



Gemeinde Obertraubling
Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling


Bebauungsplan „Dorfbreite II“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

15.01.2018



Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de

ebb@ebb-gmbh.de

I N H A L T

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)
 - 1.4 Leitungsrecht
- 2 Bauweise
 - 2.1 Hauptgebäude
- 3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5 Grünordnung

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Abstandsflächen
- 2 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.1 Hauptgebäude
 - 2.2 Garagen / Carports
- 3 Aufschüttungen / Abgrabungen
- 4 Einfriedungen
- 5 Schallschutz
- 6 Ver- und Entsorgungsleitungen

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 Baugrund
- 2 Altlasten
- 3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
- 4 Befestigte Flächen
- 5 Behandlung von Niederschlagswasser
- 6 Müllabfuhr
- 7 Nutzung regenerativer Energie
- 8 Landwirtschaft
- 9 Meldung von Bodendenkmälern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Einrichtungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	0,35
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,7
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß):	II

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus	max. 1 WE
Doppelhaushälfte	max. 1 WE

1.4 Leitungsrecht

Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

2.1 Hauptgebäude

Doppelhäuser sind nur auf den Parzellen 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 und 14 zulässig.

3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Zahl der Nebengebäude inkl. Garage ist auf max. 2 begrenzt. Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ist nur auf den durch Baugrenzen bzw. auf der für Garagen und Nebengebäude gesondert festgesetzten überbaubaren Fläche (Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung) zulässig.

Es gilt die Satzung der Gemeinde Obertraubling über eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzrichtlinie) in der jeweils gültigen Fassung.

Zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten. Dies gilt nicht für das bereits genehmigte Einzelbauvorhaben auf Fl.Nr. 31/169 und 31/170. Der freizuhaltende Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO bis zu einer Fläche von max. 10 m² sowie Stellplätze zugelassen.

5 Grünordnung

Bepflanzung der Privatgrundstücke

Je 200 m² Garten- /Freifläche ist mindestens 1 Laubbaum (Obstbaum, Laubbaum) als Hochstamm zu pflanzen (s. nachfolgende Pflanzliste). Nadelgehölze sind zulässig. In den straßenseitigen Vorgärten sind Nadelgehölze über 1 m Wuchshöhe generell ausgeschlossen.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen.

Bäume für Privatgrundstücke (Vorschlag)		Sträucher zur Eingrünung (Vorschlag)	
Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier (spec.)	Felsenbirne (Arten)
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornellkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sorbus aria	Mehlbeere	Coryllus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rosa spec.	Wildrosenarten
Obstbäume als Hochstamm		Sambucus nigra	Holunder

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Für die Garage / Carport der Parzelle 2 ist aufgrund der durch die topographische Situation bedingten mittleren Wandhöhe über 3,0 m eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

2.1 Hauptgebäude

Gebäudeproportion	Grundsätzlich muss die Traufseite länger als die Giebelseite sein.
Stellung	Ausrichtung der Gebäudelängsseite parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen in gedeckten Farben; Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachziegel oder Dachsteine in naturroter (ziegelroter) und grauer Farbe
Dachform, -neigung	E+D: SD 20°- 45°, Kniestock max. 1,0 m E+1: SD, PDv 20°- 35°, kein Kniestock PD 10°- 20°, kein Kniestock E+1+D: SD 25°- 40°, Kniestock max. 0,25 m Auf den Parzellen 1 und 2 sind Gebäude mit Pultdächern zum Norden traufseitig auszurichten.
Dachüberstand	Ortgang: min. 0,20 m - max. 0,35 m Traufe: min. 0,35 m - max. 0,50 m
Dachaufbauten schnitte	/Ein- Dachgauben sind nur bei Satteldächern zulässig; sie sind als Stehgauben mit Satteldach oder Schleppegaupe mit einer max. Frontfläche von jeweils 2,30 m ² auszubilden. Die Summe ihrer Breitenmasse darf nicht mehr als ein Viertel der Trauflänge betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Wandhöhen	E+D:	max. 4,00 m
	E+1:	max. 6,00 m
	E+1+D:	max. 6,25 m
	Die Wandhöhe wird gemessen von der Fußbodenoberkante Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.	
Höhenlage	Die Höhe der Rohfußbodenoberkante (FOK) im EG des Wohngebäudes darf im Mittel, bezogen auf den Rand der angrenzenden Erschließungsstraße eingangsseitig 0,30 m nicht überschreiten.	
	Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf OK Straße und FOK anzugeben.	
Anpassungsgebot	Doppelhaushälften sind in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichteten oder genehmigten Doppelhaushälften anzupassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für Freistellungsverfahren. Baubewerber des zweiten Gebäudes sind auf bereits vorhandene Baugenehmigungen und Freistellungen hinzuweisen.	

2.2 Garagen / Carports

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Beim winkelligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach der Garage in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiffen.

Grenzgaragen sind in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichteten oder genehmigten Garagen anzupassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für Freistellungsverfahren. Baubewerber des zweiten Gebäudes sind auf bereits vorhandene Baugenehmigungen und Freistellungen hinzuweisen.

Dachform, -neigung	Satteldach, Pultdach (Traufseite zur Straße), Flachdach
Wandhöhe	max. 3,00 m
	Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Höhenlage	Die Rohfußbodenoberkante der Garagen (FOK) darf max. 0,30 m über der anstehenden Fahrbahnhöhe in der Mitte der Zufahrt liegen.
	Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf die Straßenhöhe anzugeben.

3 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Entlang von Grundstücksgrenzen sind bei gegenseitigem Einvernehmen Geländeangleichungen möglich.

Terrassierungen aus Trockenmauern oder Böschungen sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist das ursprüngliche Gelände einzuhalten; Mauern sind hier nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Grenzgaragenzufahrten.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

4 Einfriedungen

An der Straße:

Einfriedungen werden bis zu einer max. Zaunhöhe von 1,20 m zugelassen. Zugelassen werden Gabionen sowie Einfriedungen aus Metall, Holz und Kunststoff.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

Maschendrahtzaun oder Zaun mit Doppelgitterstäben in grauer oder grüner Farbe sind zulässig. Zaunhöhe max. 1,00 m. Kein Sockel zulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

5 Schallschutz

Entlang der nördlichen Grenze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Parzellen 1 + 2 ist eine hochabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über FOK Kreisstraße R20 zu errichten. Auf der Parzelle 3 ist eine zweigeschossige Bebauung nur zulässig, wenn entlang der nördlichen Grenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m errichtet wird.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 sind zu beachten. Bei einer Bebauung der Parzellen 1, 2, 3, 4, 5 und 1a sind die entsprechenden gutachterlichen Nachweise im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren vorzulegen.

Die Wohn- und Schlafräume sind über lärmabgewandte Seite zu belüften, an denen die WA-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechend dem Gutachten der EBB vom 27.03.2017 eingehalten werden; wenn dies nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Grundrissorientierung nicht möglich ist, müssen kontrollierte Wohnraumbelüftungsanlagen eingebaut werden.

6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Planungsgebiets Ver- und Entsorgungsanlagen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

Bei allen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist zu beachten.

4 Befestigte Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

5 Behandlung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (Größe mindestens 6 m³) zurückzuhalten und verzögert abzugeben. Die Zisternen sind im Rahmen der Erschließung des Baugebietes auf jeder Parzelle zu errichten. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Auf die notwendige Befreiung nach den Satzungsvorschriften des Zweckverbandes zur Wasserversorgung im Landkreis Regensburg-Süd wird verwiesen.

Trotz eingeschränkter Versickerungsmöglichkeit wird empfohlen, bei den privaten Retentionszisternen, die wenn auch nur eingeschränkt vorhandene Versickerungsmöglichkeit z.B. durch Retentionszisternen mit anschließender Versickerung zu nutzen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen- / Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. I Satz 1 und § 37 Abs. I Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser oder wild abfließendem Wasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

6 Müllabfuhr

Für die Parzellen 1, 2, 4 und 5 ist an der Einmündung der privaten Stichstraße in die Industriestraße bei Parzelle 1 ein Müllbehälter-Standplatz einzurichten.

Für die Parzellen 1a und 3 ist an der Einmündung der privaten Stichstraße in die Industriestraße bei Parzelle 4 ein Müllbehälter-Standplatz einzurichten.

Für die Parzellen 6 – 15 ist an der Einmündung der privaten Stichstraße in die Industriestraße bei Parzelle 6 ein Müllbehälter-Standplatz einzurichten.

7 Nutzung regenerativer Energie

Die Nutzung regenerativer Energie wird empfohlen. Auf die Genehmigungspflicht von Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.

8 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

9 Meldung von Bodendenkmälern

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem Erlaubnisverfahren der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.