



Gemeinde Obertraubling  
Landkreis Regensburg

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
„Brunnwiesen-Oberhinkofen“**


Textliche Festsetzungen und Hinweise

Aufgestellt: Regensburg, 02.08.2010

Geändert: Regensburg, 29.11.2010

Geändert: Regensburg, 25.03.2011

Projekt-Nr.: 972001

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22 a

93049 Regensburg



J. Dykiert

# INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
I Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Bauliche Nutzung	
1.1 Art der baulichen Nutzung	
1.2 Maß der baulichen Nutzung	
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)	
2 Bauweise	
3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	
4 Überbaubare Grundstücksfläche	
5 Grünordnung	
5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke	
6 Festsetzungen nach § 1a BauGB	
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
1 Abstandsflächen	
2 Gestaltung der baulichen Anlagen	
2.1 Hauptgebäude	
2.2 Garagen	
3 Auffüllungen	
TEXTLICHE HINWEISE	6
1 Baugrund	
2 Altlasten	
3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche	
4 Befestigte Flächen	
5 Behandlung von Niederschlagswasser	
6 Landwirtschaft	
7 Meldung von Bodendenkmälern	

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

#### 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Je Wohngebäude max. 1 WE.

### 2 Bauweise

Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

### 3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports oder Stellplätze sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

Bezüglich der Stellplätze gilt die Satzung über eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzrichtlinien) der Gemeinde Obertraubling. Die Stellplätze sind in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

### 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 m<sup>2</sup> sowie Stellplätze zugelassen.

### 5 Grünordnung

#### 5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Je 200 m<sup>2</sup> Garten- /Freifläche ist mindestens 1 Laubbaum (Obstbaum, Laubbaum) als Hochstamm zu pflanzen (Pflanzliste s. Begründung). Nadelgehölze über 1 m Wuchshöhe sind in den straßenseitigen Vorgärten generell ausgeschlossen.

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

Auf den Parzellen 4, 8, 12 sowie den Parzellen 1 und 5 ist entlang der im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen eine Gehölzpflanzung mit einheimischen Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen.

## 6 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<sup>1</sup> in der Begründung sowie der Umweltbericht (im Teil Begründung).

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 3.080 m<sup>2</sup> und wird über das Ökokonto (Flächenüberhang aus dem Bebauungsplan „Steinbühläcker Teil 3“, Ausgleichsmaßnahme auf FINr. 222, Gmkg. Niedertraubling) erbracht.

# II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## 1 Abstandsflächen

Es gelten abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

## 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

Stellung	Die Firstrichtung ist mit Planzeichen festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Ziegel (naturrot) oder Beton in ziegelroter Farbe
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,30 m Traufe: max. 0.40 m
Dachaufbauten / Einschnitte	Dachgauben sind im inneren Drittel des Daches mit einer Ansichtsfläche bis zu 2,5 m <sup>2</sup> zulässig. Sie sind der Dachform anzupassen. Zwerchgiebel sind im mittleren Drittel des Daches anzuordnen: Dachform und -neigung wie Hauptbaukörper Breite max. 1/3 der Gebäudelänge, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst. Solaranlagen sind nur neigungsgleich knapp über oder in der Dachfläche zulässig.
Kniestockhöhe	Als Kniestockhöhe gilt das außen gemessene Maß von OK Rohfußboden Dachgeschoss bis zur UK Sparren. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

---

<sup>1</sup> s. Begründung Kap. 3

Wandhöhen	<p>Die zulässigen Wandhöhe ist der Darstellung zu den Gebäudetypen zu entnehmen. 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.</p> <p>Die natürliche und die fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.</p>
Höhenlage	<p>Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) darf max. 0,50 m über der anstehenden Straßenoberkante liegen. Maßgebender Bezugspunkt ist die Fahrbahnhöhe im Bereich der gedachten Verlängerung der bergseitigen Traufwandflucht. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und EFOK anzugeben.</p>

## 2.2 Garagen

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

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.

Wandhöhe	<p>3,00 m im Mittel</p> <p>Gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO ist für Grenzgaragen eine mittlere Wandhöhe von max. 3 m über natürlichem Gelände zulässig.</p> <p>Für die Garagen der Parzellen 1 bis 4 ist aufgrund der Höhenverhältnisse an der bestehenden Erschließungsstraße „Dorfbreite“ abweichend von der BayBO eine mittlere Wandhöhe von max. 3,50 m über natürlichem Gelände zulässig.</p>
Höhenlage	<p>Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) der Garagen darf max. 0,50 m über der anstehenden Straßenoberkante liegen. Maßgebender Bezugspunkt ist die Fahrbahnhöhe im Bereich der gedachten Verlängerung der bergseitigen Traufwandflucht. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und FOK Garage anzugeben.</p>

## 3 Auffüllungen

Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken abweichend von Art. 57 Abs. 1 Satz 9 BayBO nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Sie können innerhalb der Grundstücke sowie entlang der Grundstücksgrenzen mit natürlich gestalteten Böschungen oder Trockenmauern mit bis zu 0,50 m Höhe abgefangen oder natürlich auslaufend gestaltete werden.

## 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.

### 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 wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (Größe mindestens 6 m<sup>3</sup>) zurückzuhalten und verzögert abzugeben. Eine Nutzung des Niederschlagswasser ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Auf die notwendige Befreiung nach den Satzungsvorschriften des Zweckverbandes zur Wasserversorgung im Landkreis Regensburg- Süd wird verwiesen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserordnung (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.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur begrenzt möglich. 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.

### 6 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.

## 7 Meldung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.