

SATZUNG

Die Stadt Neutraubing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den vorhaben-bezogenen Bebauungsplan „Bayerwaldstraße Nord“ (1. Änderung des Bebauungsplans Modifizierung „Nordöstlich des Birkenfelder Weges“) für den Bereich östlich der Bayerwaldstraße und südlich der Keplerstraße als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplänezeichnung in der Fassung vom 16.11.2021 (redaktionell geändert am 07.07.2022) und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen sowie
3. Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8.3 Auf der rückwärtigen Freifläche auf der Tiefgarage sind 5 Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

8.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodenbedeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Freiflächen mit Mulchschichten aus Schotter, Glas oder Kies sind nicht zulässig.

8.5 Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzenperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

8.6 Artenlisten

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind die folgenden Arten zu verwenden.

Straßenbäume:			
Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Roßkastanie	Acer campestre	Feldahorn
Ginkgo biloba	Ginkgobaum, Fächerbaum	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn Sorte 'Elsrijk'
Christusdorn	Christusdorn	Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Roßkastanie
Gleditsia triacanthos	Dornenlose Gleditschie	Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditsie
Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'	Säulenförmiger Tulpenbaum	Malus x Hybriden	Zierapfel, Sorten
Prunus avium 'Plena'	Gefüllblühende Vogelkirsche	Prunus avium 'Plena'	Gefüllblühende Vogelkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne	Sophora japonica	Schnurbaum
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche	Prunus avium 'Magnifica'	Gefüllblühende Vogelkirsche
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Robinie	Sorbus domestica	Speierling
Sophora japonica	Schnurbaum	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlspeere
		Sorbus torminalis	Elsebeere

Rückwärtige Baumpflanzung auf Tiefgarage:

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn Sorte 'Elsrijk'
Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Roßkastanie
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos	Gold-Gleditsie
Malus x Hybriden	Zierapfel, Sorten
Prunus avium 'Plena'	Gefüllblühende Vogelkirsche
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus avia 'Magnifica'	Gefüllblühende Vogelkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlspeere
Sorbus torminalis	Elsebeere

Die Pflanzqualität muss mind. folgenden Anforderungen entsprechen: Hochstamm, 3mal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 bis 20 cm

Die Pflanzen sind mit einem Pflahl-Dreibock zu sichern.

9. Immissionsschutz

9.1 Die Etagen EG bis 3. OG der im Plan gekennzeichnete Fassadenseiten West und Nord des geplanten Gebäudes sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich 5 zuzuordnen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Außenbauteile das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. Rw,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. Rw,ges
Aufenthalten in Wohnungen u.ä.	5	45 dB

9.2 Das 4. OG der im Plan gekennzeichnete Fassadenseiten West und Nord des geplanten Gebäudes sowie die Etagen EG bis 3. OG der im Plan gekennzeichneten Fassadenseite Süd (1) sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich 4 zuzuordnen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Außenbauteile das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. Rw,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. Rw,ges
Aufenthalten in Wohnungen u.ä.	4	40 dB

9.3 Die Etagen EG bis 4. OG der im Plan gekennzeichnete Fassadenseiten Ost sowie das 4. OG der im Plan gekennzeichneten Fassadenseite Süd (2) des geplanten Gebäudes sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich 3 zuzuordnen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Außenbauteile das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. Rw,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. Rw,ges
Aufenthalten in Wohnungen u.ä.	3	35 dB

9.4 Die Etagen EG bis 4. OG der im Plan gekennzeichnete Fassadenseiten Süd (2) des geplanten Gebäudes sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich 2 zuzuordnen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Außenbauteile das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. Rw,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. Rw,ges
Aufenthalten in Wohnungen u.ä.	2	30 dB

9.5 Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

9.6 Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

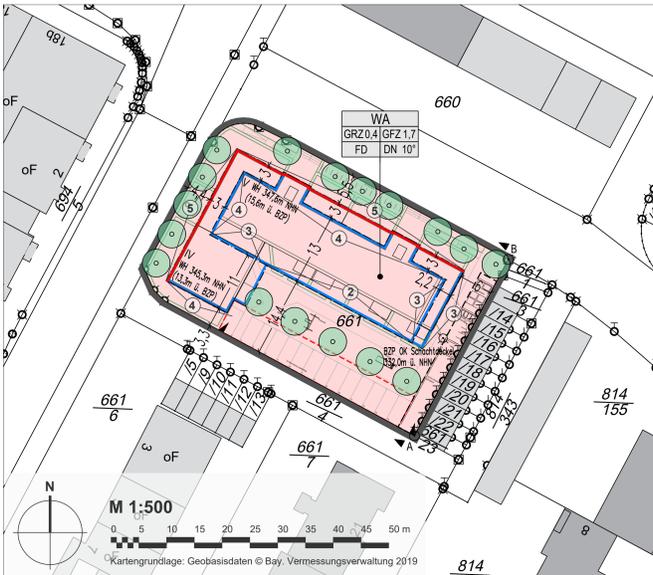
9.7 Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

9.8 Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erforderlich.

HINWEISE:

1. **Denkmalschutz**
Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DMSG.
Art. 8 Abs. 1 DMSG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DMSG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. **Immissionsschutz**
Die Planungsflächen sind Straßenverkehrsflächen von den umliegenden öffentlichen Stadtstraßen ausgesetzt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV werden überschritten.
Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.



- ## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 11 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA	1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-----------	--
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 1,7	2.1. Geschossflächenzahl
GRZ 0,4	2.5. Grundflächenzahl
IV	2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH 345,3m NN (13,3m ü. BZP)	2.8. maximale Wandhöhe über Normalhöhennull (NHN) mit Angabe Höhe über Bezugspunkt (BZP) Oberkante Schachdeckel
 - Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- - -	3.4. Baulinie
- - -	3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl	zulässige Dachneigung als Höchstmaß
WA	1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

▲	6.4. Einfahrtbereich
---	----------------------
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

○	13.2. Anpflanzen: Bäume (Standorte variabel)
---	--
 - Sonstige Planzeichen**

- - -	15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- - -	15.3. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
□	15.10. Höhenbezugspunkt - Oberkante des eingemessenen Schachtdeckels (§ 9 Abs. 3 BauGB)
□	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
5	Kennzeichnung Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. Festsetzungen Ziffern 9.1 - 9.4
→ 22	Bemaßung in Metern

HINWEIS: bei den vorausgehend genannten Ziffern (z.B. 1.1.3, 2.1) handelt es sich um die in der Anlage zur PlanZV genannten Ziffern.

- ## HINWEISE:
- Straßenbegrenzung**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B (im Uhrzeigersinn) zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 - Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern des Straßenbaukörpers**
Die zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Anlieger zu dulden. Im Übrigen bleibt die Nutzung dem Grundstückseigentümer vorbehalten.
 - Stellplatzsatzung**
Für die erforderliche Anzahl und sonstigen Anforderungen zur Errichtung von Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neutraubing in der Fassung vom 07.11.2017 verwiesen.
 - Wasserwirtschaft**
Für die erforderliche Anzahl und sonstigen Anforderungen zur Errichtung von Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neutraubing in der Fassung vom 07.11.2017 verwiesen.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
Zum Schutz vor Wassereintrüben und Starkregenereignissen wird die dichte und auftriebsichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.
Zum Schutz gegen Starkregenniederschläge wird bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenebenkante zu legen.

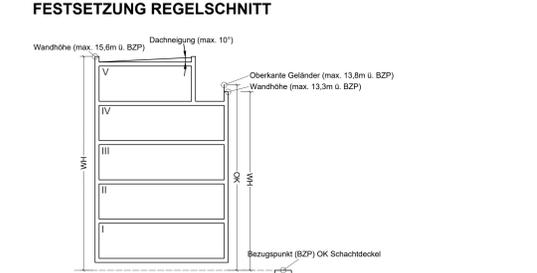
- Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwässerhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.**
Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
Hinsichtlich der Errichtung des Betriebes von Heizillageranlagen wird auf die geltenden Vorschriften hingewiesen, insbesondere sind die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.
- Regeln bei Baumpflanzungen**
Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind bauliche Schutzmaßnahmen in Form von Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen, um die Baumwurzeln gerichtet zu führen und die Kabeltrassen zu schützen.

- Bei Baumpflanzungen im Nahrungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.**
- Bei Baumpflanzungen sind folgende Lichtraumprofile zu beachten:**
4,5 m bei Straßen
- Vegetationstechnik im Landschaftsbau**
Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten.

- Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz und Erdaushub**
Beim Abbruch des bestehenden Gebäudes sowie beim Aufbruch der versiegelten Flächen sind vorab Probeproburen der Materialien vorzunehmen, um die Schadstoffhaltigkeit sowie die Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten abzuklären. Wir weisen hierzu auf die Arbeitshilfe des Landesamtes für Umwelt zum „Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz“. Die Abbruchabfälle sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.
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 fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.
- DIN-Normen**
Die DIN-Vorschriften 4109 und 18920 sowie die VDI-Richtlinie 2719, auf die in den Festsetzungen, Hinweisen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sind bei der Stadt Neutraubing in der Bauabteilung (Zimmer U.3) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
Die übrigen genannten Normen und Richtlinien können bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden (Beuth Verlag GmbH, Burggrafeneckstraße 6, 10787 Berlin).



- | | |
|------------|------------------------------|
| 661 | Flurstücksgränze und -nummer |
| ▼ ○ A | Punkt mit Kennzeichnung |



- ## VERFAHRENSVERMERKE
- 1) Der Stadtrat der Stadt Neutraubing hat in der Sitzung vom 12.09.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bayerwaldstraße Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bayerwaldstraße Nord“ in der Fassung vom 26.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.01.2020 bis 14.02.2020 freiwillig frühzeitig beteiligt.
- 3) Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bayerwaldstraße Nord“ in der Fassung vom 26.11.2019 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.01.2020 bis 14.02.2020 freiwillig frühzeitig beteiligt.
- 4) Der Stadtrat der Stadt Neutraubing hat in der Sitzung vom 18.06.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bayerwaldstraße Nord“ gebilligt.
- 5) Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bayerwaldstraße Nord“ in der Fassung vom 18.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 6) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bayerwaldstraße Nord“ in der Fassung vom 18.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 7) Der Stadtrat der Stadt Neutraubing hat in der Sitzung vom 16.11.2021 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bayerwaldstraße Nord“ gebilligt.
- 8) Zum geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bayerwaldstraße Nord“ in der Fassung vom 16.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 9) Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bayerwaldstraße Nord“ in der Fassung vom 16.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 10) Die Stadt Neutraubing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.07.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bayerwaldstraße Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.11.2021 (redaktionell geändert am 07.07.2022) als Satzung beschlossen.

Neutraubing, den

(Siegel)
(1. Bürgermeister)

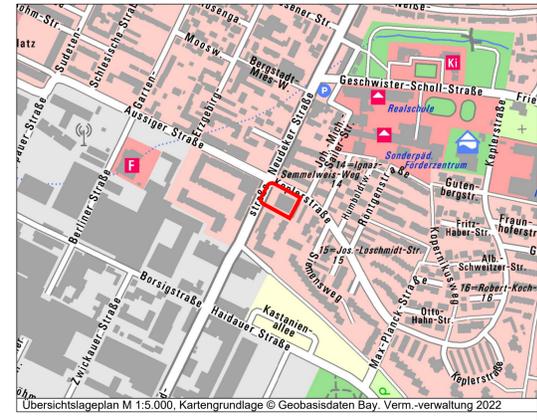
11) Ausgefertigt
Neutraubing, den

(Siegel)
(1. Bürgermeister)

12) Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bayerwaldstraße Nord“ wurde am

Neutraubing, den

(Siegel)
(1. Bürgermeister)



Übersichtsplangeplan M 1:5.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2022

Planungssträger: Stadt Neutraubing Regensburger Str. 9 93073 Neutraubing	Vorhabensträger: Dawonia Portfolio 8 GmbH & Co. KG Luise-Ullrich Straße 2 82031 Grünwald
--	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bayerwaldstraße Nord“

(1. Änderung des Bebauungsplans Modifizierung „Nordöstlich des Birkenfelder Weges“) mit integriertem Grünordnungsplan

Format: A1 ÜL	letzte Änderung: 30.06.2022	Datum der Planfassung: redaktionell geändert am 07.07.2022	Plan Nr.: 1013 - 4
Planfassung:			Endfassung
Unterschrift des Planers:			
Planer: TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekt PartG mbB Plan-Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten Mathias Fleischer, Stadtplaner Andreas Mertes, Stadtplaner		Planer: Dawonia Portfolio 8 GmbH & Co. KG Luise-Ullrich Straße 2 82031 Grünwald	

Planerstr. 34
90459 Nürnberg
Angemeldet Nürnberg PR 286
Üb-Nr.: DCL356807

Tel. (0911) 99876-0
Fax (0911) 99876-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten