



Gemeinde Obertraubling
Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Anno-Santo-Siedlung Teil III“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

28.10.2019 mit redaktionellen Ergänzungen vom 23.01.2020



Projekt-Nr.: 261241

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

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
I Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)	3
2 Bauweise	3
3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	3
4 Überbaubare Grundstücksfläche	3
5 Grünordnung	3
5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke	3
5.2 Öffentliche Grünflächen	4
6 Festsetzungen nach § 1a BauGB	5
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1 Abstandsflächen	5
2 Gestaltung der baulichen Anlagen	5
2.1 Hauptgebäude	5
2.2 Garagen	6
3 Auffüllungen	6
4 Schallschutz	7
5 Ver- und Entsorgungsanlagen	7
6 Denkmalschutz	7
TEXTLICHE HINWEISE	8
0 Überlagerung des älteren Bebauungsplanes „Anno- Santo-Siedlung II“	8
1 Baugrund	8
2 Altlasten / Kampfmittel	8
3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche	8
4 Befestigte Flächen	8
5 Behandlung von Niederschlagswasser	8
6 Nutzung regenerativer Energie	9
7 Landwirtschaft	9
8 Meldung von Bodendenkmälern	9
9 Hinweise der Bahn AG	10

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines 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)

Einzelhaus	max. 1 WE
------------	-----------

2 Bauweise

Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen oder Carports 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 m² sowie Stellplätze zugelassen.

5 Grünordnung

5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Je 200 m² 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.

Zur Ortsrandeingrünung sind an den im Plan dargestellten Bereichen standortheimische Gehölzgruppen aus Sträuchern und Bäumen oder standortheimische Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen.

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

Bäume für Privatgrundstücke		Sträucher zur Eingrünung	
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

5.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind im Bereich der im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen einheimische standortgerechte Laubbäume der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

(Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm).

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. und 3. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche	Prunus avium 'Plena',	Gefülltblühende Vogelkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorbus aria	Mehlbeere

Im Bereich des Spielplatzes sind einheimische standortgerechte Laubbäume bzw. alternativ Obstbäume der Pflanzliste unter Punkt 5.1 zu pflanzen.

Zur Ortsrandeingrünung sind entlang des Lärmschutzwalls standortheimische Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die Bepflanzung ist spätestens in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Sträucher zur Eingrünung	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa spec.	Wildrosenarten
Sambucus nigra	Holunder

6 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ in der Begründung Teil I, Kap. 3.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird insgesamt eine Kompensationsfläche von 6.091 m² festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der gemeindeeigenen Fläche (Flurnummer 1589/33, Gemarkung Obertraubling) durch die Entwicklung von Laubwald.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu erfolgen und ist im Einzelnen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

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

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die unter Punkt 3 festgelegte fertige Geländeoberfläche festgesetzt.

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	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht. Für die südliche Baureihe (Parzellen 10-14) ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine Ost-West ausgerichtete Firstrichtung festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzungen Teil II, Ziff. 4).
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Ziegel oder Beton in ziegelroter oder schwarzer Farbe
Dachform, -neigung	Satteldach E+D: 38°-42° Satteldach E+1: 22°-30° In Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind auch Pultdächer zulässig.

¹ s. Begründung Kap. 3

Dachüberstand	Ortgang: 0,10 m Traufe: mind. 0,30 m, max. 0,60 m
Dachaufbauten / Einschnitte	Dachgauben sind im inneren Drittel des Daches mit einer Ansichtsfläche bis zu 3,5 m ² zulässig. Sie sind der Dachform anzupassen. Zwerchgiebel sind nur bei E+D Bauweise zulässig und 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.
Wandhöhen	E+D: max. 4,50 m E+1: max. 6,30 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (EFOK) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) darf max. 0,30 m über dem Niveau der Straßenoberkante (Asphaltstrand) liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Straßenbezugspunktes. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Erschließungsstraße und EFOK anzugeben.

2.2 Garagen

Garagen sind nur an den hierfür vorgesehenen Stellen in eingeschossiger Bauweise zulässig. Sie sind 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	3,00 m im Mittel Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante (FOK) der Garagen darf max. 0,30 m über der anstehenden Straßenoberkante (Asphaltstrand) in der Mitte der Zufahrt liegen. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Straße und FOK Garage anzugeben.

3 Auffüllungen

Die unbebaute Grundstücksfläche ist auf das angrenzende Straßenniveau anzugleichen. Dieses Niveau entspricht der fertiggestellten Geländeoberfläche.

Diese Höhenlage ist auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten. Der Nachbauende hat sich an die Höhe des Nachbargrundstücks anzupassen. Abgrabungen auf Grundstücksflächen sowie Böschungen und Stützmauern zu Straßen und bebaubaren Nachbargrundstücken sind unzulässig.

Am Rand des Geltungsbereichs ist das ursprüngliche Gelände einzuhalten; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

4 Schallschutz

Zur Reduzierung des Straßen- und Schienenverkehrslärms ist am südlichen und östlichen Rand des Baugebietes ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand/-Wallkombination mit einer Gesamthöhe von 5 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche zu errichten. Die Lärmschutzwände sind hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 11 dB, einem Absorptionskoeffizienten von mindestens 0,921 und einem Reflexionskoeffizienten von mindestens 0,079 dB auszuführen.

Ergänzend werden folgende architektonische Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Für die östliche und die beiden südlichen Baureihen ist ausschließlich eine E+D-Bebauung zulässig.
- Für die südliche Baureihe wird zusätzlich eine Ost-West ausgerichtete Firstrichtung festgesetzt (Parzellen 10-14).

Zusätzlich sind für alle Parzellen folgende passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen:

- Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Schlafräume im Erdgeschoss liegen oder auf der zur Bahnstrecke „Regensburg – Passau“ abgewandten Seite. Ist dies nicht möglich, so ist ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tab. 7 anzustreben. In den Räumen ist eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüftung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel gewährleistet.

5 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

6 Denkmalschutz

Zum Schutz von Bodendenkmälern ist auf den Parzellen 5, 10-13, 15-18, 22, 24, 25, 28 und 31 die Errichtung von Kellergeschossen nicht zulässig. Bodeneingriffe sind hier nur bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

0 Überlagerung des älteren Bebauungsplanes „Anno- Santo-Siedlung II“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert im nördlichen Teil (Parzellen 2 und 3) den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Anno-Santo-Siedlung II“. Der vorliegende Bebauungsplan „Anno-Santo-Siedlung Teil III“ ersetzt im Bereich der Parzellen 2 und 3 die Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte und Hinweise des überplanten Bebauungsplanes „Anno-Santo-Siedlung II“.

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

2 Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet wurde vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt.

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. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Eine Nutzungsaufnahme ist erst zulässig, wenn die Altlasten fachgerecht entsorgt sind.

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 entsprechend zu beachten. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

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 das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in

Retentionszisternen (mit 3 m³ Brauchwasser- und 3 m³ Rückhaltevolumen mit je 1,0 l/s Drosselabfluss) zurückgehalten und verzögert in den Niederschlagswasserkanal abgegeben.

Die Zisternen werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes auf jeder Parzelle errichtet. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Auf die notwendige Befreiung nach den Satzungsvorschriften der Gemeinde Obertraubling im Landkreis Regensburg-Süd wird verwiesen.

Trotz eingeschränkter Versicherungsmöglichkeit wird empfohlen, bei den privaten Retentionszisternen, die wenn auch nur eingeschränkt vorhandene Versicherungsmöglichkeit 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 Nutzung regenerativer Energie

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung regenerative Energien zu nutzen. Auf eventuell erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen wird hingewiesen.

7 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.

8 Meldung von Bodendenkmälern

Der nördliche und südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-3-7039-0365 und D-3-7039-0622 (Siedlungen der Linearbandkeramik, der Bronzezeit und der späten Latènezeit. Diese stehen unter dem Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, d.h. alle Eingriffe in den Boden bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kann die Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung befürworten, wenn folgendes beachtet wird:

Es ist darauf zu achten, die Bodeneingriffe zu minimieren. Da die Bodendenkmäler in der Regel nur von einer dünnen Schicht Mutterboden bedeckt sind, sind Verletzungen dieser Schutzschicht durch Bauarbeiten selbst zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Bodendenkmal großflächig ausgegraben und dokumentiert werden.

Bodeneingriffe sind so gering wie möglich zu gestalten. Für die dann noch notwendigen Bodeneingriffe gilt:

Sämtliche Bereiche mit Bodeneingriffen sind bauvorgreifend durch einen Bagger mit Humusschaufel und unter Aufsicht einer Fachkraft bis Pflugtiefe vom Oberboden zu befreien. Dabei zu Tage tretende Bodendenkmäler müssen dann fachgerecht freigelegt und dokumentiert, sowie die Funde geborgen werden. Die Arbeiten müssen unter Fachaufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen. Dabei sind die Grabungsrichtlinien des Amtes zu beachten. Die Kosten hat der Veranlasser zu tragen.

9 Hinweise der Bahn AG

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen zum Eisenbahnbetrieb zu beachten. Vor Bauarbeiten ist eine Stellungnahme der DB AG DB Immobilien einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen entstehen. In der Nähe zu Bahnstromleitungen kann es zur Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten kommen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind auf eigene Kosten vorzunehmen.