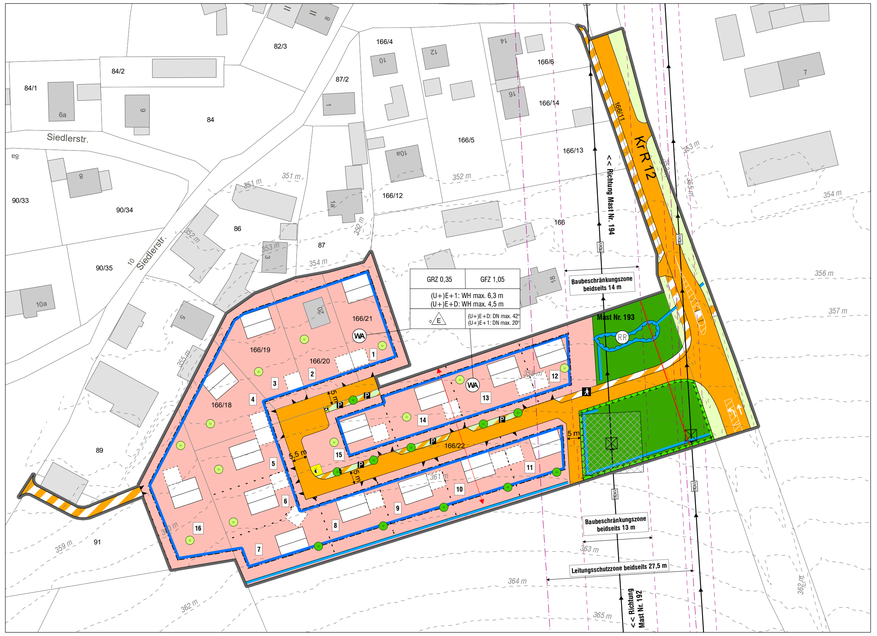


0 10 20 40 60 80 100 Meter Maßstab: 1:1.000

N

Planliche Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 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)

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
DN max. 42° — maximale Dachneigung
Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

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

5. Grünordnung

Öffentliche Grünflächen
Anpflanzungen von Bäumen
Anpflanzungen von Bäumen (Position wählbar)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Ausgleichsfläche
Fläche für Ver- und Entsorgung
Sammelstelle für Abfallbehälter (Parzellen 1 und 2)
Elektrizität -Trafo
RR — Regenrückhaltebecken
Entwässerung/Ableitung Hangwasser

Planliche Hinweise

166/21 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Gebäudebestand
Mögliche Positionierung von Gebäuden und Nebenanlagen
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
346 m — Höhenlinie
110 kV — 110 kV-Freileitung
Freileitungsmast
Schutzzone Mast
Baubeschränkungszone
Leitungsschutzzone
Anbauverbotszone Kreisstraße Kr R 12 (15 m zum Fahrbahnrand)
Regelquerschnitt
Bemaßung
1 — Parzellennummer

Textliche Festsetzungen

1 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung in der Fassung vom ..... festgesetzt und umfasst die Flurstücke Nr. 166/18, 166/19, 166/20, 166/21, 166/22 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 91, 166 und 166/1 (Kreisstraße R12) der Gemarkung Gebelkofen.

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 (U+)E+D sowie eine maximale Wandhöhe von 6,3 m für (U+)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 Höherlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) ist folgender Abstand zum Niveau der Straßenoberkante (Asphaltrand) zulässig:
Bauparzellen 1–6 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 Straßenbezugspunktes.
Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN 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, zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

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 (U+)E+D sowie 20° für (U+)E+1. Flachdächer sind unzulässig. Als Dacheindeckung sind Dachsteine aus Ziegel oder Beton in ziegelroter oder schwarzer Farbe zulässig. Flachdächer an Hauptgebäuden sind unzulässig. Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind ohne Aufständerung zulässig.

7.2 Stützmauern
Unvermeidbare Stützwände werden zugelassen, sofern sie eine Ansichtsfläche von 1 m Höhe nicht überschreiten. Stützmauern zu Straßen und bebauaren Nachbargrundstücken sind unzulässig.

