



Gemeinde Obertraubling  
Landkreis Regensburg

# Bebauungsplan

## "Steinbühläcker Teil 2"

Textliche Festsetzungen

Aufgestellt: Regensburg, 19.02.2007  
Geändert: Regensburg, 27.04.2007  
Geändert: Regensburg, 20.09.2007

Projekt-Nr.: 261209

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22 a

93049 Regensburg

U. Dykiert

# INHALT

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.3 Bauweise
  - 1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze
  - 1.5 Grünordnung
  
- 2 Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO
  - 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 2.2 Auffüllungen
  
- 3 Festsetzungen nach § 1a BauGB
  
- 4 Sonstige Festsetzungen
  - 4.1 Privatwege und private Flächen für die Abfallentsorgung

## TEXTLICHE HINWEISE

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte beträgt max. 1 WE.

### 1.3 Bauweise

Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

### 1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

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

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

### 1.5 Grünordnung

#### 1.5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

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

Zur Erhaltung des Ortsbildes sind entlang der Nordseite der Parzelle 1 standortgerechte Laubgehölze (Pflanzliste s. Begründung) zu pflanzen.

Einer Bepflanzung innerhalb der Gefährdungszone der Bahnstromleitung kann nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Höhe der Pflanzungen darf in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Innerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitung der E.ON Netz dürfen innerhalb der Baubeschränkungszone nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden (Hecken, Sträucher).

#### 1.5.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Die Möglichkeit für Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen ist durch die bestehenden Hochspannungsleitungen stark eingeschränkt. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baum bzw. Strauchpflanzungen (Pflanzliste s. Begründung) vorgesehen.

Mindestgröße für Einzelbäume: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm.

## 2 Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich verschiedene Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen ist.

Auf den Parzellen 7 und 8 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Parzellen 1 - 2, 3 - 4, 5 - 6, 9 - 10, 11 - 12 sowie 13 - 14 können alternativ zur Darstellung im Bebauungsplan zum Bau von Einzelhäusern jeweils zu einer Parzelle verbunden werden.

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

Stellung	Die Firstrichtung ist mit Planzeichen festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig
Dachdeckung	Dachsteine aus Ziegel oder Beton in ziegelroter oder schwarzer Farbe
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,30 m Traufe: max. 0.40 m
Dachausbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u> sind im inneren Drittel des Daches mit einer Ansichtsfläche bis zu 2,5 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind der Dachform anzupassen.</p> <p><u>Zwerchgiebel</u> sind nur bei Einzelhäusern 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.</p> <p><u>Solaranlagen</u> sind nur neigungsgleich knapp über oder in der Dachfläche zulässig.</p>

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.
Wandhöhen	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.
Höhenlage	Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosses (EFOK) darf max. 0,30 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und EFOK anzugeben.
Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

### 2.1.2 Garagen

Garagen 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. In diesem Fall sind sie in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichtete oder genehmigte Garage anzupassen.

Bei den Garagen gilt demnach nicht das allgemeine Abstandsflächenrecht nach Art. 6, 7 BayBO.

Wandhöhe	3,00 m im Mittel Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.
Höhenlage	Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) der Garagen darf max. 0,30 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und FOK Garage anzugeben.

Die vorgesehenen Garagen auf den Parzellen 8 bis 12 liegen im Gefährdungsbereich der Bahnstromleitung. Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen die im Folgenden genannten Höhenkoten über NN innerhalb des genannten Gefährdungsbereichs von den genannten Bauwerken nicht überschritten werden.

Bauwerk	Parzelle	Breite des Gefährdungsbereichs bezogen auf die Leitungsachse [m]	maximale Bauhöhe [m] üNN
Garage	8	2 x 16,0	356,5
Garage	9	2 x 16,0	356,0
Garage	10, 11, 12	2 x 16,0	355,5

## 2.2 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

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden folgende Flächen und Maßnahmen aus dem Ökokonto und dem Flächenpool der Gemeinde Obertraubling festgesetzt:

1. Flächenüberhang aus Bebauungsplan "Hochwegäcker"
2. Flächenüberhang aus Bebauungsplan "An der Walhallastraße Teil 2"
3. Ausgleichsmaßnahme A1 FINr. 76/7, Gmkg. Gebelkofen

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

Die überschüssige Ausgleichsfläche wird dem Ökokonto der Gemeinde zugeordnet.

