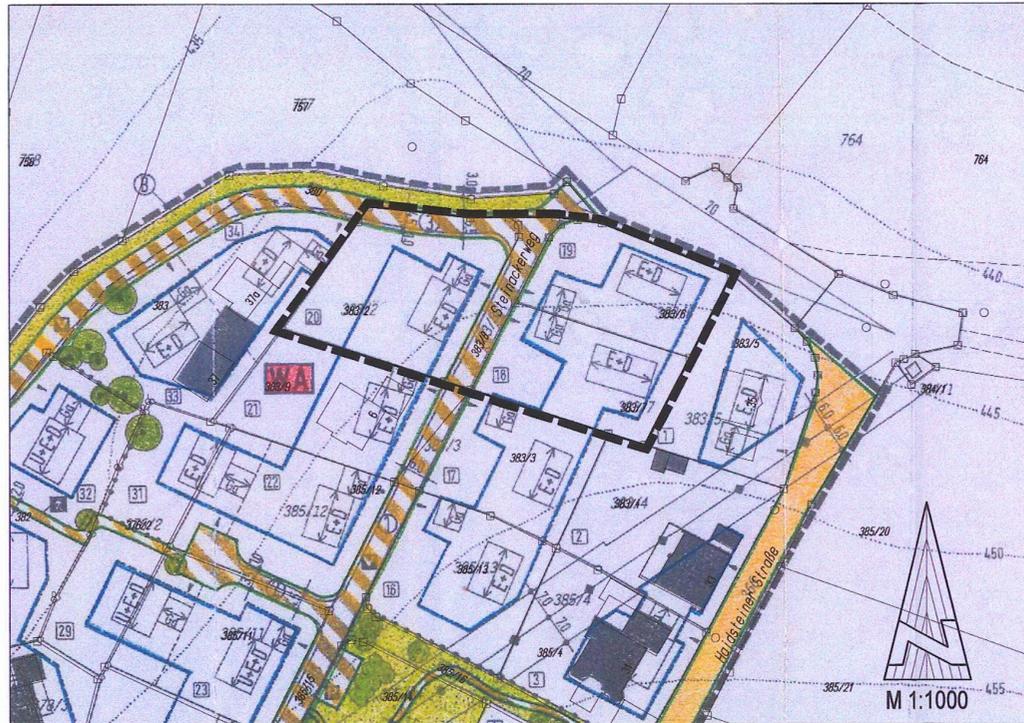
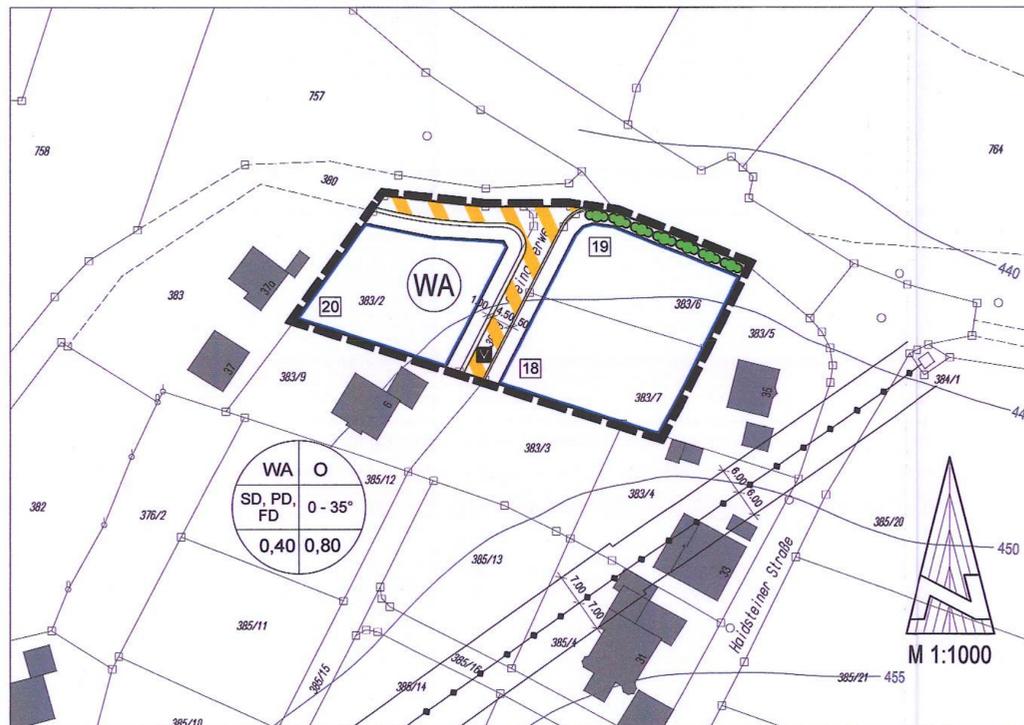


derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Hochberg"



2. Änderung Bebauungsplan "Hochberg"



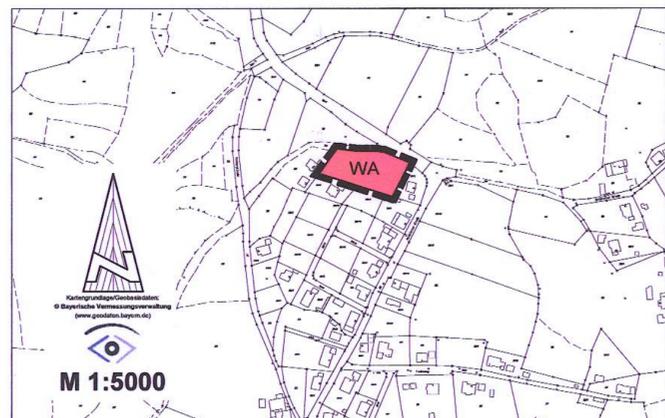
ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

- PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Begrenzungslinie
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - 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
- vorhandene Flurstücksnummer
- laufende Parzellnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern

Übersichtslageplan



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 26.01.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 20.04.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" in der Fassung vom 20.04.2023 gebilligt.
 3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" i. d. F. vom 20.04.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2023 bis 31.05.2023 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 21.04.2023 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 20.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2023 mit Fristsetzung bis 09.06.2023 beteiligt.
 4. Die Gemeinde Runding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.06.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 29.06.2023, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Runding, den 30.06.2023 Franz Kopp, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan
"Hochberg" - 2. Änderung
gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Gemeinderat Runding den Bebauungsplan i. d. F. vom 29.06.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 29.06.2023 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 29.06.2023
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 29.06.2023
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 29.06.2023

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Runding, den 30.06.2023

Franz Kopp, 1. Bürgermeister

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



GEMEINDE RUNDING

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen

Brandl & Preischl

Weinbergstraße 28 93413 Cham

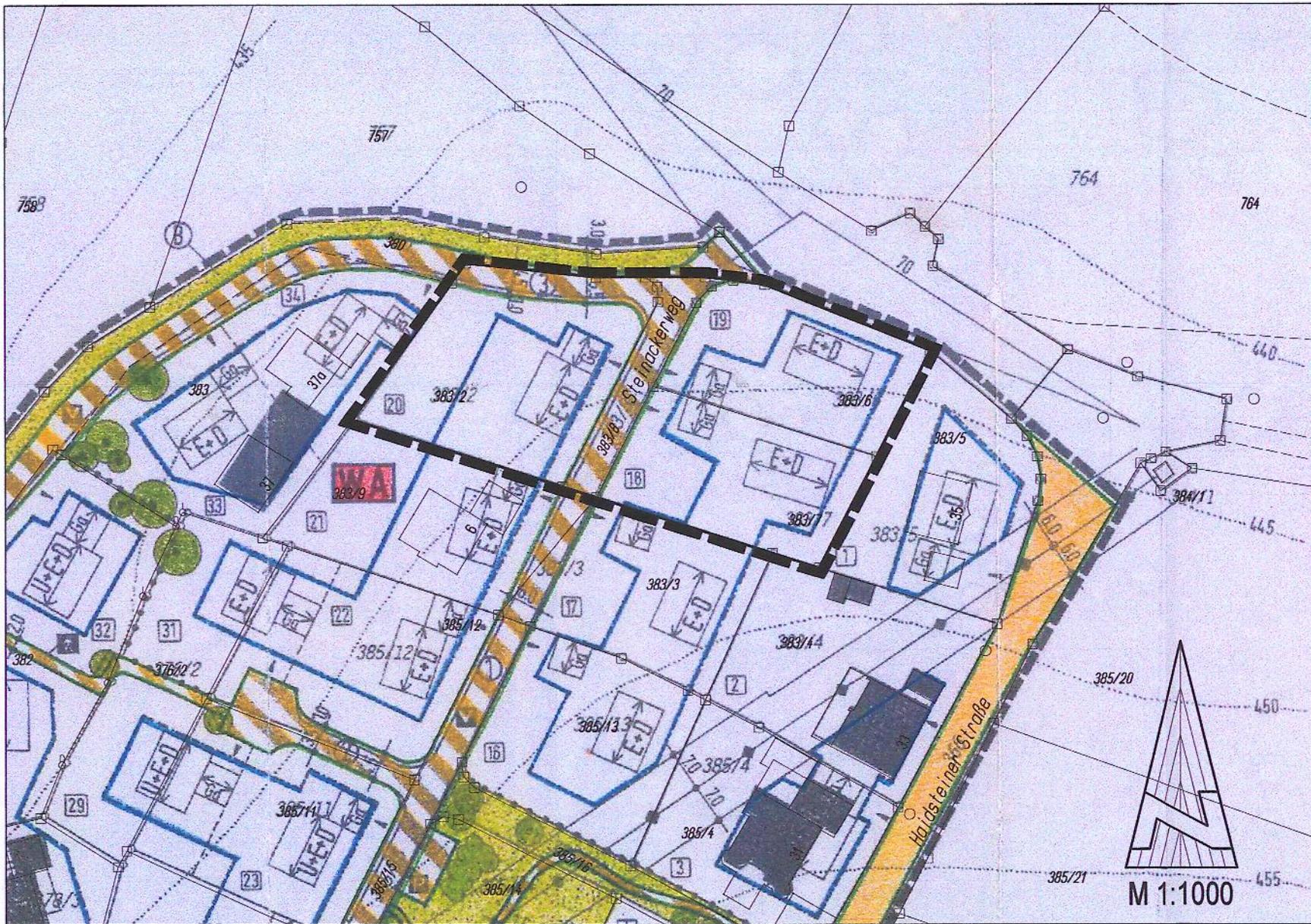
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9

email: info@brandl-preischl.de

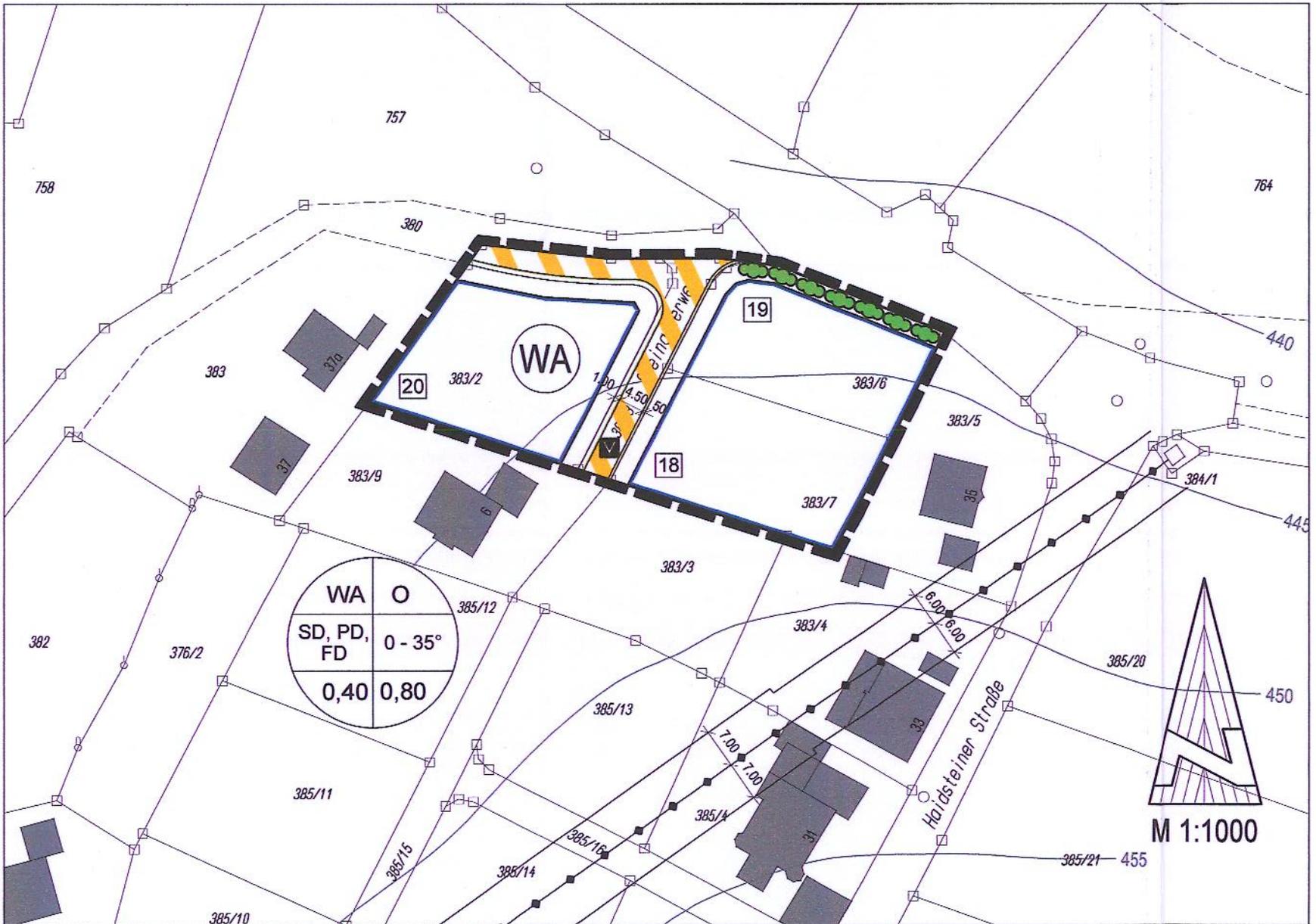
Planungsstand: 20.04.2023
29.06.2023



derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Hochberg"

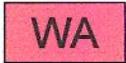


2. Änderung Bebauungsplan "Hochberg"



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



Baugrenze



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Begrenzungslinie



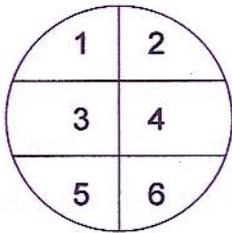
verkehrsberuhigter Bereich



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



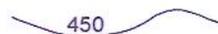
bestehende Bebauung

392

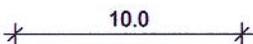
vorhandene Flurstücksnummer

3

laufende Parzellennummer



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Hochberg" - 2. Änderung gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Runding den Bebauungsplan i. d. F. vom 29.06.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 29.06.2023 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 29.06.2023
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 29.06.2023
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 29.06.2023

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Runding, den 30.06.2023



Franz Kopp, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 26.01.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 21.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 20.04.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" in der Fassung vom 20.04.2023 gebilligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" i. d. F. vom 20.04.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2023 bis 31.05.2023 öffentlich ausgelegt.
Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 21.04.2023 hingewiesen.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 20.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2023 mit Fristsetzung bis 09.06.2023 beteiligt.
4. Die Gemeinde Runding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.06.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hochberg" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 29.06.2023, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Runding, den 30.06.2023



(Siegel)


.....
Franz Kopp, 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am 30.06.2023 ausgefertigt.

Runding, den 30.06.2023

(Siegel)




.....
