

- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenze
 - bestehende Gebäude mit Hausnummer
 - Flurstücksnummer
 - 20 kV-Trafo-Station

Erklärung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
WA	0,67
WH _{max}	= max. zulässige Wandhöhe
SD 28-35°	
FD 0-3°	
Dachform, Dachneigung	
SD = Satteldach	
FD = Flachdach	

Der Vorhaben- und Erschließungsplan regelt die Details des Vorhabens und die Erschließung, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und besteht aus folgenden Planunterlagen:

- B 001-0 Grundrisse UG, 14.05.2022 (Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH)
- B 002-0 Grundrisse EG, 14.05.2022 (Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH)
- B 003-0 Grundrisse OG, 14.05.2022 (Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH)
- B 004-0 Entwässerung EG/OG, 14.05.2022 (Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH)
- B 005-0 Schnitt A-A/ Ansichten, 14.05.2022 (Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, nicht zulässig; Tankstellen (§ 4 abs. 3 Punkt 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß: 0,67.
Wandhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß: 7,00 m.
unterer Bezugspunkt: Fertiger Oberkante Fußboden EG
oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt Außenwand /Dachhaut
- Überbaubare Grundstücksfläche**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Anlagen zur Energieversorgung, zum Schallschutz und zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser zulässig. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Fluchttreppen um eine Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- Abstandsflächen**
Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Sie sind nachgewiesen im Grundriß EG des Vorhaben- und Erschließungsplans B001-0.
- Gestaltung**
5.1 **Dächer**
Dachform: Satteldach, Flachdach
Dachneigung: Satteldach: 28° - 35°, Flachdach: 0° - 3°
zulässig: Dacheindeckung in gedeckten Farben, Gründächer
unzulässig: Dacheindeckung mit unbeschichteten Metalloberflächen
Gauben sind nicht zulässig.
5.2 **Fassade**
Zulässig ist eine Verkleidung der Fassade in Holz sowie eine Gestaltung der Fassade mit Putz in weißer Farbe oder gedeckten Farben.
- Stellplätze**
Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Es sind mindestens 14 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Davon müssen 11 Stellplätze für Besucher reserviert sein. Drei der Stellplätze sind für Körperbehinderte vorzusehen. Die Breite der Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Körperbehinderten beträgt min. 3,50 m. Diese Stellplätze müssen mit Schildern gekennzeichnet werden. Die Pflegeeinrichtung muss von diesen Stellplätzen aus barrierefrei zugänglich sein. Stellplätze auf freien Außenflächen sind mit sickerfähigem Untergrund zu gestalten. Weitere Vorgaben der Stellplatzrichtlinie der Gemeinde Obertraubling sind zu beachten.
- Einfriedungen**
Holzlatzen-, Metall- oder Maschendrahtzäune sind mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen

- Baubegleitende Maßnahmen**
Die Grünstrukturen, die sich westlich angrenzend auf der Böschung des Bahndammes befinden, sind durch die Baumaßnahmen nicht zu beeinträchtigen. Lagerung von Baumaterialien ist hier nicht zulässig. Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.
Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen. Nur die für die spätere Humusierung der Grünflächen benötigte Menge ist an geeigneten Standorten zwischenzulagern. Angrenzende naturschutzrelevante Standorte (Bahndammaböschung) sind für die Lagerung auszuschließen.
Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung mit tiefwurzelnden Pflanzen zum Erosionsschutz vorzusehen.
- Oberflächenversiegelung und Beläge**
Die Beläge der außenliegenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen auszuführen. Dimensionierung von entwässerten Verkehrs- und Dachflächen sowie des aufnehmenden Mulden-Systems und deren bauliche Ausführungen sind nach den „Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENW vom 17. Dez. 2008) vorzusehen.
- Behandlung von Niederschlagswasser**
Dem Bebauungsplans als Anlage beigelegt ist ein Geotechnischer Untersuchungsbericht. Die unter Punkt 9.6 genannten Folgerungen für die Baumaßnahme in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser sind zu beachten. Ein Entwässerungsplan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (B004-0, Entwässerung EG/OG, 14.05.2022, Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH).
Das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser wird in den umliegenden Grünflächen versickert. Das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser wird in den Kanal geleitet.
- Pflanzbindungen und Ansaaten**
Grünflächen
Freiflächen sind zu begrünen.
Grenzabstände von Gehölzpflanzungen
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind Art. 47-50 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.
8.5. **Flächen für Kompensationsmaßnahmen**
Kompensationsfläche: westliche Teilfläche Fl.Nr. 246, Gemarkung Niedertraubling. Die Planung erfolgt durch die EBB Ingenieurgesellschaft mbH. Es entsteht ein Feldgehölz mit Saum.
Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz für das Ökoflächenkataster zu melden (gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG).

9. Abwasserbeseitigung

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal geleitet und der zentralen Kläranlage zugeführt. Für die Schmutzwasserbeseitigung gelten die Satzungen der Gemeinde Obertraubling. Bis zur Grundstücksgrenze wird im Trennsystem entwässert.

10. Geothermie

Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

11. Photovoltaik

Der verbindliche Einsatz von Solarenergie wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB festgesetzt.

12. Immissionsschutz

Schallschutz:
Alle dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume sind mit automatischen, schalldämmten Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Für die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gelten besondere Anforderungen an die Luftschuttdämmung. Die zu einer Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN4109-1 und der VDI-Richtlinie 2719 führende Dimensionierung der Außenbauteile ist nach den beiden genannten Vorschriften vergleichend vorzunehmen, wobei die jeweils strengeren Anforderungen für die bauliche Ausführung heranzuziehen sind.
Die im vorliegenden Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und abzustimmen.

Erschütterungsschutz:

Für das Gebäude ist eine elastische Gebäudelagerung vorzusehen, durch die sichergestellt wird, dass die Anforderungen nach Tabelle 1 Zeile 4 der DIN 4150-2 nachweislich eingehalten werden.

13. Geotechnischer Untersuchungsbericht

Im Geotechnischen Untersuchungsbericht Nr. 2071-BG1 vom 26.10.2020 des Ingenieurbüros Geyer gbg wurden die Ergebnisse der Baugrunderkundung für die geplante Demenzpflegeeinrichtung zusammengestellt und ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt. Die darin enthaltenen Empfehlungen sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

14. Brandschutz

Es liegt ein Brandschutznachweis der Fa. Prock + Straubinger Ingenieurgesellschaft mbH vor. Die darin genannten Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

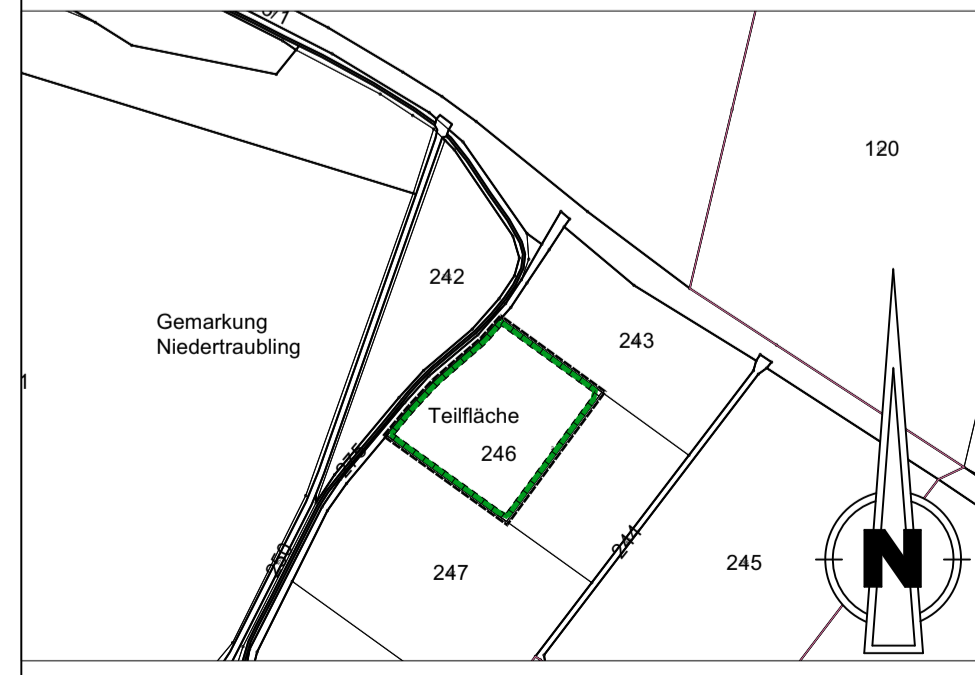
15. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 1 : 500



Übersichtslageplan M 1 : 5.000



Lageplan Ausgleichsfläche M 1 : 5.000

Planliche Festsetzungen (nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht zulässig; § 4 Abs. 3 Punkt 5 BauNVO: Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ max. Grundflächenzahl 0,67 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO
WH_{max} Höhe baulicher Anlagen, Wandhöhe als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
SD, FD zulässige Dachform: Satteldach, Flachdach
0-3° Dachneigung von minimal bis maximal in ° für Flachdach
28-35° Dachneigung von minimal bis maximal in ° für Satteldach
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
private Tiefgaragenzufahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
private Freifläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
Retentionsmulde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, begrünt
- sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11
Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Gemeinde Obertraubling erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensübersicht

- Der Gemeinderat Obertraubling hat in der Sitzung vom 16.12.2019, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Demenzpflegeeinrichtung Kleinfeldstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Obertraubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB des Planfertigers Keher Technik GmbH, Lappersdorfer Str. 28, 93059 Regensburg, in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Obertraubling, den (Siegel)
.....
Rudolf Graß, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Obertraubling, den (Siegel)
.....
Rudolf Graß, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene 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, 1. Bürgermeister

GEMEINDE OBERTRAUBLING
JOSEF-BÄUML-PLATZ 1
93083 OBERTRAUBLING
TELEFON: 09401 / 9601-0
WWW.OBERTRAUBLING.DE
Landkreis: Regensburg



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "DEMPFLEGEINRICHTUNG KLEINFELDSTRASSE"



LUFTBILD ohne Maßstab

- ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5.000
- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M 1: 500
- ÜBERSICHTSLAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE M 1: 5.000
- PLANLICHE FESTSETZUNGEN -
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- HINWEISE -
- VERFAHRENSVERMERKE -

Fassung Vorentwurf vom 20.06.2022

Entwurfsverfasser:

A I S GESELLSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR mbH
MARTIN SCHEUERER DIPL. ING. ARCHITECT
BIRGIT SCHEUERER PROF. DR. ING. ARCHITECTIN

93059 REGENSBURG WÖHRDSTR. 54C
TELEFON 09 41 - 58 618 10
TELEFAX 09 41 - 58 618 28

KEHRER-TECHNIK

LAPPERSDORFER STR. 28 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/830190, TELEFAX 0941/8301934
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE WWW.KEHRER-PLANUNG.DE