### 4 Sonstige Festsetzungen

#### 4.1 Privatwege und private Flächen für die Abfallentsorgung

Privatwege und private Flächen für Abfallentsorgung (s. Planeintrag) werden den jeweils erschlossenen Parzellen mit gleichen Anteilen zugeordnet.

Die Unterhaltung der Wege und Anlagen bleibt den jeweiligen Eigentümern überlassen.

Die Garagen auf Grundstücken, die durch Privatwege erschlossen werden, sind so zu platzieren, dass ausreichende Rangiermöglichkeiten für die dort untergebrachten Privatfahrzeuge bestehen.

---

<sup>1</sup> s. Begründung Kap. 3

## TEXTLICHE HINWEISE

### Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

### Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über GOK Straße und GOK Gelände 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.

### Abfallentsorgung

Wegen der fehlenden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge werden die Parzellen 5 - 7 nicht direkt angefahren. Aus diesem Grund müssen die Restmüll- und Papierbehälter am Tag der Abholung auf den dafür vorgesehenen, im Plan eingezeichneten Sammelplätzen 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

Vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die Möglichkeit zu Bodenuntersuchungen einzuräumen. Im Baugenehmigungsverfahren ist zusätzlich eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.



## Ver- und Entsorgungsleitungen

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

## Hinweise der E.ON Netz GmbH

Im Geltungsbereich verläuft eine 110kV-Freileitung der E.ON Netz GmbH. Innerhalb der Baubeschränkungszone von 17,50 m beidseitig der Trasse sind alle Bauvorhaben der E.ON Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Hierzu sind sie einzelnen  $\pm 0,00$ -Ebenen (Oberkanten der Bodenplatten, Straßen- und Fußpunkthöhen) in [m] üNN mitzuteilen.

Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird unter Hinweis auf das Merkblatt „Einrichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsleitungen“ und das Merkheft für Baufachleute hingewiesen.

Die im Rahmen der Erschließung tätigen Unternehmen sowie die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass Kräne, Hebebühnen, Betonpumpen mit dem Auslegerdrehkreis stets außerhalb der Baubeschränkungszone liegen müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den Leiterseilen u.U. Eisbrocken und Schneematschklumpen herabfallen können und mit Vogelkot gerechnet werden muss.

Innerhalb der Baubeschränkungszone darf weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeniveauveränderungen unvermeidbar, ist in jedem Fall eine vorherige Zustimmung der E.ON Netz erforderlich.

## Hinweise der DB Energie GmbH

Im Geltungsbereich verläuft eine 110kV-Freileitung der DB Energie GmbH mit einem Schutzstreifen von 30 m beidseitig der Leitungstrasse, der zur Aufrechterhaltung des Betriebs der Leitung dient. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen durch den Grundstückseigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen zwingend erforderlich.

Die DB Energie GmbH weist darauf hin, dass außerdem beidseitig der Leitungstrasse ein jeweils 16 m breiter Gefährdungsbereich verläuft (siehe Plandarstellung).

Für Bauwerke innerhalb des Gefährdungsbereichs (Parzellen 8-12) ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dachdeckung für Gebäude muss der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Die DB Energie GmbH weist darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsleitungen mit Beeinflussungen von Monitoren, medizinischer Untersuchungsgeräte und anderer hinsichtlich elektrischer und magnetischer Felder empfindlicher Geräte gerechnet werden muss.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch die Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Baubeginn zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf sowie konkrete Angaben über die Lage und die NN-Höhen beinhalten.

Die Zufahrt zum Mast 1133 der Bahnstromleitung mit Lkw muss jederzeit gewährleistet sein.

Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. Aufschüttungen, Lagerung von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung.