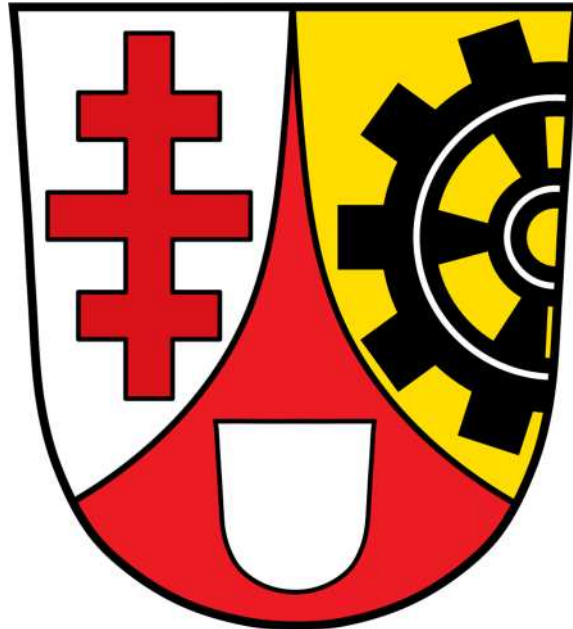


STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

NEUTRAUBLING
REGENSBURG
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Kauf- und Wohnpark“

**„Gewerbegebiet Traunreuter Straße – 5. Änderung“ und
„Gewerbe- und Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum
Traunreuter Straße – 1. Änderung“**

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Traunreuter Straße 1
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 21.11.2024

Entwurfsfassung: 10.04.2025

2. Entwurfsfassung: 23.10.2025

Satzungsfassung: __.__.____

Inhaltsverzeichnis

Satzung	4
1. Verfahrensvermerke	5
2. Übersichtslageplan	7
3. Planzeichnung und Legende	8
4. Textliche Festsetzungen.....	12
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
4.2.1 Grundflächenzahl (§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO).....	12
4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO).....	13
4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	13
4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	13
4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO).....	14
4.4 Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	14
4.5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	14
4.6 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO).....	15
4.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	15
4.8 Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche – Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	15
4.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB).....	15
4.10 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	15
4.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	16
4.12 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	16
4.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	16
4.14 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).....	20
4.14.1 Gestaltung baulicher Anlagen	20
4.14.2 Abstandsflächen	20
4.14.3 Einfriedungen.....	20
4.14.4 Werbeanlagen	20

4.14.5	Stellplätze	20
4.14.6	Geländegestaltung.....	21
4.14.7	Beleuchtung.....	21
4.14.8	Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung	21
4.15	Grünordnung	21
4.15.1	Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten.....	21
4.15.2	Tiefgaragenüberdeckung	21
4.15.3	Nicht überbaute, private Grundstücksflächen.....	22
4.15.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen- Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)	22
4.15.5	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	25
4.15.6	Sonstiges	25
5.	Textliche Hinweise	26

Satzung

Aufgrund der § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch **Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)**, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch **Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)**, der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), erlässt die Stadt Neutraubling den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Kauf- und Wohnpark**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 802/5, 802/37 (TF), 802/50, 802/52, 802/96, 803/10, 803/25 und 805/2 (TF) der Gemarkung Neutraubling, Stadt Neutraubling und Nr. 195 (TF) der Gemarkung Luckenpaint, Gemeinde Thalmassing.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Übersichtslageplan
- 3 Planzeichnung und Legende
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Neutraubling, den _____

Harald Stadler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

1. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.____.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Vom 01.07.2024 bis zum 04.08.2024 wurde gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Satz 1 HS 1 BauGB eine vorgezogene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die vorgezogene frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2024 durchgeführt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2024 hat in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2024 hat in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ stattgefunden.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ veröffentlicht.
7. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ erneut beteiligt.
8. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ erneut veröffentlicht.
9. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____.____.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.____.____ als Satzung beschlossen.

Neutraubling, den _____

Harald Stadler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

10. Ausgefertigt

Neutraubling, den _____

Harald Stadler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neutraubling, den _____

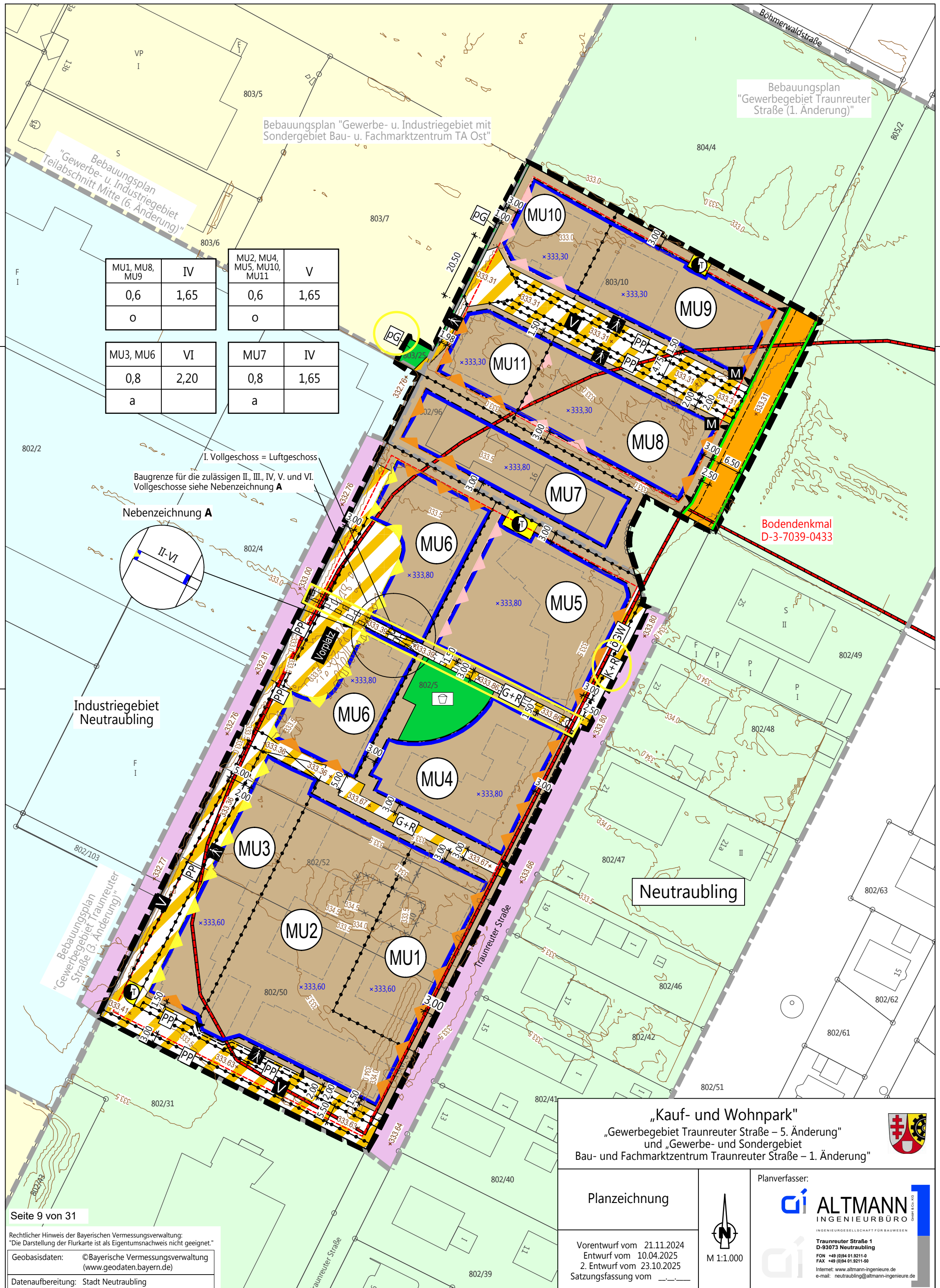
Harald Stadler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

2. Übersichtslageplan



3. Planzeichnung und Legende



Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Traunreuter
Straße (1. Änderung)"

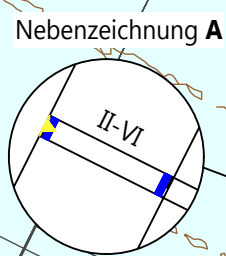
Bebauungsplan "Gewerbe- u. Industriegebiet mit
Sondergebiet Bau- u. Fachmarktzentrum TA Ost"

Bebauungsplan
"Gewerbe- u. Industriegebiet
Teilabschnitt Mitte (6. Änderung)"

MU1, MU8, MU9	IV	MU2, MU4, MU5, MU10, MU11	V
0,6	1,65	0,6	1,65
o		o	

MU3, MU6	VI	MU7	IV
0,8	2,20	0,8	1,65
a		a	

I. Vollgeschoss = Luftgeschoss
Baugrenze für die zulässigen II., III., IV., V. und VI.
Vollgeschosse siehe Nebenzeichnung A



Industriegebiet
Neutraubling

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Traunreuter
Straße (3. Änderung)"

Bodendenkmal
D-3-7039-0433

Neutraubling

„Kauf- und Wohnpark“
„Gewerbegebiet Traunreuter Straße – 5. Änderung“
und „Gewerbe- und Sondergebiet
Bau- und Fachmarktzentrum Traunreuter Straße – 1. Änderung“



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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



1.2.4. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o 3.1 offene Bauweise

a 3.3 abweichende Bauweise



3.5 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	MU1, MU8, MU9	IV	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,6	1,65	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
zulässige Bauweise	o		

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Gehweg mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: private Parkplätze



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: öffentliche Kiss- und Ride-Zone, Kurzzeitparken zum Ein- und Aussteigen



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: privater Geh- und Radweg



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: privater Fußweg



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: privater verkehrsberuhigter Bereich



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: öffentlicher Gehweg



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: privater Vorplatz



6.4 zulässiger Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Müllsammelstelle

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

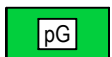


7 Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafostation

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



Grünfläche, Zweckbestimmung: Öffentlicher Spielplatz



Grünfläche, Zweckbestimmung: private Grünfläche

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

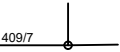
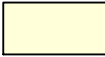
15. Sonstige Planzeichen

	15.3 Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 23 BauNVO mit § 16 Abs. 5 BauNVO)
	15.5 Mit öffentlichen Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
	Lärmpegelbereich 3
	Lärmpegelbereich 4
	Lärmpegelbereich 5
	15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne
	15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	festgesetzte bauraumbezogene Höhenbezugspunkte in m ü. NHN
	Durchgang

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Bodendenkmal mit Nummer
---	-------------------------

