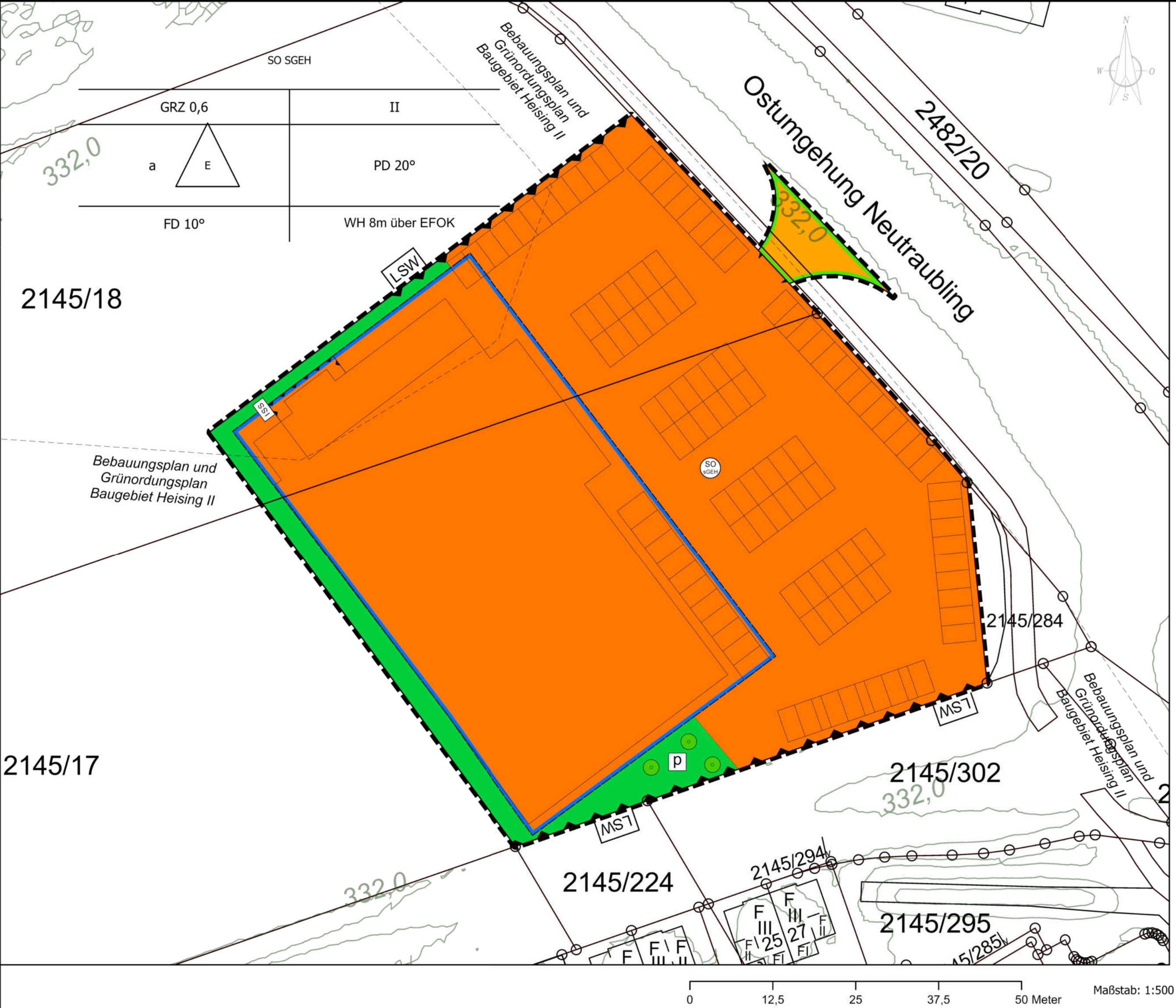




Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

 Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§11 BauNVO)

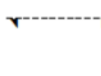
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

 Baugrenze

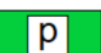
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

 Straßenverkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

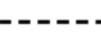
 Einfahrtbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

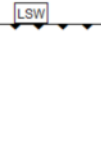
Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

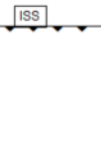
 Private Grünflächen

 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

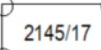
 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung einer mindestens 2,50 m hohen Lärmschutzwand

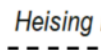
 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung einer Einhausung - Standort vorläufig

Planliche Hinweise

 potenzielle Bebauung und Stellplätze

 Höhenlinien in m ü. NN

 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

 Heising II
nachrichtliche Übernahme bestehender Bebauungsplan

Erläuterung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SOsGEH)	
Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
zulässige Bauweise (a = abweichend)	zulässige Dachformen (PD=Pultdach) und maximale Dachneigung
zulässige Dachformen (FD=Flachdach) und maximale Dachneigung	maximal zulässige Wandhöhe gemessen als Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses

Präambel

Die Stadt Neutraubling erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorger Heising“ als Satzung.

Textliche Festsetzungen

1 Bebauungsplan und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan „Bebauungsplan und Grünordnungsplan Sondergebiet Nahversorger Heising“ der Stadt Neutraubling und diesem Satzungstext.
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Durch das Plangebiet wird ein Teil des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Baugebiet Heising II überplant. Für diesen Bereich ersetzen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Sondergebiet Nahversorger Heising“ die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel / Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. In dem Sondergebiet ist ein Lebensmittelvollsortimenter bis maximal 1.750 m² Verkaufsfläche, sowie eine ergänzende, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung bis maximal 200 m² Verkaufsfläche, zulässig. Die Verkaufsflächen bilden eine baulich und funktional zusammenhängende Einheit.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für Gebäude wird mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung für z. B. Stellplätze und Nebenanlagen um 50% zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Anforderungen des Merkblatts für versickerungsfähige Verkehrsflächen (M VV) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sind zu berücksichtigen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 8 m und bemisst sich von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht An- oder Vorbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe bis zur Höhe der Attika (oberer Abschluss der Wand) gemessen.

4 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m und seitlichem Grenzabstand zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die unter Festsetzung 3.3 festgelegte Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgelegt.

6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Terrassen, sowie untergeordnete technische Nebenanlagen, insbesondere Kühlaggregate, sind im Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Zahl der erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Neutraubling in der jeweils geltenden Fassung, soweit dieser Bebauungsplan nichts Abweichendes regelt.
Stellplätze sind mit befestigter Oberfläche herzustellen. Wasserdurchlässige Beläge sind zu verwenden, soweit dem keine betrieblichen, wasserwirtschaftlichen oder bodenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

7 Niederschlagswasser, Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück schadloos zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen und die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen.
Soweit eine vollständige schadhlose Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt einer Versickerung zuzuführen.
Im Übrigen gelten die Anforderungen der Entwässerungssatzung der Stadt Neutraubling in der jeweils geltenden Fassung sowie die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften und technischen Regeln.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind in Material- und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
 Fassaden zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

8.2 Dachgestaltung

Als Dachformen sind Flach- (FD) und Pultdächer (PD) zulässig. Die Dachneigung darf max. 20° betragen. Es sind gedeckte Farben bzw. mattierte Materialien zu verwenden. Sofern Dächer mit Zink- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.
Dachflächen mit einer Fläche von mindestens 50 m² sind dauerhaft zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig und auf mindestens 25 % der Dachfläche verpflichtend auszuführen. Davon ausgenommen sind Flächen für technisch erforderliche Dachaufbauten.
Dachbegrünung und Photovoltaik sind grundsätzlich als Kombinationslösung möglich.

9 Werbeanlagen und Außenbeleuchtung

Im Zufahrtsbereich sind Werbeanlagen zulässig. Gestattet sind Werbefahnen und Zufahrtsschilder (beleuchtet) sowie ein Werbepylon. Blinkende, wechselnde, laufende sowie videobasierte Werbeanlagen sind unzulässig.
Außenbeleuchtungen und Beleuchtungselemente sind so zu errichten beziehungsweise anzubringen, dass dauerhaft keine Blendwirkung oder störende Lichtimmissionen für den Kfz-Verkehr und die südlich angrenzende Wohnbebauung entstehen.

10 Grünordnung

10.1 Pflanzmaßnahmen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind – ausgenommen Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser sowie Nebenanlagen – als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
Stellplatzanlagen sind durch standortgerechte Laubbäume zu gliedern. Je angefangene acht Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
Auf der Grünfläche südlich des Baufensters sind außerdem drei Baumpflanzungen festgesetzt. Die Standorte können innerhalb der Grünfläche frei gewählt werden.
Schotter-, Kies- und Steingärten sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig, soweit sie nicht der Entwässerung oder technisch erforderlichen Nebenanlagen dienen.
Festgesetzte Pflanzarbeiten haben spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen.

10.2 Pflanzqualitäten

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte, vorzugsweise heimische und klimaresiliente Laubbäume zu verwenden. Linden sind hierbei bevorzugt zu verwenden.
Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten einzuhalten:
mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausfallende oder absterbende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

11 Immissionen Lärm

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände sind mit einer Höhe von 2,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
Die südlich festgesetzte Lärmschutzwand ist auf der Straßenseite hochabsorbierend und auf der dem Plangebiet zugewandten Seite absorbierend auszuführen.
Die nördlich festgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend auszuführen.
Technische Anlagen zur Wärme- und Kälteerzeugung sind durch eine Einhausung oder eine gleichwertige bauliche Maßnahme optisch abzuschirmen. Die Abschirmung ist dauerhaft zu erhalten.

12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten sind im Baugebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Der Geltungsbereich wurde kampfmitteltechnisch untersucht und freigegeben. Sollten während der Erdarbeiten dennoch verdächtige Gegenstände oder Munitionsteile festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Gefahrenbereich zu sichern und unverzüglich die K.A. Tauber Spezialtiefbau GmbH & Co. KG zu verständigen.
Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

3 Bodenschutz

Mit Boden ist während der Bauphase fachgerecht und schonend umzugehen. Unversiegelte Flächen sind vor Verdichtungen und Verunreinigungen zu schützen.
Sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Regensburg mitzuteilen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere die einschlägigen DIN-Normen zum Boden- und Oberbodenschutz zu beachten. Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

4 Wasserrecht

Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadloos versickert bzw. bei Überlastung der Versickerungsanlagen schadloos abgeleitet werden kann. Die Wasserrechtsunterlagen sind vor der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzustimmen.
Für Grundstücksentwässerungsanlagen gelten die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Neutraubling (EWS) in der jeweils geltenden Fassung. Insbesondere ist am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage grundsätzlich ein Kontrollschacht zu errichten; wiederkehrende Prüfpflichten bleiben unberührt.

5 Starkregenereignisse

Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist mit über die Oberfläche ablaufendem Regenwasser zu rechnen. Es werden daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinträge, Vernässungen oder Verschlammungen empfohlen. So wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterteile der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe zu legen. Gegebenenfalls lässt sich eine gleiche Wirkung auch durch entsprechende Gestaltung der Zugangsbereiche erreichen.

6 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, der Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 BayDSchG unterliegen.

7 Immissionen Lärm

Es werden außerdem die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat Neutraubling hat in der Sitzung vom [Datum] gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer (Raumbezeichnung), Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten (Werktag, Stunden) bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Stadt Neutraubling hat mit Beschluss des Stadtrats vom [Datum] den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] als Satzung beschlossen
Stadt Neutraubling, den [Datum]

Erster Bürgermeister Harald Stadler

7. Ausgefertigt
Stadt Neutraubling, den [Datum]

Erster Bürgermeister Harald Stadler

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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.

9. Stadt Neutraubling, den [Datum]

Erster Bürgermeister Harald Stadler



Maßstab: 1:10.000

Index	Art der Änderung	Datum geändert	Name geändert	Name geprüft	Name geprüft
Landkreis: Regensburg	Stadt Neutraubling Pommernstraße 19(Süd), 93073 Neutraubling		Datum	Name	
		bearbeitet:	24.09.2026	Voerkelius	
		gezeichnet:	24.09.2026	Hörmann	
		geprüft:	24.09.2026	Voerkelius	
		Maßstab:	1 : 500		Beilage:
Planart:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		Projektnummer: NEBLP006	Plan-Nr.: BBP1.20	
		Koordinatenreferenzsystem: ETRS89 / UTM - Zone 32			
		Höhenbezugssystem: DHHN2016 (NHN)			
Fassung:	Vorentwurf vom 24.09.2026				

			
24.09.2026	Unterschrift Entwurfsverfasser	Datum:	Unterschrift Vorhabensträger
		Stelzenberger, Scholz & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB Sarchinginger Feld 1 • 93092 Barbing Tel.: 09401 5284-0 • www.s2bi.de	