker: Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut Grundmischung, Herkunftsregion UG 16), anschließend Aushagerungsmahd (drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren)
- Ausgangszustand Intensivgrünland: drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren
- Pflanzung von Obstbäumen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, Mindestpflanzqualität = Hochstamm, alte Obstbaumsorten

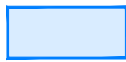
Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen
- bei Ausfall von Obstbäumen sind diese gleichwertig und gleichartig zu ersetzen



Angabe des Brachejahres (jährlich räumlich wechselnden Brachestreifens, 10 bis 20 % der Gesamtfläche, max. Breite ca. 6,00 m)

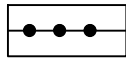
12. SONSTIGE PLANZEICHEN



Hochwassergefahrenfläche HQ100 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)



Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Abgrenzung von Nebenanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung

Ca Caport

St Stellplätze

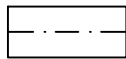
NA Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Solar-Luftabsorber)



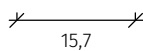
Flächen für Versorgungsanlagen



geplante Wegeführung



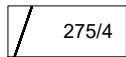
geplante Parzellengrenzen



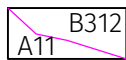
Bemaßung in Meter



Bestandsgebäude



bestehende Parzellengrenzen und Flur-Nr.



Nutzungsgrenzen und Biotop-Code gemäß BayKompV

Biotop- und Nutzungstyp	BCode
Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11
mesophiles Gebüsch	B112
Schnitthecke, mit überwiegend fremdländischen Arten	B142
Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausbildung	B311
Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausbildung	B312
Einzelbaum, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, junge Ausprägung	B321
Einzelbaum, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, junge Ausprägung	B322
Intensivgrünland	G11
Privatgarten, strukturarm	P21
Privatgarten, strukturreich	P22
Sonstige versiegelte Flächen	P5
Verkehrsfläche, versiegelt	V11
Verkehrsfläche, befestigt	V12
Gebäude der Siedlungsfläche	X4

LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung - AwSV - einschlägig.

KABELHAUSANSCHLÜSSE

Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung durch den Bauherrn vorzulegen.

SCHUTZZONENBEREICH FÜR KABEL

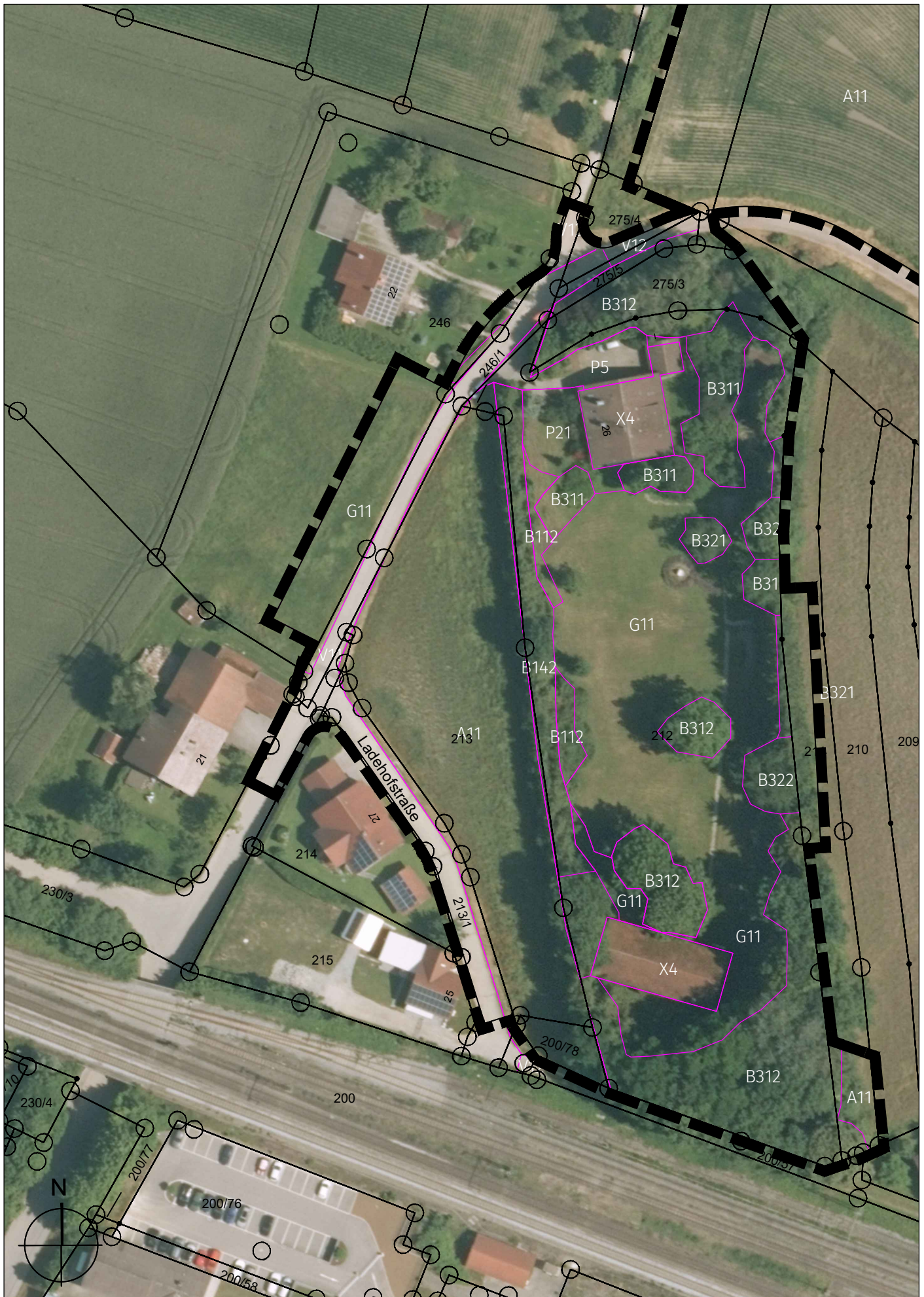
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

ALTLASTEN UND SCHADENSFÄLLE

Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich durch den Bauherrn mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.



1. Die Stadt Osterhofen hat in der Sitzung vom **16.09.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans "WA Wohnquartier Fa. Wolf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____._____.ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.09.2021** hat in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.09.2021** hat in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf I des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.05.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ beteiligt.
5. Der Entwurf I des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.05.2024** wurde vom _____._____._____ bis _____._____._____ öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf II des Bebauungsplans in der Fassung vom **26.02.2026** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **26.02.2026** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus der Stadt Osterhofen, Bauamt Zimmer 3, Anschrift: Stadtplatz 13, 94486 Osterhofen, während folgender Zeiten: Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr; Nachmittags: Donnerstag von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
8. Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____._____._____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____._____ festgestellt.

Osterhofen, den _____._____._____

Thomas Etschmann, Erster Bürgermeister (Siegel)

9. Ausgefertigt

Osterhofen, den _____._____._____

Thomas Etschmann, Erster Bürgermeister (Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Osterhofen, den _____._____._____

Thomas Etschmann, Erster Bürgermeister (Siegel)