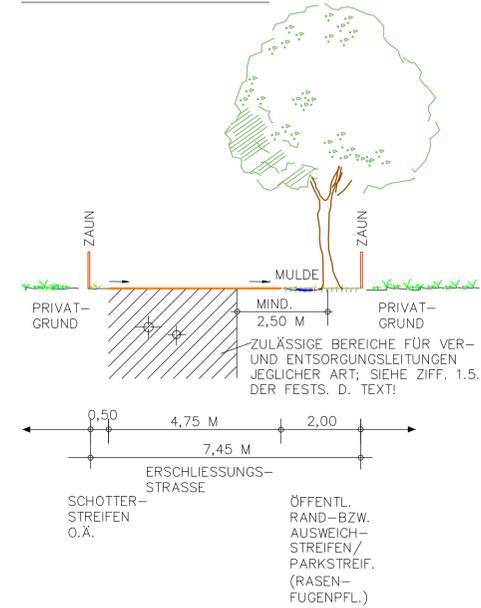




SCHNITT M = 1 : 100

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. FIRSHÖHE: 9,00 M
- BEI DOPPELHAUS (D):
MAX. DREI VOLLGESCHOSSE (III)
MAX. WANDHÖHE: 7,50 M
MAX. FIRSHÖHE: 10,00 M
- BEI PULTDÄCHERN GLT:
MAX. FIRSHÖHE: 7,50 M
- BEI VERSETZTEN PULTDÄCHERN GLT:
MAX. WANDHÖHE: 6,50 M
MAX. FIRSHÖHE: 9,00 M
- BEI E SIND MAX. 2 WOHNHEITEN (WE) ZULÄSSIG, JE DOPPELHAUSHÄLFTE SIND MAX. ZWEI WOHNHEITEN ZULÄSSIG

NUTZUNGSCHABLONE	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE BEI E: II / BEI D: III
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 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 = FIRSHÖHE	

- 2.2
- 2.3 BAUGRENZEN
- 2.4 ZULÄSSIG SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
- 2.5 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 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOTTERRASEN; BAUMSCHEIBEN, WIESEN- ODER PFLANZSTREIFEN) AUSBILDUNG ALS MULDEN ZUR OBERFLÄCHENWASSERRETENTION
- 3.4 MÖGLICHE PKW-STELLPLÄTZE (LÄNGS-/SENKRECHTPARKER), FUGENPFLASTER
- 3.5 ÖFFENTLICHE FUSSWEGE
- 3.6 PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUHAUS) UND GARAGENZUFahrTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG, EINZÄUNUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM NICHT ZULÄSSIG
ZIFF. 2.2 DER FESTS. D. TEXT BEACHTEN!
JE WOHNHEIT 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: STRASSENBELEITGRÜN

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

- 5.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (ÖFFENTLICH)
- 5.2 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG: 1 BAUM JE ANGEFANGENE 300 QM GRUNDSTÜCKSFÄCHE ARTEN GEM. AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (PRIVAT)
- 5.3 PRIVATER GRÜNSTREIFEN (ZWECKBESTIMMUNG ORTSRANDEINGRÜNUNG)
– PFLANZUNG EINER MIND. 2-REIHIGEN HECKE AUS STRÄUCHERN UND HEISTERN AUF MIND. 80 % DER WESTLICHEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN ENTLG. DER SÜDWESTLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE, MINDESTBREITE 5,00 M, BAUMANTEIL MIND. 5 %

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, CA. 10.700 QM, FL.NR. 3460 UND 2820/TF, JE G.MKG. PERKAM
- 6.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN HINSICHTLICH DER BAUWEISE

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GEBÄUDEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
2. DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURNUMMERN
3. MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT PARZELLENUMMER UND GRÖSSENANGABEN
4. HÖHENLINIEN (M. Ü. NHN.)
5. VORGESCHLAGENE FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE
6. VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR PKW-GARAGEN
7. VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR BELEUCHTUNGSKÖRPER
8. LAGE DES REGELQUERSCHNITTES
9. MASSANGABEN IN METERN
10. VORHANDENE GEHÖLZE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
11. ZUR BESEITIGUNG VORGESEHENE GEHÖLZE
12. ZUM ABRUCH VORGESEHENE GEBÄUDE

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "DÜRNHART-WEST"

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

MASSTAB 1:1.000

PLANUNTERLAGEN:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahr 2022. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßnahme 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 entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückklüfte 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.

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 BauGB vom bis Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

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.

Ausgefertigt: 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.

28.02.24 ENTWURF HG
24.11.22 VORENTWURF HG
CeÜ, Anlass von
Gepr. APRIL 2023 HG
Beo. NOV 2022 HU

AUFGESTELLT 21-61

HEIGL
Landschaftsarchitektur
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Eiso-Brandsström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@a-heigl.de | www.la-heigl.de