PLANLICHE HINWEISE

	bestehendes Gebäude
	bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
	geplanter Abbruch bestehendes Gebäude
	geplante Gebäude
	Vorschlag Trennung Fahrbahn - Gehweg
	Höhenschichtlinien gemäß Befliegung in m ü. NHN
	Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbe- u. Industriegebiet mit Sondergebiet Bau- u. Fachmarktzentrum TA Ost"
	Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbe- u. Industriegebiet Teilabschnitt Mitte (6. Änderung)"
	Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Traunreuter Straße (1. Änderung)"
	Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Traunreuter Straße (3. Änderung)"

4. Textliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die bestehenden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“, ortsüblich bekanntgemacht am 03.01.2002, „Gewerbegebiet Traunreuter Straße – 1. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 11.08.2003, „Gewerbegebiet Traunreuter Straße – 3. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 28.01.2016, „Gewerbe und Industriegebiet mit Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum, Teilabschnitt Ost – 6. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 28.01.2016 und „Gewerbe- und Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum Traunreuter Straße“, ortsüblich bekanntgemacht am 28.01.2016, innerhalb seines Geltungsbereiches.

Im Falle einer Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die bisherigen, oben genannten Bebauungspläne weiterhin fort.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Urbanes Gebiet (MU), unterteilt in 11 Teilgebiete, festgesetzt.

Zulässig gem. § 6a Abs. 2 BauNVO sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Teilgebieten nicht zulässig.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in allen Teilgebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Teilgebiet MU 5 sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss nur Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig.

Im Teilgebiet MU 6 sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss nur Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO)

In den Teilgebieten MU 1, MU 2, MU 4, MU 5, MU 8, MU 9, MU 10 und MU 11 wird eine GRZ von maximal 0,6 festgesetzt.

In den Teilgebieten MU 3, MU 6 und MU 7 wird eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt.

In den Teilgebieten MU 3 und MU 6 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch private Verkehrsflächen und die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig.

Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), dürfen in allen Teilgebieten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt bleiben, sofern diese eine Substratschichtüberdeckung von mindestens 0,60 m aufweisen.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO)

In den Teilgebieten MU 1, MU 2, MU 4, MU 5, MU 7, MU 8, MU 9, MU 10 und MU 11 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,65 festgesetzt.

In den Teilgebieten MU 3 und MU 6 wird eine GFZ von maximal 2,2 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In den Teilgebieten MU 1, MU 8 und MU 9 sind maximal vier (IV) Vollgeschosse zulässig.

In den Teilgebieten MU 2, MU 4, MU 5, MU 10 und MU 11 sind maximal fünf (V) Vollgeschosse zulässig.

In den Teilgebieten MU 1, MU 2, MU 4, MU 5, MU 8 und MU 9 sind bei Gebäuden entlang der Traunreuter Straße die obersten Vollgeschosse als Staffelgeschosse auszuführen. Das Staffelgeschoss darf eine maximale Grundfläche von 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten und muss an der zur Traunreuter Straße orientierten Außenwand um mindestens 2,00 m von der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen.

In den Teilgebieten MU 3 und MU 6 sind maximal sechs (VI) Vollgeschosse zulässig.

Im MU 6 gelten die in der Planzeichnung gem. Nebenzeichnung A getroffenen Festsetzungen für die jeweiligen Vollgeschosse.

Im Teilgebiet MU 7 sind maximal vier (IV) Vollgeschosse zulässig.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Hauptgebäude

In den Teilgebieten MU 1, MU 8 und MU 9 wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 14,50 m festgesetzt.

In den Teilgebieten MU 2, MU 4, MU 10 und MU 11 wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 17,50 m festgesetzt.

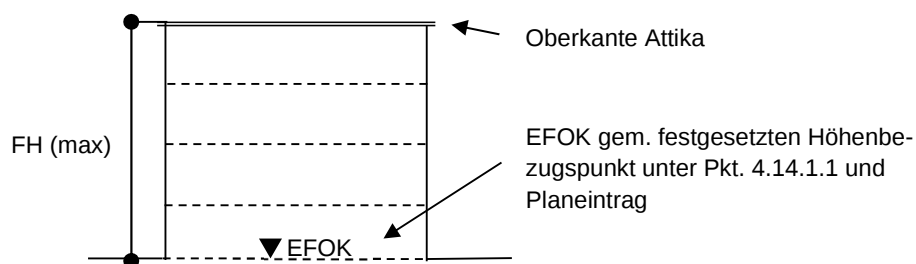
In den Teilgebieten MU 3 und MU 6 wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 21,00 m festgesetzt.

Im Teilgebiet MU 5 wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 18,50 m festgesetzt.

Im Teilgebiet MU 7 wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 14,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) (s. Pkt. 4.14.1.1) und dem Schnittpunkt der Oberkante Attika.

Skizze:



Nebengebäude, Garagen, Carports

Für Nebengebäude, Garagen und Carports wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,20 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) (s. Pkt. 4.14.1.1) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Attika.

Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie darf die jeweils festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von Hauptgebäuden im MU 1 – MU 5 und MU 7 – MU 11 um maximal 1,50 m, im MU 6 um maximal 2,50 m überschritten werden, wenn die Anlagen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind.

Ein Überschreiten der zulässigen Wand- oder Firsthöhe durch Werbeanlagen und Fassadenelemente ist nicht zulässig.

4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Teilgebieten MU 1, MU 2, MU 4, MU 5, MU 8, MU 9, MU 10 und MU 11 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den Teilgebieten MU 3, MU 6 und MU 7 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im MU 3 und MU 6 sind Gebäude mit einer Länge bis maximal 100 m, im MU 7 sind Gebäude mit einer Länge bis maximal 70 m zulässig. Die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände sind einzuhalten.

4.4 Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten MU 1, MU 8 und MU 9 sind jeweils maximal 20 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Teilgebiet MU 2 sind maximal 30 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Teilgebiet MU 3 sind maximal 85 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Teilgebiet MU 4 sind maximal 35 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Teilgebiet MU 5 sind maximal 25 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Teilgebiet MU 6 sind maximal 80 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

In den Teilgebieten MU 10 und MU 11 sind mit maximal 25 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Für das Teilgebiet MU 7 werden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen.

4.5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In den Teilgebieten MU 3, MU 4, MU 5 und MU 6 dürfen mindestens 35 % der in diesen Bereichen insgesamt zulässigen Wohnungen nur so errichten werden, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

4.6 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Für die Errichtung von Tiefgaragen gelten die Festsetzungen unter Pkt. 4.8.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Balkone, Terrassen und Fluchttreppen dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,50 m überschreiten.

4.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehweg, Straßenbegrenzungslinie und Höhenbezugspunkten festgesetzt.

Daneben sind folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Höhenbezugspunkten festgesetzt:

- private Parkplätze,
- öffentliche Kiss- and Ride-Zone, Kurzzeitparken zum Ein- und Aussteigen,
- privater Geh- und Radweg,
- privater Fußweg,
- privater verkehrsberuhigter Bereich,
- Müllsammelstellen,
- privater Vorplatz und
- öffentlicher Gehweg.

Von der festgesetzten Höhenlage der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Abweichungen um bis zu 0,15 m nach oben zulässig. Nach unten erfolgen keine Einschränkungen.

4.8 Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche – Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind nur in den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

4.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist die Errichtung und der Betrieb von Trafo-Stationen zulässig.

4.10 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind unzulässig.

4.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Zusätzlich dazu wird, gemäß Planzeichnung, die festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit belastet.

4.12 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf den Gebäudedächern oder an den Fassaden zulässig.

Auf den Dachflächen sind aufgeständerte Anlagen bis max. 30° Neigung zulässig.

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

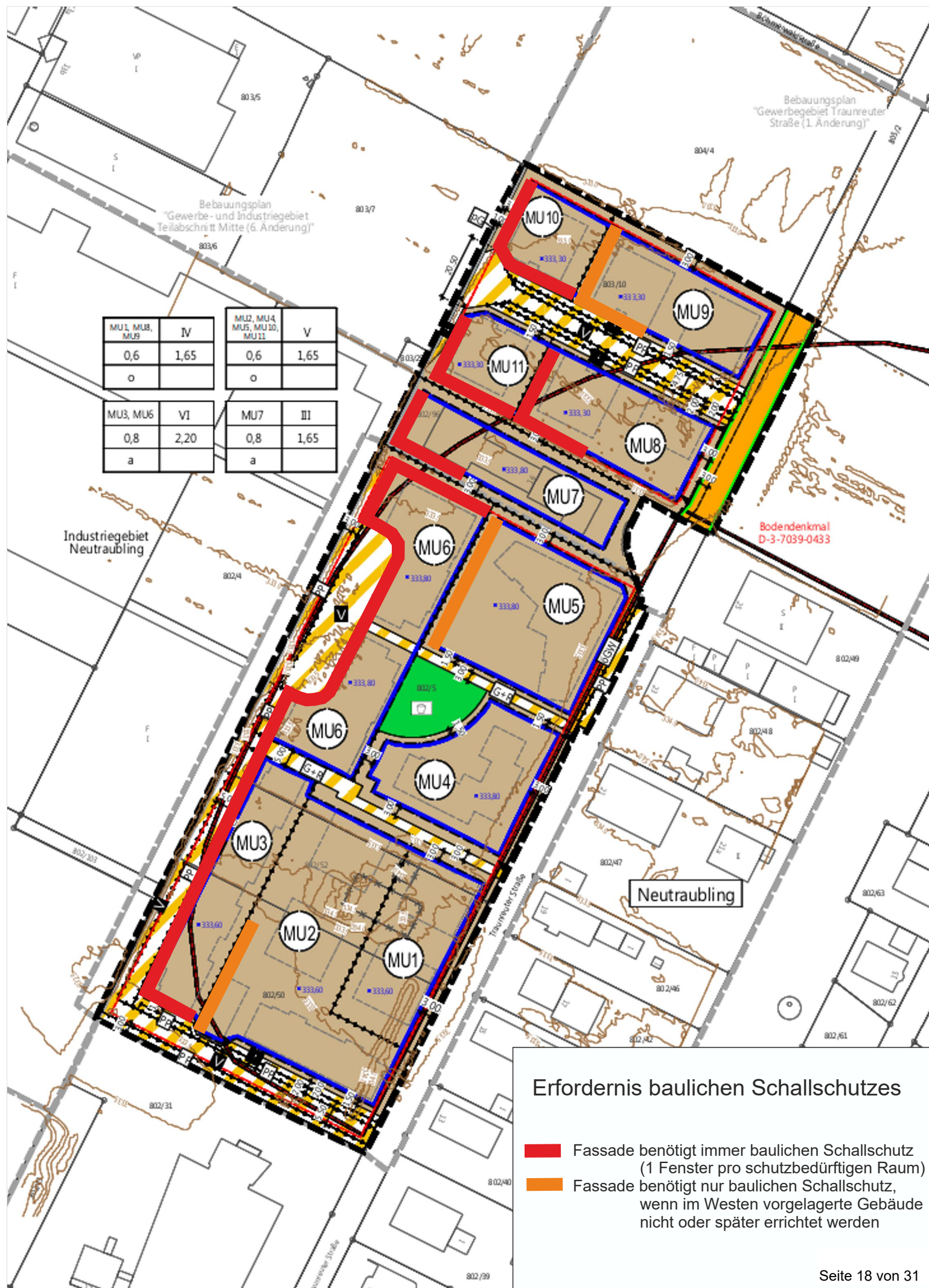
Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 4.14.1.2 zugelassen werden.

