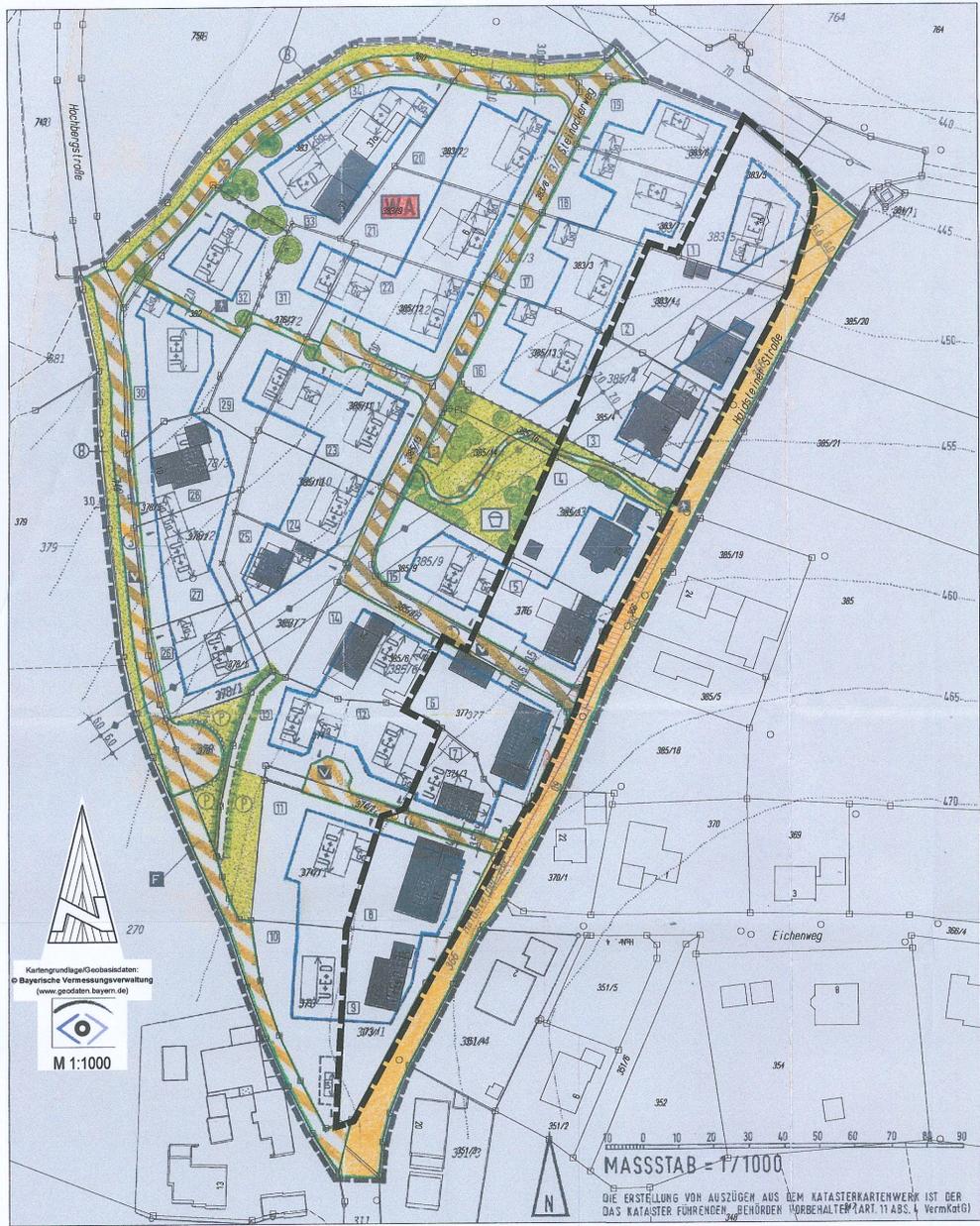
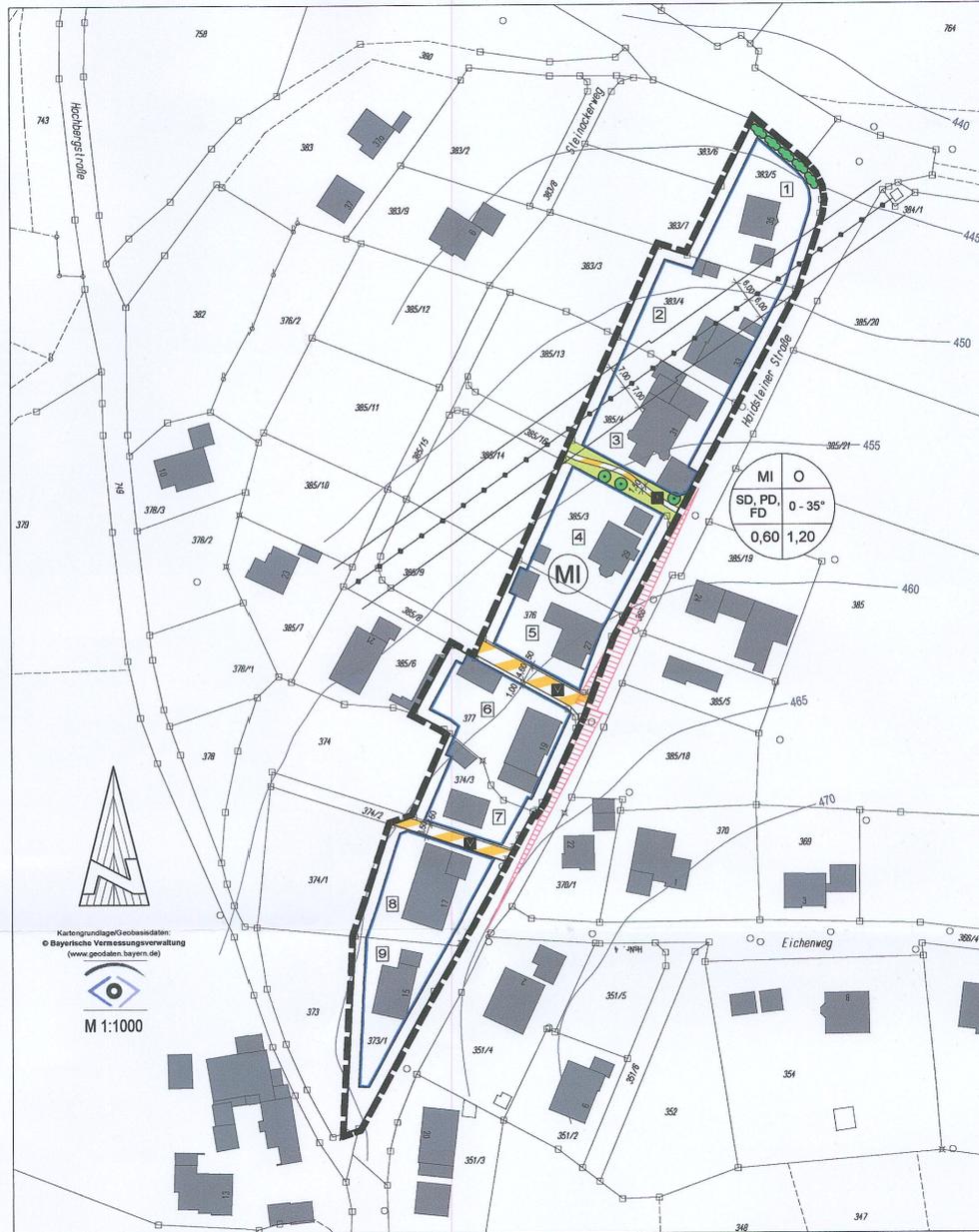


derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Hochberg"



1. Änderung Bebauungsplan "Hochberg"



VERFAHRENSVERMERKE:

**1. Änderungsbeschluss**  
 Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 14.11.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) beschlossen.  
 Der Änderungsbeschluss wurde am 18.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

**2. Auslegung**  
 Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.2018 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 27.12.2018, in der Zeit vom 27.12.2018 bis 12.02.2019 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Hochberg" i. d. F. vom 18.12.2018 wurde mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2019 bis 12.02.2019 öffentlich ausgelegt.

**3. Satzung**  
 Die Gemeinde Runding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" i. d. F. vom 18.12.2018, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Runding, den 27.02.2019  
  
 Franz Piendl, 1. Bürgermeister

**4. Inkrafttreten**  
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" i. d. F. vom 18.12.2018 wurde am 27.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Runding, den 27.02.2019  
  
 Franz Piendl, 1. Bürgermeister

**1. Änderung des Bebauungsplans "Hochberg"**  
 im beschleunigten Verfahren  
 gem. §13a BauGB



**GEMEINDE RUNDING**  
 LANDKREIS CHAM

**A. Planteil mit Verfahrensvermerken**

Entwurfsverfasser:  
  
 Weibergstraße 28 93413 Cham  
 Tel.: 0997/1896449-0 Fax: 0997/1896449-5  
 email: info@brandt-preischl.de

Planungsstand: 18.12.2018

*8. Nr. 25.01.05 I  
 Bauauftrag: 27.02.2019  
 50*

**ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90**

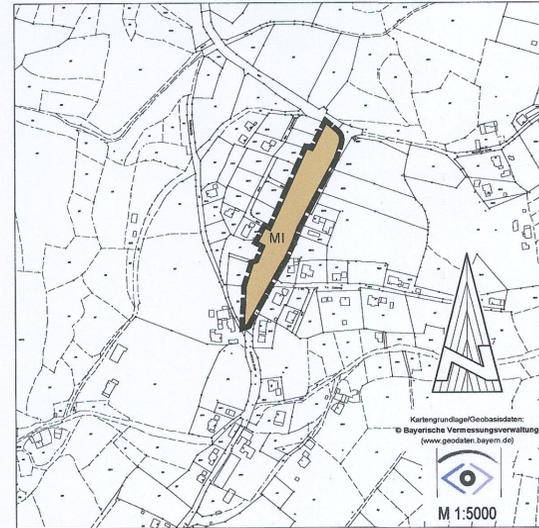
PLANLICHE FESTSETZUNGEN		PLANLICHE HINWEISE	
	Mischgebiet § 6 BauNVO 1990		bestehende Grundstücksgrenzen
	Baugrenze		bestehende Bebauung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Begrenzungslinie		vorhandene Flurstücksnummer
	verkehrsberuhigter Bereich		laufende Parzellennummer
	Gehweg		Höhenschichtlinie
	Sichtdreieck		vorgeschlagene Standorte für Bäume
	20kV-Freileitung der Bayernwerk AG mit Schutzstreifen		Bemaßung in Metern
	öffentliche Grünfläche		
	Baugebietseingrünung als 2-reihige Hecke		
	Abgrenzung des Geltungsbereiches (Änderungsbereich)		

**Nutzungsschablone:**

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung  
 2 = Bauweise: O = offene Bauweise  
 3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach  
 4 = Dachneigung  
 5 = max. zulässige GRZ  
 6 = max. zulässige GFZ

**Übersichtslageplan**



**SATZUNG**

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes  
 „Hochberg“  
 gem. § 13a BauGB  
 Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 13a des BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayVO, erlässt die Gemeinde Runding die 1. Bebauungsplanänderung "Hochberg" als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 18.12.2018 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:  
 - Verfahrensvermerke  
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 18.12.2018  
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 18.12.2018  
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 18.12.2018

**§ 3 Inkrafttreten**

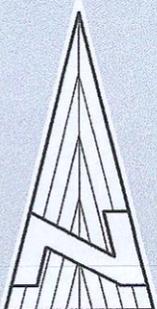
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Runding, den 27.02.2019



Franz Piendl, 1. Bürgermeister

# derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Hochberg"



Kartengrundlage/Geobasisdaten:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
(www.geodaten.bayern.de)



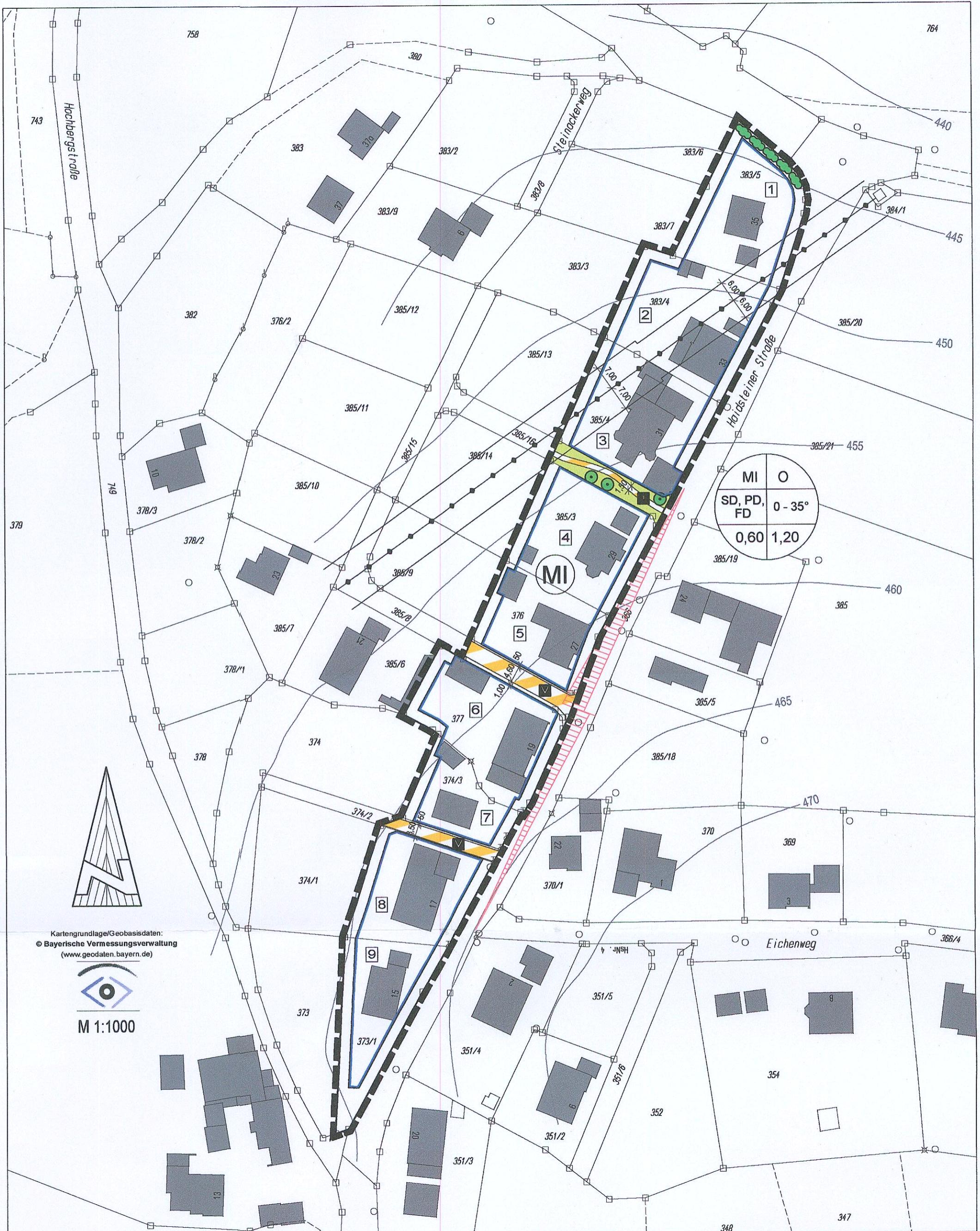
M 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90

MASSSTAB = 1/1000

DIE ERSTELLUNG VON AUSZÜGEN AUS DEM KATASTERKARTENWERK IST DER  
DAS KATASTER FÜHRENDEN BEHÖRDEN VORBEHALTEN (ART. 11 ABS. 4 VermKatG)

# 1. Änderung Bebauungsplan "Hochberg"



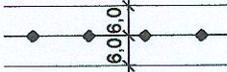
Kartengrundlage/Geobasisdaten:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
(www.geodaten.bayern.de)



M 1:1000

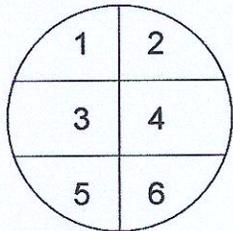
# ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

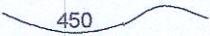
	Mischgebiet § 6 BauNVO 1990
	Baugrenze
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Begrenzungslinie
	verkehrsberuhigter Bereich
	Gehweg
	Sichtdreieck
	20kV-Freileitung der Bayernwerk AG mit Schutzstreifen
	öffentliche Grünfläche
	Baugebietseingrünung als 2-reihige Hecke
	Abgrenzung des Geltungsbereiches (Änderungsbereich)

### Nutzungsschablone:

- 1 = Art der Nutzung  
2 = Bauweise: O = offene Bauweise  
3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach  
4 = Dachneigung  
5 = max. zulässige GRZ  
6 = max. zulässige GFZ



## PLANLICHE HINWEISE

	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Bebauung
392	vorhandene Flurstücksnummer
	laufende Parzellennummer
	Höhenschichtlinie
	vorgeschlagene Standorte für Bäume
10.0	Bemaßung in Metern

# SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes

„Hochberg“

gem. § 13a BauGB

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 13a des BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO, erlässt die Gemeinde Runding die 1. Bebauungsplanänderung "Hochberg" als Satzung.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 18.12.2018 maßgebend.  
Er ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 18.12.2018
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 18.12.2018
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 18.12.2018

## § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Runding, den 27.02.2019

.....  
Franz Piendl, 1. Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE:

## 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 14.11.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 16.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

## 2. Auslegung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.2018 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 27.12.2018, in der Zeit vom 27.12.2018 bis 12.02.2019 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Hochberg" i. d. F. vom 18.12.2018 wurde mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2019 bis 12.02.2019 öffentlich ausgelegt.

## 3. Satzung

Die Gemeinde Runding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" i. d. F. vom 18.12.2018, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Runding, den 27.02.2019



  
.....  
Franz Piendl, 1. Bürgermeister

## 4. Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" i. d. F. vom 18.12.2018 wurde am 27.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Runding, den 27.02.2019



  
.....  
Franz Piendl, 1. Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen und Hinweise gelten:**

**(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Für das Änderungsgebiet wird ein „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

$$\text{GRZ} = 0,60 \text{ und } \text{GFZ} = 1,20$$

max. zulässige Wandhöhen: 9,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei den Parzellen 1, 2 und 3 ist zwischen First und der best. 20kV-Leitung der Bayernwerk AG ein Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten.

Je Parzelle sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

## 6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:  
Satteldach, Pultdach, Flachdach als Gründach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 0° – 35° gewählt.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

## 7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen. Carports sind zulässig.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m<sup>2</sup> ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden.

max. zulässige Wandhöhen: 4,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentl. Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen. Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV).

## 8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der BayBO (Fassung 2007).

## 9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung der Entwässerungssysteme sind auf den einzelnen Bauparzellen für die Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers Einrichtungen zu schaffen, die das Sammeln, sowie den Betrieb von WC-Spülungen und die Gartenbewässerung gewährleisten.

Für überschüssiges Niederschlagswasser sind im Bereich der einzelnen Bauparzellen Vorkehrungen zur Versickerung zu treffen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 0,75 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 0,75 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 0,75 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

## 11. Einfriedung

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

## 12. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung müssen zum Schutz von Fledermäusen und Insekten, warmweiße Leuchtsysteme und Lampen auf Basis von modernen LED-Beleuchtungssystemen verwendet werden.

## 13. Bepflanzung und Eingrünung

### 13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

#### Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),  
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
 Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*),  
 Walnuss (*Juglans regia*),  
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),  
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),  
 Obstbaumhochstämme

#### Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),  
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),  
 Schlehe (*Prunus spinosa*),  
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),  
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),  
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),  
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),  
 Sal-Weide (*Salix caprea*),  
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),  
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),

### 13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

### 13.3 Baugebietseingrünung und Begrünung der öffentlichen Grünflächen

An der nördlichen Grenze der Parzelle 1 ist eine mind. 3m breite private Eingrünung anzulegen. Die Eingrünung ist mit einer mind. 2-reihigen Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen herzustellen (Artenauswahl siehe 13.1).

13.4 Die Anlage von Schnitthecken ist nicht zulässig.

13.5 Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Im Bereich der 20-kV-Freileitung dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Nach DIN-VDE-0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Die Bepflanzung muss von Zeit zu Zeit gekürzt werden.

13.6 Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2.50 m Höhe.

13.7 Im Bereich der öffentlichen oder sonstigen zugänglichen Freiflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Es sollten jedoch nach neusten Erkenntnissen zwischen Giftigkeit und Ungeißbarkeit unterschieden werden.

## D. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Runding zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.  
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.  
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.

Cham, den 18.12.2018

