

### 1. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

GRZ	Grundflächenzahl 0,3
GFZ	Geschossflächenzahl 0,6
E + 1	Anzahl der Geschosse als Höchstmaß
WH	max. zulässige Wandhöhe über OKR EG

#### 1.3 Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o offene Bauweise
- Baugrenzen
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig

#### 1.4 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB

- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Privatweg
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Sichtdreieck

#### 1.5 Flächen für die Abfallsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Flächen für die Abfallsorgung

#### 1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch

#### 1.7 sonstige Planzeichen

- räumlicher Geltungsbereich
- geplante Grundstücksgrenzen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- durchgehende Nummerierung der Grundstücke
- Bodendenkmal
- vorgeschlagener Baukörper
- vorgeschlagener Garagenbaukörper mit Zufahrt
- mögliche Zufahrt

### 2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 Abs. 1-3 BauNVO

#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht durch die Baugrenzen geringere Werte ergeben, gelten die im Plan eingetragenen Ziffern.

#### 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl ist mit Einschrieb im Plan festgesetzt.

#### 2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl ist mit Einschrieb im Plan festgesetzt.

#### 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse ist mit Einschrieb im Plan festgesetzt.

#### 2.2.4 Wandhöhe

Hauptgebäude:  
Die zulässige Wandhöhe ist mit Einschrieb im Plan festgesetzt.  
WH = 6,50m ü. OKR EG. OKR Höhe max. 20cm über natürlichem Gelände hangseitig.

Nebengebäude/Garagen:  
max. 3,25m (gemessen von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut)

#### 2.2.5 Wohneinheiten

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 2.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

2.3.1 offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO

2.3.2 die im Plan eingetragenen Baugrenzen sind zu beachten.

kleinflächige bauliche Anlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 10m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,80m über Urgelände zulässig.

2.3.3 die erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind nach Art. 6 BayBO der derzeit gültigen Fassung einzuhalten.

#### 2.4 Dächer

2.4.1 Dachform: die Gebäude sind mit Satteldach, Walmdach, Zelt- oder Pultdach mit einem Überstand von max. 1 m auszuführen. Zusätzlich sind begrünte Flachdächer zugelassen.

2.4.2 Dachneigung: bei Sattel-, Walm- und Zelt- und Pultdach: 18°-35° bei Pultdach: 5°-20°

2.4.3 Dachdeckung:

bei Sattel-, Walm- und Zelt- und Pultdächern: zugelassen sind Ziegeleindeckungen in rot, rotbraun, grau, anthrazit, schwarz.

bei Pultdächern: es gilt selbiges wie bei Sattel-, Walm- und Zelt- und Pultdächern. Zusätzlich zugelassen sind Blecheindeckungen.

bei Flachdächern: nur als Grunddach zulässig.

2.4.4 Garagendächer wie Hauptgebäude, jedoch nicht zwingend an Hauptgebäude angepasst.

#### 2.5 Fassade

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind unzulässig.

#### 2.6 Entwässerung

Zur Minderung der Abflussspitzen des Niederschlagswassers von Dachflächen und anderen befestigten Flächen ist auf jeder Bauparzelle eine Retentionszisterne mit mind. 3m<sup>3</sup> Brauchwasser und mind. 3m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu errichten und das gesammelte Niederschlagswasser gedrosselt (1 Liter/Sekunde) abzuleiten. Die Zisternen sind im Rahmen der Bebauung der jeweiligen Parzelle zu errichten. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

### 3. GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 3.1 Bepflanzung

3.1.1 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahllisten** zulässig:

##### Bäume

Acer campestre  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Populus tremula  
Prunus avium  
Quercus robur  
Salix caprea  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
oder Obstbäume standortheimischer Sorten (außerhalb von Pflanzzonen).

##### Sträucher

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa agrestis  
Rosa balsamica  
Rosa caesia  
Rosa canina  
Rosa corymbifera  
Rosa dumalis  
Rosa elliptica  
Rosa gallica  
Rosa majalis  
Rosa marginata  
Rosa micrantha  
Rosa rubiginosa  
Rosa subcanina  
Rosa tomentosa  
Rosa villosa  
Salix cinerea  
Salix purpurea  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Feld-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Hänge-Birke  
Hainbuche  
Espe, Zitter-Pappel  
Vogel-Kirsche  
Stiel-Eiche  
Sal-Weide  
Vogelbeere, Eberesche  
Winter-Linde  
Sommer-Linde

Roter Hartriegel  
Hasel  
Zweiggriffeliger Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schiehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Acker-Rose  
Flaum-Rose  
Lederblättrige Rose  
Hunds-Rose  
Hecken-Rose  
Vogesen-Rose  
Keilblättrige Rose  
Essig-Rose  
Zimt-Rose  
Raubblättrige Rose  
Kleinblütige Rose  
Wein-Rose  
Falsche Hunds-Rose  
Stumpfblättrige Rose  
Filzrose  
Apfel-Rose  
Grau-Weide  
Purpur-Weide  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Wasser-Schneeball

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 9, Tertiärlügelland, Schotterplatten).

Mindestpflanzqualitäten:  
Einzelbäume: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm oder vergleichbare Solitärqualität. Obstbäume sind auch als Halbstamm möglich.  
Bäume in Hecken: Heister, 2 x v., 150-200 cm Sträucher, 2 x v., 60-100 cm, 4 Triebe  
Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungs- und Pflegesicherung sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Abgängige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen.

#### Unzulässige Pflanzen

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarri wachsende und buntblaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujaen, Scheinzypressen).

#### 3.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).

#### 3.3 Beläge

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen. Die nicht mit baulichen Anlagen, Wege- oder Platzflächen überbauten Flächen sind wasser- und luftdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen.

#### 3.4 Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 3:1 (Länge zu Höhe) einhalten. Ferner sind Trockenmauern aus ortstypischem Material bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Nicht zulässig sind Trockenmauern im Bereich von festgesetzten Pflanzzonen.

#### 3.5 Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

### 4. ERLÄUTERUNG DER GRÜNDORDERNERISCHEN FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 4.1.1

Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein und amtlicher Flurnummer

#### 4.1.2

bestehendes Gebäude

#### 4.1.3

Höhenlinie

#### HINWEISE

bestehendes Grundstücksgrenzen mit Grenzstein und amtlicher Flurnummer

bestehendes Gebäude

Höhenlinie

#### Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Hierbei ist der Ver- und Entsorgungsplan "Herzog-Albrecht-Straße 26" des Ingenieurbüros

#### S' BERATENDE INGENIEURE

Stelzenberger, Scholz & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Sarchinger Feld 1  
93092 Barbing

vom 09.07.2020 zu beachten und umzusetzen.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008 und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENWGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

#### Grundwasser und Schichtenwasser

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

#### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 62-63 WHG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) zu berücksichtigen. Auf ein evtl. notwendiges wasserrechtliches Verfahren wird hingewiesen.

#### Geothermie

auf die Genehmigungspflicht von geothermischen Anlagen wie Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.

#### Auffüllungen und Abgrabungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

#### Vorkehrungen gegen Wassereinträge

Im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse ist durch das fallende Gelände auch mit über die Oberfläche wild abfließendem Regenwasser zu rechnen. Daher sind Lichtschächte, Kellerfenster, etc. mit baulichen Vorkehrungen entsprechend auszuführen. Ebenso ist sicherzustellen, dass alle Entwässerungsgegenstände über Rückstauenebene errichtet werden. Anderfalls sind sie gegen Rückstau zu sichern.

#### Altlasten oder Verdachtsflächen

Sollten sich beim Erdrauhub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdrauhub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagen.

#### Vorsorgender Bodenschutz

§ 202 BauGB ist zu beachten und umzusetzen. Auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> wird hingewiesen.

#### Geländeveränderung und Errichtung von Trockenmauern

bei der Errichtung von Trockenmauern wird auf die Notwendigkeit von Umwehrungen nach Art. 36 BayBO hingewiesen.

### VERFAHRENSHINWEIS

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling hat in der Sitzung vom 14.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Piesenkofen - Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2020 hat in der Zeit vom 04.08.2020 bis 04.09.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2020 hat in der Zeit vom 04.08.2020 bis 04.09.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Obertraubling hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Obertraubling, den

1. Bürgermeister Rudolf Graß

7. Ausgefertigt

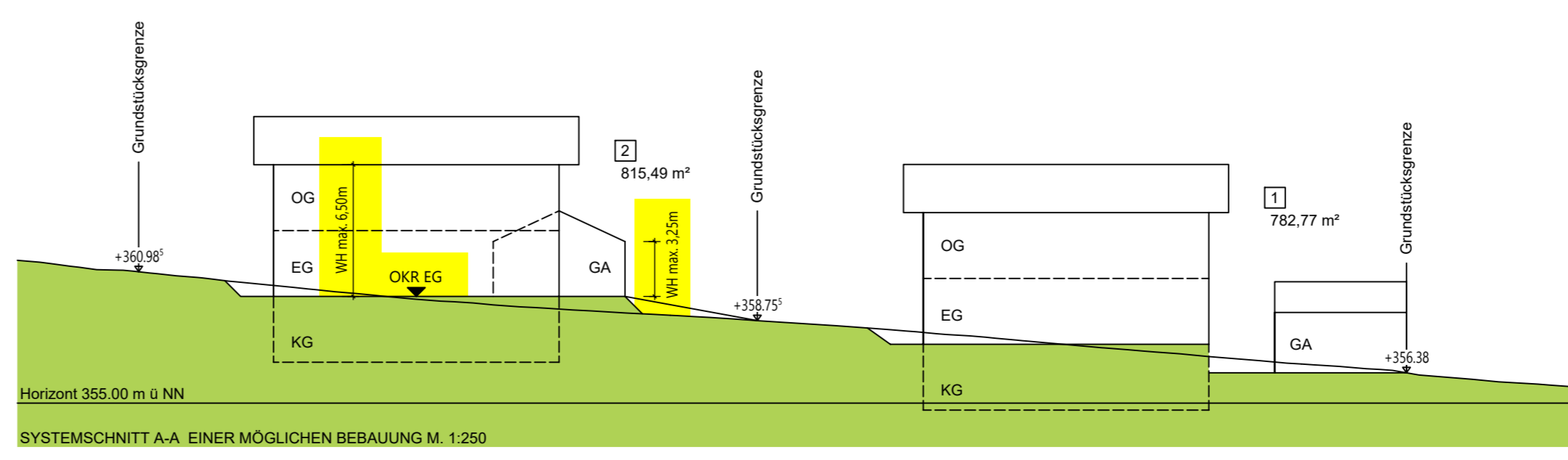
Obertraubling, den

1. Bürgermeister Rudolf Graß

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Obertraubling, den

1. Bürgermeister Rudolf Graß



M 1:500

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"Piesenkofen - Nord"**  
 Fl.-Nr.: 1454, 1454/2, 1454/3  
 GEMEINDE/GEMARKUNG: OBERTRAUBLING  
 LANDKREIS REGENSBURG/OBERPFALZ

Übersichtsplan M 1:5000

ENTWURF

**HAMM INGENIEURBÜRO GMBH**  
 ULRICHBERGER STRASSE 20  
 94469 DEGGENDORF  
 TEL.: 0991 988 144 0

Entwurf vom 01.04.2021  
ergänzt  
geändert

H/B = 595 / 900 (0.54m<sup>2</sup>)  
Allplan 2020