



Gemeinde Obertraubling
Landkreis Regensburg

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Mühlberg“**

Begründung

Aufgestellt: Regensburg, 14.05.2012

Geändert: Regensburg, 22.08.2012

Geändert: Regensburg, 25.01.2013

Projekt-Nr.: 261233

EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22 a
93049 Regensburg

U. Dykiert

INHALT

1	Allgemeine Angaben	2
1.1	Anlass	
1.2	Lage und Bestand	
2	Planungskonzeption	2
2.1	Planungsziele / Baulandbedarf	
2.2	Geplante Nutzung	
2.3	Erschließung und Verkehrsbelastung	
2.4	Ver- und Entsorgung	
2.5	Altlasten	
2.6	Immissionen	
2.7	Grünordnung	
2.8	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
3.1	Bestandsbeschreibung	
3.2	Beschreibung des Eingriffs	
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	
3.4	Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	
3.5	Ausgleichsmaßnahme	
4	Planverwirklichung	7
4.1	Bodenordnung	
4.2.	Flächenbilanz (gerundet)	
5	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	7
6	Angaben zur Umweltprüfung	7

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt am südwestlichen Ortsrand von Obertraubling das dort gelegene Wohngebiet zu erweitern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertraubling ist die überplante Fläche als Wohngebiet dargestellt.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand von Obertraubling und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist umgeben

- ▶ von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen,
- ▶ von einer Erschließungsstraße und einem bestehenden Wohngebiet im Osten,
- ▶ von Wirtschaftswegen im Norden und Süden.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele / Baulandbedarf

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch¹ als Kleinzentrum im Verdichtungsraum des Stadt- Umlandbereichs Regensburg und liegt an der Entwicklungsachse Regensburg - Landshut. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Das Teilraumgutachten ordnet Obertraubling dem Schwerpunkttraum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu².

Die vorhandenen Wohngebiete im Gemeindegebiet Obertraubling sind alle abgewickelt und bis auf wenige Privatgrundstücke vollständig bebaut. Die Gemeinde verfügt zur Zeit über keine freien Bauparzellen.

Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Gemeinde Obertraubling auf die die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland im Hauptort Obertraubling. Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ergänzt das vorhandene Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand.

Das Plangebiet ist bereits durch die Verbindungsstraße zwischen den Erschließungsstraßen Mühlfeldstraße, Am Gaisberg und Feldweg erschlossen. Die Ausweisung entspricht aufgrund der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung³.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende bauliche Strukturen sind geplant bzw. möglich:

- ▶ Einzelhäuser in E+D / U+E+D bzw. E+1 Bauweise mit maximal einer Wohneinheit

¹ Regionalplan Region Regensburg (11) in der aktuellen Fassung

² Teilraumgutachten Stadt und Umland Regensburg, erstellt im Auftrag des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, der Stadt Regensburg und des Landkreises Regensburg

³ Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, BVI Nachhaltige Siedlungsentwicklung

2.3 Erschließung und Verkehrsbelastung

Innere und äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Verbindungsstraße zwischen den Erschließungsstraßen Mühlfeldstraße, Am Gaisberg und Feldweg erschlossen und über die Mühlfeldstraße an die Regensburger Straße angebunden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes der REWAG sichergestellt. Für das Baugebiet ist ein Anschluss an die Erdgasversorgung möglich.

Nutzung regenerativer Energie

Alle Gebäude können mit ihren Dachflächen nach Süden ausgerichtet werden und sind daher sehr gut für die aktive und passive Sonnenenergienutzung geeignet. Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Wohngebäude entsprechend zu berücksichtigen und zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Erdwärme zu verwenden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Mischwasserkanäle in der Mühlfeldstraße und der Erschließungsstraße „Am Gaisberg“.

Niederschlagswasser

Für das Plangebiet gibt es keine konkreten Aufzeichnungen über Grund-/Schichtwasser. Aufgrund der topographischen Situation kann je nach örtlicher Durchlässigkeit des Untergrunds Schicht- bzw. Hangwasser auftreten; die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

An der Südgrenze der Parzelle 4 ist eine Vorkehrung (z.B. kleiner Wall, Mulde) erforderlich, damit bei einem Starkregenereignis wild ablaufendes Oberflächenwasser nicht über die im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke ablaufen kann.

