

Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
GRZ 0,35	Grundflächenzahl
GFZ 1,05	Geschossflächenzahl
E+1 / E+D	Erd- und Obergeschoss / Erd- und Dachgeschoss
WH max. 6,3 m	Maximale Wandhöhe

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
DN max. 42°	maximale Dachneigung
	Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	
4	5

1 Grundflächenzahl
2 Geschossflächenzahl
3 Geschossanzahl und maximale Wandhöhe
4 Bauweise
5 zulässige Dachneigungen

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

	Örtliche Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Parkfläche mit Grünflächen
	Öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatweg
	Verkehrsgrün/Straßenböschung
	Straßenbegrenzungslinie
	Vorgeschlagene Zufahrt

5. Grünordnung

	Öffentliche Grünflächen
	Entwässerung/Ableitung Hangwasser
	Regenrückhaltebecken
	Anpflanzungen von Bäumen
	Anpflanzungen von Bäumen (Position wählbar)

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
--	--

Planliche Hinweise

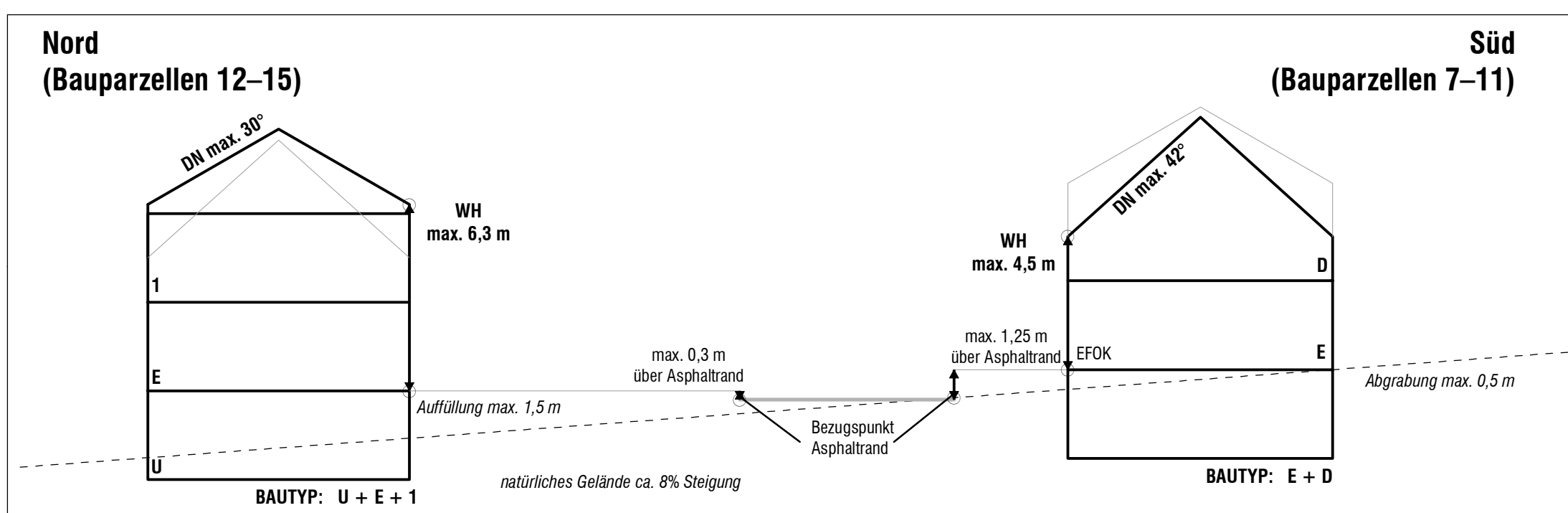
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Gebäudebestand
	Mögliche Positionierung von Gebäuden und Nebenanlagen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Höhenlinie
	110 kV-Freileitung
	Freileitungsmast
	Schutzzone Mast
	Baubeschränkungszone (13 m beidseits der 110 kV-Leitung)
	Anbauverbotszone Kreisstraße Kr R 12 (15 m zum Fahrbahnrand)
	Regelquerschnitt

Textliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung in der Fassung vom festgesetzt.
2. **Art der baulichen Nutzung**
Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
3. **Maß der baulichen Nutzung**
3.1 **Zulässige Grundfläche**
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb der Nutzungsschablone festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung für z. B. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um 50% zulässig.
- 3.2 **Zahl der Vollgeschosse**
Es sind maximal drei Vollgeschosse mit folgenden Bautypen zulässig:
U+E+1, U+E+D, E+1, E+D.
- 3.3 **Anzahl der Wohneinheiten**
Pro Bauparzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3.4 **Höhe der baulichen Anlagen**
Es gilt eine maximale Wandhöhe von 4,5 m für E+D sowie eine maximale Wandhöhe von 6,3 m für E+1. Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (EFOK) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der straßenseitigen Traufseite.
Für die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) ist folgender Abstand zum Niveau der Straßenebene (Asphaltstrand) zulässig:
Bauparzellen 1–4 und 12–16: max. 0,30 m
Bauparzellen 7–11: max. 1,25 m
Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Straßenbezugs punktes.
Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NNN für OK Erschließungsstraße und EFOK anzugeben.
4. **Überbaubare Flächen**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Fläche dürfen untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) mit max. 15 m² und max. 3 m Wandhöhe pro Wohneinheit und Stellplätze errichtet werden. Bauordnungsrechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden.
5. **Bauweise**
Es gilt eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
6. **Abstandsflächen**
Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe der Gemeinde Obertraubling.
7. **Gestaltungsvorschriften**
7.1 **Dachgestaltung**
Es gilt eine maximale Dachneigung von 42° für E+D sowie 30° für E+1. Als Dachbedeckung sind Dachsteine aus Ziegel oder Beton in ziegelroter oder schwarzer Farbe zulässig. Flachflächen an Hauptgebäuden sind unzulässig. Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind ohne Aufständerung zulässig.
- 7.2 **Stützmauern**
Unvermeidbare Stützmauern werden zugelassen, sofern sie eine Ansichtfläche von 1 m Höhe nicht überschreiten. Stützmauern zu Straßen und bebauten Nachbargrundstücken sind unzulässig.
- 7.3 **Einfriedungen**
Es gilt eine maximale Zaunhöhe zur Straße von 1,40 m. Bezugshöhe ist straßenseitig die Straßenebene, für die seitlichen und rückwärtigen Begrenzungen die Oberkante des natürlichen Geländes. Um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu erreichen, sind Zäune ohne einen durchgängigen Sockel zu errichten. Der Bodenabsatz der Einfriedung sollte mindestens 10 cm betragen, um für Kleinsäuger kein Wanderungshindernis darzustellen. Mauern sind als Einfriedung nicht erlaubt.
- 7.4 **Geländemodellierung innerhalb der Baugrundstücke**
Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen bis 1,5 m und Abgrabungen bis 0,5 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Baueckpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen. In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Entlang der Grundstücksgrenze darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Höhenunterschiede zu angrenzenden Flurstücken sind mit einer maximalen Böschungsnutzung von 1:2 auszugleichen.
Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z) und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierter Baschutt kann gemäß dem Recycling-Leitfaden für Bauwerkgrundrunden und den Unterbau von Verkehrsflächen verwendet werden.

8. **Garagen und Stellplätze**
8.1 **Garagen**
Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise, mit begrüntem Flachdach und einer Wandhöhe von 3,00 m im Mittel zulässig. In ihrer Fassadengestaltung sind sie dem Hauptgebäude anzupassen.
Grenzgaragen sind in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichtete oder genehmigte Garage anzupassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für Freistellungsanbauten. Baubewerber des zweiten Gebäudes sind auf bereits vorhandene Baugenehmigungen und Freistellungen hinzuweisen.
Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante (FOK) der Garagen darf max. 0,30m über der anstehenden Straßenebene (Asphaltstrand) in der Mitte der Zufahrt liegen. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NNN für OK Straße und FOK Garage anzugeben.
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.
- 8.2 **Stellplätze**
Es gilt die Satzung über eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzrichtlinien) der Gemeinde Obertraubling. Die Stellplätze sind in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.
9. **Versorgungsanlagen**
Der Trassenverlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, ist unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. sind ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.
10. **Anbauverbotszone Kreisstraße R 12**
Die Anbauverbotszone gem. Art 23 BayStrWG beträgt entlang der Kreisstraße R 12 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand. Gemäß Art. 23 BayStrWG dürfen bauliche Anlagen in der Anbauverbotszone nicht errichtet werden. Abweichend von Art. 23 sind mit einem Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand zulässig:
- Strommasten innerhalb der südlich der Erschließungsstraße liegenden Grünfläche
- Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang innerhalb der nördlich der Erschließungsstraße liegenden Grünfläche zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens
11. **Grünordnung**
11.1 **Stellplätze**
Öffentliche Stellplätze sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpfaster oder Pflaster mit breiten Rassenfugen) auszubilden. Entlang der Erschließungsstraße sind mindestens 5 öffentliche Stellplätze anzulegen.
- 11.2 **Pflanzmaßnahmen**
Zur landschaftlichen Einbindung und zur Gliederung des Baugebietes sind auf den öffentlichen Grünflächen Gehölze aus standortgerechten heimischen Arten zu pflanzen. Hierbei sind Bäume mit kleinen Kronen vorzuziehen. Die Artauswahl erfolgt in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband. Es sind mindestens 8 Bäume in entsprechender Pflanzqualität (siehe 11.3) zu pflanzen. Je voller 500 m² Grundstücksfläche sind ein Baum und ein Strauch gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 11.3 **Artenliste und Pflanzqualität**
Bäume:
mind. 3 x v. STU 16-18 m. B.
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)
Obstbäume (alle Arten, vorzugsweise Hochstämme)

Regelquerschnitt

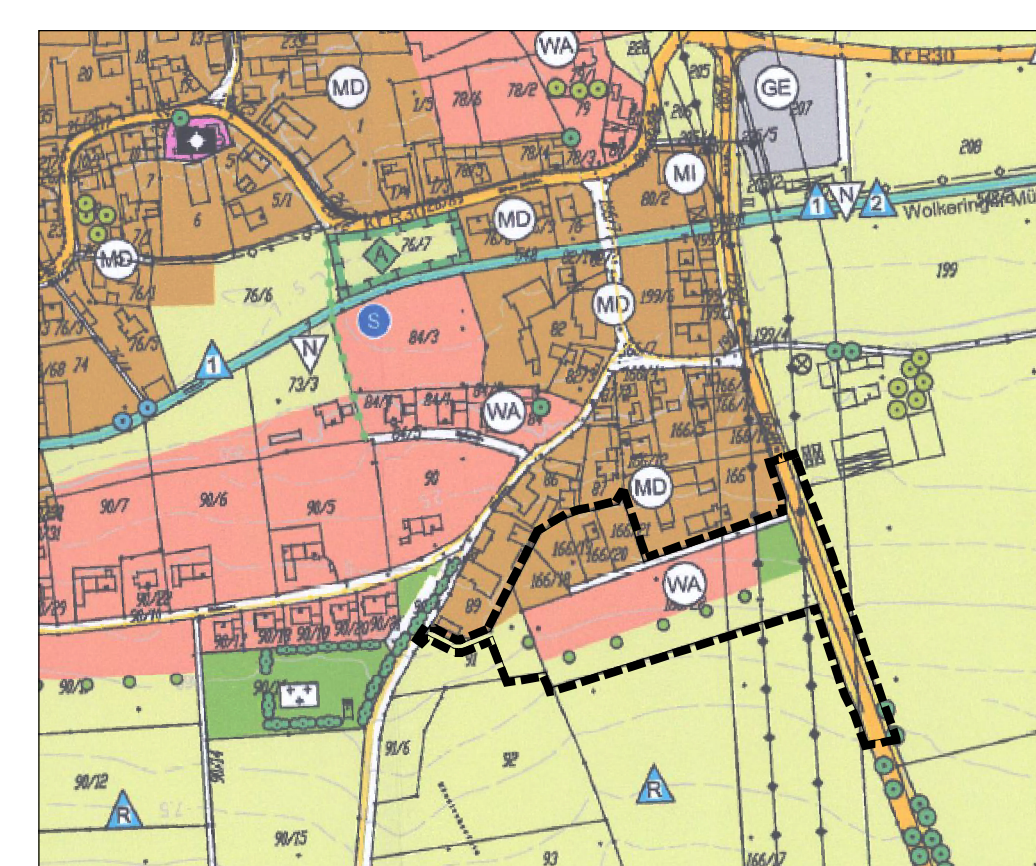


- Sträucher:
mind. 2x verpflanzt, 5–7 Triebe, 60–100 cm
Aemulochia ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffelter Weißdorn), Fraxinus alnus (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche), Rhamnus cathartica (Knoxdorn), Rosa arvensis (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
- 11.4 **Fassaden- und Dachbegrünung**
Eine Fassaden- und Dachbegrünung wird empfohlen. Insbesondere eine Dachbegrünung bei Nebengebäuden und eine Wandbegrünung bei fensterlosen Fassaden, wie zum Beispiel bei Garagen.
12. **Ausgleichsbedarf**
Durch die dargestellten Nutzungen entsteht ein Ausgleichsbedarf von 3,015 m². Der Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Plangebiets auf den öffentlichen Grünflächen unterhalb der Hochspannungsleitung durch die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie die Entwicklung von Extensivgrünland. Der verbleibende Ausgleichsbedarf erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 246, GmG, Niedertraubling.
13. **Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

1. **Bodenschutz**
Durch ordnungsgemäßen und sorgsam Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Im Gebiet unversiegelt verbleibende Flächen sind während der Bauphase vor Bodenverunreinigungen beispielsweise infolge von Befahren oder Materialablagung zu schützen. Der anfallende, überschüssige Boden ist abzufahren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Es wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche.
2. **Bodendenkmallpflege**
Auf die gemäß Art. 7 DStG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen und gilt für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmaller unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmallpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 DStG.
3. **Alliasten**
Sollten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Bei belasteten Böden ist die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung zu beachten.
4. **Vorkehrungen gegen Wassereinträge**
Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenebene zu legen.
5. **Befestigte Flächen**
Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.
6. **Behandlung von Niederschlagswasser**
Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen (mit 3 m³ Brauchwasser- und 3 m³ Rückhaltevolumen mit je 1,0 l/s Drosselabfluss) zurückgehalten und verzögert in den Niederschlagswasserkanal abgegeben.
Die Zisternen werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes auf jeder Parzelle errichtet. Das Niederschlagswasser der Zisternen ist für die Eigennutzung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu verwenden.
Trotz eingeschränkter Versicherungsmöglichkeit wird empfohlen, bei den privaten Retentionszisternen, die wenn auch nur eingeschränkt vorhandene Versickerungsmöglichkeit z.B. durch Retentionszisternen mit anschließender Versickerung zu nutzen.
Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zaphähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.
Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWWerV) vom 01.10.2008 mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENWG) vom 17.12.2008 hingewiesen.
Für nicht erlaubnispflichtige Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Der Bauher/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen/ Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgelenkt werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser oder wild abfließendem Wasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.
7. **Landwirtschaft**
Auf Grund der in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Baugebiet stattfindenden Landwirtschaft, kann es für die künftigen Bewohner zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen. Diese Immissionen sind zu tolerieren, soweit diese unvermeidlich sind (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit).

Flächennutzungsplan 1:5.000



- Verfahrensvermerke**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Obertraubling, den

..... (Siegel)

Rudolf Graf, Bürgermeister

7. Ausgeteilt
Obertraubling, den

..... (Siegel)

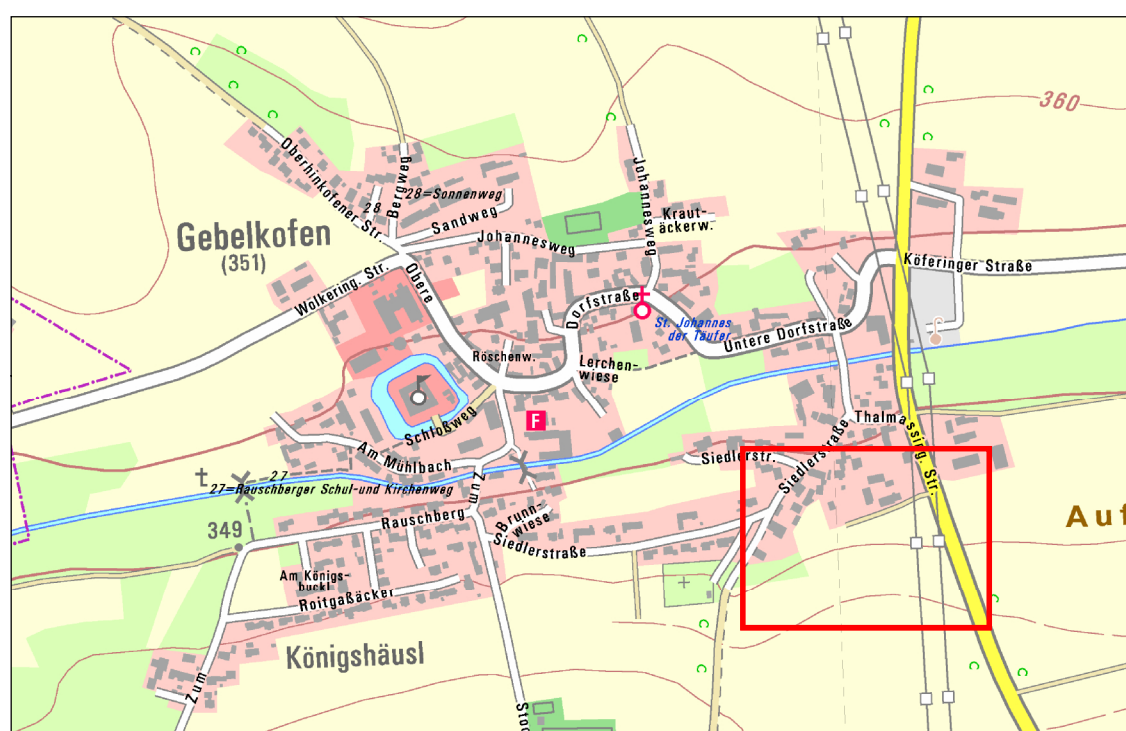
Rudolf Graf, Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Obertraubling, den

..... (Siegel)

Rudolf Graf, Bürgermeister



Lageplan 1:10.000

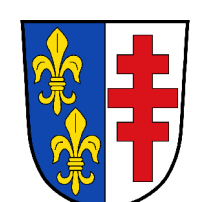
BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDUNGSPLAN "Gebelkofen Südost"

VORENTWURF

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Obertraubling

Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling



AUFTRAGNEHMER:

S2
Beratende Ingenieure

Sarchingfeld 1 93092 Barbing
Tel. 09401 5284-0 Fax. 09401 5284-199
info@s2bi.de www.s2bi.de

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022
info@voerkelius.de www.voerkelius.de



Verwendete Datenquellen:
Digitale Flurkarte, Digitale Ortskarte, FNP der Gemeinde Obertraubling

3			
2			
1	Vorentwurf	17.05.2021	DS
Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass
			gez.