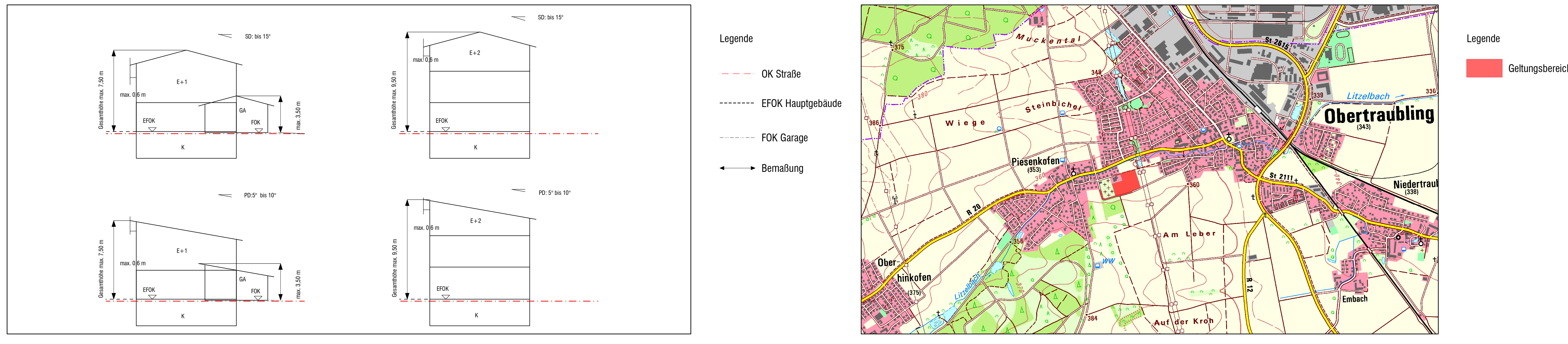
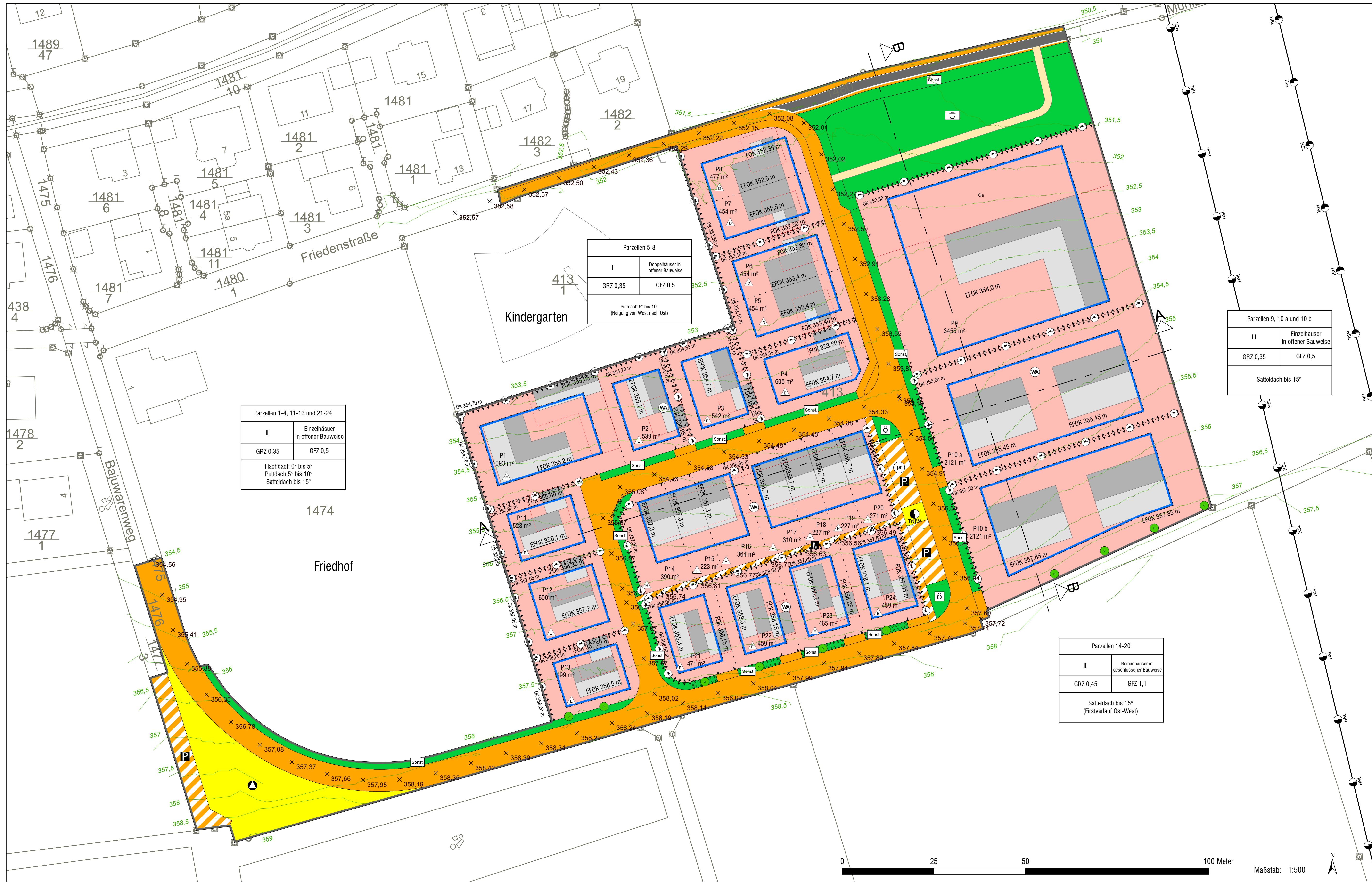




