

# Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan „50 Wochenendhausgebiet“ der Gemeinde Steinberg am See

Entwurf: Stand 02.04.2026

Die wesentlichen Änderungen zum Vorentwurf (Stand 13.01.2026) sind rot gekennzeichnet.

## Beschreibung der Maßnahmen zum Planteil:

1. Vorhabenplan
2. Erschließungsplan

Diese Beschreibungen sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für den Vorhabenplan zeichnet die Firma binner + meixner GmbH, Steinberg am See, für den Erschließungsplan die Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Regensburg, verantwortlich.

Die beiden Teile wurden von Lindschulte zu diesem Dokument zusammengefasst.

## Vorhabenplan:

Allgemeines:

Die sieben Grundstücke können wahlweise mit dem Haustyp A oder B bebaut werden. Äußerlich unterscheiden sich die Objekte unwesentlich. Insbesondere sind die Außenmaße, Bauweise, Materialien, Außenfarbe, Dachdeckung identisch. Der wesentliche Unterschied betrifft den Innenausbau mit der Einteilung der Geschosse und der Räume.

Baubeschreibung:

|  |   |
|--|---|
| <b>1. Bauherr</b>  |   |
| Binner + Meixner Massivhaus GmbH Hochruckäcker 2, 92449 Steinberg am See |   |
| <b>2. Baugrundstück</b>  |   |
| Gemarkung  | Oder  |
| Fl.Nr.   | 1   |
| Gemeinde   | 92449 Steinberg am See  |
| Straße, Hausnummer   | Holzheimer Weg;<br>Hausnummern sind noch nicht zugeteilt; Das Baugrundstück liegt am Ostufer des Steinberger Sees   |
| Verwaltungsgemeinschaft  | Wackersdorf   |
| Höchstgrundwasserstand   | Ca. 365 m über NHN  |
| Baugrund   | Das Baugrundinstitut Stephan, 93077 Bad Abbach, hat mit Stand 27.11.2015 einen Standsicherheitsnachweis (Grundbruch und Setzungsnachweis) erstellt.<br><br>Das Baugrund-Institut Winkelfoß GmbH, 93059 Regensburg, hat mit den Schreiben vom 16.03.2026 und nachträglich 15.04.2026 aktuelle, ergänzende Bewertungen vorgenommen. |

| <b>3. Vorhaben</b>  |   |
|---|---|
| Bezeichnung   | Neubau von 7 Wochenendhäusern   |
| Bauart und Bauweise   | Die Gebäude werden nicht massiv (z. B. Beton oder Ziegel), sondern in Leichtbauweise errichtet, also mit leichten Materialien und Konstruktionen.                                 |
| Gründung  | Entsprechend der Bewertung des Baugrund-Instituts Winkelfoß mit Frostschürze und Betonbodenplatte.  |
| Gebäudeklasse   | 1   |
| Wandhöhe Hauptgebäude   | 4,00 m  |
| Sonderbau   | Nein  |
| Einzelbaudenkmal / Ensemble                                   | Nein  |
| Teile des Baues; zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten |   |
| Außenwände / Fassaden   | Holz; die Fassaden werden nicht verputzt oder verkleidet und bleiben damit als Holzfassaden sichtbar  |
| Tragende Wände, Stützen                                       | Holz  |
| Trennwände  | Holz  |
| Decken  | Holz  |
| Fußbodenaufbau  | Dämmung, Heizestrich, Bodenbelag  |
| Tragwerk des Daches   | Zimmermannsmäßiger Dachstuhl; Wegen der Astwurf- und der Baumfallgefahr durch den zu geringen Abstand zum Wald wird der Dachstuhl der Gebäude mit verstärkter Bauweise ausgeführt |
| Dachhaut, Dämmstoffe  | Metalldächer mit Beschichtung   |
| Treppen   | Holz  |
| Treppenraumwände einschl. Türen                               | Holz  |

| <b>4. Vorhaben mit besonderen Anforderungen</b> |  |
|---|--|
| Nein  |  |

| <b>5. Feuerungsanlagen und Brennstofflagerung</b> |   |
|---|---|
| Feuerstätten                                      | Elektrisch / Holz                               |
| Abgasleitungen / Schornsteine                     | Kamin LAF                                       |
| Brennstofflagerung                                | Holz / Pellets ca. 2 m³ im Nebengebäude (Anbau) |

| <b>6. Stellplätze</b>                |  |
|--------------------------------------|--|
| Jeweils 1 Stellplatz pro Bauparzelle |  |

|   |
|---|
| <b>7. Kinderspielplätze</b>   |
| Nein  |
| <b>8. Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl</b>   |
| 0,2 / 0,2   |
| <b>9. Wohnfläche / Bruttorauminhalt</b>   |
| 89,23 bzw. 91,29 m <sup>2</sup> je nach Bautyp<br>537,15 m <sup>3</sup><br>(siehe beiliegende Berechnungen Typ A und B) |
| <b>10. Abbaufäche</b>   |
| Fehlanzeige   |
| <b>11. Baukosten</b>  |
| Ca. 308.000,00 € pauschal pro Gebäude   |
| <b>12. Sonstige ergänzende Angaben</b>  |
| keine   |

### Erschließungsplan:

#### Technische Baubeschreibung – Straßenbau und Entwässerung

Der Weg wird mit einer durchgehenden Fahrbahnbreite von 4,00 m ausgebildet. Zur sicheren Ableitung des Oberflächenwassers erhält die Fahrbahn ein einseitiges Quergefälle von 4,0 % in Richtung des straßenbegleitenden Grabens.

Die Entwässerung erfolgt über einen seitlich angeordneten Entwässerungsgraben mit integrierter Mulde, befestigt mit Oberboden, der das anfallende Niederschlagswasser aufnimmt, sammelt und kontrolliert ableitet. Der Graben ist hydraulisch so ausgebildet, dass das Oberflächenwasser schadlos abgeführt wird und am Ende in den Steinberger See einleitet. In der Mulde werden Querriegel aus Steinwurf gebaut, damit die Fließgeschwindigkeit minimiert werden kann. Dadurch wird eine sichere und nachhaltige Entwässerung des Straßenraums gewährleistet.

Der Wegoberbau wird entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastungen dimensioniert und in Anlehnung an die Richtlinien für den ländlichen Wegebau (RLW) ausgeführt. Der Schichtenaufbau gestaltet sich von oben nach unten wie folgt:

5 cm wassergebundene Deckschicht

30 cm Frostschuttschicht

Zusätzlich ist ein Bodenaustausch in einer Stärke von 50 cm vorgesehen, wovon die untersten 20 cm aus Schrotten sind. Daraus ergibt sich eine Gesamtaufbauhöhe der Straße von 85 cm.

Die seitliche Begrenzung der Fahrbahn erfolgt beidseitig durch Granitzeiler mit einer Breite von jeweils 16 cm, die in einem Betonbett mit Rückenstütze versetzt werden. Die Randeinfassung dient sowohl der klaren Abgrenzung des Straßenraums als auch der dauerhaften Sicherung des Oberbaus.

## Sparten

Im Bereich der geplanten Straße werden die erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für die angrenzende Bebauung mitgeführt und neu hergestellt. Diese umfassen die Wasserversorgung, die Regenwasserableitung sowie die Schmutzwasserentsorgung.

Die Wasserversorgung der geplanten Häuser erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz in der Umgebung. Hierzu wird eine Wasserleitung aus PE 100-RC DN 80 mit einer Gesamtlänge von ca. 177 m verlegt. Die Leitung dient der bedarfsgerechten Versorgung der Häuser.

Die Regenwasserentsorgung der Häuser erfolgt über separate Regenwasserleitungen aus PE DN 160, die an den westlich der Bebauung verlaufenden Regenwasserkanal aus PE DN 300 angeschlossen werden. Auf den Grundstücken wird jeweils eine Regenrückhaltezysterne gebaut. Der Regenwasserkanal leitet das anfallende Niederschlagswasser weiter und mündet schließlich in den vorgesehenen Entwässerungsgraben. Zum Schutz vor Rückstau wird das Rohrende mit einer Rückstauklappe ausgestattet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Freispiegelleitung aus PP DN 250 von Süden nach Norden. Das anfallende Schmutzwasser wird zu einer im nördlichen Bereich angeordneten Pumpstation geführt. Von dort aus erfolgt die Weiterleitung über eine Druckleitung aus PE 100-RC DA 63 in das vorhandene Schmutzwassernetz in der Umgebung.

Zusätzlich wird die geplante Wohnbebauung mit den erforderlichen Telekomleitung sowie Stromleitungen erschlossen und an die bestehenden Netze angeschlossen.

Bearbeitung:  
Karl-Heinz Hernitschek  
Bauleitplanung

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirchmeierstraße 28  
93051 Regensburg

Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch  
Geschäftsführung  
Telefon: 0941 4644874-0  
E-Mail: regensburg@lindschulte.de

Regensburg, .....

.....

(Stempel / Unterschrift)