

Stadt Riedenburg
Sankt-Anna-Platz 2
93339 Riedenburg

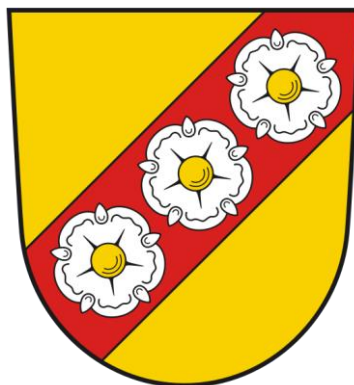
Hauptsitz:
Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

Niederlassung:
Kritenberg 18
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0
F 0941 / 83 019 34

T 040 / 6113 9247
F 040 / 6113 9267

Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern



Qualifizierter Bebauungsplan

“Prunn West 2“ in Prunn

Stadt Riedenburg

Fassung vom 26.07.2018

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Blatt Nr.
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Bebauungsplan, planliche Festsetzungen und Verfahrensübersicht	
Textliche Festsetzungen mit grünordnerischen Festsetzungen	10 Seiten
Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8	10 Seiten
Anlage 1: Geländeschnitt	
Anlage 2: Schalltechnischer Bericht	17 Seiten
Anlage 3: Lärmkarten mit Schallschutz	4 Seiten

Teil B: Textliche Festsetzungen „Prunn West II“

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA

Unzulässig sind die ausnahmsweise zugelassen Nutzungen nach § 4 Abs. 3:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

	GRZ	GFZ
Einzelhäuser	0.35	0.6
Doppelhäuser	0.4	0.7

max. Vollgeschosse II

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

1.1 Doppelhausbebauung

Doppelhausbebauung ist nur auf den Parzellen 4,5 und 19 – 22 zulässig. Eine grundbuchmäßige Teilung der Parzellen 19 – 22 ist ausgeschlossen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Punkt 4: Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze geregelt.

Zusätzlich gewünschte Leitungsanschlüsse sind ohne Öffnung der Fahrbahndecke als Abzweig von den vorhandenen Anschlüssen herzustellen und ggf. durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

1.2 Abstandsflächen Wohngebäude

Auf jeder Parzelle sind Baufenster für Hauptgebäude festgelegt. In den Parzellen 19-22 sind zusätzlich Baulinien im Norden einzuhalten.

Die Vorschriften der BayBO (Art. 6) über die Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber dem BauGB. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

1.3 Abstandsflächen Garagen

Auf jeder Parzelle sind Baufenster für Garagen festgelegt. Die vermaßten Baugrenzen sind vorrangig vor den sich ergebenden Abstandsflächen aus Art. 6 BayBO und BauGB gültig. Die max. Wandhöhe von 3,00m bemisst sich von OK FFB GA (Oberkante Fertigfußboden Garage).

2. Hauptgebäude

Die Grundrissproportionen des Hauptgebäudes sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden. Der First ist parallel zur Längsseite anzuordnen und darf max. 16 m betragen. Die Firstrichtung ist laut Plan festgesetzt. Die Firstrichtung muss bei Pult-, Walmdach und Satteldach parallel zur Pfeilrichtung verlaufen.

2.1 Dächer:

Dachform: Satteldächer, Krüppel- und Walmdächer mit gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen und mittigem First sowie Pult- und Zeltdächer.
Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch Pultdächer zugelassen.

Dachdeckung: Es sind rote, braune, anthrazitfarbene und graue Dacheindeckungen zugelassen.
Wellfaserzementplatten und Blech (ausgenommen Blech in Ziegeloptik bzw. Ziegelform) sind als Eindeckungsmaterial unzulässig.

Blechdächer sind im Interesse des Grundwasserschutzes nur bis zu einer max. Gesamtfläche von 50 m² pro Parzelle zulässig. Zudem ist Punkt 11.2 der textl. Festsetzungen einzuhalten.

2.2 Stellung und Höhenlage:

max. OK FFB EG: 25 cm über dem höchsten Punkt der Straßeneinfassung entlang der Parzelle
oder
25 cm über dem höchsten anstehenden natürlichen Geländepunkt an einer Gebäudeecke

2.2.1 Regelbeispiel 1 SD, WD, ZD (gemäß Regelbeispiel im Bebauungsplan)

Vollgeschosse max. II VG

Dachneigung: 20° - 45°

Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach

Dachüberstände: sind zulässig- abhängig von der Dachneigung
20° - 30°: Ortgang max. 40 cm, Traufe max. 60 cm,
Gesimsbreite max. 25 cm
31° - 45°: Ortgang max. 40 cm, Traufe max. 60 cm

Dachaufbauten: Dachgauben max. 2,50 m x 1,50 m und max. 2 Gauben je Dachseite, bei Doppelhäusern je 2 Gauben pro Haus.
Abstand der Gauben zueinander mind. 0,85 m

Schleppdachgauben sind ab 35° zulässig; Negativgauben sind unzulässig

Die Dachgauben müssen zum Ortgang hin einen Mindestabstand von 1,50 m haben.

Max. Wandhöhe: max. 6,60 m Schnittpunkt Wand/Dach (Außenhaut) und OK FFB EG

Max. Firsthöhe: max. 9,00 m ab OK FFB EG

2.2.2 Regelbeispiel 2 PD (gemäß Regelbeispiel im Bebauungsplan)

Vollgeschosse max. II VG

Dachneigung: 8° - 15°

Ausrichtung: Firstseite – bergseits
Traufseite – talseits

Dachform: Pultdach

Dachüberstände: max. 0,40 m

Dachaufbauten: nicht zulässig

Max. Wandhöhe: Talseits max. 6,00 m

Max. Firsthöhe: Bergseits max. 7,60 m

ACHTUNG: für die Parzellen 15 – 22 sind im 1. OG zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, siehe dazu Text Nr. 7.1

3. Garagen

max. OK FFB GA: 15 cm über dem höchsten Punkt der Straßeneinfassung entlang der Parzelle

oder

15 cm über dem höchsten anstehenden natürlichen Geländepunkt an einer Gebäudeecke

Dachformen: Zugelassen sind Dachformen wie Hauptgebäude (bei Einzelstellung). Flachdachgaragen sind zulässig. Bei Flachdachgaragen sind Kiesschüttungen erlaubt

Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende in Höhen, Dachneigungen und Dachformen anzupassen. Das gilt nicht für den Anbau an Flachdachgaragen. Kellergaragen sind nicht zulässig.

Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO einzuhalten. Die Wandhöhen können abweichend von der BayBO mit max. 3,00 gemessen ab OK FFB GA errichtet werden.

Bei Garagenabschleppungen an Hauptgebäuden ist die Dachneigung der Garage, wie die des Hauptgebäudes und ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

4. Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Garagen muss mind. 6,0 m betragen. Der Garagenstauraum gilt nicht als Stellplatz. Ausgenommen davon ist die Parzelle 4. Die Zufahrt zur Garage in Parzelle 4 erfolgt direkt von der Erschließungsstraße.

Dem Bebauungsplan liegt die Stellplatzsatzung der Stadt Riedenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 zugrunde. Demnach sind auf jedem Grundstück mind. 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Bei 2 Wohneinheiten pro Gebäude können die weiteren Stellplätze in notwendiger Anzahl entlang der Erschließungsstraße nachgewiesen werden. Weitere Festsetzungen sind der Stellplatzsatzung zu entnehmen.

5. Nebenanlagen

Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zugelassen wenn,

- a) die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO für diese Nebenanlagen (ohne Garagen) vorliegen.
- b) außerhalb und innerhalb der Baugrenzen liegend, sofern sie einen Bruttorauminhalt von 75 m³ nicht überschreiten, dabei ist die Bay. Bauordnung, insbesondere die Abstandsflächenregelung und die Brandschutzbestimmungen, zu beachten.
- c) die Nebenanlagen dem Nutzungszweck und der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) nicht widersprechen.
- d) die max. Wandhöhe: im Mittel gemessen 3,00 m nicht überschritten wird.

6. Fassaden

Fassaden sind als verputzte, und / oder Holzverschalte Flächen auszuführen. Baumstammhäuser sind nicht zulässig.

7. Schallschutz

In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet liegt die Staatsstraße 2230. Die Käufer werden hiermit auf den von der Staatsstraße ausgehenden Verkehrslärm hingewiesen. Um die

Immissionen so gering wie möglich zu halten werden im Folgenden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

7.1 Passiver Schallschutz

1. In den in der Planzeichnung der Anlage 3 gekennzeichneten Bereichen (orange Markierung 1. OG) der Parzellen 15 - 22, sind keine zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig. Alternativ sind die entsprechenden Fenster mit festverglasten Kastenfenster- oder Loggiastrukturen mit seitlicher Belüftung zu versehen.
2. Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über orange gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.
3. Die Fassadenseiten der Gebäude im 1. OG sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I, II und III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt. Der entsprechende Lärmpegelbereich für jede Fassade ist der Anlage 3 Blatt 4 zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ in dB (A)	
		für Wohnnutzung	für Büronutzung
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	35

4. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämmmaß wie für die Fassaden.
5. Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 zu bestimmen.
6. Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
7. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

7.2 Aktiver Schallschutz

Zum Schutz der Parzellen 15 – 22 wird an der südlichen Parzellengrenze eine etwa 175 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Gelände errichtet. Die Schallschutzmaßnahme ist in fugendichter und massiver Bauweise zu errichten

8. Einfriedung

Einfriedungen sind nicht zwingend herzustellen.

8.1 Einfriedungen zum öffentlichen Raum

Als Einfriedung sind Holzlattenzäune, Doppelstabmatten ohne Einlage sowie Metallzäune aus geraden Stäben zulässig. Der Gabionenanteil wird auf max. 20 % der Gesamtzäunlänge zum öffentlichen Raum begrenzt. Zulässig sind Gabionen mit regionalem Kalkstein. Im Bereich von Einmündungen sind Gabionen aus Gründen der Einsehbarkeit in den Verkehrsraum unzulässig. Diese ist auch bei allen anderen Zaunarten sicherzustellen. Die Zaunhöhe wird auf max. 1,20 m über Straßenoberkante festgesetzt. Die Sockelhöhe darf 20 cm nicht überschreiten.

9. Geländegestaltung

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten. Ausnahme hierbei stellt der Bereich der Grenzgaragen dar. Um die Zufahrt aus technischer Sicht zur Garage zu ermöglichen darf das Gelände auch entlang der Grundstücksgrenze aufgefüllt werden. Hierbei sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt.

9.2 Stützmauern

Stützmauern innerhalb der Grundstücke für Terrassen etc. sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m erlaubt.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Baubegleitende Maßnahmen

10.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die Gehölzbestände in den östlich angrenzenden Privatgärten sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit im Gehölz- und Saumbereich ist verboten.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
- b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

10.1.2 Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915).

Im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

10.2 Oberflächenversiegelung und Beläge

Der Geh- und Parkbereich entlang der Erschließungsstraßen ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen auszubilden.

10.3 Pflanzbindungen – Öffentlicher Bereich

Die Baumpflanzungen entlang der im Westen verlaufenden Erschließungsstraße sind gemäß Planeintrag vorzunehmen. Es sind Vogelbeerbäume - *Sorbus aucuparia*, zu verwenden.

Weiterhin ist entlang der im Westen verlaufenden Erschließungsstraße eine lockere Strauchpflanzung dauerhaft anzulegen und zu pflegen. Für die Pflanzung sind folgende Arten zulässig.

Artenauswahl Sträucher:

- Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
- Cornus mas - Kornekirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Faulbaum
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Mespilus germanica - Echte Mispel

Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Rosa spec. - Wildrosen
Rubus fruticosus - Schwarze Johannisbeere (Wildform)
Rubus idaeus - Himbeere (Wildform)
Salix caprea - Sal-Weide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Virburnum lantana - Gewöhnlicher Schneeball

Die Baumpflanzungen im südlichen Grüngürtel sind gemäß Planeintrag vorzunehmen. Arten gemäß folgender Liste sind zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung – Pflanzqualität Hochstamm, 3 xv., 12-14, mB.:

Apfel (als Hochstamm) z.B. 'Teser', 'Retina', 'Jakob Fischer'
Birne (als Hochstamm)z.B. ‚Gute Graue, Wasserbirne, Josefine v. Mecheln‘
als Hochstamm Kirsche in Sorten, Zwetschge in Sorten, Quitte in Sorten.

10.4 Pflanzbindungen– Privater Bereich

Je vollendete 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstückes oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands ist daher erforderlich.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Lockere Strauchpflanzungen / Hecken mit Sträuchern zur Gliederung / Aufwertung / Sichtschutz sind zulässig. Folgende Straucharten sind zu verwenden:

Artenauswahl gebietsheimischer Sträucher:

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Mespilus germanica - Echte Mispel
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Rosa spec. - Wildrosen
Rubus fruticosus - Schwarze Johannisbeere (Wildform)
Rubus idaeus - Himbeere (Wildform)
Salix caprea - Sal-Weide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Virburnum lantana - Gewöhnlicher Schneeball

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern / immergrünen Sträuchern zu max. 30 % zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 xv., 60-100, mB

11. Hinweise zur Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.
Jeder Parzelle erhält einen Schmutz- und Niederschlagswasser-Hausanschlussschacht.

11.1 Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser wird über die Schmutzwasseranschlussleitung und dem Schmutzwasserkanal dem örtlichen Schmutzwasserkanalnetz zugeführt.

11.2 Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen wird über den Niederschlagswasserkanal dem örtlichen Niederschlagswasserkanal zugeführt.

Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen (Versickerung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück).

Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung ist folgendes zu beachten:

- zulässig ist:
- die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und Plätzen ohne Kfz-Verkehr zur unmittelbaren Versickerung des Niederschlages.
 - eine oberirdische Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über eine mind. 20 cm dicke, mit Gras, Stauden oder Sträucher bewachsene Oberbodenschicht. Bei Kupfer-, Zink- und Bleigedeckten Flächen (Dächern) muss die Oberbodenschicht mind. 30 cm betragen.
- unzulässig ist:
- die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und Plätzen mit Kfz-Verkehr (Stellplätze oder Garageneinfahrten) zur unmittelbaren Versickerung des Niederschlages.
 - eine unterirdische Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ohne Ausnutzung der Reinigungswirkung von bewachsenem Oberboden (z.B. Sickerschächten, Sickerrohren, Rigolen).

Achtung Karstgebiet !

Nach dem Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand 01.10.2008) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

"Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen" sind unter Punkt E besondere Auflagen für die Versickerung von Niederschlagswasser in Karstgebieten vorgegeben.

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Riedenburg sind zu beachten.

Bei beschichteten Metaldächern ist die DIN 55634 (E) bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

11.3 Hinweise zu Starkregenereignissen

Durch die topografisch bedingte Hanglage des Baugebietes ist es bei Starkregenereignissen möglich, dass wild abfließendes Oberflächenwasser mit Geschiebe von höheren Lagen in das Baugebiet abfließt. Vor allem die nördlich gelegenen Parzellen müssen geeignete Maßnahmen ergreifen, um Schäden durch das abfließende Oberflächenwasser am privaten Grundstück zu verhindern.

Für das gesamte Baugebiet gilt, dass Keller wasserdicht ausgeführt werden sollten. Dazu zählt auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

12. Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

13. Hinweise

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten

Aufgestellt:
Regensburg, den 26.07.2018

Auftraggeber:
Riedenburg, den _____

KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Lösch, 1. Bürgermeister
Stadt Riedenburg
St.-Anna-Platz 2, 93339 Riedenburg