



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Stadt Teublitz**

**Baugebiet „Im Dolling II“**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Teublitz folgende

# **S A T Z U N G**

**Fassung vom 10.07.2018**

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – [Info@preihsl-schwan-ingenieure.de](mailto:Info@preihsl-schwan-ingenieure.de)[www.preihsl-schwan-ingenieure.de](http://www.preihsl-schwan-ingenieure.de)



## **Inhalt**

§ 1	Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen .....	3
§ 2	Geltungsbereich .....	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	3
§ 6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	4
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	4
§ 8	Höhenlage der Baugrundstücke .....	4
§ 9	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB .....	5
§ 10	Werbeanlagen .....	5
§ 11	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO..	6
§ 12	Einfriedungen .....	6
§ 13	Grünordnerische textliche Festsetzungen .....	6
§ 14	Entwässerung .....	7
§ 15	Schallschutz .....	7
§ 16	Inkrafttreten .....	8



## **§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die Planzeichnung vom 01.02.2018 in der Fassung vom 10.07.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 01.02.2018 in der Fassung vom 10.07.2018 dargestellt.

## **§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.  
(siehe zugehörige Planzeichnung mit den Bebauungsplan).

## **§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Zur Berechnung der Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahl (insbesondere für Garagen) sind die Regeln der BauNVO anzuwenden.

Je Parzelle sind Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Im Quartier A sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (fünf- und mehr Wohneinheiten).

Im Quartier B sind bis zu vier Wohneinheiten zulässig.

## **§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt.  
§ 22 Abs. 2 BauNVO.

## **§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- (1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).  
Je Wohneinheit werden 2,0 Stellplätze festgesetzt.  
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.  
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.  
Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.  
Alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.
- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.  
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

## **§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- (1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. (41. Auflage, Stand vom 01.01.2013)

## **§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke**

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.
- (3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab RFOK EG bis zur Attikahöhe.
- (4) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird im Baugenehmigungsverfahren mit max. 0.50 m über der zugehörigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte festgelegt.



- (5) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)  
Für Nebengebäude und Garagen (auch Grenzgaragen) gilt eine maximale Wandhöhe von bergseitig 3,00 m. Die Wandhöhe wird ab neu geplanten Gelände gemessen.
- (6) Die maximale Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermessen.  
In Verbindung mit Geländeauf- bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern mit je max. 1,00 m über vorhandenen Gelände zulässig, jedoch höchstens bis zur RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss).
- (7) Aufschüttungen sind bis 1,0 m über vorhandenen Gelände, Abgrabungen sind bis max. 0,50 m zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind mittels Böschungen (Neigung max. 1:1,5) oder Stützmauern (max. Höhe in Summe 1,0 m je Grenze) zu sichern.

#### **§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB**

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

#### **§ 10 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.  
Die Werbefläche darf 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

### **§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

(1) Dächer

Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.

Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen.

(2) Die Ausführung von Flachdächern ist sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Nebengebäuden zugelassen. Bei Garagen sind Flachdächer auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

(3) Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

### **§ 12 Einfriedungen**

Entlang der Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, Stabgitterzäune aus Metall, Hanichelzäune bis 1,00 m Höhe sowie Hecken, zwischen den Grundstücken senkrechte Holzlattenzäune, Stabgitterzäune, Hanichelzäune, Drahtzäune jeweils bis 1,20 m Höhe und Hecken zulässig.

### **§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen**

Bepflanzung der Privatgrundstücke

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

Als Ortsabrundung ist entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen ist, wie im Bebauungsplan dargestellt, eine 1- reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Regelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff hingewiesen.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – [info@preihsl-schwan-ingenieure.de](mailto:info@preihsl-schwan-ingenieure.de) [www.preihsl-schwan-ingenieure.de](http://www.preihsl-schwan-ingenieure.de)



#### **§ 14 Entwässerung**

Für die Abwasserentsorgung wird eine Trennkanalisation hergestellt.

In den Schmutzwasserkanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal abgegeben.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken ist schadlos in Retentionsanlagen zu sammeln und mit gedrosseltem Abfluss von 0,75 l/s in die Regenkanalisation abzugeben. Am Ende des Regenwasserkanals wird ein Regenrückhaltebecken auf der Flurnummer 239, mit gedrosseltem Ablauf in den Frankengraben, errichtet.

Das Rückhaltevolumen der Retentionsanlage muss mind. 4 m<sup>3</sup> je Bauparzelle betragen. Bei Überschreitung einer Versiegelungsfläche von 200 m<sup>2</sup> muss das Rückhaltevolumen um mindestens 1 m<sup>3</sup> pro angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vergrößert werden. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal ist vorzusehen.

#### **§ 15 Schallschutz**

Keine Festsetzungen erforderlich.



**§ 16      Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.**

Teublitz, .....

**Stadt Teublitz**

---

Maria Steger

1.Bürgermeisterin



## Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden bereits beauftragt. Die Erkenntnisse daraus, sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Das Bodengutachten kann bei der Stadt Teublitz eingesehen werden. Sollten die Angaben den Grundstückskäufern nicht ausreichend sein, müssen sie eigenverantwortlich ein zusätzliches Baugrundgutachten beauftragen.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden dringend empfohlen. (Ausbildung einer weißen Wanne)  
Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

3. Eine Bauwasserhaltung wird erforderlich. Flach- oder Flächengründungen werden empfohlen.

4. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionsanlagen zurückzuhalten. Auf die entsprechenden Festsetzungen und auf die Systemskizze für die Retentionsanlagen wird hingewiesen. Flächenversiegelungen sollen daher auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.

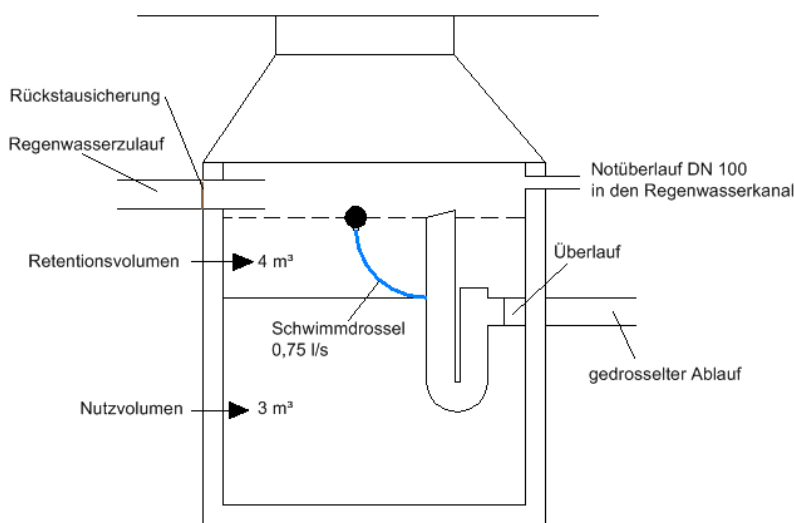


Abbildung 1 Schemaskizze Retentionsanlage

5.

PREIHSLS + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – [info@preihsl-schwan-ingenieure.de](mailto:info@preihsl-schwan-ingenieure.de) [www.preihsl-schwan-ingenieure.de](http://www.preihsl-schwan-ingenieure.de)



6. Das Niederschlagswasser von Blechdachflächen der Materialien Blei, Kupfer oder Zink größer als 50 m<sup>2</sup> ist vor der Einleitung gemäß Art. 41f BayWG vor der Einleitung zu reinigen.

7. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Teublitz wird hingewiesen. Die Planung der Grundstücksentwässerungsanlagen ist im Baugenehmigungs- bzw. im Freistellungsverfahren darzustellen und muss durch die Stadt genehmigt werden.

8. Zum Schutz von Erdarbeiten:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA. M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

9. Die Befestigung der Garagenvorplätze (Stauräume) ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundener Wegedecke, breitfugiges Pflaster (Rasenfugenpflaster), Schotterrassen oder Kies vorzunehmen. Oberflächenwasser ist so weit als möglich zu versickern.



10. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).

11. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.

12. Auf das Hammerschlags- und Leiterrecht (AGBGB Art. 46 b) wird hingewiesen.

13. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

14. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

15. Auf die Anzeigepflicht von eventuell zu Tage kommenden Verunreinigungen und Altlasten wird hingewiesen.

16. Das geplante Gebiet grenzt an das im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Ton TO 42 an. Mit Beeinträchtigungen durch den Tonabbau ist zu rechnen.



Sollten bei der Baugrunderkundung und Bauausführung unerwartet altbergbauliche Relikte oder Hinweise auf alten Bergbau angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

17. Auf die mögliche spätere Trassenführung der Umgehungsstraße entlang des Ortsrandes Teublitz am Baugebiet Dolling II vorbei wird hingewiesen. Ein Lageplan ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.