

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Wasserwerk BA 3"



Gemeinde Straßkirchen  
Landkreis Straubing-Bogen

Entwurf

05.07.2019

Bebauungsplan



Stadt Land Leben GbR  
Unterer Sand 3-5  
94032 Passau  
T +49 851 98908250  
info@stadtlandleben.net

Grünordnung

FREI | RAUM | PLAN  
Siegfried Reichhart  
Landschaftsarchitekt  
Lederergasse 15  
94032 Passau  
T +49 851 46943  
F +49 851 41321  
siegfried.reichhart@gmail.com

## Inhaltsverzeichnis

- I Plandarstellung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
  - Lageplan M 1:1000
  - Schemaschnitt M 1:100/ Straßenquerschnitte M 1:100
- II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung
  - A Allgemeine Vorschriften
    - 1. Bestandteile
    - 2. Geltungsbereich
  - B Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
    - 2. Baulinie, Baugrenzen
    - 3. Verkehrsflächen
    - 4. Wasserflächen
    - 5. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen
    - 6. Sonstige Planzeichen
    - 7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
    - 1. Dächer
    - 2. Einfriedungen
    - 3. Geländegestaltung
  - D Grünordnung
    - 1. Öffentliche Grünflächen
    - 2. Private Grünflächen
    - 3. Pflanzliste
    - 4. Pflanzabstände
    - 5. Sichtdreiecke
    - 6. Wurzelschutz
  - E Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB -Ausgleichsmaßnahmen
    - 2. Bodenversiegelung
    - 3. Schutz des Oberbodens
    - 4. Artenschutz
    - 5. Ökologische Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
    - 6. Schutz vorhandener Bäume
    - 7. Freiflächengestaltungsplan

F Textliche Hinweise zum Umweltschutz

1. Luft
2. Solarnutzung
3. Kompostierung
4. Wasserhaushalt
5. Baustoffe
6. Niederschlagswasserbeseitigung
7. Grundwasser/ Oberflächenwasser
8. Bodendenkmäler
9. Empfehlung Dachbegrünung
10. Empfehlung Fassadenbegrünung

III Hinweise

IV Begründung

V Umweltbericht

III Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

Die Gemeinde Straßkirchen bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

1.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

1.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

1.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität. Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

1.4 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

1.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren. Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

- anfallendes Regenwasser muss in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.-
- für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- zur Gartenbewässerung sollte nur Regenwasser verwendet werden

#### 1.6 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

#### 1.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Oberflächenwasserabflüsse aus den Straßeneinzugsflächen und aus Großteilen der Parzelleneinzugsflächen werden über einen Oberflächenwasserkanal in Richtung des bestehenden Vorfluters im Süden geführt.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasseranfalls soll auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne errichtet werden.

Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus Lagerflächen mit wassergefährdenden Stoffen) ist ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 qm sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

## 2. Sonstige Hinweise

### Grundwasser/ Oberflächenwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden, dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser sind geeignete Maßnahmen zu treffen (z. B. Lage der OK FFB EG einschließlich Kellerlichtschächte mind. 0,30 m über hangseitigem Gelände, Abdichtungsmaßnahmen).

Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind bei der Gemeinde einzureichen.

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.

Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das zuständige Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen

#### IV Begründung

##### 1. Planungsanlass

Die Gemeinde Straßkirchen hat aufgrund der verstärkten Nachfrage ortsansässiger Bürgerinnen und Bürger nach Baugrundstücken im Sinne einer Stärkung der Gemeinde und zur Vermeidung eines möglichen Bevölkerungsverlustes die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein 'Allgemeines Wohngebiet' im Bereich des Bebauungsplanes Wasserwerk Bauabschnitt 3 beschlossen.

In den Bebauungsplangebieten Lohfeld und Wasserwerk Bauabschnitt 2 in Straßkirchen sind aktuell alle Parzellen verkauft.

Im Ortsteil Schambach entsteht aktuell ebenfalls ein neues Wohngebiet, das privat erschlossen wird.

Das Baugebiet „Hiebäcker II“ ist in Planung und auf die 23 Parzellen kommen im Moment mehr als 100 Interessentinnen und Interessenten.

Die Gemeinde Straßkirchen hat keine Parzellen im Eigentum.

##### 2. Planungsgebiet

###### 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes umfasst bei einer Größe von circa 61.881 qm die Flurstücke 1130 und 1131 und Teilflächen der Flurstücke 1130 und 1131, Gemarkung Straßkirchen und befindet sich am westlichen Ortsrand.

Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

###### 2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von West nach Ost um ca. 0,5 m und von Nord nach Süd um ca. 4 m.

Städtebauliche Planung

Bauliche Nutzung

Ziel der Planung ist es, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das sich gut in das vorhandene Ortsbild einfügt. Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen und wirkt so einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Die Siedlungsstruktur entspricht im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser der benachbarten Bebauung.

In der Mitte des Planungsgebietes werden Flächen für verdichtetes Wohnen als Geschößwohnungsbauten ausgewiesen. Zusätzlich gibt es entlang der Lindenstraße Flächen für eine Reihenhausbebauung.

Durch den angebotenen Mix aus unterschiedlichen Wohnformen wird zum einen eine teilweise flächensparende und verdichtete Bebauung ermöglicht, und zum anderen ergibt sich eine gute soziale Durchmischung.

#### Bauliche Gestaltung

Ziel der Planung ist es, eine differenzierte, aber ebenso ruhige städtebauliche Struktur in Anlehnung an die anschließenden Wohngebiete zu erhalten.

Die Baukörper sollen sich unter Vermeidung von hohen Sockeln, unnatürlichen Terrassen, Aufschüttungen und Abgrabungen harmonisch in das Gelände einfügen.

Das bestehende Gelände soll weitgehend erhalten bleiben.

#### Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die im Süden angrenzende Lindenstraße eine Gemeindeverbindungsstraße von Straßkirchen nach Aiterhofen. Nach Osten gibt es 2 Verbindungen zur Tannstraße.

Die Verbindung zur Lindenstraße im Allgemeinen Wohngebiet Wasserwerk BA II erfolgt über eine im Straßenquerschnitt reduzierte kurze Verbindungsstraße nach Norden.

Zum im Westen gelegenen Feldweg gibt es zwei Verbindungen, im südlichen Bereich einen Fußweg und im nördlichen Bereich einen für Feuerwehr, etc. befahrbaren Weg mit einer Breite von 3,5m.

### 3.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischen Strom ist durch das bayernwerk gesichert.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe gewährleistet.

Die Entwässerung wird im Trennsystem geplant, dabei wird Schmutzwasser über das bestehende Kanalsystem der Gemeinde Straßkirchen abgeleitet. Oberflächenwasser wird mit Hilfe eines Regenrückhaltebeckens und dezentralen Einrichtungen wie Zisternen gepuffert und anschließend über bereits rechtlich gesicherten Flächen in Richtung Vorfluter abgeleitet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land ZAW-SR und ist als gesichert zu betrachten

### 3.2 Öffentliche Freiflächen

Festsetzungen für Freiflächen sind für private und öffentliche Bereiche unterschiedlich getroffen. Insbesondere wurde auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades sowie auf gute Eingrünung geachtet.

Auf dem Gebiet sind zwei Kinderspielplätze vorgesehen.

Einer liegt im Zentrum, der andere befindet sich im Nord-Westen.

Im südlichen Bereich ist ein notwendiges Regenrückhaltebecken eingeplant.

### 3.3 Private Grünflächen

Private Grünflächen müssen nach Planeintrag einen großen Laubbaum oder 2 kleinere je Parzelle aufweisen um langfristig eine flächige Baumstruktur im Baugebiet zu erreichen.

### 3.4 Stellplätze und Zufahrten

Um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren, müssen die Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgebildet werden (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Pflaster mit Rasenfuge).

### 3.5 Grünordnung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Gebäude und Geländeänderungen, die durch das geplante Allgemeine Wohngebiet „WA Wasserwerk Bauabschnitt 3“ hervorgerufen werden, soweit wie möglich in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden und die Wohnsiedlung mit der umgebenden Landschaft zu verzahnen. Weiterhin soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Wohngebietes und seines Umfeldes gesteigert werden.

Das Grundgerüst der Wohn- und Aufenthaltsqualität bildet die Pflanzung von Laubbäumen 1. bis 2. Ordnung entlang der Erschließungsstraße im Mehrzweckstreifen und auf öffentlichen Grünflächen. Die Laubbäume tragen, sobald sie eine nennenswerte Größe erreicht haben, durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im mikroklimatischen Hinsicht zu einem angenehmen Wohnklima bei, was die mittlerweile auftretenden Klimaextreme mit hohen Sommertemperaturen abmildern wird. Um ein ausreichendes Baumwachstum zu ermöglichen werden daher ausreichend große Bauminseln vorgesehen. Diese werden nicht durch Gehwege von den Privatparzellen abgetrennt, so dass die Bäume von der unversiegelten anschließenden Garten- oder Grünfläche profitieren können. Auch die Festsetzung eines „Hausbaumes“ pro Bauparzelle soll die Raumbildung und eine Wohlfahrtswirkung der Bäume im Wohngebiet fördern. Zulässig sind auf den Privatgrundstücken neben Laubbäumen 1. Ordnung auch kleinere heimische Laubbäume, Obstbaum-Hochstämme und Ziersorten von kleinen Laubbäumen. Thujahecken sind nicht zulässig, da diese standortfremd sind, stark abweisend wirken und damit der Gestaltungsabsicht eines durchlässigen und großzügigen Wohngebietes entgegenstehen.

Entlang des neuen westexponierten, weit in die Landschaft wirkenden Ortsrandes sind auf den Privatgrundstücken Laubhecken zu pflanzen, die die neue Siedlung in die Landschaft einbinden und einen weichen Übergang fördern sollen.

Peter Kemper, Architekt Dipl.-Ing. Univ.,  
Passau, 05.07.2019

Siegfried Reichhart, DI Landschaftsarchitekt,  
Passau, 05.07.2019