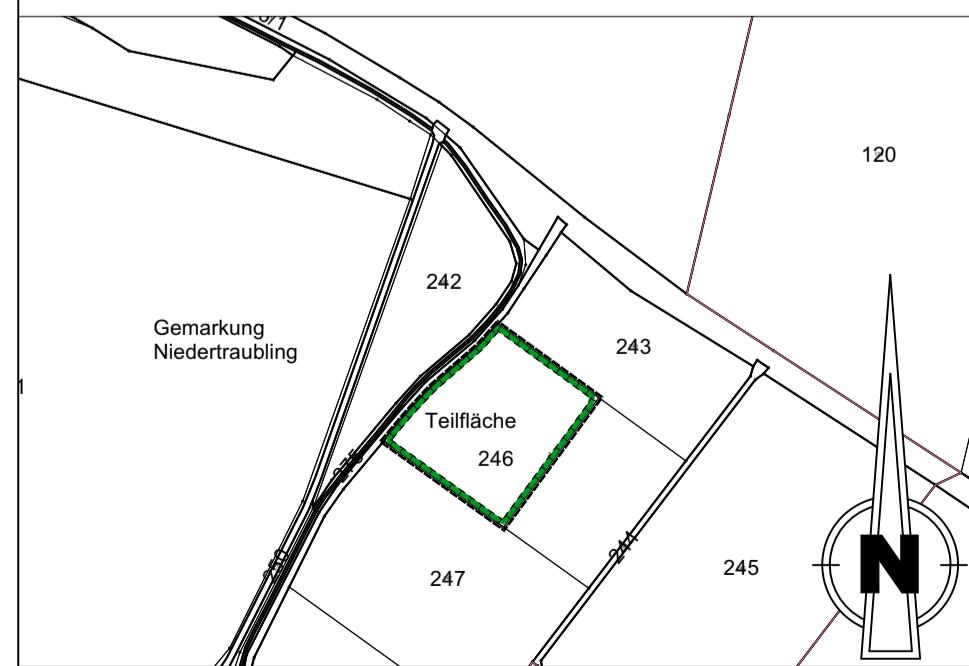


Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 1 : 500



Übersichtslageplan M 1 : 5.000



Lageplan Ausgleichsfläche M 1 : 5.000

Hinweise

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

Erklärung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
WH _{max} = max. zulässige Wandhöhe	
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 Grundrisse UG, 19.12.2022 (Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH)
- B 002 Grundrisse EG, 19.12.2022 (Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH)
- B 003 Grundrisse OG, 19.12.2022 (Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH)
- B 004 Entwässerung EG/OG, 19.12.2022 (Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH)
- B 005 Schnitt A-A/ Ansichten, 19.12.2022 (Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, nicht zulässig: Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 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 Rohoberkante Fußboden EG: 341,45 m ü. NN
oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt Verlängerung Außenwand / OK Dachhaut bzw. Außenwand / Attika-Flachdach

- Überbaubare Grundstücksfläche**
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 B002 vom 19.12.2022, Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH.

- Gestaltung**
 - 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. Die Dachflächen des Gebäudes mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

- Fassade**
Zulässig ist eine Verkleidung der Fassade in Holz sowie eine Gestaltung der Fassade mit Putz in weißer Farbe oder gedeckten Farben.

- Sockel**
Innerhalb des Baugebietes ist ein Sockel von max. 0,25 Metern über Straßenniveau für Hauptgebäude zulässig, die Sockelhöhe ist in die Wandhöhe mit einzurechnen. Die Sockelhöhe ist definiert als Abstand von Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes (OK Roh EG) bzw. der Garage zur neu definierten Geländeoberfläche.

Zum Schutz gegen Starkniederschläge müssen Gebäudeöffnungen (wie Kellerfenster oder Kellerabgänge) gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt werden. So können Kellerfenster druckwasserdicht ausgeführt werden oder mit Schächten vor eindringendem Oberflächenwasser geschützt werden, indem die Schachtoberrante mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über das Gelände ausgeführt wird. Die Oberkante von Kellerabgängen ist ebenfalls mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Gelände auszuführen.