Franz Kopp, 1. Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde am 30.06.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Hochberg" gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Runding zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
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 30.06.2023



(Siegel)


.....
Franz Kopp, 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
Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
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.

GRZ = 0,40 und GFZ = 0,80	
max. zulässige traufseitige Wandhöhe:	9,00 m
max. zulässige Attikahöhe:	9,50 m
max. zulässige Firsthöhe:	12,00 m

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

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, eine Aufständigung ist nur auf Flachdächern erlaubt.

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 m² ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung sind wie beim Hauptgebäude auszubilden. Ausgenommen davon können Flachdächer als Gründach ausgeführt werden.

max. zulässige traufseitige Wandhöhe:	4,00 m
max. zulässige Attikahöhe:	4,00 m
max. zulässige Firsthöhe:	5,50 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 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

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

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

Zur Reduzierung der Gefahr von Kanalüberlastungen dürfen maximal 1,5 l/s dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,0 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,00 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche. 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. 2,00 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedungen

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, ab neuer Geländeoberfläche.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

12. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung müssen zum Schutz von Fledermäusen und Insekten, warmweiße Leuchtssysteme 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 Baugebietseingrünung und Begrünung der öffentlichen Grünflächen

An der nördlichen Grenze der Parzelle 19 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).

13.3 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 100 m² 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 Grundstückflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

-
- 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 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 29.06.2023

