




Gemeinde Obertraubling  
Landkreis Regensburg

## **Einfacher Bebauungsplan nach §30 Abs. 3 BauGB "Hofmarkstraße"**

Textliche Festsetzungen

Aufgestellt: Regensburg, 06.07.2007  
Geändert: Regensburg, 14.03.2008  
Geändert: Regensburg, 19.09.2008

Projekt-Nr.: 261212

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22 a

93049 Regensburg

U. Dykiert

# INHALT

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1           Bauliche Nutzung und Grünordnung
  - 1.1           Maß der baulichen Nutzung
  - 1.2           Bauweise
  - 1.3           Flächen für Garagen und Stellplätze
  - 1.4           Grünordnung
  
- 2           Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 2.1           Hauptgebäude
  - 2.2           Nebengebäude
  - 2.3           Auffüllungen
  
- 3           Festsetzungen nach § 1a BauGB

## TEXTLICHE HINWEISE

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vorhaben richten sich im übrigen nach § 34 BauGB.

## 1 Bauliche Nutzung und Grünordnung

### 1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) beträgt maximal 1 WE pro Wohngebäude.

### 1.2 Bauweise

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

### 1.3 Flächen für Garagen und Stellplätze

Nach den Stellplatzrichtlinien der Gemeinde sind je Wohneinheit 2 Stellplätze als Garage, Carports oder als offene Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss eine Stellfläche von mindestens 5 m freigehalten werden, die zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

### 1.4 Grünordnung

#### 1.4.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Pro 200 m<sup>2</sup> Garten- /Freifläche ist mindestens 1 Laubbaum (Hausbaum) als Hochstamm zu pflanzen. Nadelgehölze über 1 m Wuchshöhe sind in den straßenseitigen Vorgärten generell ausgeschlossen.

Zur Erhaltung des Ortsbilds sind entlang der Nordseite der Parzellen 4 und 5 standortgerechte Laubgehölze (Pflanzliste s. Begründung) zu pflanzen. Die Garagen bzw. Mauern der Parzellen 4 und 5 sind an der Nordseite mit einer Wandbegrünung zu versehen.

#### 1.4.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen

Entlang der öffentlichen Straßen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen auf den straßengleitenden Park- und Grünstreifen Baumpflanzungen (Pflanzliste s. Begründung) vorgesehen. Der genaue Standort der Bäume richtet sich nach den dort vorgesehenen Parkbuchten.

Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm.

## 2 Gestaltung der baulichen Anlagen

### 2.1 Hauptgebäude

Gebäude, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, sind in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichteten bzw. genehmigten Gebäude anzupassen.

Stellung	<p>Auf den Parzellen 1, 2, 4, 5, 7 und 8 ist die Firstrichtung festgesetzt.</p> <p>Auf den übrigen Parzellen wird die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90° gedreht festgesetzt.</p>
Fassaden	<p>Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig</p>
Dachdeckung	<p>Dachsteine aus Ziegel (naturrot) oder Beton in ziegelroter Farbe</p>
Dachüberstand	<p>Ortgang: max. 0,30 m Traufe: max. 0.40 m</p>
Dachausbauten / Einschnitte	<p>Dachgauben sind der Dachform anzupassen. Zwerchgiebel sind nur bei Einzelhäusern zulässig und im mittleren Drittel des Daches anzuordnen: Dachform und -neigung wie Hauptbaukörper Breite max. <math>\frac{1}{3}</math> der Gebäudelänge, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst. Solaranlagen sind nur neigungsgleich knapp über oder in der Dachfläche zulässig.</p>
Kniestockhöhe	<p>Als Kniestockhöhe gilt das außen gemessene Maß von OK Rohfußboden Dachgeschoss bis zur UK Sparren. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Wandhöhen	<p>Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht An- oder Vorbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.</p>

Höhenlage	Die Höhe der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) darf max. 0,20 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen und muss aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 338,40 m ü NN betragen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und EFOK anzugeben.
Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

## 2.2 Nebengebäude

Nebengebäude sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Sie sind in ihrer Dach- und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Für Grenzgaragen wird nach § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Garagen können als Grenzbebauung ausgeführt werden; es gilt demnach nicht das allgemeine Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO.

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

Im übrigen gelten die die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung.

## 2.3 Auffüllungen

Das Geländeniveau ist den angrenzenden Erschließungsstraßen anzupassen. Die fertiggestellte Geländeoberfläche darf entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze max. 0,20 m über oder unter der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Mauern oder Böschungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

## 3 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Die Anwendung der Eingriffsregelung ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a nicht erforderlich.

## TEXTLICHE HINWEISE

### Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

### Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Im Baugebiet können hohe Grundwasserstände sowie Hochwasser durch den verrohrten Fuchsgraben (Hofmarkstraße) auftreten. Es wird empfohlen, dies bei der baulichen Ausbildung der Keller durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen und alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) auf eine Mindesthöhe von mindestens 338,40 m ü NN zu legen.

### Behandlung von Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen sollte auf den jeweiligen Grundstücken versickert bzw. in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 und die hierzu eingeführten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

### Befestigte Flächen

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

### Lärmschutzempfehlungen für Baukörper der Parzellen 4 und 5

Auf den Parzellen 4 und 5 wird zur Lärminderung eine geschlossene Anordnung von Gebäuden und Garagen empfohlen. Anstelle von Garagen können auch Stellplätze oder Carports mit einer entsprechend hohen Mauer an der Nordseite des Grundstücks errichtet werden.

Bei der Grundrissgestaltung der Wohngebäude auf den Parzellen 4 und 5 wird empfohlen, die Fenster der Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer möglichst an der geräuschabgewandten Südfassade anzuordnen.

Sofern dies nicht möglich ist, wird auf diesen Parzellen an der Nordseite der Einbau verglaste Vorbauten oder Schallschutzfenster (mindestens Schallschutzklasse 3) empfohlen.

Bei Gebäuden ohne Lüftungsanlage (kontrollierte Wohnraumlüftung) sollten diese Fenster mit Schalldämmlüftern ausgestattet werden.

### Abfallentsorgung

Wegen fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge werden die Parzellen 2, 3, 4, 5 und 7 nicht direkt angefahren. Aus diesem Grund müssen die Restmüll- und Papierbehälter am Tag der Abholung auf den dafür vorgesehenen, im Plan eingezeichneten Sammelplatz (Eingangsstraße Hofmarkstraße) abgestellt werden.

### Landwirtschaft

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

### Meldung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmälern, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Regensburg Tel. 0941/40090) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Telekommunikationseinrichtungen, Leitungen der Stromversorgung sowie der Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen.