



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Stadt Teublitz**

**Baugebiet „Steinbruchäcker 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 22.01.2018**

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 .....	4
§ 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 .....	6
§ 11	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO..	6
§ 12	Einfriedungen .....	6
§ 13	Grünordnerische textliche Festsetzungen .....	7
§ 14	Entwässerung .....	10
§ 15	Schallschutz .....	10
§ 16	Inkrafttreten .....	11

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

Die Planzeichnung vom 01.02.2018 in der Fassung vom 22.01.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 01.02.2018 in der Fassung vom 22.01.2018 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. Abweichend von der BauNVO § 19 darf die Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen oder Tiefgaragen bis zu 80 von Hundert überschritten werden.

Im Quartier A sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten. Bei zusammengelegten Gebäuden sind bis zu vier Wohneinheiten zulässig.

Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (fünf- und mehr Wohneinheiten).

Im Quartier B sind Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten im Rahmen der GRZ/GFZ 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 Grundstücksgrenzen 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.
- (3) Die privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

### **§ 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) Abweichend wird bei der Ermittlung der Abstandsflächen die Wandhöhe ab den neu geplanten Gelände gemessen.

### **§ 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

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)



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. 0.30 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 und für Gebäude mit E+II beträgt sie maximale Wandhöhe 9,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)

Für Nebengebäude und Garagen (auch Grenzgaragen) gilt eine mittlere maximale Wandhöhe von 3,00 m. Die Wandhöhe wird ab ursprünglichen Gelände gemessen.

- (6) Die maximale Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermassen.

In Verbindung mit Geländeauf- bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern mit je max. 1,0 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. Bei Grenzgaragen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Ausnahmen:

Für die Parzellen 11, 12, 31 und 32 sind Aufschüttungen bis 2,0 m zulässig.

Die Aufschüttungen sind mittels Böschungen (Neigung max. 1:1,5) oder Stützmauern zu sichern (max. Höhe je Stützmauer: 1,0 m)

## **§ 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.

PREIHL + 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)



### **§ 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.

Bei Grenzgaragen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.



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

#### 13.1 Pflanzgebot

##### 13.1.1 Öffentliche Grünflächen

Als straßenbegleitendes Grün sind entlang der Ringstraße Bäume II. Wuchsordnung, aus einer Baumart, gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Die Unterpflanzung der Bauminseln, sowie der sonstigen öffentlichen Grünflächen zwischen den Parkflächen, erfolgt aus einer vorgefertigten Staudenmischung. Öffentlich begrünte Flächen, außerhalb des Straßenzuges (Fußweg zur best. Bebauung), wird als Rasenfläche angelegt. Eine weitere öffentliche Grünfläche im Nordosten (Spielplatzfläche), erhält eine Eingrünung aus Bäumen I. Wuchsordnung, sowie eine zweireihige Strauchpflanzung zum geplanten MFH im Süden, sowie zur bereits bestehenden Bebauung im Osten.

##### 13.1.2 Private Grünflächen mit Pflanzbindung (Grüngürtel)

Entlang des nord- und westlichen Geltungsbereiches wird ein 7,00m breiter Grüngürtel aus heimischen Gehölzen, gem. Pflanzliste, als Ortsrandeingrünung erstellt. In diesen Gehölzstreifen wird bei Parzelle 1-5, sowie, 7-11, je ein Baum, bei Parzelle 6 und 12, je 3 Bäume I. Wuchsordnung, gem. Pflanzliste gepflanzt.

#### 13.2 Pflanzverbot

Ein spezielles Pflanzverbot wird nicht festgelegt. Im Bereich von Grundstückseingrünungen sind geschnittene Hecken lediglich bis max. Höhe 1,80m zulässig.

Von Erdkabeln ist beiderseits ein Pflanzabstand von 2,50 m einzuhalten.

#### 13.3 Pflanzenliste für grünordnerische Maßnahmen:

##### **Bäume I. Wuchsordnung, Öffentliche Grünflächen, sowie Grüngürtel, wie:**

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

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)

Tilia cordata

Winterlinde

**Bäume II. Wuchsordnung, Straßenbäume, wie:**

Acer platanoides „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Schmaler Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

**Sträucher als Ortsrandeingrünung, und sonstige öffentliche Grünflächen, wie:**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel*
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*

(\* nicht im Bereich Spielplatz)

Pflanzenqualität der Bäume: I. WU Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18/20  
II. WU Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16/18

Pflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch,  
Pflanzabstand 1,00m x 1,20m





#### 13.4 Ausgleichsflächen

13.4.1 Für den Eingriff durch das Baugebiet sind ca. 8.530,00 m<sup>2</sup> Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft, also sogenannte "Ausgleichsflächen" nachzuweisen.

13.4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes können keine Ausgleichsflächen nachgewiesen werden. Der Ausgleich erfolgt daher außerhalb des Geltungsbereiches, auf einer Teilfläche des Grundstück Fl.Nr. 309, Gemarkung Teublitz, Stadt Teublitz, im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes. Auf der Gesamtfläche Fl.-Nr. 309 wurde bereits der Ausgleich für „Steinbruchäcker I“ angesetzt. Für das Baugebiet „Steinbruchäcker II“ bleiben somit noch ca. 5.468 m<sup>2</sup> übrig. Die restliche Ausgleichsfläche von 3.062 m<sup>2</sup> erfolgt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 191, Gemarkung Teublitz, Stadt Teublitz. Die Gesamtgröße des Grundstücks Fl.-Nr. 191 beläuft sich auf 5.380 m<sup>2</sup>, wovon ca. 1.200 m<sup>2</sup> nicht angetastet werden. Somit steht eine Fläche von ca. 4.180 m<sup>2</sup> für den Ausgleich zur Verfügung. Lt. Auskunft des Bayerischen Landesamt für Umwelt, liegt der östl. Randbereich der Fläche Fl.Nr. 191, auf dem Vorbehaltsgebiet TO 42, für den Abbau von Bodenschätzen – Ton südlich Teublitz, bzw. in dessen randlichen Unschärfebereich. Ein uneingeschränkter Abbau von Ton muss in Zukunft möglich sein. Bei beiden Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, bzw. Ackerland, bei Fl.-Nr. 191 im Randbereich noch um eine Waldfläche (ca. 1.200m<sup>2</sup>). Diese Flächen sind nicht im Besitz der Stadt Teublitz. Die Nutzung als Ausgleichsfläche ist grundrechtlich zu sichern.

Zusammenfassend:

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 309:	5.468 m <sup>2</sup>	
Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 191:	4.180 m <sup>2</sup>	
Ergibt Ausgleichsfläche gesamt:	9.648 m <sup>2</sup>	(8.530 m <sup>2</sup> sind nachzuweisen)

13.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Laut Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 8.530,00 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erbringen. Zur Aufwertung der Teilfläche Fl.-Nr. 309, sowie Fl.-Nr. 191 ist eine Umwandlung der Ackerfläche in eine Fläche mit Neupflanzung Waldrand (Bäume mit Sträuchern) nach

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)



Pflanzschema sowie die Errichtung einer Sukzessionsfläche vorgesehen (siehe Landschaftspflegerische Begleitpläne).

#### **§ 14 Entwässerung**

Für die Abwasserentsorgung wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt; in diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser und das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen eingeleitet werden.

Ein Regenwasserkanal wird nicht vorgesehen.

Sämtliches anfallendes Regenwasser und eventuelles Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern. (siehe Hinweise Pkt 8)

Auf den Parzellen 12, 18, 19, 33 und 34 kann nicht versickert werden. Hier ist auf den Grundstücken selbst eine geeignete Rückhaltung für das Regenwasser in Form von Drosselzisternen oder ähnlichem zu schaffen.

#### **§ 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 werden angeraten.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
3. Zum Schutz des Oberbodens:  
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. Die Befestigung der Garagenvorplätze (Stauräume) ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundener Wegedecke, breittufiges Pflaster (Rasenfugenpflaster), Schotterrassen oder Kies vorzunehmen. Oberflächenwasser ist so weit als möglich zu versickern.
5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
6. 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.
7. Auf das Hammerschlags- und Leiterrecht (AGBGB Art. 46 b) wird hingewiesen.
8. Maßentnahme  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.  
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



9. Für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt, es darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird ebenfalls in die städtische Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

Auf den Parzellen 12, 18, 19, 33 und 34 kann nicht versickert werden. Hier ist auf den Grundstücken selbst eine geeignete Rückhaltung für das Regenwasser in Form von Zisternen oder ähnlichem zu schaffen.

Das Niederschlags – und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen im restlichen Baugebiet ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst ist das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.