



I. PLANLICHE 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 [] Baugrenze
4. Verkehrsflächen
 - 4.1 [] Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Asphalt / Betonpflaster)
 - 4.2 [] Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 [] Straßenbegleitender Mehrzweckstreifen (Randstreifen, Baumstandorte, Parken, Bankett)
 - 4.4 [] Fußweg
 - 4.5 [] Fuß- und Radweg
 - 4.6 [] Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

- 5.1 [] Öffentliche Grünfläche
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.1 [] Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des Standortes, (geringfügige Verschiebungen max. 1 m möglich), öffentlich
 - 6.2 [] Zu pflanzende Einzelbäume ohne Festlegung des Standortes, privat
 - 6.3 [] Privater Grünstreifen mit Pflanzgebot, Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
7. Sonstige Planzeichen
 - 7.1 [] 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 [] Maßangabe in Meter
 - 7.3 [] Lärmschutzwand, Höhe der Oberkante bei 334,20 m ü NHN
 - 7.4 [] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich der Anzahl der geplanten Wohneinheiten

II. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Nutzungsschablone:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL	MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
WANDHÖHE	FIRSTHÖHE
BAUWEISE	DACHFORM
2. [] Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
3. [] Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
4. [] Höhenlinien in m.ü.NHN
5. [] Mögliche Wohngebäude
6. [] Mögliche Garagenstandorte
7. [] private Stellplätze (Stauraum) und Garagenzufahrten
8. [] Vorschlag Parzellierung mit Grundstücksnummerierung
9. [] Böschung
10. [] Lage und Blickrichtung der Regelquerschnitte
11. [] Vorhandene Gehölze
12. [] Anfahrtschfeld 3m / 70m gemäß RAST 06
13. [] Sichtdreieck für bevorrechtigte Radfahrer 3m / 30 m gemäß RAST 06
14. [] Anfahrtschfeld 3m / 200m gemäß RAL
15. [] Mögliche Stellplatzanordnung bei den Mehrfamilienhäusern
16. [] Anbauverbotszone 15 m zur Kreisstraße SR 20
17. [] Bodendenkmal mit Nummer gem. BayernAtlas
18. [] bestehender Unterflurhydrant
19. [] geplanter Oberflurhydrant
20. [] geplanter Unterflurhydrant

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 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 entsoortungstechnischen 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.

Satzung	
25.03.2026 Entwurf	HÜ/HG
17.09.25 Vorentwurf	HÜ/HG
Datum	Stand

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 19.01.2026 bis 20.02.2026 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 mit Schreiben vom 04.02.2026 (Fristsetzung bis 04.03.2026) stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 25.03.2026 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 25.03.2026 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 Planunterlagen 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	RAIN, den
[] Anita Bogner (Erste Bürgermeisterin)	[] 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	RAIN, den
[] Anita Bogner (Erste Bürgermeisterin)	[] Anita Bogner (Erste Bürgermeisterin)

AUFGESTELLT

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Eisp-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@a-heigl.de | www.a-heigl.de

24-65