

# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNG SCHLOSSFELD III

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

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. Aug. 1989 bis 05. Sep. 1989 in der Gemeindeganzlei und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain öffentl. ausgelegt.



Rain, den 28. Sep. 1989

*Bergler*

Der Gemeinderat Rain hat am 27. Sep. 1989 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB + Art. 91 Abs. 3 der BayBO in der Fassung v. 25. Sep. 1989 als Satzung beschlossen.



Rain, den 28. Sep. 1989

*Bergler*

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Straubing-Bogen mit Schreiben vom 2.10.1989 Nr. .... gem. § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. *Eine Verkettung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.*

Straubing, 26.10.89

Landratsamt Straubing-Bogen

*J. A. K. R.*  
*M. K. R.*

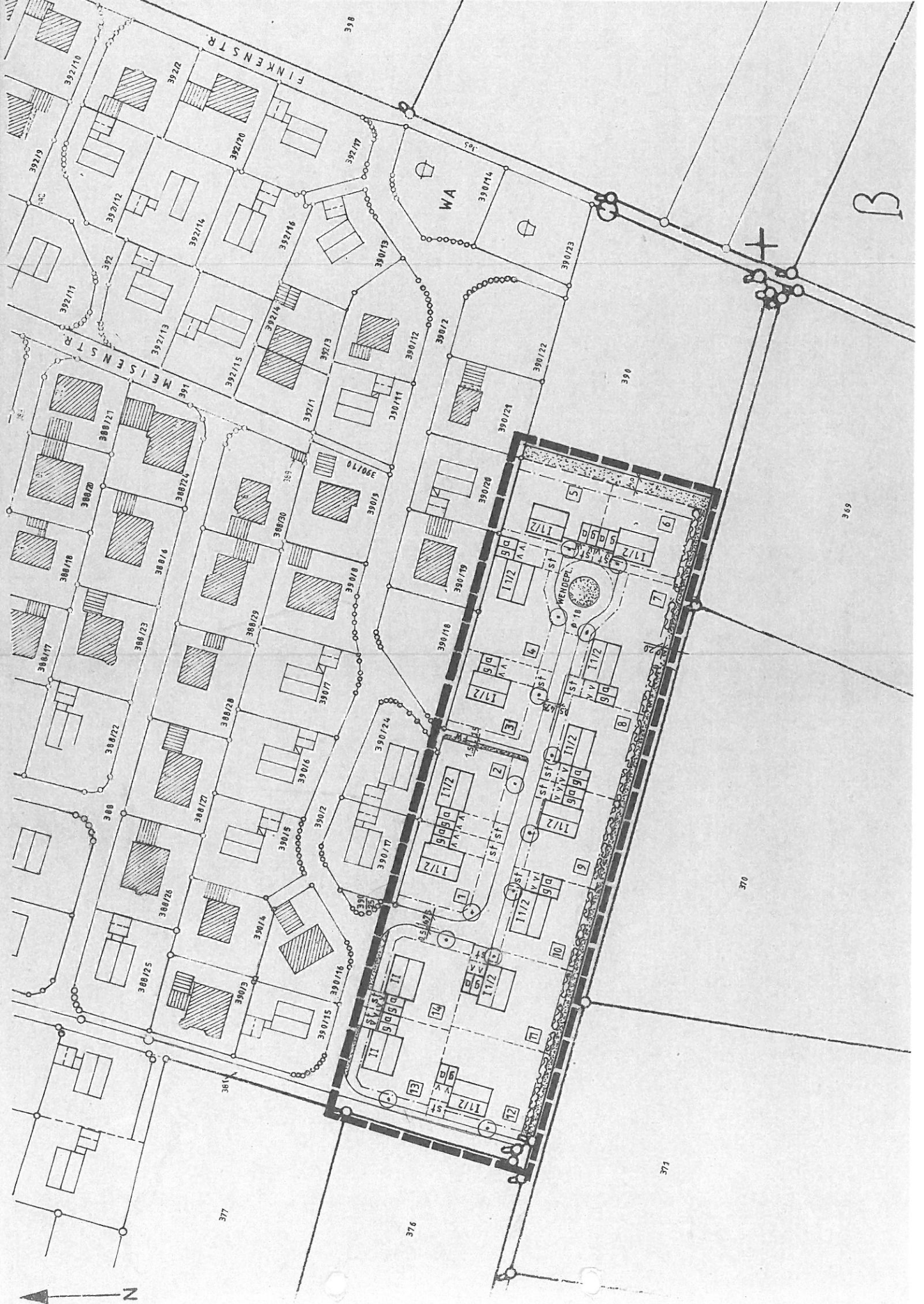
Die Gemeinde hat am 31.10.1989 die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Rain, 31.10.1989  
 v. A. *J. M. 10 B.*

