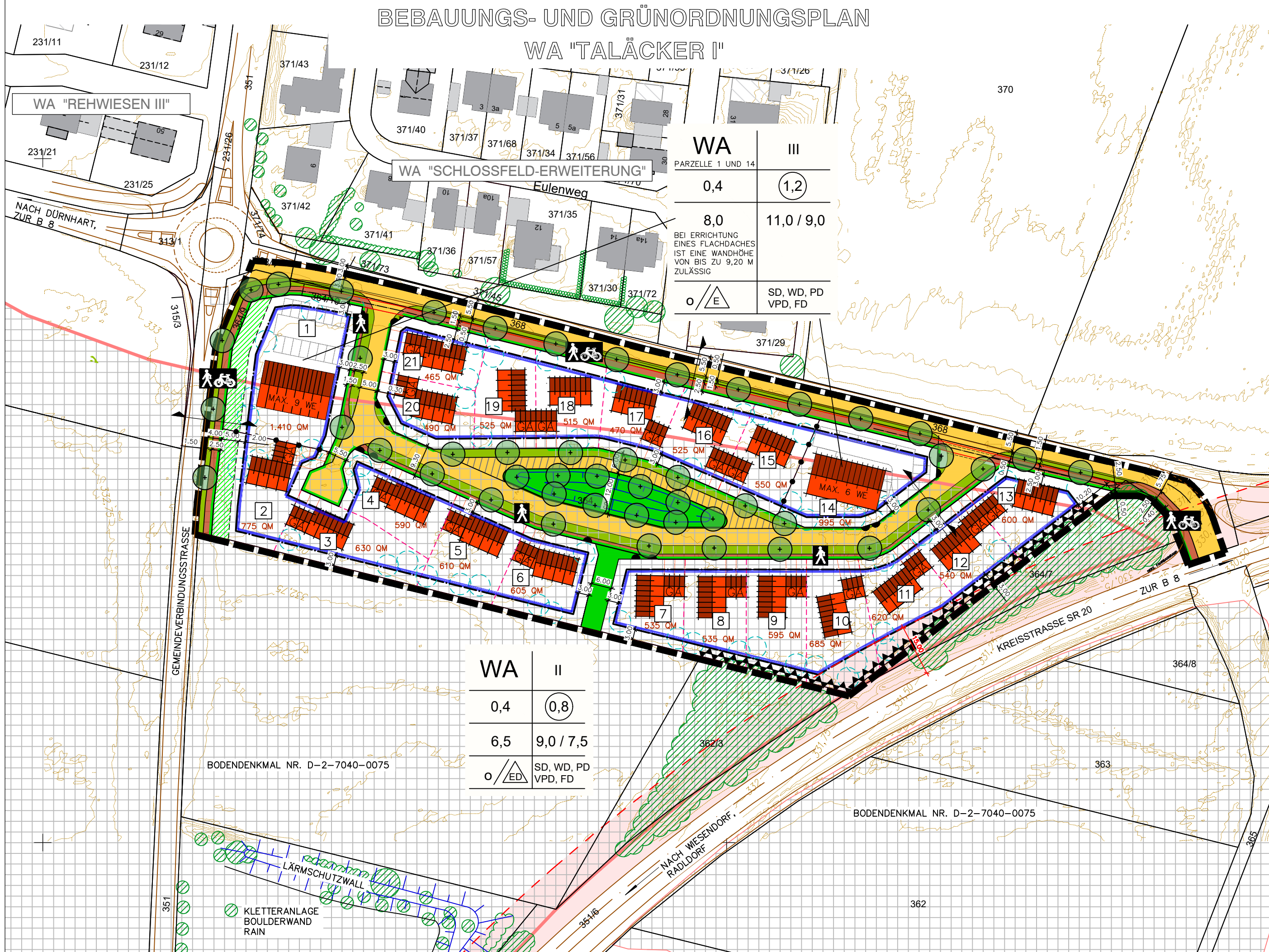
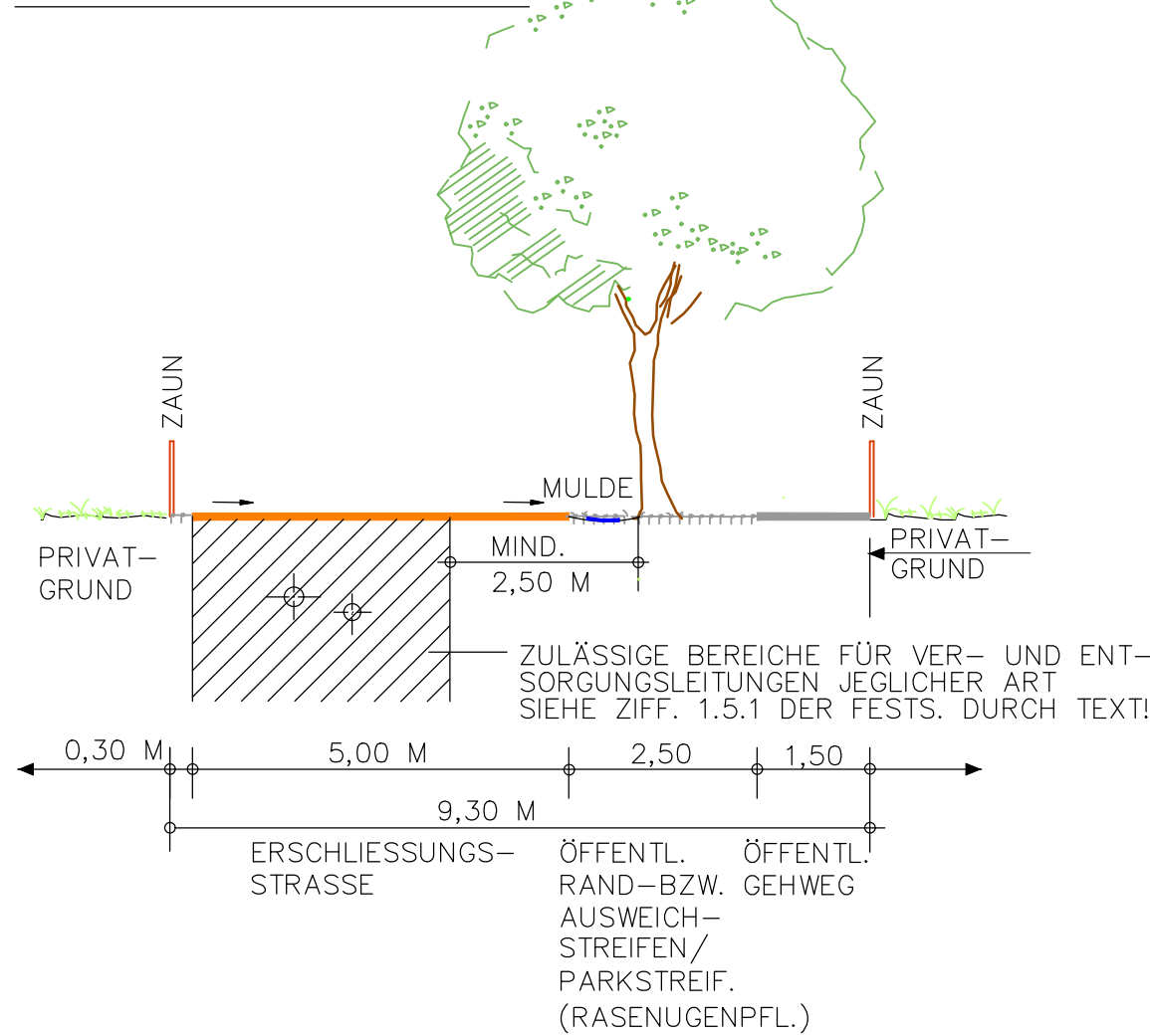


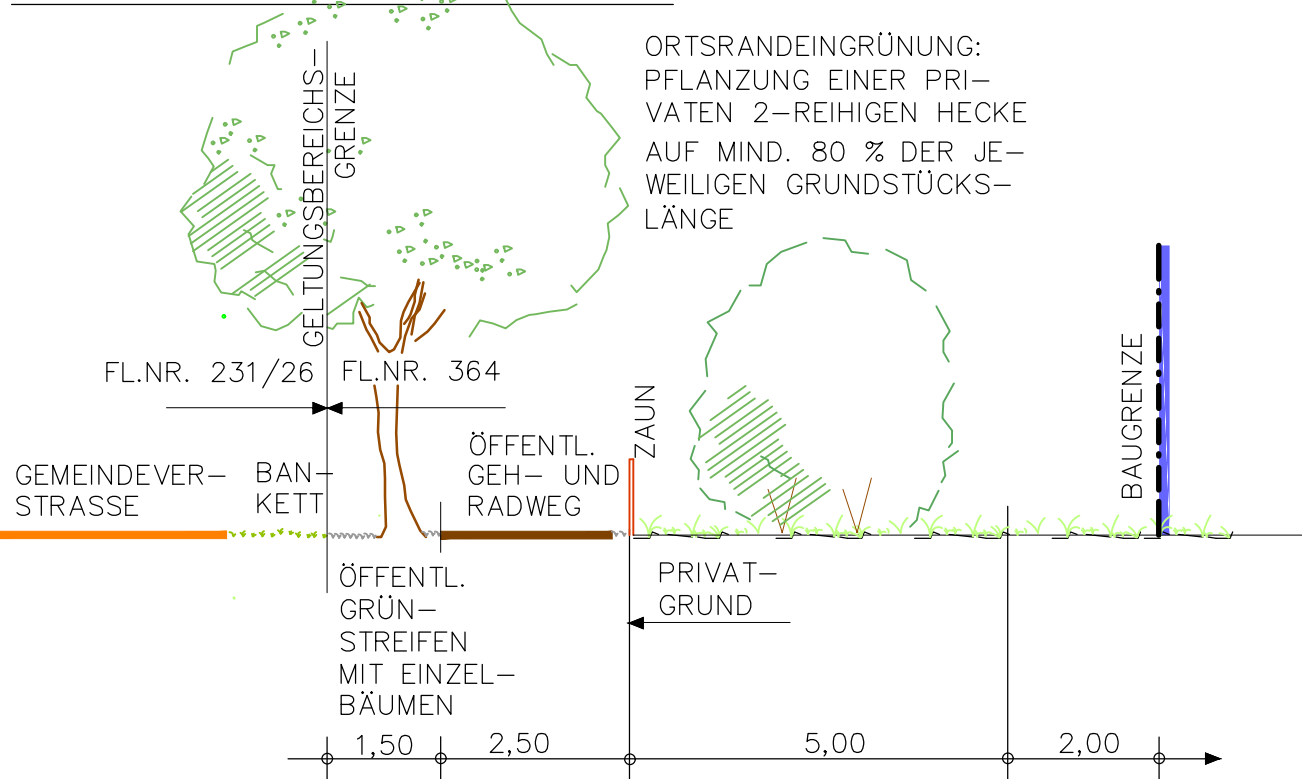


SCHNITTE M = 1 : 100

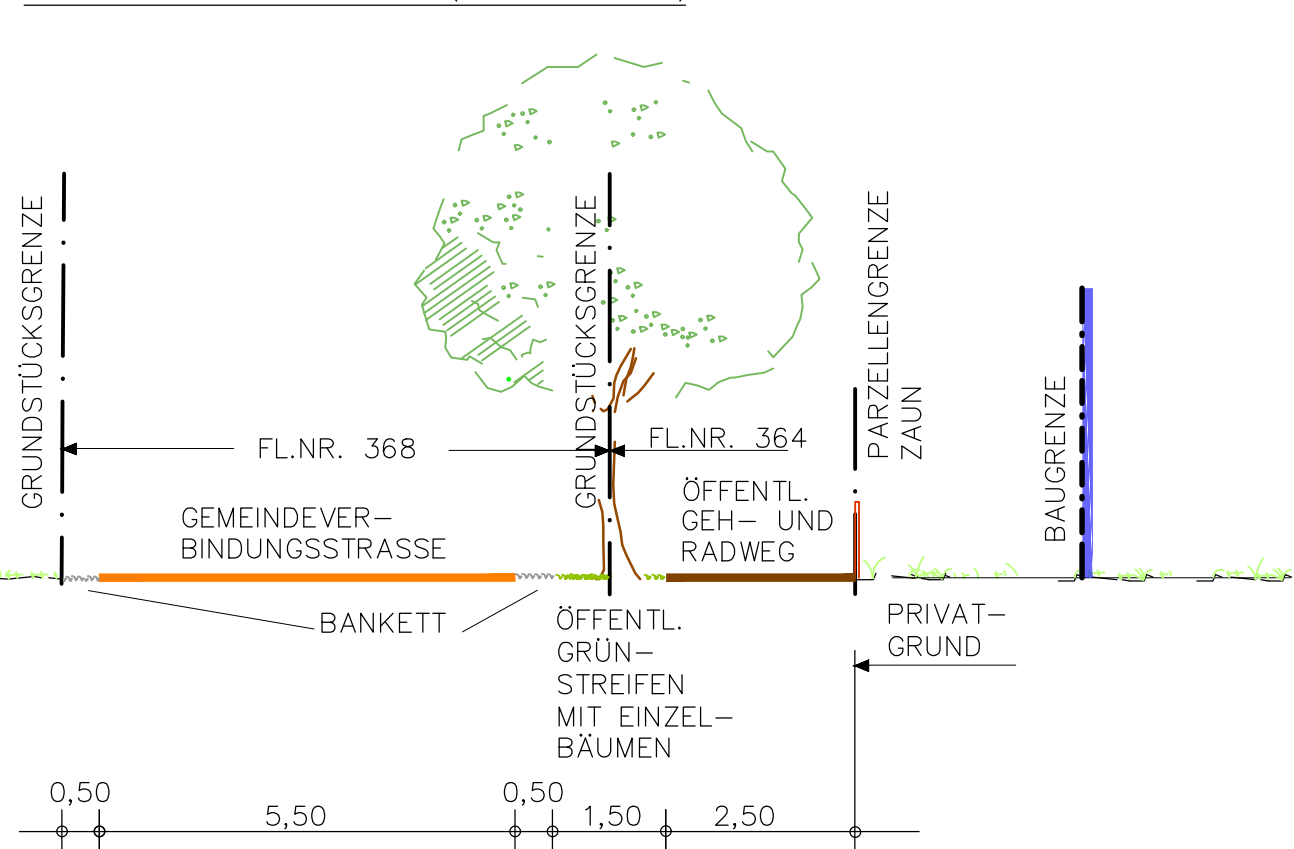
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