- 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.

- 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 (Bahndammböschung) 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**
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen mit Ausnahme aller Bereiche, in denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Die Dimensionierung von entwässerten Verkehrs- und Dachflächen sowie des aufnehmenden Mulden-Systems und deren bauliche Ausführungen hat nach DIN1986-100 zu erfolgen.

- Behandlung von Niederschlagswasser**
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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. Für Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen sind die Merkblätter der DWA A-138, M-153 sowie die TRENGW zu beachten.
Ein Entwässerungsplan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (B004, Entwässerung EG/OG, 19.12.2022, Büro AIS, Gesellschaft für Architektur mbH).
Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt zusammen mit dem häuslichen Schmutzwasser in den Mischwasserkanal einzuleiten und der zentralen Kläranlage zuzuführen.
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 gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Der Überflutungsnachweis nach DIN186-100 ist für das Grundstück im Rahmen der Entwässerungsplanung zu führen.

- Pflanzbindungen und Ansaaten**
 - Grünflächen**
Die Freiflächen und die Rückhalteumde sind naturnah zu gestalten.
 - Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind Art. 47-50 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.

- Flächen für Kompensationsmaßnahmen**
Kompensationsfläche: 200 m² der westlichen Teilfläche Flurnr. 246, Gemarkung Niedertraubling. Die Planung erfolgte durch die EBB Ingenieurgesellschaft mbH. Es ist ein Feldgehölz mit Saum mit einheimischen Gehölzen entstanden.
Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Bayerischen Landratsamt für Umweltschutz für das Ökoflächenkataster zu melden (gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG).

- Abwasserbeseitigung**
Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf die öffentliche Straße abfließen kann.
Das gesamte häusliche Schmutzwasser ist zusammen mit dem gedrosselten Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal einzuleiten und der zentralen Kläranlage zuzuführen.
Für die Schmutzwasserbeseitigung gelten die Satzungen der Gemeinde Obertraubling. Bis zur Grundstücksgrenze wird im Trennsystem entwässert.
Es gelten die allgemein anerkannten Regeln der Technik bezüglich Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rücktauschicherung. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Obertraubling sind einzuhalten.

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

- Photovoltaik**
Der verbindliche Einsatz von Solarenergie wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB festgesetzt. 12.

- Immissionsschutz**
Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Traktorverkehr, Gerüche, Staub und dergl.) ist zu rechnen.

- 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 Luftschutzdämmung. 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 Gebäudeelagerung vorzusehen, durch die sichergestellt wird, dass die Anforderungen nach Tabelle 1 Zeile 4 der DIN 4150-2 nachweislich eingehalten werden.

- 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.

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

- 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.

- Hinweise**
Die Hinweise für Bauten nahe der Bahn sowie die Auflagen zu vorhandenen TK-Kabelanlagen der Deutschen Bahn AG (Schutzabstände, Schutzmaßnahmen, Kabeleinweisung usw.) sind zwingend zu beachten.

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 ...16.12.2022... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Demenzpflegeeinrichtung Kleinfeldstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...11.08.2022... 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 ...20.08.2022... hat in der Zeit vom ...19.07.2022... bis ...19.08.2022... und erneut vom ...12.10.2022... bis ...13.11.2022... 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 Kehrer 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-BÄUMEL-PLATZ 1
93053 OBERTRAUBLING
TELEFON: 09401 / 9601-0
WWW.OBERTRAUBLING.DE
Landkreis Regensburg

VORHAEBENZEGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NACH § 12 BauGB "DEMENTZPFLEGEINRICHTUNG KLEINFELDSTRASSE"



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

Fassung Entwurf vom 19.12.2022

Entwurfsverfasser:
AIS
GESELLSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR mbH
MARTIN SCHEUERER DIPL.-ING. ARCHITEKT
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 0941/930190, TELEFAX 0941/9301904
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE