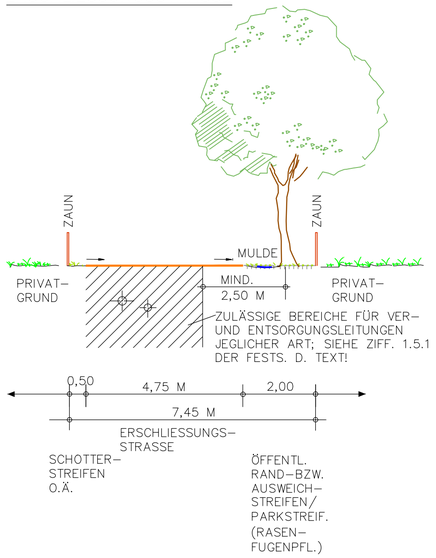
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "DÜRNHART-WEST"

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	bei E: II bei D: III
GRZ 0,4	GFZ bei II: (0,7) bei III: (0,8)
o	
bei E: WH = 6,50 M FH = 9,00 M bei D: WH = 7,50 M FH = 10,00 M bei PD: FH = 7,50 M bei VP: WH = 6,50 M FH = 9,00 M	SD, WD: 15–38° VP, PD: 6–25°

SCHNITT M = 1 : 100

ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:25:000

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 MÖGLICHE BAUKÖRPER
- BEI EINZELHAUS (E):
  MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE (II)
  MAX. WANDHÖHE: 6,50 M
  MAX. FIRSTHÖHE: 9,00 M
- BEI DOPPELHAUS (D):
  MAX. DREI VOLLGESCHOSSE (III)
  MAX. WANDHÖHE: 7,50 M
  MAX. FIRSTHÖHE: 10,00 M
- BEI PULTDÄCHERN GILT:
  MAX. FIRSTHÖHE: 7,50 M
- BEI VERSETZTEN PULTDÄCHERN GILT:
  MAX. WANDHÖHE: 6,50 M
  MAX. FIRSTHÖHE: 9,00 M
- BEI E SIND MAX. 2 WOHNEIN–HEITEN (WE) ZULÄSSIG, JE DOPPEL–HAUSHÄLFTE IST MAX. EINE WOHN–EINHEIT~~EN~~ ZULÄSSIG

2.2 NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG WA	ANZAHL DER GE–SCHOSSE BEI E: II / BEI D: III
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0,4	GESCHOSSFLÄCHEN–ZAHL GFZ BEI II : (0,7) BEI III : (0,8)
BAUWEISE o = OFFEN	DACHNEIGUNG UND DACHFORM SD = SATTELDACH: 15–38° WD = WALMDACH: 15–38° VP = VERSETZTES PULTDACH: 6–25° PD = PULTDACH: 6–25°
WH = WANDHÖHE FH = FIRSTHÖHE	

2.3 BAUGRENZEN

2.4 ED — ZULÄSSIG SIND EINZEL– UND DOPPELHÄUSER

2.5 D — ZULÄSSIG SIND NUR DOPPELHÄUSER

3. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

3.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, BITUMINÖSE BEFESTIGUNG

3.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, BETON–PFLASTERBELAG

3.3 0.50/2.20/1.25 + RESTFLÄCHEN BIS GRUNDSTÜCKS–GRENZEN
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIM–MUNG: RAND– UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSERDURCH–LÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMA–TIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOTTERRASEN; BAUMSCHEIBEN, WIESEN– ODER PFLANZSTREIFEN) AUSBILDUNG ALS MULDEN ZUR OBERFLÄCHENWASSER–RETENTION

MÖGLICHE PKW–STELLPLÄTZE (LÄNGS–/SENKRECHTPARKER), FUGENPFLASTER

3.4 ÖFFENTLICHE FUSSWEGE

3.5 PRIVATE STELLPLÄTZE (STAURAUM) UND GARAGENZUFAHRTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG, EIN–ZÄUNUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM NICHT ZULÄSSIG ZIFF. 2.2 DER FESTS. D. TEXT BEACHTEN !
JE WOHNEINHEIT SIND MIND. 1,5 STELLPLÄTZE NACHZUWEISEN "HALBE" STELLPLÄTZE SIND AUF DIE NÄCHSTE GANZE ZAHL AUFZURUNDEN

3.6 BEREICHE OHNE EIN– UND AUSFAHRT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4, 11 BAUGB

4. GRÜNFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: STRASSENBEGLEITGRÜN

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄ–CHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STAND–ORTES. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSET–ZUNGEN DURCH TEXT (ÖFFENTLICH)

5.2 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG: 1 BAUM JE ANGEFANGENE 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ARTEN GEM. AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (PRIVAT)

5.3 PRIVATER GRÜNSTREIFEN (ZWECKBESTIMMUNG ORTSRANDEINGRÜ–NUNG)
- PFLANZUNG EINER MIND. 2–REIHIGEN HECKE AUS STRÄU–CHERN UND HEISTERN AUF MIND. 80 % DER WESTLICHEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN ENTLG. DER SÜDWESTLICHEN GEL–TUNGSBEREICHSGRENZE, MINDESTBREITE 5,00 M, BAUMAN–TEIL MIND. 5 %.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, CA. 10.700 QM, FL.NR. 3460 UND 2820/TF, JE GMKG. PERKAM

6.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN HINSICHTLICH DER BAUWEISE

6.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS (NUR PARZELLE 1)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GEBÄUDEBESTAND: WOHN– UND NEBENGEBÄUDE
2. 3460 — DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURNUMMERN
3. 1 550 QM / 13 830 QM — MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT PARZELLENNUMMER UND GRÖSSENANGABEN
4. 335 — HÖHENLINIEN (M. Ü. NHN.)
5. VORGESCHLAGENE FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE
6. GA — VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR PKW–GARAGEN
7. VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR BELEUCHTUNGSKÖRPER
8. LAGE DES REGELQUERSCHNITTES
9. 5,00 — MASSANGABEN IN METER
10. VORHANDENE GEHÖLZE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

MASSTAB 1:1.000

PLANUNTERLAGEN:
Amtliche Flurkarten der Vermes–sungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahr 2022. Nach Angabe des Ver–messungsamtes zur genauen Maß–entnahme nur bedingt geeignet.

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bay–erischen Höhenflurkarte vom Maß–stab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeich–nerisch interpoliert. Zur Höhenent–nahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenhei–ten sowie der ver– und entsor–gungstechnischen Einrichtungen erfolgte am ..... (keine amt–liche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abge–leitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

25.06.25	ENTWURF	HG
28.02.24	ENTWURF	HG
24.11.22	VORENTWURF	HG
Geä.	Anlass	von
Gepr.	APRIL 2023	HG
Bea.	NOV 2022	HÜ

BEBAUUNGS– UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "DÜRNHART-WEST"

GEMEINDE: VG RAIN
LANDKREIS: STRAUBING–BOGEN
REG.–BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs– und Grünordnungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13 b BauGB beschlossen. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.2024 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Zu dem Entwurf des Bebauungs– und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2023 (Fristsetzung bis 13.06.2023) beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungs– und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2023 bis 16.06.2023 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung i. d. F. vom 28.02.2024 erfolgte gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 23.08.2024 bis 02.10.2024 Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs 2 BauGB jeweils gleichzeitig.
Eine erneute öffentliche Auslegung i. d. F. vom 25.06.2025 gem. § 4a Abs 3 Satz 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... Stellungnahmen konnten in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihrer möglichen Auswirkungen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).
Die Gemeinde Rain hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungs– und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

RAIN, den .....
.....
Anita Bogner (Erste Bürgermeisterin)

Ausgefertigt

RAIN, den .....
.....
Anita Bogner (Erste Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs– und Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs– und Grünordnungsplan 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.

RAIN, den .....
.....
Anita Bogner (Erste Bürgermeisterin)

AUFGESTELLT 21–61

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa–Brändström–Strasse 3, 94327 Bogen
info@la–heigl.de | www.la–heigl.de