Die Entsorgung des Niederschlagswasser erfolgt über die Mischwasserkanäle in der Mühlfeldstraße und der Erschließungsstraße „Am Gaisberg“.

Zur Entlastung der Mischwasserkanalisation und zur Vermeidung von Abflussspitzen wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke in speziellen Regenwasserspeichern (Größe mindestens 6 m³ mit Rückhaltevolumen) auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und verzögert abgegeben. Dabei ist auch eine Nutzung des Niederschlagswasser möglich und ausdrücklich erwünscht. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur begrenzt möglich. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung geregelt; die Versickerung von unbeschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen <1.000 m² ist unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

2.5 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

2.6 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

2.7 Grünordnung

Bepflanzung der Privatgrundstücke

Der Straßenraum soll möglichst einen hellen, offenen Charakter erhalten. Daher ist aus gestalterischen Gründen die Anpflanzung von größeren Nadelgehölzen (>1 m Wuchshöhe) in den Vorgärten ausgeschlossen.

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist auf den Privatgrundstücken pro 200 m² Grundstücksfläche je 1 Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Bäume für Privatgärten sind in der folgenden Pflanzliste aufgeführt.

Pflanzliste Bäume für Privatgrundstücke (Empfehlung)		Pflanzliste Sträucher zur Eingrünung (Empfehlung)	
Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier (spec.)	Felsenbirne (Arten)
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornellkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sorbus aria	Mehlbeere	Coryllus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rosa canina	Hundsrose
Obstbäume als Hochstamm		Sambucus nigra	Holunder

Bepflanzung der öffentlichen Straßen

An den Erschließungsstraßen sind im Bereich der Grün- und Parkstreifen Baumpflanzungen vorgesehen.

Pflanzliste Straßenbäume (Empfehlung)	
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestgröße für Straßenbäume: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm.

2.8 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

Im Plangebiet ist u.U. mit Schichtenwasser zu rechnen, weshalb Keller durch entsprechende bautechnische Maßnahmen wasserdicht auszuführen sind. Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) sollten mit einem Sicherheitsabstand über Straßen- und Geländeniveau gelegt werden.

Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befindet sich das flächige Bodendenkmal D-3-7038-0473 *Siedlungen der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik/Oberlauterbacher Gruppe, der Münchshöfener Kultur, der Altheimer Kultur, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latönezeit, ein Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.*

Dieses steht unter dem Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, d.h. alle Eingriffe in den Boden bedürfen hier einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es ist darauf zu achten, die Bodeneingriffe zu minimieren. Wo dies nicht möglich sein sollte, muss das Bodendenkmal großflächig ausgegraben und dokumentiert werden. Der Vorhabensträger hat im Zuge der Baufreimachung der Grundstücke eine Fachfirma zur Sondierung und Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg, zu beauftragen.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Obertraubling und wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebiets gibt es keine wertvollen Biotopstrukturen.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet mit niedrigem Versiegelungsgrad umgewandelt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,35 ; die Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,34 ha.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Das geplante Baugebiet wird durch festgesetzte Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum aufgelockert.

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden¹ in der folgenden Tabelle bewertet.

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o
Boden	II/o
Wasser	II/u

¹ Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/u
∅	I/o

Das Plangebiet wird der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ B (niedriger Versiegelungsgrad).

Damit ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 im oberen Bereich.

Es wird der Nutzung der bestehenden Infrastruktur ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Ermittlung der Kompensationsfläche:	Eingriffsfläche [m ²]	ermittelter Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
Geltungsbereich	3.400	0,3	1.020

3.5 Ausgleichsmaßnahme

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme steht zwei Teilflächen der FINr 1485/1, Gmkg Obertraubling südlich des Litzelbachs zur Verfügung. Zwischen den beiden Teilflächen wird für eine mögliche zukünftige Erschließung der im Flächennutzungsplan¹ vorgesehenen Wohngebiete südlich des Litzelbachs ein Korridor freigehalten.

Die Teilflächen werden zur Zeit als Acker genutzt. Beide Flächen befinden sich im wassersensiblen Bereich. Zur naturschutzfachlichen Aufwertung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- ▶ Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiese,
- ▶ Pflege durch 2-malige Mahd im Jahr, keine Düngung,
- ▶ Anlage von Mulden im westlichen Teil der Fläche, Abtransport des Oberbodens,
- ▶ die Mulden bleiben der eigenen Entwicklung überlassen und werden durch 1-2-jährige Mahd zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs gepflegt,
- ▶ Pflanzung von Obst- bzw. Wildobstbäumen auf der östlichen Teilfläche.

Hinweis der E.ON Netz GmbH:

innerhalb der Leitungsschutzzone dürfen keine hochwachsenden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Außerhalb der Leitungsschutzzone ist die Bepflanzung so zu gestalten, dass Bäume bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. Dabei ist auch die maximale Breite der Baumkronen zu berücksichtigen.

¹ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

4 Planverwirklichung

4.1 Bodenordnung

Die ausgewiesenen Flächen sind bereits im Besitz der Gemeinde.

4.2. Flächenbilanz (gerundet)

Flächenbilanz	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	3.400
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	2.730
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Mehrzweckstreifen)	670
Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (außerhalb des Geltungsbereichs)	1.020

5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerfläche intensiv genutzt und ist aufgrund der seit Jahren praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vorbelastet.

Das Plangebiet hat aufgrund der zur Zeit praktizierten landwirtschaftlich intensiven Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) durch das geplante Vorhaben kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

6 Angaben zur Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Obertraubling für die unmittelbar westlich des Plangebietes vorgesehen Wohngebiete durchgeführt¹. Dabei wurden für diese geplante Erweiterungen der Wohngebiete überwiegend geringe Umweltauswirkungen festgestellt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen haben sich im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung für das vorliegende Plangebiet nicht ergeben.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird auf eine Darstellung des Umweltberichts im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet.

¹ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Obertraubling



Gemeinde Obertraubling
Landkreis Regensburg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Mühlberg“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Aufgestellt: Regensburg, 14.05.2012

Geändert: Regensburg, 22.08.2012

Geändert: Regensburg, 25.01.2013

Projekt-Nr.: 261233

EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22 a
93049 Regensburg

U. Dykiert

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
I Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Bauliche Nutzung	
1.1 Art der baulichen Nutzung	
1.2 Maß der baulichen Nutzung	
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)	
2 Bauweise	
3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	
4 Überbaubare Grundstücksfläche	
5 Grünordnung	
5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke	
5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen	
6 Festsetzungen nach § 1a BauGB	
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1 Abstandsflächen	
2 Gestaltung der baulichen Anlagen	
2.1 Hauptgebäude	
2.2 Garagen	
3 Auffüllungen	
TEXTLICHE HINWEISE	7
1 Baugrund	
2 Altlasten	
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	
4 Befestigte Flächen	
5 Behandlung von Niederschlagswasser	
6 Nutzung regenerativer Energie	
7 Landwirtschaft	
8 Meldung von Bodendenkmälern	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Je Wohngebäude max. 1 WE

2 Bauweise

Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports oder Stellplätze sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

Bezüglich der Stellplätze 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.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO bis zu einer Fläche von max. 10 m² sowie Stellplätze zugelassen.

5 Grünordnung

5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Je 200 m² Garten- /Freifläche ist mindestens 1 Laubbaum (Obstbaum, Laubbaum) als Hochstamm zu pflanzen (Pflanzenliste s. Begründung). Nadelgehölze über 1 m Wuchshöhe sind in den straßenseitigen Vorgärten generell ausgeschlossen. Im übrigen gilt die Pflanzenliste gem. Ziffer 2.7 der Begründung. Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen.

5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Baumpflanzungen (Pflanzliste s. Begründung) vorgesehen.
Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm.

6 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ in der Begründung sowie der Umweltbericht (im Teil Begründung).

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird folgende Fläche festgesetzt:

Ausgleichsfläche (Teilfläche der FINr 1485/3, Gmkg. Obertraubling)	1.020 m ²
---	----------------------

¹ s. Begründung Kap. 3

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

Es gelten abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

2.1 Hauptgebäude

Stellung	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Ziegel (naturrot) oder Beton in ziegelroter Farbe
Dachneigung	Satteldach E+D: 38°-42° Satteldach U+E+D: 38°-42° Satteldach E+1: 22°-30°
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,30 m Traufe: max. 0,40 m
Dachaufbauten / Einschnitte	Dachgauben sind im inneren Drittel des Daches mit einer Ansichtsfläche bis zu 2,5 m ² zulässig. Sie sind der Dachform anzupassen. Zwerchgiebel sind nur bei E+D Bauweise zulässig und im mittleren Drittel des Daches anzuordnen: Dachform und -neigung wie Hauptbaukörper Breite max. 1/3 der Gebäudelänge, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst.
Kniestockhöhe	max. 1 m Als Kniestockhöhe gilt das außen gemessene Maß von OK Rohfußboden Dachgeschoss bis zur UK Sparren.
Firsthöhe	max. 8,50 m Die Firsthöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von fertigen Fußbodenoberkante Erdgeschoss bis OK First.

Wandhöhen	Die zulässigen Wandhöhe ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht An- oder Vorbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die natürliche und die fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.
Höhenlage	Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschoss (EFOK) darf max. 0,50 m über der anstehenden Straßenoberkante liegen. Maßgebender Bezugspunkt ist die Fahrbahnhöhe im Bereich der gedachten Verlängerung der bergseitigen Traufwandflucht. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und EFOK anzugeben.

2.2 Garagen

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig und in ihrer Dach- und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Errichtung von Garagen ist nur an den hierfür vorgesehenen Stellen zulässig.

Wandhöhe	3,00 m im Mittel Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.
Höhenlage	Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) der Garagen darf max. 0,50 m über der anstehenden Straßenoberkante liegen. Maßgebender Bezugspunkt ist die Fahrbahnhöhe im Bereich der gedachten Verlängerung der bergseitigen Traufwandflucht. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und FOK Garage anzugeben.

3 Auffüllungen

Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken abweichend von Art. 57 Abs. 1 Satz 9 BayBO nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Sie können innerhalb der Grundstücke sowie entlang der Grundstücksgrenzen mit natürlich gestalteten Böschungen oder Trockenmauern mit bis zu 0,50 m Höhe abgefangen oder natürlich auslaufend gestaltete werden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

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 Straßenoberkante zu legen.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

An der Südgrenze der Parzelle 4 sollte eine Vorkehrung getroffen werden (z.B. durch eine Geländemulde), damit wild abfließendes Niederschlagswasser nicht über die im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke ablaufen kann.

4 Befestigte Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

5 Behandlung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (Größe mindestens 6 m³ mit Rückhaltevolumen) zurückzuhalten und verzögert abzugeben. Eine Nutzung des Niederschlagswasser ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Auf die notwendige Befreiung nach den Satzungsvorschriften der Gemeinde Obertraubling wird verwiesen.

An der Südgrenze der Parzelle 4 ist eine Vorkehrung (z.B. kleiner Wall, Mulde) erforderlich, damit bei einem Starkregenereignis wild ablaufendes Oberflächenwasser nicht über die im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke ablaufen kann.

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 Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur begrenzt möglich. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 und die hierzu eingeführten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

6 Nutzung regenerativer Energie

Alle Gebäude können mit ihren Dachflächen nach Süden ausgerichtet werden und sind daher sehr gut für die aktive und passive Sonnenenergienutzung geeignet. Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Wohngebäude entsprechend zu berücksichtigen und zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Erdwärme zu verwenden.