In der Fassung vom 24. JUNI 1989  
 geändert am 25. SEP. 1989

**JOSEF LIMMER ARCHITEKT**  
 DÄM RAIN, DÜRNHARTER STR. 8a T. 09429/1632

Architekturbüro Josef Limmer  
 Dürnharter Str. 8a, 8441 Rain



377

376

371

370

369

398

390

B



# Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 37-29

Maßstab 1: 5000 (Vergrößerung aus 1: )

Gemarkung *Rain*

Weitergabe von Vervielfältigungen an Dritte nicht erlaubt.

Kartenstand Vermessungsamt Straubing

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Genauen Maßentnahme bedingt geeignet



Saubründlgraben

Die Karte 1:5000 entspricht nicht dem neuesten Stand. Die amtliche Karte im Maßstab 1:1000 geführt.

*Rain*

Junger Straße

377

376

390

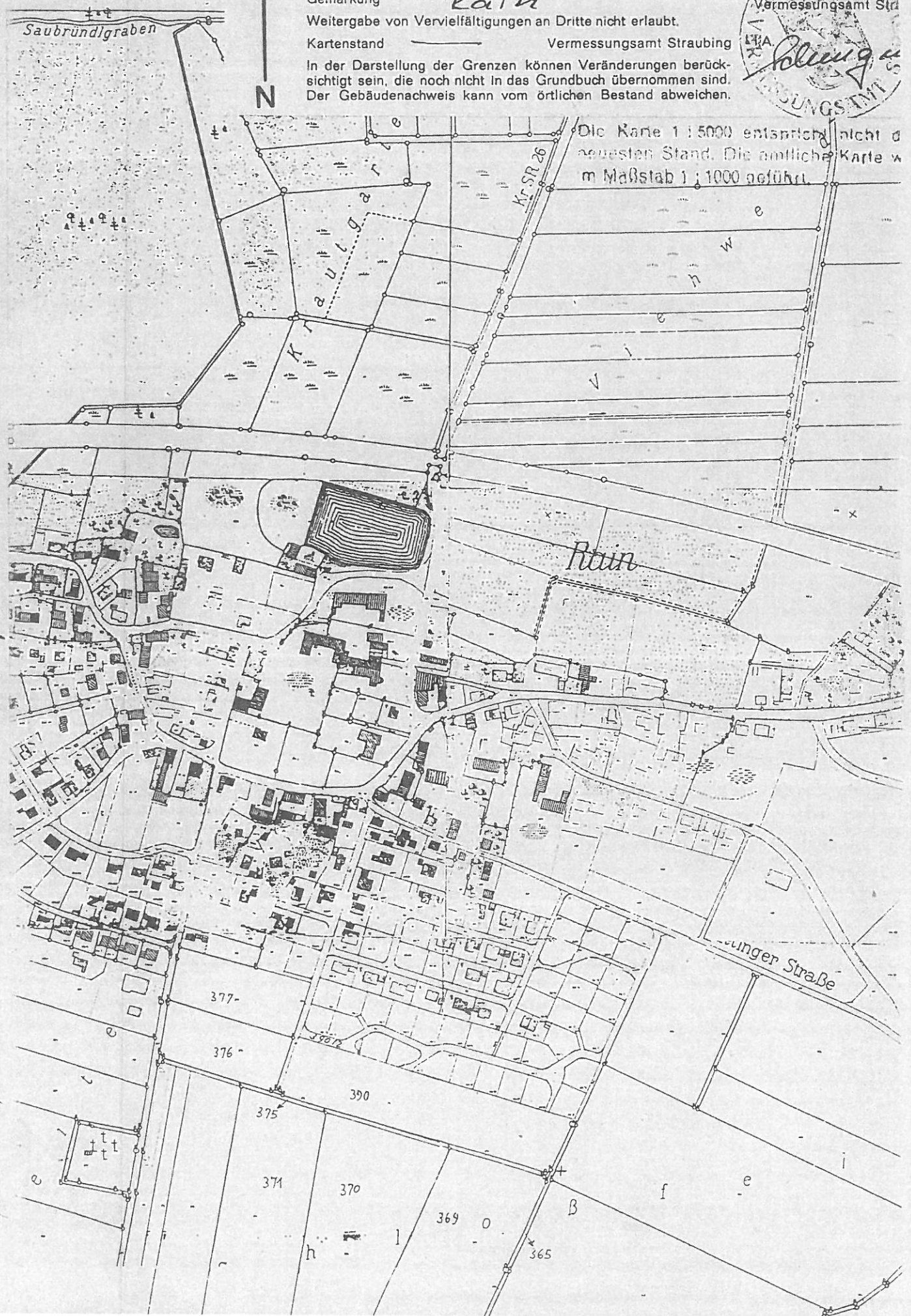
375

371

370

369

365



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## FESTSETZUNGEN NACH BBAUG

### 0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen

### 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. bei Einzelhausgrundstücken 600 qm, bei Doppelhausgrundstücken 300 m<sup>2</sup>

### 0.3. FIRSTRICHTUNG

die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1.

## AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN NACH ART. 12 BAYBO

### 0.4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1.

Art Holzzaun straßenseitig

Höhe über Straßenoberkante höchstens 1,00 m

Ausführung Oberflächenbehandlung braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend

Sockelhöhe höchstens 15 cm über Straßenoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig, in Mauerwerk verputzt oder glatten Beton

Vorgärten Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

### 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung und Dachform anzupassen, Kellergaragen sind unzulässig, Flachdächer und flache Pultdächer sind unzulässig.

### 0.6. GEBÄUDE

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.1.

