

Bebauungsplan „Piesenkofen-West Teil 3“ der Gemeinde Obertraubling



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

Planfertigung: Architekturbüro Georg Thanner
Maurentiusweg 9
93083 Obertraubling

aufgestellt: 12.11.2010
geändert: 06.04.2011
geändert: 09.08.2011

Gemeinde Obertraubling Begründung zum Bebauungsplan "Piesenkofen–West Teil 3"
--

1. ALLGEMEIN:

1.1. Bedarfsnachweis

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan vom 28.12.2000 ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch als Kleinzentrum im Verdichtungsraum des Stadt- Umlandbereiches Regensburg und liegt an der Entwicklungsachse Regensburg - Landshut. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden.

Das Teilraumgutachten ordnet Obertraubling dem Schwerpunktraum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu. Die vorhandenen Wohngebiete in Obertraubling sind fast vollständig bebaut. Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Gemeinde Obertraubling auf die die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot in Obertraubling.

Durch das geplante Baugebiet werden die angrenzend bereits vorhanden Wohngebiete erweitert und die zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt. Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die Baulandsituation soll nachfolgend aufgezeigt werden:

Bebauungsplan „Piesenkofen West Teil 2“

Der Plan ist seit 28.12.2004 bestandskräftig. Alle 11 Parzellen sind bereits bebaut.

Bebauungsplan „Hochwegäcker“

Bestandskräftig seit 14.03.2006. Es stehen noch ein Einfamilienhausgrundstück (Gemeinde Obertraubling) und drei Doppelhausparzellen der Bayerischen Landessiedlung zum Verkauf

Bebauungsplan „Steinbühläcker Teil 2“

Der seit 15.01.2008 bestandskräftige Bebauungsplan ist abgeschlossen

Bebauungsplan „Steinbühläcker Teil 3“

Der seit 25.11.2008 bestandskräftige Bebauungsplan ist abgeschlossen.

Bebauungsplan „Hofmarkstraße“

Die Erschließung des seit 30.12.2008 bestandskräftigen Bebauungsplanes wurde im Sommer 2010 abgeschlossen. Es sind alle 8 Grundstücke veräußert.

Bebauungsplan „Brunnwiesen“

Der Bebauungsplan ist in Aufstellung und weist 12 Parzellen aus. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen deckt er einen Bedarf von 36 Personen ab.

Hier liegt bereits ein erheblicher Nachfrageüberhang bezüglich der Kaufinteressenten vor

Bevölkerungsentwicklung

Jahr	amtl. Einwohnerzahl am 31.12.	Zuwachs
1997	6240	
1998	6342	102
1999	6440	98
2000	6673	233
2001	6838	165
2002	7002	164
2003	7019	17
2004	7130	111
2005	7302	172
2006	7414	112
2007	7515	101
2008	7549	34
2009	7661	112
		Schnitt
Summe	1421	118

Mit dem Baugebiet „Piesenkofen – West Teil 3“ kann etwa der durchschnittliche Zuwachs eines Jahres abgedeckt werden. Außerdem wird das Baugebiet ohnehin durch die noch notwendigen Vorlaufzeiten bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und die anschließende Erschließung erst in den Jahren 2012 und 2013 zum tragen kommen. Bezüglich der vorliegenden Bewerbungen ist bereits jetzt ein Nachfrageüberhang gegeben.

1.2. Städtebauliche Situation:

Der Planbereich des Baugebietes liegt im Westen des Ortsteils Piesenkofen rund 12 km vom Ortszentrum Regensburg entfernt und grenzt

unmittelbar an die bestehenden Wohngebiete „Piesenkofen-West“ und „Piesenkofen-West Teil 2“ an. Zur städtebaulichen Neuordnung ist ein Bebauungsplan notwendig. Dieser passt sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung an und wird nach § 30 Abs. 1 BauGB zusammen mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan nach Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG erstellt.

1.3. Städtebauliche Planung:

Das Gelände wird im Süden durch das Wohngebiet „Piesenkofen-West Teil 2“, im Osten durch die bestehende Bebauung „Piesenkofen-West“ und im Norden durch die Kreisstraße R 20 begrenzt und endet im Westen in ca. 130m Entfernung von der bestehenden Bebauung. Derzeit wird das Areal landwirtschaftlich genutzt. Es werden 29 Einfamilienhaus- und 2 Mehrfamilienhaus-Bauplätze geschaffen.

Die Erschließung erfolgt für die Parzellen 3 - 12, 17 – 21 und 24 – 31 von der Kreisstraße R 20 und für die Parzellen 1, 2, 13 – 16, 22 und 23 über die Adalbert-Stifter- und Max-Reger-Straße.

Zur internen Verbindung der Parzellen 3 - 12, 17 – 21 und 24 – 31 mit den Parzellen 1, 2, 13 – 16, 22 und 23 dienen 2 Geh- und Radwege.

Der westliche Geh- und Radweg ist 3,00 m breit und soll im Notfall als befahrbare Verbindung genutzt werden.

Der östliche Geh- und Radweg ist 2,50 m breit.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über 5,50 m breite Wohnstraßen auf denen in loser und seitlich abwechselnder Folge, 2,00 m breite und 6,00-6,50 m lange Besucherstellplätze (12 Stk.) angeordnet werden. Diese werden an den Anfängen und Enden markiert.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser durch die Gemeindewerke Obertraubling ist durch eine Verlängerung des bestehenden Leitungsnetzes möglich. Ebenso können die Gemeindewerke die Entsorgung durch einen Anschluss an die Verbindungsleitung Oberhinkofen – Piesenkofen, die in der Wegefläche südlich des Baugebiets verläuft, sicherstellen.

Im Zuständigkeitsbereich der REWAG AG & Co KG liegt die Versorgung mit Strom und Gas. Die entsprechenden Leitungen liegen bereits in der Adalbert-Stifter- und Max-Reger-Straße, sodass durch eine Weiterführung ebenfalls eine Versorgung des Baugebiets möglich ist.

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der angrenzenden Kreisstraße R 20 beeinträchtigt. Deshalb wurde ein Lärmschutzgutachten vom 09.03.2011 durch die EBB INGENIEURGESELLSCHAFT mbH erstellt. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Obertraubling eingesehen werden. Siehe hierzu auch in „Bebauungsvorschriften – Textliche Festsetzungen“, 2.10.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Einzugsbereich des Litzelbaches. Die hydrotechnische Berechnung hat ergeben, dass das hundertjährige

Hochwasser bis zur südlichen Grenze des Baugebietes „Piesenkofen-West Teil 2“ reicht, aber nicht bis ins Baugebietes „Piesenkofen-West Teil 3“.

1.4. Geplante bauliche Nutzung:

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 25.138 m². Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) laut § 4 der BauNVO festgesetzt.

Die Anteile im Baugebiet an Straßen- und Wegeflächen liegen bei ca. 2.996 m² und für die Kreisstraße R 20 bei ca. 1.303 m². Die öffentlichen Grünflächen mit dem Spielplatz weisen eine Fläche von ca. 881 m² auf, sodass ein Nettobauland von etwa 19.958 m² verbleibt.

Auf den Parzellen 1 – 29 entstehen 29 Einfamilienhausbauplätze mit zwei zulässigen Vollgeschossen. Durch die Zulassung von nur einer Wohneinheit je Wohngebäude und der Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 wird dem dörflichen Charakter des Ortsteiles Piesenkofen Rechnung getragen.

Auf den Parzellen 30 – 31 entstehen 2 Mehrfamilienhausbauplätze mit drei zulässigen Vollgeschossen.

Entsprechend der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Obertraubling – Stellplatzrichtlinien - sind zwei Stellplätze (je Wohneinheit) nachzuweisen.

Zusätzlich sind 12 öffentliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraße angeordnet.

1.5. Grünordnung:

Siehe Anlage Grünordnungsplan

1.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Siehe Anlage Grünordnungsplan

2. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Planzeichen abgegrenzt.

2.2. Nutzungsart

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, derzeit gültige Fassung, festgesetzt.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen (Baulinien, Baugrenzen) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse nach § 17 BauNVO bestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

Einzelhäuser, Parzellen 1 - 29:

- Wohngebäude – max. II (Vollgeschosse)
- Nebengebäude, Garagen und Carports - max. I (Vollgeschoss)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt GRZ 0.40 / GFZ 0.60, soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Pro Wohngebäude ist max. 1 Wohneinheit zulässig, um den ländlichen Charakter der Ortschaft nicht zu gefährden.

Einzelhäuser, Parzellen 30-31:

- Wohngebäude – max. III (Vollgeschosse)
- Nebengebäude, Garagen und Carports - max. I (Vollgeschoss)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt $GRZ_{\text{Parz.30}} 0.40 / GFZ_{\text{Parz.30}} 0.65$ und $GRZ_{\text{Parz.31}} 0.40 / GFZ_{\text{Parz.31}} 0.9$, soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Für das Wohngebäude auf der Parzelle 30 sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

Für das Wohngebäude auf der Parzelle 31 sind max. 9 Wohneinheiten zulässig.

2.4. Bauweise, Firstrichtungen

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO ist offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. So weit im Bebauungsplan dargestellt, sind die Hauptgebäude direkt an die Nebengebäude anzuschließen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen verlaufen parallel zum Mittelstrich.

2.5. Grenzbebauung, Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der BayBO.

2.6. Höhenlage

2.6.1. Fußbodenhöhe EG

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenoberkante (EFOK) der Hauptgebäude darf max. 0,50 m über dem höchstgelegenen Punkt der Garagenzufahrt an der Grenze zur Erschließungsstraße liegen.

2.7. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.7.1. Hauptgebäude

-Parzelle 1 – 29: E + D

-Parzelle 30 – 31: E + 1 + D

-Parzelle 1 – 29 ist je Haus max. 1 Wohnung zulässig

-Parzelle 30 sind max. 6 Wohnungen zulässig

-Parzelle 31 sind max. 9 Wohnungen zulässig

-Dachform Hauptdach Parz. 1 - 29: symmetrisches Satteldach, 38-45°

-Dachform Hauptdach Parz. 30 - 31: symmetrisches Satteldach, 38-40°

-Dachform Quergiebel Parz. 30 - 31: symmetrisches Satteldach, 25-40°

-Dachdeckung: Dachziegel, Rotton

-Kniestock, Parzelle 1 - 29: zulässig bis 0,75 m, gemessen von OK Rohdecke Dachgeschoss bis UK Dachsparren an der Außenseite der Außenwand gemessen.

-Kniestock, Parzelle 30 - 31: zulässig bis 0,95 m, gemessen von OK Rohdecke Dachgeschoss bis UK Dachsparren an der Außenseite der Außenwand gemessen.

-Traufe: Dachüberstand bis 0,50 m zulässig

-Ortgang: Dachüberstand bis 0,35 m zulässig

-Traufseitige Wandhöhe: gemessen von der natürlichen Gelände-OK bis Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der OK der Dachhaut.

Parzellen 1 – 29 nicht über 4,20 m über die natürlichen Gelände-OK. Bei Giebelstellung zum Hang gelten die Höhen für die beiden talseitigen Traufhöhen.

Parzellen 30 – 31 nicht über 7,20 m über die natürlichen Gelände-OK.

Für die Berechnung der Wandhöhen ist der untere Bezugspunkt, die natürliche Gelände-OK direkt am geplanten Gebäude gemessen und der obere Bezugspunkt, der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der OK der Dachhaut.

-Sockel: Gebäudesockel dürfen nicht farblich abgesetzt werden.

-Gebäudeform: Hauptbaukörper im Grundriss als längliches Rechteck, mindestens im Verhältnis 4 (Giebelseite) : 5 (Traufseite).

-Gaupen: Nur Satteldachgaupen. Die Breite aller Dachaufbauten darf 1/3 der Länge der Hauptfassade nicht überschreiten.

2.7.2. Nebengebäude, Garagen, Carports

-Pro WE sind auf dem Grundstück zwei Stellplätze als freie Stellplätze, Garagen- oder Carportstellplätze zu errichten.

Ausnahme vom Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück für die Parzelle 31, da hier 3 der erforderlichen Stellplätze auf der Parzelle 30 nachgewiesen werden. Auf die Satzung über eine örtliche Bauvorschrift - Stellplatzrichtlinien - wird verwiesen.

-Nebengebäude und Garagen sind in den gestalterischen Elementen dem Hauptgebäude anzupassen.

-Parz. 1-29 Garagen und Carports mit Sattel-, Pult- oder Flachdach.

-Parz. 30-31 Garagen nur mit Satteldach.

-In den Fällen bei denen die Garagen mit dem seitlichen Nachbarn zusammengebaut ausgeführt werden müssen, ist zusätzlich eine Baulinie festgesetzt an die angebaut werden muss (Parz. 1+2 und 22+23).

-Bei mit dem Nachbarn zusammengebauten Garagen sind Satteldächer nur in traufständiger Ausrichtung zur erschließenden Straße zulässig.

-Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Wandhöhe, Giebelbreite, Gebäudeflucht, Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung an den Erstbauenden anzupassen.

-Bei Garagen an öffentlichen Straßen wird ein freizuhaltender Stauraum von mindestens 5,0 m festgesetzt. Dieser darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

-Bei der Grenzbebauung mit Garagen und Nebenanlagen sind insbesondere die Regelungen des Art.6 Abs.9 Nr.1 BayBO zu beachten

2.8. Gebäudeart

Mauerwerksbauten, Mischkonstruktionen und Holzhäuser sind zulässig.

2.9. Private Verkehrsflächen

-Die Garagenhofflächen und –zufahrten der Wohnparzellen sind mit versickerungsfähigem Bodenaufbau auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster).

2.10. Lärmschutz

Es wurde ein Lärmschutzgutachten (09.03.2011) und eine schalltechnische Untersuchung (21.07.2011) durch die EBB INGENIEUR-GESELLSCHAFT mbH erstellt.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Lärmschutzwand wird entlang der Kreisstraße R 20 (nördlich) errichtet und hinterpflanzt. Im Einzelnen wurden im Lärmschutzgutachten folgende Höhen festgelegt:

-Am nördlichen Baugebietsrand wird eine Lärmschutzwand aus Holz mit der Höhe 3,00-3,50 m (bezogen auf natürliches Gelände) vorgesehen.

-Am westlichen Baugebietsrand, bis zur südlichen Wand des Gebäudes der Parz. 30 verlaufend, wird eine Lärmschutzwand aus Holz mit der Höhe 2,50 m (bezogen auf natürliches Gelände) vorgesehen.

-Am östlichen Baugebietsrand, bis zur nördlichen Grenze der Parz. 7 verlaufend, wird eine Lärmschutzwand aus Holz mit der Höhe 2,00 m (bezogen auf natürliches Gelände) vorgesehen.

-Für die Gebäude auf den Parzellen 30 + 31 sind im 1.OG + DG (Traufseite entlang der Kreisstraße R 20 und auf den beiden Giebelseiten) passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Entsprechend dem Merkblatt des BayLfU 0/8 /2007 sind für Wohnräume Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 und für Schlafräume Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 notwendig.

Das Lärmschutzgutachten und die schalltechnische Untersuchung können bei der Gemeinde Obertraubling eingesehen werden.

3. HINWEISE

3.1. Baugrundverhältnisse:

Auf Grund der Bodenverhältnisse werden zusätzliche Baugrunduntersuchungen angeraten. Auch muss mit Grund-, Schicht-, Sicker- und Hangwasser gerechnet werden.

Auf die Geotechnischen Berichte der ifb Eigenschenk GmbH Nr. 52.10.1528 vom 23.11.2010 und Nr. 52.11.1084 vom 27.04.2011 wird verwiesen, welche für die Bauwerber wichtige Zusatzinformationen enthalten. Die Berichte können bei der Gemeinde Obertraubling eingesehen werden.

Auszüge:

1. „Auf Grund der angetroffenen Bodenverhältnisse wird empfohlen Bodenverbesserungsmaßnahmen durchzuführen.
2. Es ist mit bautechnisch kritischem Wasserandrang zu rechnen und im Falle einer Unterkellerung die Bauweise Weiße Wanne gegeben. Es wird empfohlen, beim Bau von Kellern die notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.
3. Für die Erstellung der Gebäude wird in der Baugrube vermutlich eine Wasserhaltung notwendig sein. Dafür bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Regensburg zu beantragen ist. Im Falle einer Schwerkraftwasserhaltung sind die Böschungen extrem flach anzulegen, bzw. Verbaumaßnahmen vorzunehmen“.
4. Es wird empfohlen grundsätzlich eine Plattengründung vorzusehen.

3.2. Bodenwasserhaushalt:

Für die Begrenzung der befestigten Flächen auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:

- Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
- Zisternen für Gartenbewässerung

Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen und Kellergeschossen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen. Bei Starkregen ist wild abfließendes Oberflächenwasser zu erwarten, dessen Eindringen in die Gebäude durch geeignete Lage von Gebäudeöffnungen, insbesondere der Fenster und Türen im Untergeschoss/Keller zu vermeiden ist. Im Übrigen wird auf Ziffer 2.6.1 verwiesen.

Zur sparsamen Verwendung von Grund- und Trinkwasser sollten Zisternen für die Gartenbewässerung vorgesehen werden. So weit die Bodenverhältnisse dies zulassen sollte das unverschmutzte Dachabwasser zur Entlastung des Entwässerungssystems und zur Grundwasserneubildung versickert werden.

3.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Farben, Treibstoffe, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG und Art 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

3.4 Kriegsfolgelasten:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Plangebiet Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden (Einschlagtrichter). Sondierungen werden deshalb empfohlen. Da diese Sondierungen erst nach Abtrag der Oberschicht durchgeführt werden können, sind die Erdarbeiten mit der nötigen Sorgfalt durchzuführen. Sollten dabei Kampfmittel zum Vorschein kommen, muss sofort die örtliche Sicherheitsbehörde eingeschaltet werden.

3.5 Bodendenkmalschutz:

Das Plangebiet ist als mögliche Denkmalfäche kartiert. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Fl.Nr. 1588 und 1590 der Gemarkung Obertraubling im Zuge der Anlegung des bestehenden Bolzplatzes eingeebnet wurden. Ebenso hat das Bodengutachten ergeben, dass große Teile der Grundstücke mit Bauschutt verfüllt sind. Es wird aber darauf hingewiesen, falls Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Im Übrigen sind vor Baubeginn Bodensondierungsmaßnahmen entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.12.2010 durchzuführen.

3.6 Leitungsverlegungen:

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau) zu beachten.

3.7 Energieeinsparungen, Sonnenenergie:

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung, sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.

3.8. Altlasten:

Hinweise auf Altlasten bestehen auf Grund der bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen nicht. Sollten solche auftreten, sind das Wasserwirtschafts- und das Landratsamt einzuschalten.

3.9. Landwirtschaft:

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

3.10. Standortübungsplatz:

Die künftigen Bewohner des Baugebietes „Piesenkofen-West Teil 3“ müssen Beeinträchtigungen durch den benachbarten Standortübungsplatz hinnehmen. Daraus hergeleitete Schadensersatzforderungen, Forderungen auf Einschränkung des Übungsbetriebes auf dem Standortübungsplatz oder sonstige Ansprüche werden weder vom jeweiligen Nutzer der Liegenschaft, noch vom Bund als Grundstückseigentümer anerkannt.

3.11. Bolzplatz und Spielplatz:

Die künftigen Bewohner des Baugebietes „Piesenkofen-West Teil 3“ müssen Beeinträchtigungen durch den benachbarten Bolzplatz und durch den in der Nord-Ost-Ecke des Baugebietes zu errichtenden Spielplatz hinnehmen. Daraus hergeleitete Schadensersatzforderungen, Forderungen auf Einschränkung des Spielbetriebes auf dem Bolzplatz oder sonstige Ansprüche werden weder vom jeweiligen Nutzer der Liegenschaft, noch von der Gemeinde Obertraubling als Grundstückseigentümer anerkannt.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ bis _____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Obertraubling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Das wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Öffnungszeiten für den allgemeinen Besuchsverkehr im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Öffnungszeiten für den allgemeinen Besucherverkehr im Rathaus, Josef-Bäumli-Platz 1, 93083 Obertraubling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Obertraubling, den

Alfons Lang, 1. Bürgermeister

Gemeinde Obertraubling
 Begründung zum Bebauungsplan
 "Piesenkofen-West Teil 3"
 12.11.2010

**PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG
 (18.12.1990;BGBl.III 213-1-6)**

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
-----	Baugrenze
-----	Baulinie (Grenzgaragen - Parz 1+2 und 22+23)
-----	Nebenanlagen (z.B. Garagen)
	Spielplatz
	Einfahrt
	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche mit Pflanzbindung
	Fußweg
	Fahrbahn mit Fußweg
	Öffentlicher Parkplatz
	Firstrichtung zwingend
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches
	Lärmschutzwand
	Klettergeholz
ST	Privater Stellplatz
GA	Garage
	nur Einzelhäuser zulässig
	offene Bebauung
	Elektrizität
HINWEISE	
	Nummer der Bauparzelle
	vorgeschlagene Form der Baukörper mit festgesetzter Firstrichtung

Gemeinde Obertraubling

Bebauungsplan Piesenkofen – West Teil 3

PARZELLENGRÖSSEN

<u>Parzelle 1</u>	623 m ²	<u>Parzelle 16</u>	547 m ²
<u>Parzelle 2</u>	604 m ²	<u>Parzelle 17</u>	543 m ²
<u>Parzelle 3</u>	611 m ²	<u>Parzelle 18</u>	548 m ²
<u>Parzelle 4</u>	612 m ²	<u>Parzelle 19</u>	582 m ²
<u>Parzelle 5</u>	612 m ²	<u>Parzelle 20</u>	582 m ²
<u>Parzelle 6</u>	613 m ²	<u>Parzelle 21</u>	618 m ²
<u>Parzelle 7</u>	678 m ²	<u>Parzelle 22</u>	688 m ²
<u>Parzelle 8</u>	486 m ²	<u>Parzelle 23</u>	662 m ²
<u>Parzelle 9</u>	543 m ²	<u>Parzelle 24</u>	683 m ²
<u>Parzelle 10</u>	543 m ²	<u>Parzelle 25</u>	604 m ²
<u>Parzelle 11</u>	525 m ²	<u>Parzelle 26</u>	604 m ²
<u>Parzelle 12</u>	584 m ²	<u>Parzelle 27</u>	604 m ²
<u>Parzelle 13</u>	629 m ²	<u>Parzelle 28</u>	604 m ²
<u>Parzelle 14</u>	596 m ²	<u>Parzelle 29</u>	604 m ²
<u>Parzelle 15</u>	651 m ²	<u>Parzelle 30</u>	1333 m ²
		<u>Parzelle 31</u>	1242 m ²