7.3 Einfriedungen
Es gilt eine maximale Zaunhöhe zur Straße von 1,40 m.
Bezugshöhe ist straßenseitig die Straßenoberkante, 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 Bodenabstand von der Unterkante 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 Bauzeitpunkt 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. Höhendifferenzen zu angrenzenden Flurstücken sind mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:2 auszugleichen.
Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.
Zertifizierter Bauschutt kann gemäß dem Recycling-Leitfaden für Bauwerksgründungen und den Unterbau von Verkehrsflächen verwendet werden.

8 Erschließung
Die Erschließung (Straße) folgt der natürlichen Geländehöhe und darf maximal 50 cm über dem Ursprungsgelände liegen. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets ist entlang der Kr R 12 auf dem Flurstück 166/11 (Gmkg. Gebelkofen) der bestehende Gehweg als Geh- und Radweg in Richtung Ortszentrum auszubauen.

9 Garagen und Stellplätze

9.1 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 Freistellungsverfahren. Bauwerber 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 Straßenoberkante (Asphaltrand) in der Mitte der Zufahrt liegen. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN 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.

9.2 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.

10 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.

11 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

12 Hangwasser
Für dauerhafte Pflege und Unterhalt der Flächen, die der Ableitung von Hangwasser dienen, hat der Grundstücksbesitzer entsprechend Sorge zu tragen.

13 Befestigte Flächen
Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

14 Grünordnung

14.1 Stellplätze
Öffentliche Stellplätze sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden. Entlang der Erschließungsstraße sind mindestens 5 öffentliche Stellplätze anzulegen.

14.2 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 vorzusehen. Die Artauswahl erfolgt im Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband. Es sind mindestens 6 Bäume in entsprechender Pflanzqualität (siehe 14.3) zu pflanzen.
Je weiter 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.

14.3 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)

Sträucher:
mind. 2x verpflanzt, 5–7 Triebe, 60–100 cm
Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Coryllus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingriffliger Weißdorn), *Frangula alnus** (Faulbaum), *Ligustrum vulgare** (Liguster), *Lonicera xylosteum** (Rote Heckenkirsche), *Lonicera nigra* (Schwarze Heckenkirsche), *Rhamnus cathartica** (Kreuzdorn), *Rosa arvensis* (Feldrose), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana** (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus** (Wasser-Schneeball)
* giftig

14.4 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.

15 Ausgleichsbedarf
Durch die dargestellten Nutzungen entsteht ein Ausgleichsbedarf von 3.212 m². Der Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Plangebiets auf den öffentlichen Grünflächen unterhalb der Hochspannungsleitung durch die Entwicklung von Extensivgrünland (1.200 m²). Der verbleibende Ausgleichsbedarf (2.012 m²) wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 246, Gmkg. Niedertraubling (Ökokonto) umgesetzt.

16 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

1 Bodenschutz
Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Im Gebiet unversiegelt verbleibende Flächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen beispielsweise infolge von Befahren oder Materialablagerung 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 Baufläche.

2 Bodendenkmalpflege
Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen und gilt für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 DSchG.

3 Altlasten
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.

4 Wasserwirtschaft

4.1 Abwasser
Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Niederschlagswasser
Die Niederschlagsentwässerung des Baugebiets erfolgt über eine Rückhalteeinrichtung innerhalb des Baugebiets und gedrosselte Abgabe über den östlichen Straßengraben an den Wolkeringer Bach.
Zur Entlastung der 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 Versickerungsmöglichkeit 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 Hauswasserversorgung 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.
Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen.
Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/ Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. I Satz 1 und § 37 Abs. I Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser oder wild abfließendem Wasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Schmutzwasser
Die Entsorgung der häuslichen Abwässer erfolgt durch einen Anschluss an das hierfür ausreichend dimensionierte kommunale Kanalnetz (Mischwasserkanalisation des AZV Plattertal). Für die Entwässerung der Parzelle 16 ist eine Sondervereinbarung bezüglich eines Anschlusses über die Siedlerstraße zu schließen.

4.2 Wasserversorgung
Auf den Parzellen 4 und 5 sind Flächen mit Leitungsrecht vorzusehen, um eine Anbindung an die Trinkwasserversorgung für die Parzelle 16 zu sichern.

4.3 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 Wassereinbrüche und Starkregenereignisse auf eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse zu achten. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen. Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

4.4 Sonstiges
Im Falle von hoch anstehendem Grundwasser oder Schichtenwasser wird 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 hingewiesen.
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 wasserrechtliches Verfahren wird hingewiesen.

5 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. Nachtarbeit zur Erntezeit).

6 Erneuerbare Energien
Die Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien wird empfohlen.

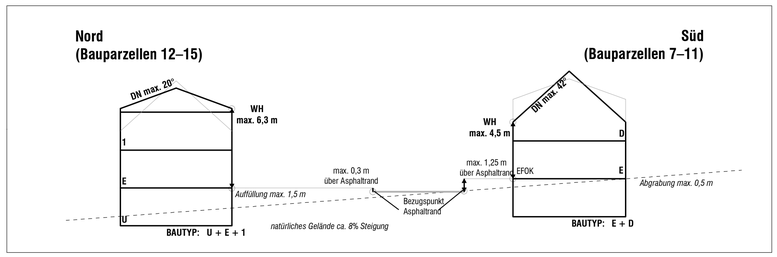
7 Freileitungsbestand
Für die sich im überplanten Bereich befindenden Hochspannungsfreileitung gilt eine Leitungsschutzzone von 27,5 m. Darin enthalten ist die sogenannte Baubeschränkungszone (jeweils beiderseits der Leitungsachse 13,00 m zwischen Mast Nr. 192 und Mast Nr. 193, 14,00 m zwischen Mast Nr. 193 und Mast Nr. 194).
Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen.
Innerhalb der Leitungsschutzzone sind keine hochwachsenden Bäume und Sträucher zulässig. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.
Um den Mast Nr. 193 besteht eine Baubeschränkungszone von 10,00 m gemessen ab der Fundamentaufenkante. Die Zufahrt zum Mast mit Lkw und Mobilkran muss gewährleistet sein. Da im unmittelbaren Mastbereich Verkehrsflächen vorgesehen werden, ist der Mast mit einer Leitplanke gegen Anfahren zu sichern.
Hinsichtlich der in den angegebenen Baubeschränkungszonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw. Die Detailplanung des Regenrückhaltebeckens ist separat anhand eines Lageplans mit den geplanten Höhen und dem zu erwartenden maximalen Wasserspiegel mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.
Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen. Unter den Leiterseilen muss mit abfallenden Eisbrocken, Schneematschklumpen oder Vogelkot gerechnet werden. Bei evtl. auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Masts und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

8 Parzellengrößen

1	838 m²	9	601 m²
2	887 m²	10	621 m²
3	855 m²	11	565 m²
4	848 m²	12	651 m²
5	597 m²	13	708 m²
6	528 m²	14	647 m²
7	756 m²	15	646 m²
8	575 m²	16	1.134 m²

9 Sonstiges
Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen sind für jedermann kostenfrei in der Hochschulbibliothek der Ostbayerischen Technischen Hochschule, Anschrift: Seybothstraße 2, 93053 Regensburg, einsehbar.

Regelquerschnitt



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 Graß, Bürgermeister

7. Ausgefertigt

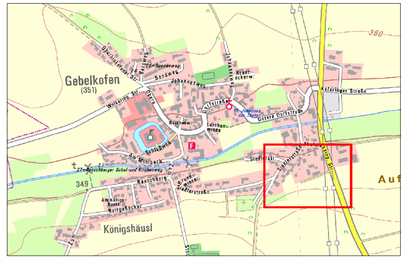
Obertraubling, den .....

..... (Siegel)
Rudolf Graß, 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 Graß, Bürgermeister



Lageplan
1:10.000

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDUNGSPLAN "Gebelkofen Südost"

ENTWURF

AUFTRAGGEBER:
Gemeinde Obertraubling
Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling

AUFTRAGNEHMER:
S2
Beratende Ingenieure
Sarchinger Feld 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

Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass	gez.
3				
2	Entwurf	21.02.2022		DS
1	Vorentwurf	17.05.2021		DS