Bebauungsplan

„Zentraler Innenstadtbereich“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen (Teil B und Teil C)

Stadt Neutraubling
1. Bürgermeister Harald Stadler
Regensburger Straße 9
93073 Neutraubling

Planverfasser Bebauungsplan:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung vom 22.10.2026 VORENTWURF

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO

Das Urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind im Urbanen Gebiet **MU1:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im **MU1** sind im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzungen **nicht** zulässig.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind im Urbanen Gebiet **MU2:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind im Urbanen Gebiet **MU3:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im **MU3** sind im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzungen **nur ausnahmsweise** zulässig.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächen gem. § 19 BauNVO

Im Quartier „**Schlangenbau**“ (gem. Planzeichnung Teil A) ist eine maximal zulässige Grundfläche von 4.250 m² festgesetzt. Die Grundfläche darf durch Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 7.500 m² als Summenmaß überschritten werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine dauerhafte Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 100 cm, davon eine belebte Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

Ggf. wird im weiteren Verfahren eine Mindestgrundstücksgröße von ca. 10.000 m² festgesetzt

1.2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

In den **Blöcken 1, 2a, 2b, 2c, 3, 4 und 5** (gem. Planzeichnung Teil A) ist die maximale Grundflächenzahlen (GRZ) in der Planzeichnung festgesetzt, wobei sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung geringere Werte ergeben können.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine dauerhafte Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 100 cm, davon eine belebte Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu max. 0,9 ist bei Eckgrundstücken (Grundstücken, die an mindestens 2 Verkehrsflächen angrenzen) unter 1.000 m² Grundstücksfläche zulässig.

Bei den **Blöcken 1 und 3** gem. Planzeichnung (Teil A) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu max. 0,9 zulässig, wenn die Überschreitung der GRZ von 0,8 um 0,1 durch Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke mit einer Stärke von mindestens 8 cm, flächendeckend und dauerhaft mit Vegetation begrünt, ausgeglichen wird.

1.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im Urbanen Gebiet sind die in der Planzeichnung, Teil A festgesetzten Vollgeschosse in den Teilflächen maximal zulässig bzw. zwingend festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

<u>Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:</u>

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Quartier „**Schlangenbau**“ (gem. Planzeichnung Teil A) beträgt (*wird im weiteren Verfahren nach Vermessung der Firsthöhe festgelegtauf die Bestandshöhe +/- ca. 30 cm*) m in NN.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen die über die zulässige Gebäudehöhe bis zu 2 m hinausragen, sind zulässig.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO

1.3.1 Bauweise

Block 1

Abweichende Bauweise: An die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie ist vollumfänglich anzubauen.

Für den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich mit maximal eingeschossiger Bebauung sind allseitig Grenzanbauten ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand (Abstandsflächen abweichender Tiefe als BayBO) zulässig. Erforderliche Abweichungen aufgrund vorhandener Bebauungen können zugelassen werden.

Hinweis: Die ausreichende Belichtung und Belüftung kann im Genehmigungsverfahren durch Lichtkuppeln und technische Belüftung auf dem Flachdach nachgewiesen werden, Brandwände sind erforderlich.

Block 2a

Offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig.

Block 2b

Geschlossene Bauweise

Für die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen für eingeschossige Anbauten an der Sudetenstraße und am Fußweg südlich des Blocks ist keine Bauweise festgesetzt. Gebäude sind ohne Abstandsflächen gegenüber der Verkehrsfläche zulässig.

Block 2c

Geschlossene Bauweise. Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung nach § 22 Abs. 3 BauNVO erfordert.

An die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie ist vollumfänglich anzubauen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen für eingeschossige Anbauten an der Sudetenstraße ist keine Bauweise festgesetzt. Gebäude sind ohne Abstandsflächen gegenüber der Verkehrsfläche zulässig.

Block 3

Geschlossene Bauweise. Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung nach § 22 Abs. 3 BauNVO erfordert.

An die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie ist vollumfänglich anzubauen.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Anliegerweg kann abweichend ohne Abstandsflächen angebaut werden.

Für den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich mit maximal eingeschossiger Bebauung sind allseitig Grenzanbauten ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand (Abstandsflächen abweichender Tiefe als BayBO) zulässig. Erforderliche Abweichungen aufgrund vorhandener Bebauungen können zugelassen werden

Block 4

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

Block 5

Abweichende Bauweise.

An die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie ist ohne seitlichen Grenzabstand vollumfänglich anzubauen.