4.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Schutzbedürftige Räume in Gebäuden im MU 1, MU 4, MU 8 östliche Teilfläche und MU 9 östliche Teilfläche benötigen gegenüber Gewerbelärm keinen baulichen / aktiven / passiven Schallschutz.
2. Schutzbedürftige Räume in Gebäuden im MU 3, MU 6, MU 7, MU 10 und MU 11 benötigen an der jeweiligen West- und Südfassade einen baulichen Schallschutz zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Dieser kann in Form von vorgehängten Fassaden, geschlossenen Laubengängen, Prallscheiben, Hamburger HafenCity-Fenstern oder feststehenden und nicht zu öffnenden Fenstern hergestellt werden.
3. Schutzbedürftige Räume in Gebäuden im MU 8 westliche Teilfläche benötigen an der West- und Nordfassade einen baulichen Schallschutz zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Dieser kann in Form von vorgehängten Fassaden, geschlossenen Laubengängen, Prallscheiben, Hamburger HafenCity-Fenstern oder feststehenden und nicht zu öffnenden Fenstern hergestellt werden.
4. Schutzbedürftige Räume in Gebäuden im MU 2 (südliche Teilfläche) benötigen an der Westfassade nur einen baulichen Schallschutz, wenn im MU 3 kein Gebäude gemäß der Nutzungsschablone oder erst im Nachgang zum Gebäude in MU 2 errichtet wird.

5. Schutzbedürftige Räume in Gebäuden im MU 5 benötigen an der Westfassade nur einen baulichen Schallschutz, wenn im MU 6 kein Gebäude gemäß der Nutzungsschablone oder erst im Nachgang zum Gebäude in MU 5 errichtet wird.
6. Schutzbedürftige Räume in Gebäuden im MU 9 (westliche Teilfläche) benötigen an der West- und Südfassade nur einen baulichen Schallschutz, wenn im MU 8 (westliche Teilfläche) und MU 11 kein Gebäude gemäß der Nutzungsschablone oder erst im Nachgang zum Gebäude in MU 9 errichtet wird.
7. Bauliche Schallschutzmaßnahmen können z.B. Laubengänge, vorgesetzte (Glas-) Fassaden, Prallscheibenkonstruktionen oder auch Hamburger HafenCity-Fenster sein, wobei je schutzbedürftiger Raum eine Fensteröffnung damit zu schützen ist.



8. Das weitergehende erforderliche Schalldämmmaß von Außenbauteilen der schutzbedürftigen Fassadenseiten gegenüber Gewerbelärm ist an den gemäß Planeintrag festgesetzten Fassadenseiten entsprechend der nachfolgenden Tabelle herzustellen:

IO	Fassaden-seite	Lärmpegel-bereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ in dB		
			für Betten-räume	für Wohn-nutzung	für Büro-nutzung
MU5 MU8 West MU10	NW NW + SW NW + SW	III	40	35	30
MU3 MU6 MU7 MU6 Süd MU11	SW NW NW + SW NW NW + SW	IV	45	40	35
MU3 MU6 Mitte MU6 N MU6 S	NW	V	50	45	40

9. Schutzbedürftige Räume in Gebäuden im MU 1, MU 2, MU 4, MU 5 sowie MU 8 und MU 9 benötigen an der Ostfassade einen passiven Schallschutz gegenüber Verkehrslärm. Das erforderliche Schalldämmmaß von Außenbauteilen der schutzbedürftigen Fassadenseiten ist an den gemäß Planeintrag festgesetzten Fassadenseiten entsprechend der nachfolgenden Tabelle herzustellen:

IO	Fassaden-seite	Lärmpegel-bereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ in dB		
			für Betten-räume	für Wohn-nutzung	für Büro-nutzung
MU1 Nord MU1 Süd MU2 Süd MU4 MU5 MU8 Ost MU9 Ost	SO	IV	45	40	35

4.14 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.14.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO.

4.14.1.1 Höhenbezugspunkte für bauliche Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

Für die jeweiligen Teilgebiete werden bauraumbezogene Höhenbezugspunkte für die Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) gemäß Planeintrag in m ü.NHN festgesetzt.

Von den festgesetzten bauraumbezogenen Höhenbezugspunkten ist eine Abweichung um maximal + 0,20 m zulässig. Nach unten erfolgen keine Einschränkungen.

4.14.1.2 Dächer

Es sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

4.14.1.3 Fassaden

Stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

4.14.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

Abweichend hiervon wird die festgesetzte EFOK als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen festgesetzt.

4.14.3 Einfriedungen

In den Teilgebieten MU 1 – MU 4 und MU 6 – MU 11 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, bezogen auf das bei der Erschließung neu hergestellte Gelände, zulässig.

Im Teilgebiet MU 5 sind die Regelungen der BayBO anzuwenden.