Prämiel

Die Gemeinde Obertraubling erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 87 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanV) in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Textliche Festsetzungen

Bauplanrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt und umfasst das Flurstück mit der Nummer 413 sowie Teileflächen der Flurstücke mit den Nummern 1475, 1476, 1477 und 1480 alle die Gemarkung Obertraubling.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Bauweise (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig sind Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise auf den Parzellen P1 bis P4, P9 bis P13 sowie P21 bis P24.

3.2. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sind in den Nutzungsstabellen festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO) sowie untergeordnete Bauteile sind auf die GRZ anzurechnen.

3.3. Zahl der Vollgeschosse

Es werden zwei Vollgeschosse auf den Parzellen P1 bis P8 und auf den Parzellen P11 bis P24 festgesetzt. Für die Parzellen P9, P10 und P10 b gilt: Es werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

3.4. Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude zulässig auf den Parzellen P2 bis P8 und P11 bis P24.

3.5. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Firsthöhe für Hauptgebäude ist abhängig von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse:

- 2 Vollgeschosse bis zu 9,50 m
- 3 Vollgeschosse bis zu 9,50 m

Die Firsthöhe ist das Maß von der fertiggestellten Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

4. Bauliche Gestaltung

4.1. Stellung

Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zu einer der im Plan eingetragenen Baugrenzen.

4.2. Höhenlage

Die Höhenlage ist durch das Niveau der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) Höhe u. N. (DHN 2016) für jede Parzelle im Plan festgesetzt und befindet sich im Aufschußbereich der Parzelle. Dieses Maß darf lediglich um 0,1 m unter- bzw. überschritten werden.

4.3. Dachformen, Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5°. Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5° und 10° sowie Satteldächer mit einer Neigung bis zu 15°.

4.4. Dachbestand

Als Dachbestand sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5° und 10° sowie Satteldächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

4.5. Dachgestaltung

Alle Dächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belüchtungen und Belüftungseinrichtungen) extensiv zu begrünen. Die Vegetationserschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind zulässig und auch in Kombination mit der Dachbegrünung sowohl technisch als auch rechtlich möglich.

4.6. Vorsprung und Anbauten

An- und Ausbauten an Hauptgebäuden als Wintergärten, Zwerchgiebel und Erker mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. Zwerchgiebel sind mittig anzuordnen und dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Anbauten und Wintergärten können bis zur Grundstücksgrenze geführt werden, jedoch nur unter Einverständnis der jeweiligen Nachbarn und mit Baugenehmigung.