Gegenüber bestehenden Reihenhausbebauungen an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist anzubauen. Weicht die Gebäudelänge an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gegenüber der angrenzenden Reihenhausbebauung so ab, dass keine Hausgruppe nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO mehr vorliegt, ist seitlicher Grenzabstand gegenüber dem Nachbargrundstück an der westlichen Geltungsbereichsgrenze einzuhalten.

Schlangenbau

Abweichende Bauweise. An die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie ist ohne seitlichen Grenzabstand vollumfänglich anzubauen.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO und Baulinien nach § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

An die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie ist ohne seitlichen Grenzabstand vollumfänglich anzubauen. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Fällt in der Planzeichnung die Baulinie mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, ist die Baulinie dargestellt.

Im weiteren Verfahren wird ggf. eine Ausnahmeregelung aufgenommen, nach der entlang der Schlesischen Straße die Überschreitung der Baulinie durch Anbauten wie Vordächer, Balkone oder Erschließungsanlagen wie Treppen und Laubengänge als Ausnahme konkret definiert werden.

Tiefgaragen sind in den **Blöcken 1 bis 5** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Quartier Schlangenbau sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im **Block 3** ist eine Überbauung des in der Planzeichnung festgesetzten Anliegerweges oberhalb von 3,0 m über der bestehenden Geländeoberkante bis zu einer Tiefen von 20 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche der Schlesischen Straße zulässig.

1.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und den Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur oberirdische oder unterirdische Stellplätze zulässig. Nicht zulässig sind in diesen Flächen oberirdische Nebengebäude oder Stellplatzüberdachung.

In den Quartieren **Block 1, Block 2a, Block 2c, Block 3, und Block 4** sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im **Block 2c und Block 3** sind Garagen nur im Blockinnenbereich zulässig. Gebäudeintegrierte Garagen sind mit Ausnahme der Gebäude entlang der Sudetenstraße zulässig.

Im **Block 2b** sind Stellplätze außer in Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur entlang der Sudetenstraße zulässig.

Im **Block 4** sind Garagen nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Garagen zulässig. Tiefgaragen sind außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen nur innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Tiefgaragen und Garagen zulässig. Ausnahmsweise sind oberirdische Besucherstellplätze sowie Stellplätze für Behinderte außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt:

Im Quartier **Schlangenbau** sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) nur zwischen der Westfassade und dem Uferweg bis maximal 20 m² Grundfläche je Nebengebäude zulässig. Der Höhe darf 3,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Im **Block 1** sind Nebenanlagen entlang der Hans-Watzlik-Straße nicht zulässig.

Im **Block 2a**, **Block 2c** und **Block 3** sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) entlang der Sudetenstraße nur als überdachte Freisitze bei gastronomischer Nutzung zulässig.

Im **Block 2b** sind oberirdische Nebenanlagen nur im Blockinnenbereich zulässig.

Im **Block 4** sind oberirdische Nebenanlagen entlang der Sudetenstraße nicht zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind die Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

Tiefgaragen sind im Bereich der Verkehrsflächen zulässig.

1.7 Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht

Private Grundstücksflächen entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind jeweils bis zur Straßen Begrenzungslinie (bzw. bis zur Baulinie) mit Rechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.8.1 Dächer Hauptgebäude

Bei Hauptgebäuden sind nur die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen zulässig.

In den **Blöcken 2a, 2b und 2c** sind bei den eingeschossigen Vorbauten entlang der Sudentenstraße Flachdach oder Pultdach mit bis zu 10° Neigung zulässig.

Die Dachdeckung hat bei geneigten Dächern größergleich 28° Dachneigung durch kleinteilige, natur-, ziegel- oder braunrote oder dunkelgraue bis graue Dachelemente aus Ziegel oder Betonsteinen zu erfolgen.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Diese sind auf allen Dachflächen zulässig. Sie dürfen bei geneigten Dächern die hergestellte Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Bei der Situierung auf einem Flachdach dürfen diese Anlagen die hergestellte Attikahöhe um maximal 0,5 m überragen. Bei geneigten Dächern mit mehr als 5° Dachneigung sind Module zur solaren Energiegewinnung nur dachneigungsparallel zulässig.

Bei Sattel- und Walmdächern ist der First nur mittig, bezogen auf den Hauptbaukörper und nur parallel zur Gebäudelängsseite, zulässig. Pultdächer sind grundsätzlich unter der Traufe des Satteldaches anzusetzen.