Dachform Satteldach bei Erdgeschoß 28° - 35°, bei E + DG 28° - 35°

Dachdeckung Ziegeldeckung naturrot

Dachgauben zulässig, bis 1,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche

Kniestock bis 0,80 m zulässig, bei Gebäudeproportionen

= 7/5 oder größer bis 1,20 m zulässig

Sockelhöhe max. 0,50 m über Straßenoberkante

Ortgang mind. 0,25 m

Traufe mind. 0,50 m

I 1/2

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.2.

Dachform Satteldach bei E + 1 24° - 30°, bei E + DG 28° - 35°

Dachdeckung Ziegeldeckung naturrot

Dachgauben zulässig, bis 1,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche

Kniestock unzulässig bei E + 1, E + DG wie bei I 1/2

Sockelhöhe max. 0,50 m über Straßenoberkante

Ortgang mind. 0,25 m

Traufe mind. 0,50 m

II

# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R D I E P L A N L I C H E N F E S T S E T Z U N G E N

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.1. WOHNBAUFLÄCHEN

#### 1.1.1. Allgemeine Wohngebiete

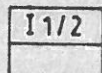


§ 4 BAU-NVO Absatz 1 u. 2.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

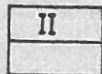
### 2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

#### 2.1.1.



Höchstgrenze Erdgeschoß, Dachgeschoßausbau im Rahmen von Art. 48 Bay.BO zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,5

#### 2.1.2.



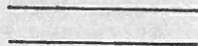
Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß, Dachgeschoßausbau zulässig GRZ 0,4, GFZ 0,6

## 3. BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN

### 3.1. Baugrenze

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN

### 4.1.



Straßenverkehrsflächen (öffentliche Straßen)

### 4.2.



Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

## 5. GRÜNFLÄCHEN

### 5.1.



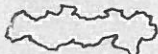
öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot

### 5.2.



neu zu pflanzende Bäume im privaten Bereich

### 5.3.



Pflanzgebot auf privaten Grünflächen

### 5.4.



Kinderspielplatz

## 6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

### 6.1.



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen

### 6.2.



Garagen Zufahrt in Pfeilrichtung

### 6.3.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUR GRÜNORDNUNG

5. GRÜNFLÄCHEN

- 5.1. Die dargestellten öffentlichen Grünflächen sind 2- bzw. 4-reihig mit 1 x 1 m Pflanzabstand mit Gehölzen geschlossen zu bepflanzen. Der Anteil an Sträuchern nach 5.5. bzw. Bäumen nach 5.6. muß rund 9 : 1 betragen. Bei den Sträuchern sind jeweils 3 - 5 artgleiche Gehölze im Verband zusammenzupflanzen.
- 5.2. In privaten Grünflächen ist die Pflanzung von mindestens 1 Baum nach 5.6. obligatorisch. Dieser ist lt. Plandarstellung dem Straßenbereich zuzuordnen. Das Ausbringen weiterer Gehölze wird empfohlen. Es sollen hauptsächlich standortgerechte Pflanzen aus den Listen 5.5 und 5.6. verwendet werden.
- 5.3. Die der Feldflur zugewandte Seite privater Grünflächen ist gemäß Planzeichen 5.3. 2-reihig mit 1 x 1 m Pflanzabstand mit Gehölzen geschlossen zu bepflanzen. Der Anteil an Sträuchern nach 5.5. bzw. Bäumen nach 5.6. muß rund 9 : 1 betragen. Bei den Sträuchern sind jeweils 3 - 5 artgleiche Gehölze im Verband zusammenzupflanzen.
- 5.4. entfällt
- 5.5. Zu verwendende Straucharten mit Mindestgrößen:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Str. 2xv 100 - 150
Corylus avellana	Haselnuß	Str. 2xv 100 - 150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 2xv 100 - 150
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str. 2xv 100 - 150
Ligustrum vulgare	Liguster	Bu 2xv 60 - 100
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Str. 2xv 100 - 150
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2xv 100 - 150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str. 2xv 100 - 150


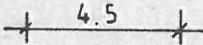

- 5.6. Zu verwendende Baumarten (Mindestqualität jeweils Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Zusätzlich ohne Qualitätsbeschränkung Obsthochstammbäume diverser Arten und Sorten.




# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R D I E P L A N L I C H E N H I N W E I S E

## 7. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



- 7.1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 7.2.  Maßzahl
- 7.3.  Grundstücksnumerierung

## 8. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

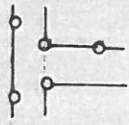


### 8.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN

- 8.1.1.  Grenzstein
- 8.1.2.  Grenzpflock
- 8.1.3.  Flurstücksgrenze

### 8.2. BAUWERKE

- 8.2.1.  Wohngebäude
- 8.2.2.  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

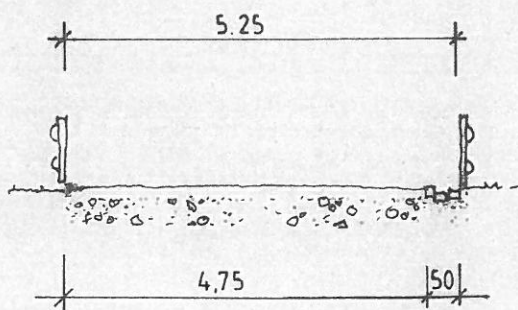
### 8.3. STRASSEN UND WEGE

- 8.3.1.  abgemarkter Weg
- 8.3.2.  nicht abgemarkter Weg
- 8.3.3.  Fußweg

### 8.4. VERSCHIEDENES

- 8.4.1.  Flurstücksnummer

#### STRASSE



#### FUSSWEG