In allen Teilgebieten sind geschlossene Einfriedungen (wie bspw. Mauern) nicht zulässig.

4.14.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 15,00 m² je Werbeanlage und ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Hauptbaukörper unterordnen und sind nur unterhalb der Trauf- bzw. Attikalinien zulässig.

Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

4.14.5 Stellplätze

Für den **KFZ**-Stellplatzschlüssel gilt folgende Festsetzung auf dem eigenen Grundstück:

- Für Wohnungen bis 90 m²: 1,0 Stellplätze
- Für Wohnungen größer als 90 m²: 2,0 Stellplätze

Zudem wird ein verbindlicher Fahrradstellplatz-Schlüssel festgelegt:

- Für Wohnungen bis 90 m²: 1,0 Stellplätze
- Für Wohnungen größer als 90 m²: 2,0 Stellplätze

Für EOF-Wohnungen sind 0,5 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Für EOF-Wohnungen gilt ebenfalls der zuvor genannte Fahrradstellplatz-Schlüssel.

Für den Kindergarten ist 1 KFZ-Stellplatz je 30 Kinder, mindestens jedoch 2 KFZ-Stellplätze, sowie 2 Fahrradstellplätze je Gruppe zu errichten.

4.14.6 Geländegestaltung

Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist das zukünftige Gelände der Baugrundstücke an das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche exakt anzupassen.

Es sind Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden.

4.14.7 Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung (warmweiße LED-Lampen mit wenig Blauanteil und maximal 2.400 Grad Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

4.14.8 Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung

Der Anschluss des anfallenden häuslichen Schmutzwassers oder dem häuslichen ähnlichen Abwasser hat an die Mischwasserkanalisation der Stadt Neutraubling zu erfolgen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz ist unzulässig.

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, ggf. zu reinigen und zu versickern.

Das auf dem öffentlichen Gehweg und den privaten Parkplätzen entlang der Traunreuter Straße bis zum Wendehammer anfallende Niederschlagswasser ist in den angrenzenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Das auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, ggf. zu reinigen und zu versickern.

4.15 Grünordnung

4.15.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfußenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit einem Abflussbeiwert von mindestens $\leq 0,6$.

4.15.2 Tiefgaragenüberdeckung

Im Bereich von mit baulichen Anlagen, Straßen, Zufahrten, Stellplätzen, Wiesenflächen, Wegen und Plätzen überbauten Flächen oberhalb von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (insbesondere oberhalb von Tiefgaragen) muss die durchwurzelbare Bodenüberdeckung mind. 0,60 m betragen.

Im Bereich von Baumpflanzungen oberhalb von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (insbesondere oberhalb von Tiefgaragen) muss die durchwurzelbare Bodenüberdeckung mind. 1,00 m betragen.

4.15.3 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen gärtnerisch zu bepflanzen und zu begrünen. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 10 % der gesamten Parzelle.

Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen.

Pro 15 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Nicht zulässig sind dauerhaft vegetationslose Kies- Schotter- od. Sandflächen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für betriebsbedingt notwendige Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen oder züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

4.15.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Für den Bebauungsplan ist insgesamt eine Kompensation von 18.201 Wertpunkten zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist auf einer externen Fläche der Stadt Neutraubling möglich. Die Ausgleichsfläche wird den Flurstücken Nr. 803/10, 803/25 und 805/2 (TF) der Gemarkung Neutraubling gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

