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. 1 BauGB

Bezugsfeld	E + 1
GRZ	GFZ
o	WH
E	Dachform

Nutzungsschablone

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

E — 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 Abfallentsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Flächen für die Abfallentsorgung

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

oberirdisch

unterirdisch

1.7 sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich

geplante Grundstücksgrenzen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

1 — 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. OK Rohdecke max. 20cm über natürlichem Gelände hangseitig.

Nebengebäude/Garagen:
max. 3,25m (gemessen von OK geplantem 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. 10m² 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, Zeltdach oder Pultdach mit einem Überstand von max. 1 m auszuführen.
Zusätzlich sind begrünte Flachdächer zugelassen.

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

2.4.3 Dachdeckung:
bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern:
zugelassen sind Ziegeleindeckungen in rot, rotbraun, grau, anthrazit, schwarz.
bei Pultdächern:
es gilt selbiges wie bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern.
Zusätzlich zugelassen sind Blecheindeckungen.
bei Flachdächern:
nur als Gründach zulässig.

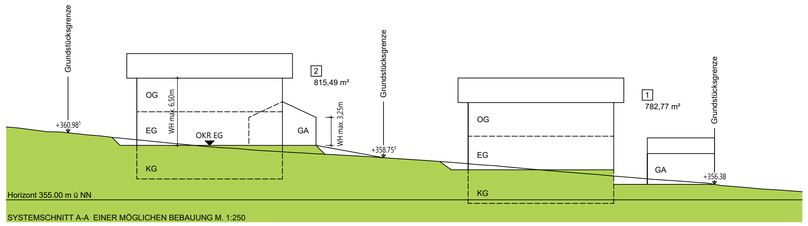
2.4.4 Garagendächer wie Hauptgebäude, jedoch nicht zwingend an Hauptgebäude angepasst.

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. 3m³ Brauchwasser und mind. 3m³ 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.



SYSTEMSCHNITT A-A EINER MÖGLICHEN BEBAUUNG M. 1:250

3. GRÜNDORDNERISCHE 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	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe, Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

oder Obstbäume standortheimischer Sorten (außerhalb von Pflanzzonen).

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa agrestis	Acker-Rose
Rosa balsamica	Flaum-Rose
Rosa caesia	Lederblättrige Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa dumalis	Vogesen-Rose
Rosa elliptica	Keilblättrige Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa marginata	Raublättrige Rose
Rosa micrantha	Kleinblütige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa subcanina	Falsche Hunds-Rose
Rosa tomentella	Stumpfblättrige Rose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball.

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 9, Tertiärhügelland, 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 Entwicklungspflege 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 (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, 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 wasseraufnahmefähig 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 GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

4.1.1 Standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum zu pflanzen;
Lage auf dem Baugrundstück variabel (außerhalb der festgesetzten Pflanzzone);
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 14-16 cm oder vergleichbare Solitärqualität.
Es gilt die Artenliste aus den textlichen Festsetzungen.
Je Baum ist ein durchwurzelbares Substrat mit einer Fläche von mindestens 16 m² vorzusehen.
Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters und/oder von geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

4.1.2 Baum zu erhalten

4.1.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Pflanzung einer zweireihigen Hecke auf mind. 75 % je Pflanzzonenlänge je Parzelle; Mindestbreite der Pflanzzone 4 m; Pflanzweite 1,0-1,5 m; je Parzelle sind in der Pflanzzone mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die einzelnen Strauchar ten sind gruppenweise mit 2-5 Exemplaren zu pflanzen.
Im Bereich der Pflanzzonen sind keine baulichen Anlagen zulässig (außer Einfriedungen).

HINWEISE

173 — bestehende 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

S² 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" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008 und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) 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 (AwSV) zu berücksichtigen.
Auf ein evtl. notwendiges wassrechtliches 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 Wassereinbrüche:
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 Rückstauebene errichtet werden.
Anderfalls sind sie gegen Rückstau zu sichern.

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

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

ENTWURF

Entwurf vom 01.04.2021
ergänzt am 27.04.2021
geändert

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