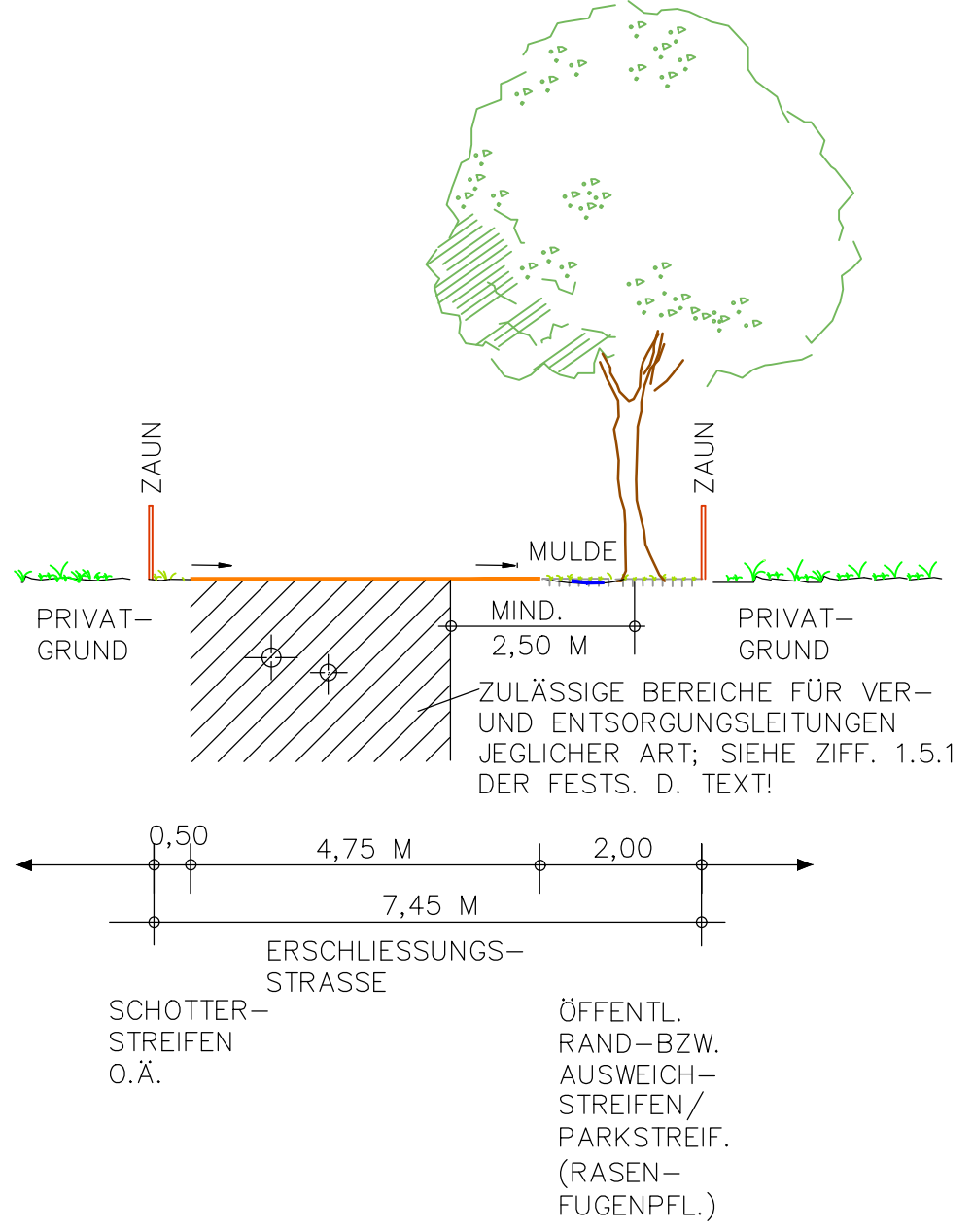


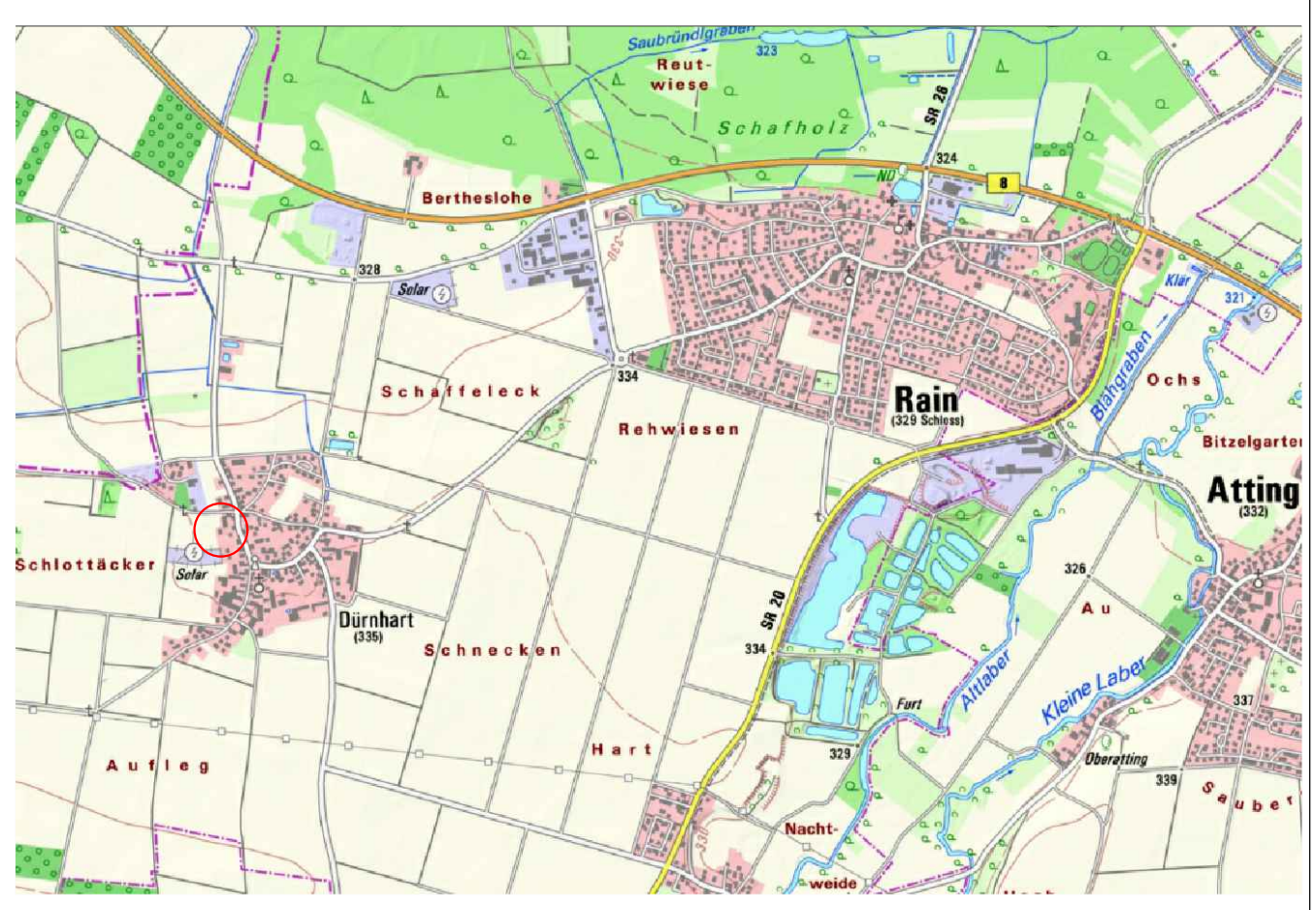


SCHNITT M = 1 : 100

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 GILT: MAX. FIRSHÖHE: 7,50 M
 - BEI VERSETZTEN PULTDÄCHERN GILT: MAX. WANDHÖHE: 6,50 M MAX. FIRSHÖHE: 9,00 M
 - BEI E SIND MAX. 2 WOHNHEIMHEITEN (WE) ZULÄSSIG, JE DOPPELHAUSHÄLFTE IST MAX. EINE WOHNHEIMHEIT ZULÄSSIG

2.2 NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA	ANZAHL DER GESCHÖSSE	BEI E: II / BEI D: III
GRUNDFLÄCHENZAHL		GESCHÖSSFLÄCHENZAHL GFZ	
GRZ	0,4	BEI II : (0,7) BEI III : (0,8)	
BAUWEISE		DACHNEIGUNG UND DACHFORM	
o = OFFEN		SD = SATTELDACH: 15-38°	
WH = WANDHÖHE		WD = WALMDACH: 15-38°	
FH = FIRSHÖHE		VP = VERSETZTES PULTDACH: 6-25°	
		PD = PULTDACH: 6-25°	

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 SCHÖTTERRASSEN; BAUMSCHLEIBEN, WIESEN- ODER PFLANZSTREIFEN) AUSBILDUNG ALS MULDEN ZUR OBERFLÄCHENWASSERRETENTION
- 3.4 MÖGLICHE PKW-STELLPLÄTZE (LÄNGS-/SENKRECHTPARKER), FUGENPFLASTER
- 3.5 ÖFFENTLICHE FUSSWEGE
- 3.6 PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUAREA) UND GARAGENZUFahrTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG, EINZÄUNUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM NICHT ZULÄSSIG ZIFF. 2.2 DER FESTS. D. TEXT BEACHTEN ! JE WOHNHEIMHEIT SIND MIND. 1,5 STELLPLÄTZE NACHZUWEISEN "HALBE" STELLPLÄTZE SIND AUF DIE NÄCHSTE GANZE ZAHL AUFZURUNDEN

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 GELTUNGSBEREICHSGRENZEN, 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.M.K.G. PERKAM
- 6.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN HINSICHTLICH DER BAUWEISE
- 6.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS (NUR PARZELLE 1)

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 GRÖSSENGABEN
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

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "DÜRNHART-WEST"

GEMEINDE: 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 entseuerungs-technischen 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.

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 25.08.2021 örtlich 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 Grünordnungsplans 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 ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung i. d. F. vom 28.02.2024 erfolgte gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 23.08.2024 bis 02.10.2024 Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

Eine erneute, verkürzte öffentliche Auslegung i. d. F. vom 25.06.2025 gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.07.2025 bis 25.07.2025. Stellungnahmen konnten in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihrer möglichen Auswirkungen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Gemeinde Rain hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.08.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.08.2025 als Sitzung beschlossen.

Ausgefertigt: RAIN, den Anita Bogner (Erste Bürgermeisterin)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: RAIN, den Anita Bogner (Erste Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB örtlich 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.

06.08.25	SATZUNG	HG
25.06.25	ENTWURF	HG
28.02.24	ENTWURF	HG
24.11.22	VORENTWURF	HG
Geđ.	Anlass	von
Gepr.	APRIL 2023	HG
Bea.	NOV 2022	HU

AUFGESTELLT 21-61

HEIGL
 Landschaftsarchitektur
 Stadtplanung
 Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
 Elap-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
 info@heigl.de | www.la-heigl.de