4.15.4.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

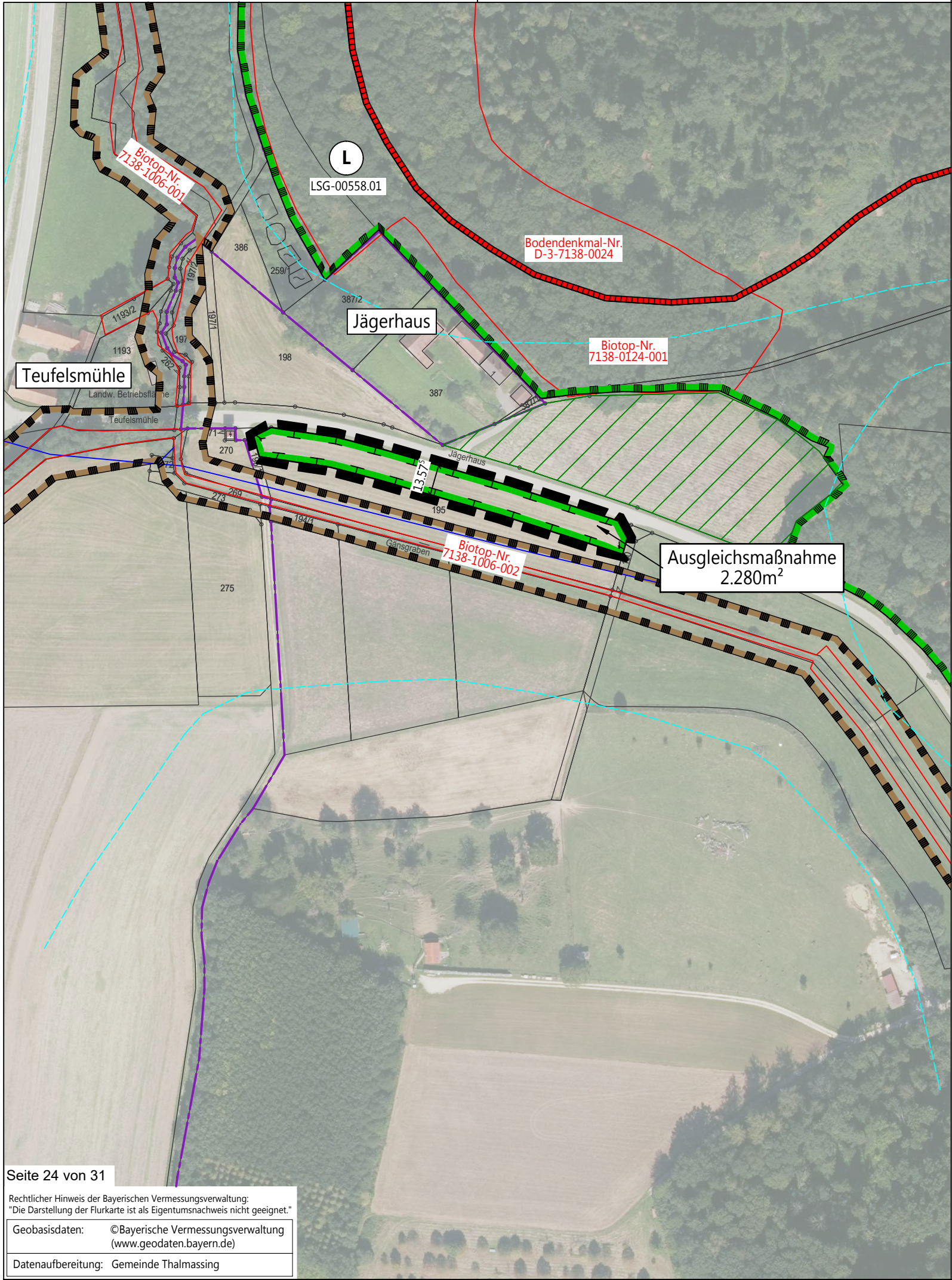
Maßnahmennummer: A	Maßnahme: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
Maßnahmentyp: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme	
Lage der Fläche: Gemeinde: Thalmassing Gemarkung: Luckenpaint Flurstück Nr.: 195 (TF) Fläche: 2.280 m ² (aus Gesamtfläche 5.376,17 m ²)	
Ziele der Maßnahmen: naturschutzfachlicher Ausgleich	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	

Beschreibung der Maßnahmen: ▪ Erstentwicklung durch Mähgutübertragung oder einsäen von autochtonem Saatgut für artenreiches Extensivgrünland, 4 g/m², Verhältnis Gräser 50% / Kräuter&Wildblumen 50%, 1. Schröpschnitt 6 bis 8 Wochen nach Ansaat ▪ Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ▪ Jährlich ein- bis zweischürige Mahd (nicht vor dem 1. Juli) mit Entfernung des Mahdgutes ▪ Anpflanzung einer Streuobstwiese mit punktueller Anpflanzung (mit Verbissschutz, Wühlmausschutz, mind. zwei Sicherungspflöcke mit Bindung) von gesamt 38 St. Obstbäumen mB 3*v SU>12cm, Pflanzabstand von rd. 8-10 m, Verwendung von streuobsttypischen Arten, Abstand Stamm zum Asphaltstrand >7,5m. ▪ Es ist eine Erstabnahme der Maßnahmen durchzuführen. Zur Abnahme müssen die Nachweise über Saatgut und Pflanzmaterial vorliegen.
Ausführung Herstellung: Stadt oder ein beauftragter Fachbetrieb
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) jährliche ein- bis zweischürige Mahd mit Entfernung des Mahdgutes (2) Ersatzpflanzung bei Ausfall von Obstbäumen (3) Bedarfsgerechte Pflege der Obstbäume incl. erforderliche Wässerung
Ausführung Pflege: Stadt oder ein beauftragter Fachbetrieb
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Stadt
Zeitlicher Ablauf: Die Umsetzung hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss zu erfolgen.
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt. Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Fläche sowie die Umgrenzung ist im nachfolgenden Ausgleichsflächenplan dargestellt.



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Ausgleichsflächenplans

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



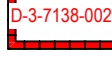
amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00558.01)



Fauna-Flora-Habitat-Gebiet



Bodendenkmal mit Nummer



wassersensibler Bereich

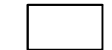


Ökoflächenkataster

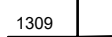


Wasserleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Gemeindegrenze



4.15.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmennummer: B	Maßnahme: Durchführung der Baufeldfreimachung bzw. Erschließung außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern
Maßnahmentyp: artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	
Lage der Fläche: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für den B-Plan „Kauf- und Wohnpark“ Gemarkung: Neutraubling, Stadt Neutraubling Flurstücke Nr.: Nr. 802/5, 802/37 (TF), 802/50, 802/52, 802/96, 803/10, 803/25 und 805/2 (TF) Fläche gesamt: 27.170,58 m ²	
Ziele der Maßnahmen: Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch Beeinträchtigung besetzter Nester von Bodenbrütern	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Beschreibung der Maßnahmen: ▪ Durch den Beginn der Baufeldfreimachung und Erschließung im Zeitraum von 15.08. bis 29.02. (außerhalb der Brutzeit) wird die eventuelle Brutansiedlung von offenen Ackerfreiflächen bewohnenden Brutvogelarten (insbesondere der Feldlerche, Kiebitz) vermieden. ▪ Ist dies nicht möglich, sind Vergrämnungsmaßnahmen zu ergreifen bzw. ist das Gelände vor Aufnahme der Baufeldfreimachung insbesondere hinsichtlich von Vogelbruten durch einen fachkundigen Biologen bzw. eine Biologin zu begutachten. ▪ Geeignete Vergrämnungsmaßnahmen sind z.B. das flächige Anbringen von Flatterbändern. ▪ Kann ausgeschlossen werden, dass Vogelbruten nach dem 28./29.02 bereits stattfinden, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Beginn der Baufeldfreimachung. ▪ Dies kann bei den aktuellen Bedingungen - je nach Witterung und vorkommenden Arten – bis zum 20. März möglich sein.	
Zeitlicher Ablauf: während der gesamten Baufeldfreimachung	
Ausführung Herstellung: Grundeigentümer	
Ausführung Pflege: Grundeigentümer oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Grundeigentümer	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: zeitliche Hinweise an den Grundeigentümer, bei Bedarf Anfertigung eines Protokolls bzw. eines Kurzgutachtens mit den Ergebnissen der Begutachtung und Weitergabe an UNB Regensburg	

4.15.6 Sonstiges

Die Bepflanzungsmaßnahmen der öffentlichen Flächen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vor Baufertigstellung durchzuführen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen der privaten Flächen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächsten Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

5. Textliche Hinweise

Abfall-/ Müllentsorgung	Die Bauflächen können über die Traunreuter Straße mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer der festgesetzten Teilgebiete MU 10 und MU 11 ihre Restmüll- und Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. zur Abholung/Entleerung an den festgesetzten Müllsammelstellen an der Traunreuter Straße bereitstellen müssen.
Altlasten	Es sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. 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 fach-gerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.
Bauantrag	Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.
Bodenschutz	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen sollte vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde. Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.

	Die Verkehrsflächen sollten ganzjährlich für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen. Mit dem Bauantrag und dem Brandschutznachweis muss eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Die Anlage von privaten Löschwasserzisternen zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes wird empfohlen. Der Grundsatz an Löschwasser von 96 m³/h kann über die bestehende Trinkwasserleitung der Stadt in der Traunreuter Straße sichergestellt werden. Gegebenenfalls erforderlicher Mehrbedarf muss vom Bauherrn selbst sichergestellt werden.
Denkmalschutz	Im Geltungsbereich liegt gemäß Denkmal-Atlas das Bodendenkmal „Siedlung der Bronzezeit“ (D-3-7039-0433). Vor der Erschließung und Bebauung des Baugebietes wird dringend eine denkmalfachliche Sondage des gesamten Baugebietes empfohlen. Hierfür ist eine denkmalfachliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig und bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei Erdarbeiten dennoch zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.
Einfriedungen	Es wird auf die Regelung der BayBO verwiesen.
Fassaden	Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.
Geothermie	Im Planungsgebiet sind Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmekollektoren unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Auf die Anzeigepflicht für Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sowie auf die Erlaubnispflicht von geothermischen Anlagen wird hingewiesen.
Grundwasserschutz	Es ist mit dem Auftreten von hohem Grund- und Schichtenwasser zu rechnen. Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser), so ist rechtzeitig mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen und das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen. In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast. Aus diesen Gründen wird empfohlen, bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Unterkellerungen sind als weiße Wanne auszuführen.

	Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten. Es sollte sichergestellt werden, dass keine Bebauung stattfindet, die eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen könnte, ohne dass entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand (z.B. Aufstau, Umleitung, Ab-senkung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Benutzungen (auch Bauwasserhaltung) sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln. Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.
Grünordnung	Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Pflanzabständen gem. Art. 47 ff des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird verwiesen.
Immissions-schutz	Auf das Plangebiet wirkt zum einen Straßenverkehrslärm durch die Traunreuter Straße ein. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden am östlichen Rand des Geltungsbereiches überschritten; die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. Auf das Plangebiet wirkt zum anderen Gewerbelärm von umliegenden Gewerbegebieten, Gewerbeflächen und einem Sondergebiet Einzelhandel ein. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden überschritten, sodass an den betroffenen Fassadenseiten bzw. schutzbedürftigen Räumen bauliche Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Neutraubling – Regensburger Str. 9 – 93073 Neutraubling zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden. Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren von Bauwerbern der Nachweis nach DIN 4109 eingefordert werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu führen. Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt des Landkreises Regensburg abzuklären.
Landwirtschaft	Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweise zu rechnen: • Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln • Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung • Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr. Diese sind zu dulden.
Niederschlags-wasser	Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1, § 37 Abs. 1 WHG). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- /umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Es wird 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 Einbau privater Zisternen für die Brauchwassernutzung wird empfohlen. Die gezielte Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Regensburg (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss, Erdabschwemmungen und dem Auftreten von Schichtenwasser kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden.

Falls Unterkellerungen errichtet werden, kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hierfür, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn.

Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18533 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.

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Tiefgaragenzufahrten sollten konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tief-liegende Räume sollten geeignete Schutzvorkehrungen vorgesehen werden, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Stellplätze

Es wird auf die Satzung der Stadt Neutraubling zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der jeweils aktuell gültigen Fassung verwiesen.

Stromversorgung

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ggf. Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Es ist die Errichtung von drei Trafostationen erforderlich.

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 18920). Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Sichtdreiecke	Die Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sollten dauerhaft von jeglichen Hindernissen freigehalten werden (auch z.B. künftige Hecken/Zaunhöhe auf Privatgrund beachten).
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften können bei der Stadt zu den regulären Öffnungszeiten eingesehen werden.