




Gemeinde Barbing  
Landkreis Regensburg

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
„Sarching Süd-Ost“**

Textliche Festsetzungen

Aufgestellt: Regensburg, 01.10.2008  
Geändert: Regensburg, 23.02.2009  
Geändert: Regensburg, 26.05.2009  
Geändert: Regensburg, 29.09.2009

Projekt-Nr.: 504 223

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22 a

93049 Regensburg



J. Dykiert

# INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1 Bauliche Nutzung und Grünordnung	3
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 Gestaltung	4
2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen	
2.2 Auffüllungen	
2.3 Einfriedungen	
3 Festsetzungen nach § 1a BauGB	6
4 Sonstige Festsetzungen	
4.1 Behandlung von Oberflächenwasser	
4.2 Befestigte Flächen	
TEXTLICHE HINWEISE.....	7

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Bauliche Nutzung und Grünordnung

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Anzahl der Wohneinheiten (WE): maximal 2 WE pro Wohngebäude bzw.  
pro Doppelhaus.

### 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

Nadelgehölze über 1 m Wuchshöhe sind in den straßenseitigen Vorgärten generell ausgeschlossen.

Pro 200 m<sup>2</sup> Garten- /Freifläche ist mindestens 1 Laubbaum (vorwiegend Obstbaum) als Hochstamm zu pflanzen.

#### 1.5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen

Entlang der öffentlichen Straßen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen auf den straßengleitenden Grünstreifen Baumpflanzungen (Pflanzenliste s. Begründung) vorgesehen.

Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm

#### 1.5.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen dienen als Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeit im Freien und sind als mit standortgerechten Laubbäumen oder ortstypischen Obstbäumen bepflanzte Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten.

Mindestgröße Laubbaum: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm

Mindestgröße Obstbaum: Hochstamm mit Stammumfang 14 - 16 cm

## 2 Gestaltung

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1.1 Wohngebäude

Es sind drei Gebäudetypen zulässig, deren Gestaltung und Dachform den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen ist.

Grundsätzlich ist bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

Stellung	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zu der durch Planeintrag empfohlen Firstrichtung oder um 90° gedreht
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	<u>Dachgauben</u> : nur bei Gebäudtyp E + D als stehende Formate von max. 2,0 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche  Gaubenabstand vom Ortgang: mind. 2 x Gaubenbreite Gaubenabstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge  <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig  <u>Solaranlagen</u> sind nur neigungsgleich knapp über oder in der Dachfläche zulässig
Anbauten	<u>Gebäudetyp E + D</u> : nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform und -neigung wie Hauptbaukörper, Breite max. ⅓ der Gebäudelänge, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst  <u>Gebäudetyp E + 1</u> : nur angestellte Baukörper mit Pult- oder Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. ½ der Gebäudelänge  <u>Tiefe von Anbauten</u> : max. 2,00 m
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	<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.</p> <p>Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p> <p>Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.</p>
Höhenlage	<p>Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosses (EFOK) darf max. 0,20 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.</p> <p>Die fertiggestellte Geländeoberfläche am Hauptgebäude darf max. 0,20 m über oder unter der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen.</p>
Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

### 2.1.2 Garagen

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Zulässige Dachformen sind Pult- und Flachdächer sowie Satteldächer. Die Dachneigung muss sich im Rahmen der Bandbreite für die Hauptgebäude bewegen. Flachdächer mit Terrassen sind bei Grenzbebauung nicht zulässig.

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.

Wandhöhe	<p>3,00 m im Mittel</p> <p>Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.</p>
Höhenlage	<p>Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) der Garagen darf max. 0,20 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.</p> <p>Die fertiggestellte Geländeoberfläche an der Garage darf max. 0,20 m über oder unter der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen.</p>
Grenzwandlänge	maximal 9 m

## 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 Grundstücksgrenzen sind ausgeschlossen.

## 2.3 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich senkrecht gelattete Holzzäune und Metallzäune bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Straßenseitige Maschendrahtzäune sind ausgeschlossen. Sofern zwischen den Bauparzellen und an der Rückseite Einfriedungen erforderlich sind, sind dort Maschendrahtzäune, Metall- oder Holzzäune bis max. 1,20 m Höhe möglich.

Um für Kleinlebewesen die Durchgängigkeit zwischen den Gärten zu ermöglichen, sind Zaunsockel über 5 cm Höhe ausgeschlossen.

## 3 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).

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden folgende Flächen und Maßnahmen aus festgesetzt:

Ausgleichsfläche A1 (Restfläche FINr. 210, Gmkg. Sarching) (Anlage einer Streuobstwiese)	4.036 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche A2 (Teilfläche FINr. 1704, Gmkg. Sarching) (Renaturierung einer Quelle, Entwicklung von Feldgehölzen)	4.091 m <sup>2</sup>

## 4 Sonstige Festsetzungen

### 4.1 Behandlung von Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

### 4.2 Befestigte Flächen

Für private PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten, Wendeanlagen und Hauszugänge sind vorrangig wasserdurchlässige Befestigungen wie korngestufte wassergebundene Wegedecken, Schotterrassen oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge zu verwenden.

(zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwasser siehe 4.1)

<sup>1</sup> s. Begründung Kap. 3

# TEXTLICHE HINWEISE

## Baugrund

Zusätzlich zu den vorliegenden Bodenuntersuchungen, die bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht vorliegen, werden zur Erkundung der tragfähigen Kies- und Sandschichten unbedingt ergänzende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Im Baugebiet können Wassereinbrüche und hohe Grundwasserstände auftreten. Es wird empfohlen, dies bei der baulichen Ausbildung der Keller durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen sowie alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen) mit einem Sicherheitsabstand über GOK Straße und GOK Gelände zu legen.

## Niederschlagswasserbehandlung

Gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Barbing sind auf allen Parzellen zur Entlastung des Entwässerungssystems auf Grund der hohen Sickerfähigkeit des Untergrunds, Möglichkeiten zur Versickerung nicht verschmutzten Niederschlagswassers zu schaffen.

## Niederschlagswasserversickerung

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.

## 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.

Es muss sichergestellt werden, dass die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken auch mit größeren Maschinen ungehindert möglich ist. Bei Pflanzarbeiten sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

## Meldung von Bodendenkmälern

Das Areal des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an das Bodendenkmal Nr. D-3-6939-0147. Weitere Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht auszuschließen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf folgendes hin:

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine archäologische Sondierung etwa im Zuge der Erschließungsstraße durch eine entsprechende Fachfirma im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege durchzuführen. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Je nach Ergebnis der Voruntersuchung ist eine sachgerechte flächige archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen

Bodendenkmäler durchzuführen. Diese Ausgrabungen müssen nach den bayerischen Grabungsrichtlinien erfolgen. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

#### Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Parzellen 10, 15, 33 und 34 von den Entsorgungsfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können. Aus diesem Grund müssen die Restmüll- und Papierbehälter am Tag der Abholung am nächstgelegenen Straßenrand abgestellt werden.