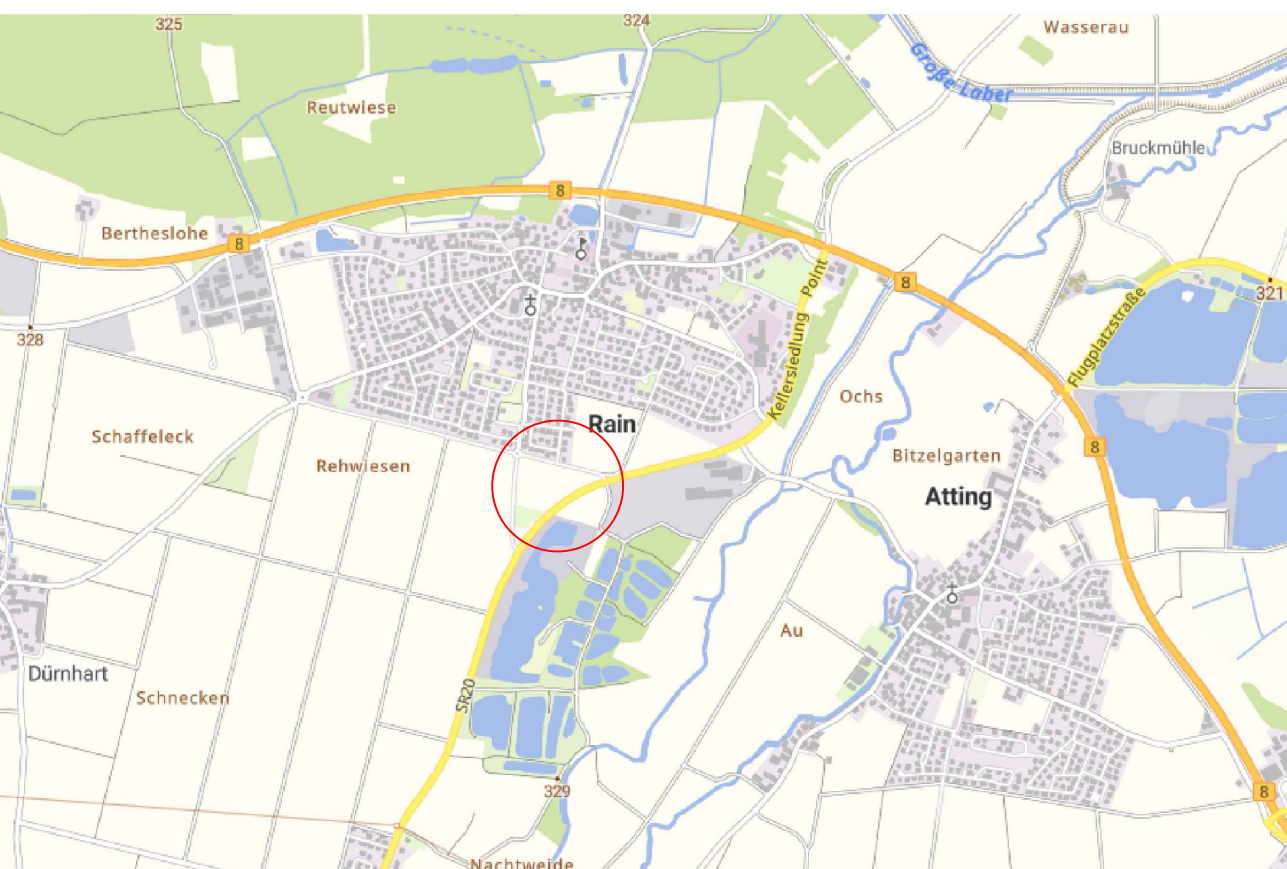
GEH- UND RADWEG (WESTSEITE)



GEH- UND RADWEG (NORDSEITE)



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:25:000



I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **0,8 / 1,2** maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.2 **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.3 **II / III** max. 2 / 3 Vollgeschosse zulässig
- 2.4 **6,5 / 8,0** max. zulässige Wandhöhe in Meter
Ausnahme: Bei Parzelle 1 und 14 ist bei Errichtung eines Flachdaches eine Wandhöhe von bis zu 9,20 m zulässig
- 2.5 **9,0 bzw. 11,0 / 7,5 bzw. 9,0** max. zulässige Firsthöhe in Meter bei SD, WD und VPD / bei PD
- 2.6 **SD** Satteldach
- 2.7 **WD** Walmdach
- 2.8 **PD** Einfaches Pultdach
- 2.9 **VPD** Versetztes Pultdach
- 2.10 **FD** Flachdach

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 **o** offene Bauweise
- 3.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 **ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.4 **B** Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1 **Ö** Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Asphalt / Betonpflaster)
- 4.2 **SB** Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 **SBM** Straßenbegleitender Mehrzweckstreifen (Randstreifen, Baumstandorte, Parken, Bankett)
- 4.4 **F** Fußweg
- 4.5 **F+R** Fuß- und Radweg
- 4.6 **Ø** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

5.1 **Ö** Öffentliche Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 **1** Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des Standortes, (geringfügige Verschiebungen max. 1 m möglich), öffentlich
- 6.2 **2** Zu pflanzende Einzelbäume ohne Festlegung des Standortes, privat
- 6.3 **3** Privater Grünstreifen mit Pflanzgebot, Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 **4** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB
Fl.Nr. 364, 364/7 Teilfläche (TF), 364/9 (TF), 364/10, 368 (TF) und 368/4 (TF), Gmkg. Rain
- 7.2 **5** Maßangabe in Meter
- 7.3 **6** Lärmschutzwand, Höhe der Oberkante bei 334,20 m ü NHN
- 7.4 **7** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich der Anzahl der geplanten Wohneinheiten

II. PLANISCHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Nutzungsschablonen:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
MAX. GRUND-FLÄCHENZAH	MAX. GESCHOSS-FLÄCHENZAH
WANDHÖHE	FIRSTHÖHE
BAUWEISE	DACHFORM

2. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

3. Höhenlinien in m.ü.NHN

4. Mögliche Wohngebäude

5. Mögliche Garagenstandorte

6. private Stellplätze (Stauraum) und Garagenzufahrten

7. Vorschlag Parzellierung mit Grundstücksnummerierung

8. Böschung

9. Lage und Blickrichtung der Regelquerschnitte

10. Vorhandene Gehölze

11. Anfahrtsichtfeld 3m / 70m gemäß RAST 06

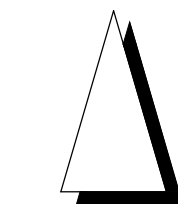
12. Sichtdreieck für bevorrechtigte Radfahrer 3m / 30 m gemäß RAST 06

13. Anfahrtsichtfeld 3m / 200m gemäß RAL

14. Mögliche Stellplatzanordnung bei den Mehrfamilienhäusern

15. Anbauverbotszone 15 m zur Kreisstraße SR 20

16. Bodendenkmal mit Nummer gem. BayernAtlas



MASSTAB 1:1.000

PLANUNTERLAGEN:

Ämtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahr 2022. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

HÖHENSCHICHTLINIEN:

Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:

Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entseuerungs- und anlagentechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet 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.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "TALÄCKER I"

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

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.10.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 17.09.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 17.09.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom (Fristsetzung bis) beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung, Schlossplatz 2, 94369 Rain, Bauamt während der allgemeinen Geschäftszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

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 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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

Satzung	
Entwurf	
17.09.25	Vorentwurf
Datum	Stand



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel. 09422/805450, Fax: 09422/805451
Eise-Brandsstr. 3, 94327 Bogen
info@heigl.de | www.heigl.de