



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“ / 1. Änderung Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

22.10.2020 mit redaktionellen Änderungen und Konkretisierungen vom 29.03.2021



Projekt-Nr.: 599001

Verfasser:

**EBB** Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)  
[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# INHALT

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1.5 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze	3
4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze	3
5 Höhenlage	3
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
1 Anlass	5
2 Planungskonzeption	5

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“ werden die Planzeichnung mit Geländeschnitten, die textlichen Festsetzungen zur Höhenlage (Ziff. 5) sowie die Anlage „Höhenplan“ des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“ vom 23.03.2020 in der redaktionellen Fassung vom 29.06.2020 durch die Planzeichnung mit Geländeschnitten, die geänderte Festsetzung zur Höhenlage (Ziff. 5) sowie durch die Anlage „Höhenplan“ der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

Die übrigen textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“ vom 23.03.2020 in der redaktionellen Fassung vom 29.06.2020 behalten weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.

Die Begründung mit Umweltbericht vom 23.03.2020 in der redaktionellen Fassung vom 29.06.2020 behält unter Berücksichtigung der vorliegenden Deckblattänderung weiterhin ihre Gültigkeit.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.5 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Je Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze in Form von Garagen, überdachten Stellplätzen oder Stellplätzen auf dem Grundstück einzurichten. Diese sind nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Stü) und Stellplätze (St) zulässig.

Zwischen Garage/überdachtem Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m bzw. bei überdachtem Stellplatz mindestens 3 m freigehalten werden, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf. Aufgrund der reduzierten Breite der Erschließungsstraße sind Einfriedungen im Bereich nordöstlich der Gebäude generell nicht zulässig.

### 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Stü) und Stellplätze (St) zulässig.

Auf den Parzellen 1-18 sind ausschließlich Stellplätze oder überdachte Stellplätze zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem extensiv begrünten Flachdach oder alternativ mit Trapezblech auszubilden.

Bei den überdachten Stellplätzen der Parzellen 1-18 sind an der Südseite geschlossene Wände nicht zulässig.

## 5 Höhenlage

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Rohfußbodenoberkanten der Wohngebäude sind in der Planzeichnung durch Höhenkoten in m ü.NN festgesetzt.

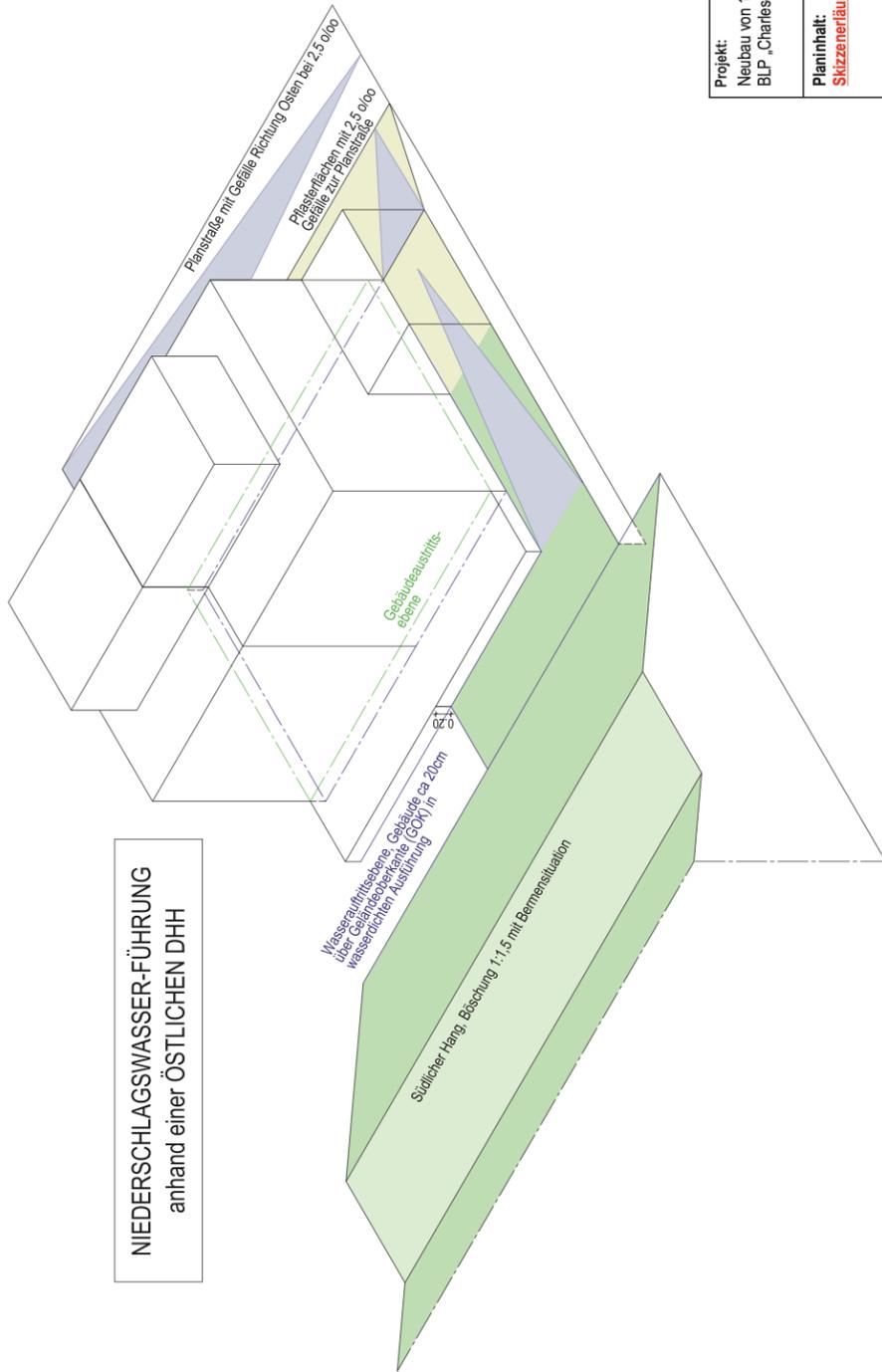
Das Gelände ist entsprechend dem in der Anlage zum Bebauungsplan enthaltenen Höhenplan vom 22.10.2020 anzulegen. Dieses angepasste Gelände entspricht der fertiggestellten Geländeoberfläche und wird als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen festgelegt.

Der Höhenplan mit den dargestellten Bezugspunkten des herzustellenden Geländes ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Darüber hinaus gehende Auffüllungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

Das Geländeniveau der Parzellen 1-18 muss entsprechend der nachfolgenden Skizze so gestaltet werden, dass bei Starkregenereignissen wild abfließendes Wasser über die seitlich der Wohngebäude befindlichen überdachten Stellplätze/Stellplätze schadlos abgeleitet werden kann.



NIEDERSCHLAGSWASSER-FÜHRUNG  
 anhand einer ÖSTLICHEN DHH

<p><b>Projekt:</b> Neubau von 18 DHH BLP „Charles-Palmie-Str.“</p>		<p><b>Massstab:</b> 1:100</p>	<p><b>Datum:</b> 15.03.2021</p>
<p><b>Planinhalt:</b> Skizzenerläuterung</p>	<p><b>Gemeinde:</b> VG Kallminz Charles-Palmie-Str.</p>	<p><b>Bauort:</b> 93183 Kallminz Charles-Palmie-Str.</p>	<p><b>Entwurfsverfasser &amp; Bauträger:</b>                    Herr Dipl.-Ing. (FH) ARCHITEKT                  Christian Ströhl                  Bahnhofstr. 29                  92521 Schwarzenfeld</p>
<p><b>Untere Aufsichtsbehörde:</b> Bauamt Regensburg</p>			

# BEGRÜNDUNG

## 1 Anlass

Die Marktgemeinde Kallmünz beabsichtigt den gültigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“ aufgrund veränderter Straßenhöhen und verändertem Straßenverlauf, die sich im Rahmen der Straßenplanung ergeben haben, entsprechend anzupassen.

Durch die geplante Änderung werden der Verlauf der Erschließungsstraße, die Straßenhöhen und damit verbunden die geplanten Höhen der Rohfußbodenoberkanten der geplanten Gebäude geringfügig angepasst. Die Standsicherheit der veränderten Böschungen im Bereich der Charles-Palmie-Straße wird durch entsprechende Gutachten<sup>1</sup> nachgewiesen. Im Unterschied zur bisherigen Planung ergibt sich bezüglich Abgrabungen und Auffüllungen nun ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis (siehe Anlage Höhenplan).

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) genannten Schutzgüter ist durch die vorliegende Änderung nicht zu erwarten.

Da die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt werden und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) genannten Schutzgüter nicht zu erwarten ist, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Auf den verfahrensbedingten Verzicht von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird hingewiesen.

## 2 Planungskonzeption

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war die Erschließungsstraße ohne Längsgefälle mit Entwässerung über die Böschung vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich herausgestellt, dass im Bereich der Zufahrt am westlichen Rand des Geltungsbereichs das in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) vorgegebene Gefälle von maximal 12% nicht eingehalten wurde und dass durch eine Veränderung ausschließlich der Zufahrt die Böschungsbildung (wie ursprünglich ange-dacht mit einem Verhältnis von 1:1,5 und einem Verschnitt der Böschungskante mit Graben) nicht mehr realisiert werden konnte.

Zur Lösung der Probleme wird die Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich mit dem vorgegebenen Gefälle von maximal 12% errichtet und im weiteren Verlauf mit einem leichten Längsgefälle und einer Entwässerung über Straßeneinläufe ausgebildet. Das Ende der Wendeanlage wird auf einer Länge von 10 m mit einem leichten Gegengefälle errichtet. Die Verkehrsfläche entwässert über Straßeneinläufe in den geplanten Niederschlagswasserkanal in der Erschließungsstraße, der mit Rückstau-ebene und gedrosseltem Ablauf ausgestattet ist. Aufgrund der veränderten Straßenplanung ergeben sich veränderte Straßenhöhen und damit verbunden veränderte Höhen der Rohfußbodenoberkanten für die jeweiligen Gebäude (je Doppelhaushälfte) von ca. 10 cm bis 90 cm.

Zudem wurde die Regelung zur schadlosen Ableitung von wild abfließendem Wasser modifiziert und konkretisiert. Das Geländenniveau der Parzellen 1-18 wird entsprechend der Skizze in Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen so gestaltet, dass bei Starkregenereignissen wild abfließendes Wasser über die seitlich der Wohngebäude befindlichen überdachten Stellplätze/Stellplätze schadlos abgeleitet werden kann. Der erforderliche Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überdachtem Stellplatz wird auf mindestens 3 m reduziert, um ein gleichmäßiges Gefälle der Vorplätze zur schadlosen Ableitung von wild abfließendem Wasser zu gewährleisten.

---

<sup>1</sup> Geotechnischer Bericht/Gutachten Nr. 10.21.2263, Bebauung zwischen „Charles-Palmie Straße“, Kallmünz und St 2149, Standsicherheit der Böschungen, Institut Gauer GmbH, 22.02.2021  
Geotechnischer Bericht/Gutachten Nr. 10.21.2263-1, Bebauung zwischen „Charles-Palmie Straße“, Kallmünz und St 2149, Standsicherheit der Böschungen, Institut Gauer GmbH, 10.03.2021