4.7. Äußere Gestaltung

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. (z.B. Putz in getrockneten Farbtonen oder Pastellfarben, Naturholz-Platteneindeckung.) Wände in auffälligen Mustern (z.B. Zyklopenmauerwerk) und in grellen Farben sind nicht zulässig. Die großflächige Verkleidung der gesamten Außenfassade ist nicht zulässig. Die Begrünung der Fassaden ist zulässig.

4.8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Für die Parzellen P1 bis P4 sowie P9, P10, P10 b und P21 bis P24 gelten die Abstandsflächen gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung. Für die Parzellen P5 bis P8 und P14 bis P20 finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung Anwendung, da an die in der Plan ersichtlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden muss. Ein ausreichender Brandschutz der Außenwände muss gewährleistet sein.

5. Stellplätze, Zufahren und Nebengebäude

5.1. Lage der Stellplätze und Zufahren

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grundstückszufahrten sind für die Parzellen P1 bis P4 sowie P10 a, P10 b und P14 bis P24 ausschließlich in den festgesetzten Einfahrtbereichen möglich. Die Lage der Einfahrten für die Parzellen P5 bis P8 und P11 bis P13 ist frei wählbar. Für die Parzelle P9 dürfen maximal zwei Zufahrten hergestellt werden. Für die Baulücken P14 bis P20 ist jeweils ein Stellplatz nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt ausschließlich durch den Erwerb eines Stellplatzes der im Bebauungsplan als Parkfläche gekennzeichneten Fläche östlich der Parzellen. Die Herstellung der Parkflächen erfolgt über die

Gemeinde Obertraubling im Rahmen der Erschließung. Das Nutzungsergebnis ist rechtlich zu sichern (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).

5.2. Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzanzahl der Gemeinde Obertraubling vom 06.07.2021 und Art. 47 BayBO sind einzuhalten.

5.3. Ausführung der Stellplätze

Die Stellplätze und Zufahrten müssen wasserdurchlässig fläche aufweisen, wie z. B. Rasengittersteine, offene Fugen oder Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Entwässerungsräume) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

5.4. Vorgaben zu Garagen

Lage: Garagen und offene Garagen (Carport) sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Garagen sind im Kellergeschoss herzustellen und deren Einhausungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig. Vor den Garagen ist eine Aufstellfläche in der Größe von mindestens 5 m zu errichten. Die Bauwerke bzw. ihre Dachüberstände müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zu den Verkehrsflächen einhalten. Auf den Parzellen 14 bis 20 muss die Errichtung eines Stellplatzes in Form einer eingeschlossenen Garage im Kellergeschoss erfolgen.

5.5. Ausführung der Garagen

Für die Wohneinheiten auf der Parzelle P10 a und P10 b müssen alle benötigten Stellplätze in eigenen Tiefgaragen, mit Zufahrten im Nord-Westen der Parzelle hergestellt werden. Dachformen: Flach-, Pult- und Satteldächer mit Dachbegrünung. Beim Zusammenbau von Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Dachneigung an die zuerst genehmigte Garage anzupassen. Die Dachneigung orientiert sich an der des Hauptgebäudes. Wandhöhe: Für Garagen mit Flachdach gilt abweichend von der BayBO eine max. Wandhöhe von 3,50 m im Mittel, gemessen ab Höhenbegründungspunkt in der Straßenecke bis zum oberen Abschluss der Wand. Für Garagen mit Pult- und Satteldächern liegt die maximale Wandhöhe ebenfalls abweichend von der BayBO bei 3,50 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Hauptgebäude. Die Höhenlage ist durch das Niveau der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) Höhe u. N. (DHN 2016) für jede Parzelle im Plan festgesetzt und gleich mit der FOK der Hauptgebäude. Dieses Maß darf lediglich um 0,1 m unter- bzw. überschritten werden. Grenzrandweite: maximal 9,00 m mit Ausnahme der Parzelle P1 mit einer maximalen Grenzrandweite von 15,00 m.

5.6. Zulassung von Nebenanlagen

Für die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf 15 m² überbaubar Grundfläche begrenzt.

6. Grünordnung und Freiraumgestaltung

6.1. Bepflanzung

Bepflanzung mit mindestens einem klimaresilienten Baum, bevorzugt heimischer Herkunft, (siehe Liste mit geeigneten Pflanzen in der textlichen Hinweise) pro angelegter 200 m² Grundstücksfläche und dessen Erhaltung ist Pflicht. Weitere Bäume sind zudem entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzen.

6.2. Einfrieden

Als Einfriedung der Grundstücke sind Hecken mit den in der Pflanzliste genannten Arten und Zaune aus senkrechten, dünnen Metallstäben, Holzstäben als auch Hainbuchen mit einer max. Höhe von 1,50 m, gemessen ab fertiggestellter Geländeoberfläche zulässig. Die Einfriedungen können mit den in der Pflanzliste genannten Arten hinterpflanzt werden, eine andere Art der Begrünung ist zulässig, wenn sie den Anforderungen der Pflanzliste entspricht. Sollten Sockelmauern errichtet werden, so darf deren Höhe 0,05 m nicht überschreiten. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und OK hergestelltes Gelände bis zur Sockeloberkante ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

6.3. Geländemodellierungen und Stützwerke

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sowie Stützmauern und Böschungen sind im Rahmen der Erschließung notwendig. Die maximal zulässige Höhe u. N. (DHN 2016) der Oberkante (OK) der erforderlichen Stützwerke/Böschungen ist im Plan an der jeweiligen Grundstücksgrenze eingezeichnet. Etwas Böschungen sind auf allen Parzellen im Verhältnis 1:2 oder fächer auszubilden. Ausnahme bilden hier die Parzellen P9, P10a und P10b, auf welchen die Böschungen im Verhältnis 1:3 oder fächer auszubilden. Die Geländeveränderungen sind in der Eingangsplanung anzugeben.

6.4. Eingriffsregelung – naturschutzfachlicher Ausgleich

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2,00 ha durch das vorhandene Ökotopt auf den Flurstücken 246 und 246/1 der Gemarkung Niedertraubling nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan „Piesenkofen Ost II“ zugewiesen. Die fehlenden 15,710 ha werden gemäß dem Umweltbericht an andere Stelle abgegolten.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Leitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

7.2. Regenwasser

Unverschlusste Dachwasser und gering verschmutztes Oberflächenwasser muss auf den eigenen Grundstücken entsorgt werden. Die Parzellen 4 bis 9 und davon betroffen, da diese an den öffentlichen Regenwasserkanal beziehungsweise direkt an die multifunktionale Fläche angeschlossen werden. Das Sicherstellen der Versickerung muss der Grundstückseigentümer gewährleisten. Die Erstellung von Zeilen zur Regenwasserentwässerung mit einem minimalen Volumen von 5 m³ ist auf den Parzellen P1 bis P4, P9 bis P13 sowie P21 bis P24 verpflichtend. Das anfallende Regenwasser auf den Erschließungsflächen wird in seitlichen Grünstreifen / Sickermulden versickert. Auf das Entwässerungskonzept im Anhang der Begründung wird verwiesen.

Textliche Hinweise

1. Baugrund / Grundwasser

Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen zur Festlegung des Aufwärtens Grunddruck und eventueller erforderlicher Zusatzmaßnahmen durchführen zu lassen. Insbesondere nach längeren Regenereignissen ist auf den bindigen Schichten mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen (siehe Baugrundgutachten). Bei der baulichen Ausgestaltung der Keller sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- und Schichtenwasser vorzusehen sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerfensterbänke etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die Schäden an der Anlage dauerhaft verhindert. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

2. Bodenschutz

2.1 Geothermie

Für den Einsatz geothermischer Anlagen besteht eine Genehmigungspflicht.

2.2 Aushub

Sollten sich beim Erdraushub organische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbinden und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdraushub ist z. B. in dichteren Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulassen.

2.3 Verfüllung

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Aushub verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorgabe der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzlastaufverordnung klassifiziert wurde.

3. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden. Innerhalb der Leitungsschutzzone sind alle Bau-, Pflanzen- und sonstigen Maßnahmen, die den Leitungsschutzzone zu unterbinden, sind zu vermeiden. Die Leitungsschutzzone darf ohne Zustimmung der Bayerwerk Netz GmbH weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die die bestehende Erdkrasse erhöhen. Für die Errichtung von Anlagen in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitsanweisungen enthalten entsprechende Informationen, welche dem Bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Ausbesserungsarbeiten einzuhalten sind. Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeiten für den erforderlichen Ausbesserungsbereich bei der Bayerwerk Netz GmbH, 110-kV Leitungen, unter Angabe der bestehenden Höhe über NN, anfragen. Der Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z. B. Drehbohrer, Adäktoren oder Teleskopbohrer, muss mit der Bayerwerk Netz GmbH, wenn sie die Leitungsschutzzone betreten oder hineinragen, mindestens vier Wochen vor Baubeginn und unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe, sowie des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe über NN anhand eines maßstabsgerechten Lageplanes, gesondert mit der Bayerwerk Netz GmbH abgestimmt werden.

4. Grünordnung und Freiraumgestaltung

4.1 Bepflanzung

Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 2,50 m angepflanzt werden, um den Mindeststandard zur Freilegung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit und abzustimmen. Außerhalb der Schutzzone sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterserie fallen können. Diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zugeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden. Bepflanzte Heckenpflanzen: Liguster, Cornus betulus, Cornus sanguinea, Cornus avellana, Prunus in Sorten, Quercus in Sorten, Sorbus aria, Magnolia, Sambucus nigra, Acer in Sorten, Carpinus betulus, Cornus mas, Amelanchier arborea „Fernald“, Prunus in Sorten, Quercus in Sorten, Sorbus aria „Magnifica“, Obstbäume als Hochstamm. Ahorn, z.B. „Columnare“, „Globosum“, Hainbuche, Kornelkirsche, Felsenbirne, Kirsche, Eiche, Mehlbeere.

4.2 Einfriedungen

Die Sichtdielektre an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten (auch z. B. künftige Hecken/Zaunhöhen auf Privatgrund beachten).

5. Lärmschutz

Um die so genannten Kronengeräusche (bei Nebel, leichtem Regen ...) der 110 kV-Leitung im Piesenkofen schalltechnisch zu berücksichtigen wird ein Tonhöhenleistungspegel von 3dB zuzuschlagen. Die Schalleistung der einzelnen Leitersendeleitungen im Maximum 43 dB(A)M inklusive 3dB Tonzuschlag. Eine Vergleichsberechnung für ein Wohngebäude im Abstand von 25m zur Leistungsachse ergibt folgendes:

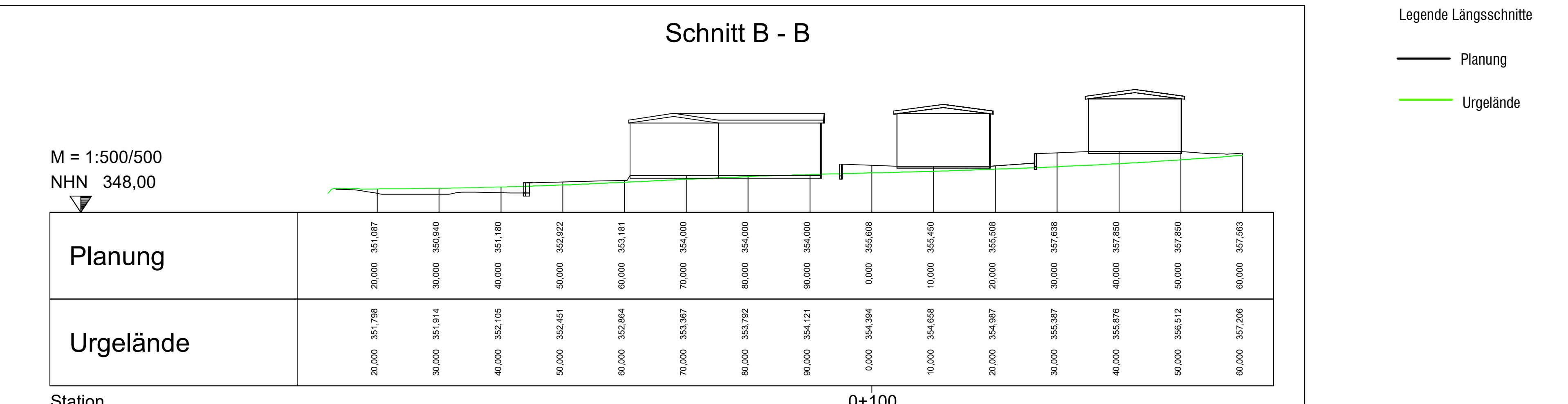
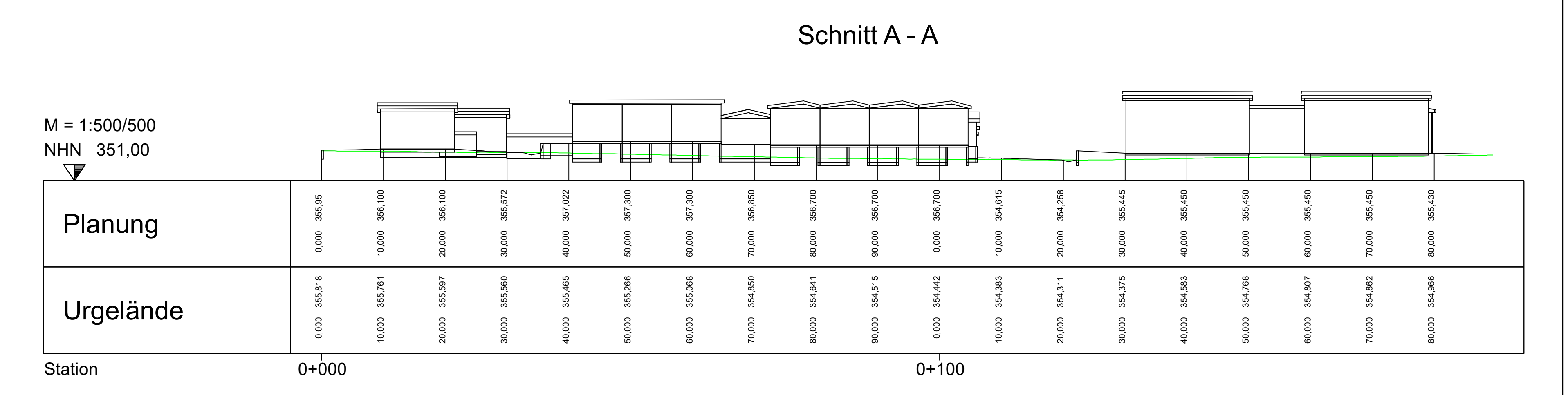
IRW	Tag	LrT	IRW	Nacht	LrN
WA	55 dB(A)	29 dB(A)	40 dB(A)	27 dB(A)	

Die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verordnungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anweisung zum Schutz gegen Lärm - 1A Lärm) können, wie erwartet, deutlich eingehalten werden.

6. Flächenzusammenstellung

Entsprechend der abgegrenzten unterschiedlichen Nutzungsbereiche ergeben sich:

Flächentyp	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	17,812 m²
Verkehrsflächen	5,792 m²
Wirtschaftsweg	2,115 m²
Parkflächen (P)	328 m²
Fußgängerweg	269 m²
Stellplatz	1,567 m²



Index	Art der Änderung	Datum geändert	Name geändert	Datum gepr.	Name gepr.
Auftraggeber:	Gemeinde Obertraubling	27.10.2025	Vorstellung	27.10.2025	Hörmann
Landes:	Regensburg	27.10.2025	Vorstellung	27.10.2025	Hörmann
Planart:	Bebauungsplan und Grünordnungsplan	27.10.2025	Plan-Nr.: OBG161	27.10.2025	Plan-Nr.: BPP1.30
Fassung:	Entwurf vom 27.10.2025	27.10.2025	Koordinatensystem: ETRS89/UTM - Zone 32	27.10.2025	Koordinatensystem: ETRS89/UTM - Zone 32
Titel:	"Piesenkofen Ost II"	27.10.2025	Hinweis: s. Plan	27.10.2025	Hinweis: s. Plan
27.10.2025	Datum	Unterschrift Entwurfsverfasser	Datum	Unterschrift Vorhabenprüfer	
S² BERATENDE INGENIEURE					
Stellenberger, Scholz & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbH Särchingen Feld 1 • 93092 Barbing Tel.: 09401 5284-0 • www.s2bi.de					