Im Quartier „**Schlangenbau“** ist die vorhandene Dachform und Dachneigung beizubehalten. Im Quartier **„Schlangenbau“** sind nur ziegelrote Dächer mit kleinformatigen Dachziegeln zulässig.

Dachüberstände sind im Quartier **Block 1 bis Block 5** bei Satteldächern traufseitig bis maximal 0,5 m (zuzüglich Dachrinne) zulässig.

Im Quartier „**Schlangenbau“** ist der Dachabschluss am Übergang zur traufseitigen und giebelseitigen Fassade beizubehalten.

1.8.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben, Zwerchgiebeln oder Satteldachstandgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 30° bei Satteldächern zulässig. Sie müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal 1/3 der Hauptgebäudelänge je Dachseite aufweist.

Sie müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m (gemessen entlang dem geneigten Dach) zum Hauptfirst aufweisen.

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Firstoberlichte sind zulässig.

Im Quartier „**Schlangenbau**“ sind nur die bestehenden, stehenden Satteldachgauben zulässig. Zusätzliche Glauben, eine Veränderung der Breite, der Höhe der Dacheindeckungsart oder der Dachneigung der bestehenden Gauben sind nicht zulässig.

1.8.3 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind bei Hauptbaukörpern und bei Nebengebäuden und oberirdischen Garagen ab 15 m² Grundfläche mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke mit einer Stärke von mindestens 8 cm zu versehen, flächendeckend mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen davon sind transparente Belichtungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen, die Oberfläche von Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, sonstige technische Gebäudeausstattung, mit dem Hauptbaukörper verbundene Wintergärten sowie Dachterrassen, die max. ein Drittel der Gebäudegrundfläche des obersten Geschosses umfassen dürfen.

1.8.4 Wandhöhen, Gebäudehöhen

*Im Quartier „**Schlangenbau**“ erfolgt im weiteren Verfahren die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe nach Abschluss einer Höhenvermessung im weiteren Verfahren. Die Festsetzung ist absolut in Meter über NN vorgesehen. Vorgesehen ist ein geringer Spielraum für energetische Sanierungen von ca. +/ -0,3 m.*

Zulässige Wandhöhe (Traufhöhen; soweit städtebaulich erforderlich) sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Im **Block 2a** ist bei den Doppelhäusern nur eine einheitliche Lage des Firstes zulässig. Ausnahmsweise kann eine Abweichung der Höhenlage sowie der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung in geringem Umfang zugelassen werden.

Im **Block 2b** ist entlang der Sudetenstraße die einheitliche Firsthöhe des Satteldaches entlang der Baulinie einzuhalten. Ausnahmsweise kann eine Erhöhung um bis zu 0,5 m über die gesamte Gebäudebreite zugelassen werden.

1.8.5 Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen aus Metallen oder Blechen, Kunststoff, Ornamentputz, gewelltem Kunstglas oder Mauerwerksimitationen sind unzulässig. Glänzende Oberflächen sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen. Der Sockel ist in der gleichen oder einer vergleichbaren Farbe des Außenputzes herzustellen, soweit die Fassaden verputzt werden.

1.8.6 Begrünung nicht überbauter Flächen im Urbanen Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überbaute Flächen im Urbanen Gebiet sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Nicht zulässig sind wasserundurchlässige Versiegelungen wie Folien oder Vliese, die mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä. überdeckt werden sowie Kunstrasenflächen. Nicht zulässig ist die

Abdeckung des vorhandenen oder aufgefüllten Bodens mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä., wenn nicht mindestens 50 % der abgedeckten Fläche mit Pflanzen bewachsen ist. Davon ausgenommen sind Traufstreifen entlang von Gebäuden und Garagen sowie naturähnlich gestaltete Trockenbiotope.

Auf privaten Flächen außerhalb von Verkehrsflächen sind je 150 m² nicht überbauter Fläche ein Laub- oder Obstbau anzupflanzen. Bestehende Bäume können darauf angerechnet werden. Mehrere benachbarte Grundstücke eines Eigentümers können zum Nachweis auch zusammengefasst werden.

1.8.7 Stellplätze

Im Geltungsbereich sind bei Wohnnutzungen folgende Stellplätze erforderlich:

Bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

- Wohnungen bis 90 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz,
- Wohnungen ab 90 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze,

Für Wohneinheiten nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz sind 0,5 Stellplätze je Wohneinheit notwendig.

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann bis 0,49 ab- und ab 0,50 auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

Bei Änderung einer baulichen Anlage oder bei der Änderung ihrer Nutzung sind nur die Stellplätze zu erstellen, die für den geänderten Teil der Anlage oder die Änderung der Benutzung zusätzlich erforderlich werden.

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen. Ausnahmsweise ist die Herstellung auf einem geeigneten Grundstück mit nicht mehr als 300 m Fußweg zur Wohnung zulässig. In diesem Fall ist die Verwendung des Grundstücks für Stellplätze grundsätzlich durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt rechtlich zu sichern.

Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Über den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes hinaus gehende Inhalte einer örtlichen Stellplatzsatzung bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

1.8.8 Einfriedungen

Im **Block 2b und 2c** sind Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen gegenüber der Sudetenstraße nicht zulässig.

Weitere Regelungen ggf. im weiteren Verfahren, z. B. Begrenzung der Einfriedungshöhe und Teilausschluss von geschlossenen Mauern an den Blockaußenseiten sowie westlich des Schlangenbaus

1.8.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Werbeanlagen an Fassaden sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Bei Leuchtreklamen sind Blink- und Wechsellicht unzulässig. Leuchtreklamen an Pylonen sind nicht zulässig.

Im **Quartier Schlangenbau** sind je Nutzungseinheit Werbeanlagen mit einer maximalen Fläche von 2 m² im baulichen Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern im Erdgeschoss straßenseitig zulässig. Davon ist jeweils max. 1,5 m² als angestrahlter Werbung zulässig. Selbstleuchtende Reklame ist nur ausnahmsweise zulässig.

1.9 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.10 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Erhalt von Bäumen

Sollte aus natürlichen Gründen oder sonstigen Gründen der Erhalt von in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäumen nicht möglich sein, ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode ein Ersatzbaum aus der unter Ziff. 1.10.2 festgesetzten Pflanzliste in der Mindestqualität 20 – 25 cm Stammumfang, Hochstamm zu pflanzen.

1.10.2 Anpflanzung von Bäumen

Die im Planteil (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen können lagemäßig um max. 3 m angepasst werden.

Es sind Bäume der Pflanzliste Bäume anzupflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Bei der Anlage von Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Baumstandorten einzuhalten.

Mindestgröße der Bäume 18 – 20 cm Stammumfang, Hochstamm oder Alleebaum der folgenden Pflanzlisten:

<u>Zulässige Pflanzenliste Bäume</u>

Acer platanoide	Spitzahorn
Acer campestre ‘Elsrijk’	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fraxinus excelsior ‘Atlas’	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss

sowie alle

Obstbäume (Hochstamm), alternativ 2 Halbstämme

<u>Ausnahmsweise zulässig sind Klimatolerante Arten - Kleinbäume und Straßenbäume</u>

Acer monspessulanum –	Französischer Ahorn
Acer opalus –	Italienischer Ahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ –	Baum-Felsenbirne

Alnus x spaethii –	Purpur-Erle
Carpinus betulus –	Hainbuche in Sorten
Celtis australis -	Zürgelbaum
Cercis siliquastrum –	Judasbaum
Fraxinus ornus –	Blumen-Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘ –	Rot-Esche
Gleditsia triacanthos -	Lederhülsenbaum
Gymnocladus dioicus –	Geweihbaum
Juglans nigra -	Schwarznuss
Koelreuteria paniculata -	Blasenbaum
Liriodendron tulipifera -	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua –	Amberbaum
Magnolia kobus –	Kobushi-Magnolie
Malus tschonoskii –	Woll-Apfel
Ostrya carpinifolia –	Hopfenbuche
Parrotia persica ‚Vanessa‘–	Eisenholzbaum
Paulownia tomentosa –	Blauglockenbaum
Quercus frainetto ‚Trump‘ –	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica ‚Wageningen‘ –	Spanische Eiche
Styphnolobium japonica ‚Regent‘–	Schnurbaum
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘ –	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia henryana –	Henrys Linde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘ –	Silber-Linde
Ulmus ‚Rebona‘, Lobel‘–	Resista-Ulmensorten

Weitere Arten zu allen Listen können von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Baumstandorte sind mit mindestens 6 m^2 offener Baumgrube (alternativ mit wasser- und luftdurchlässiger Baumgrubenabdeckung) und mindestens 3 m^3 spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzfläche herzustellen.

2. Teil C: Textliche Hinweise

Im weiteren Verfahren

Verwendete Grundlagen, Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Neutraubling zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetz über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2025 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.