7 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

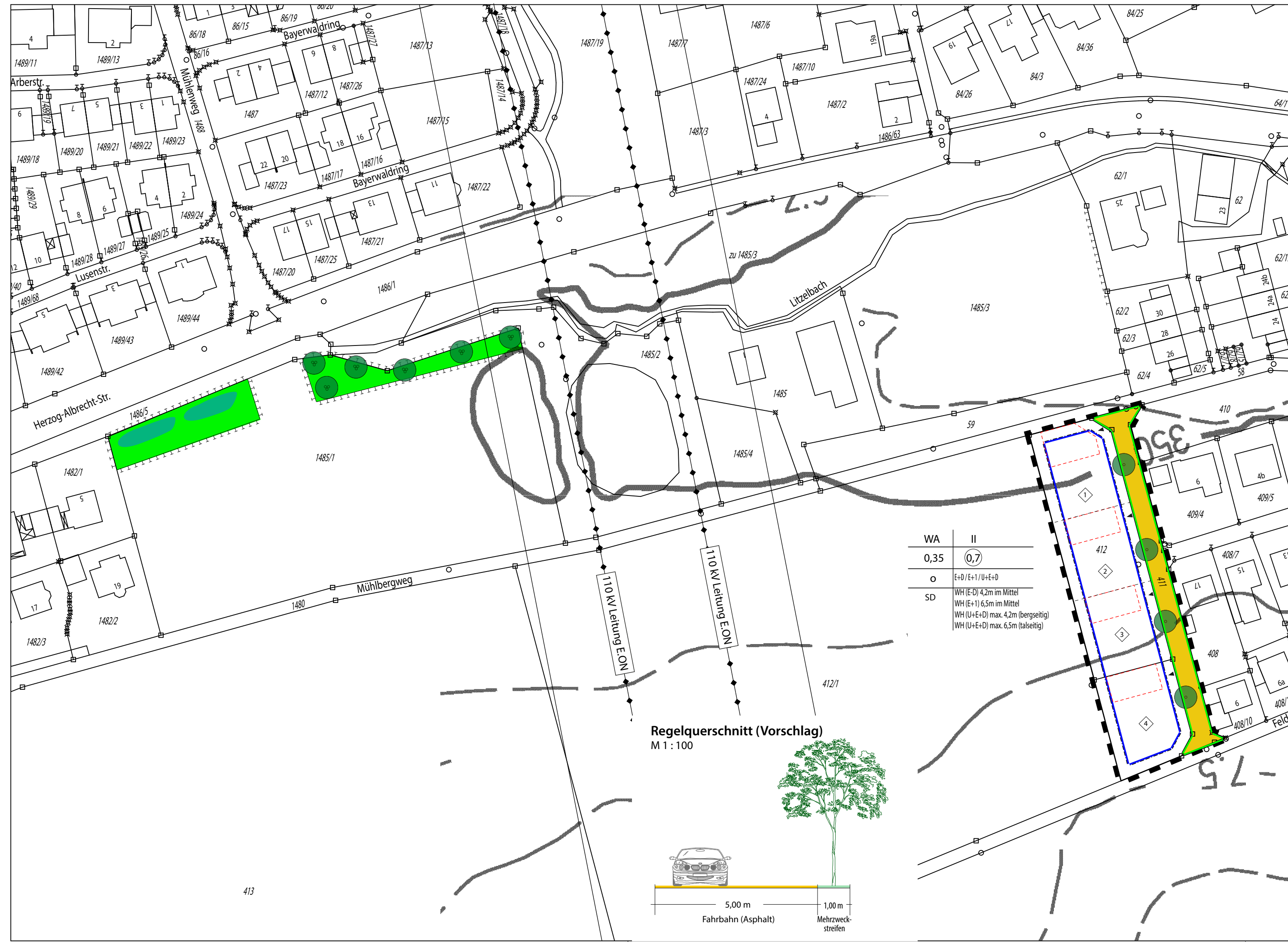
8 Meldung von Bodendenkmälern

„In der Planungsfläche befindet sich das Bodendenkmal D-3-7038-0473. Dieses steht unter dem Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, d.h. alle Eingriffe in den Boden bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kann die Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung befürworten, wenn folgendes beachtet wird:

Es ist darauf zu achten, die Bodeneingriffe zu minimieren. Da die Bodendenkmäler in der Regel nur von einer dünnen Schicht Mutterboden bedeckt sind, sind Verletzungen dieser Schutzschicht durch Bauarbeiten selbst zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Bodendenkmal großflächig ausgegraben und dokumentiert werden.

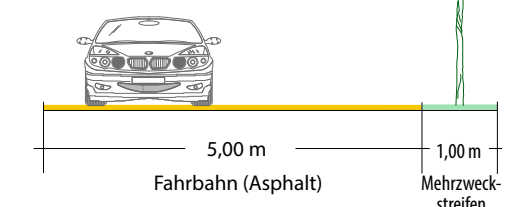
Bodeneingriffe sind so gering wie möglich zu gestalten. Für die dann noch notwendigen Bodeneingriffe gilt:

Sämtliche Bereiche mit Bodeneingriffen sind bauvorgreifend durch einen Bagger mit Humusschaufel und unter Aufsicht einer Fachkraft bis Pflugtiefe vom Oberboden zu befreien. Dabei zu Tage tretende Bodendenkmäler müssen dann fachgerecht freigelegt und dokumentiert, sowie die Funde geborgen werden. Diese Bodendenkmäler, die bei der Realisierung des Vorhabens zu Tage treten unterliegen der Meldepflicht des Art. 8 BayDSchG. Die Arbeiten müssen unter Fachaufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen. Dabei sind die Grabungsrichtlinien des Amtes zu beachten. Die Kosten hat der Veranlasser zu tragen.



WA	II
0,35	0,7
o	E+D / E+1 / U+E+D
	WH (E-D) 4,2m im Mittel
	WH (E+1) 6,5m im Mittel
	WH (U+E+D) max. 4,2m (bergseitig)
	WH (U+E+D) max. 6,5m (talseitig)

Regelquerschnitt (Vorschlag)
M 1 : 100



Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA		Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Gebäudetyp	
Dachform	Wandhöhe	

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- SD Satteldach
- Baugrenze (§23 BauNVO)
- - - Flächen für Garagen oder Carports

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Grünordnung

- naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
- Anlage von Mulden
- o Obst- / Wildobstbaum (Planung)
- o Pflanzgebot: Straßenbaum (s. Pflanzliste) nicht standortgebunden

Sonstiges

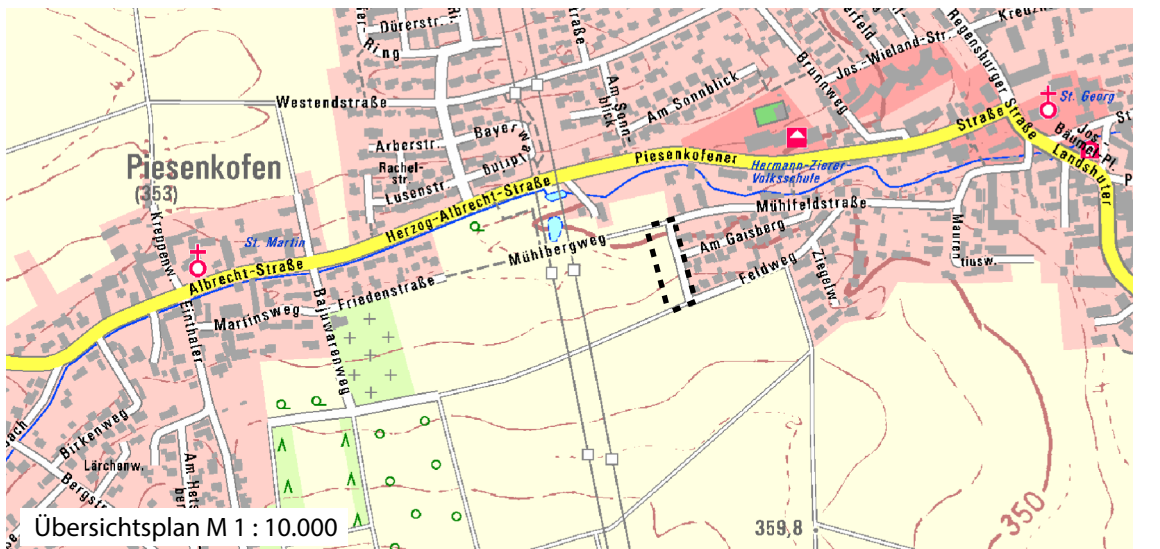
- Umgrenzung der Ausgleichsfläche
- Geltungsbereich

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 355/1 bestehende Flurnummern
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- ▶ vorgeschlagene Zufahrt
- ◊ Parzellennummern
- oberirdische Leitung mit Schutzstreifen

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am örtlich bekannt gemacht.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Obertraubling, den
- A. Lang, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Obertraubling, den
- A. Lang, 1. Bürgermeister



Gemeinde Obertraubling
Landkreis Regensburg
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Mühlberg"
M 1 : 1.000
Regensburg, den 25.01.2013

U. Dykiert



Zusammenfassende Erklärung nach §10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan „Mühlberg“

Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Mühlberg“ ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan Obertraubling entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte durch den Gemeinderat am 16.04.2012.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Beteiligung der Behörden wurde der Bebauungsplan vom 05.11.2012 bis 06.12.2012 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 18.02.2013 durch den Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling.

Der Bebauungsplan „Mühlberg“ wurde am 10.09.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlberg“ beabsichtigt die Gemeinde Obertraubling die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland im Hauptort Obertraubling zu decken. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ergänzt das vorhandene Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand Obertraublings.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Auswirkungen auf die Umwelt sind insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und den Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Standorten bedingt. Die vorgesehenen Baumpflanzungen auf privaten Flächen fügen das Baugebiet gestalterisch in die Umgebung ein.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das geplante Baugebiet wird auf zwei Teilflächen der FINr. 1485/1, Gmkg. Obertraubling südlich des Litzelbachs erbracht.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind geringfügige Änderungen wie z.B. die Lage der Garagenstandorte in die Planung eingeflossen sowie ein Hinweis zum Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser in die textlichen Hinweise aufgenommen worden.

Außerdem wurde die Planung der Ausgleichsfläche aufgrund veränderter Flächenverfügbarkeiten geändert.

Planungsalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand in Obertraubling. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Vergleichbare Planungsalternativen gab es zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans in Obertraubling nicht.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan „Mühlberg“ beigelegt.

Obertraubling, den 11.09.2013

Aukofer

2. Bürgermeister





Bekanntmachung

Bebauungsplan „Mühlberg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling hat am 18.02.2013 den Bebauungsplan „Mühlberg“ als Satzung beschlossen.



Der Plan der zusammen mit der Begründung mit Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 25.01.2013 den Bebauungsplan bilden,

sowie die zusammenfassende Erklärung, liegen ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Josef-Bäumel-Platz 1, 93083 Obertraubling Zimmer 06/E während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird

Obertraubling, den 06.09.2013



Lang
1. Bürgermeister

x	Aushang:	angeheftet am: 10.09.2013
x		abgenommen am: 08.10.2013
	Presse:	MZ, via Post/Mail am:
		DP, via Post/Mail am:
x	Internet:	an SG 1.13 am: 10.09.2013
		eingestellt von 1.13 am: 10.09.2013



Satzung über den Bebauungsplan „Mühlberg“

§ 1

Der Bebauungsplan „Mühlberg“ in der Gemeinde Obertraubling umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 411 und Fl.Nr 412 sowie Teilfläche Fl.Nr. 412/1 der Gemarkung Obertraubling

Es gilt der von der EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Michael-Burgau-Straße 20a, 93049 Regensburg ausgearbeitete Plan, der zusammen mit der Begründung mit Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen je in der Fassung vom 25.01.2013 den Bebauungsplan bilden

§ 2

Das Bebauungsplangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet.

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Obertraubling, den 05.09.2013

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lang', written over the date.

Lang

Erster Bürgermeister



Gemeinde Obertraubling
Landkreis Regensburg

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

Sitzungstag: 18.02.2013
Beschlussorgan: Gemeinderat

- öffentlich -

3. Bebauungsplan „Mühlberg“

Berichterstattung gem. Verwaltungsvorlage 1.10-610 vom 01.02.2013.

G 33

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Mühlberg“ als Satzung, wie sie sich aus der Anlage ergibt.

Abstimmungsergebnis: 16:0.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit
dieses Auszuges wird beglaubigt:

Obertraubling, den 20.02.2013
G E M E I N D E



Jenkins
VA