

2. Änderung und Teilaufhebung

des Bebauungsplan mit integriertem Grün-
ordnungsplan

WA Krummennaab „West“

Textliche Festsetzungen



Gemeinde Krummennaab

Erste Bürgermeisterin Marion Höcht

Hauptstraße 1

92703 Krummennaab

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 08.03.2022

Verfahren nach § 3(1) und § 4(1) BauGB

1. Teilaufhebung (Teil B)

1.1 Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung umfasst eine Teilfläche mit den Flurstücken

27/1, 28/1 (TF), 35 (TF), 38, 40/2, 275 (TF), 277/3 (TF), 277/10-24, 286/3, 288/1-4, 290/1, 291/1-2, 292/1-2, 303/1-8, 308, 309/9, 310, 310/3 (TF), 312, 312/1-7, 313, 313/1-10, 314, 314/1-7, 316, 316/4-44, 316/13-16, 316/17 (TF), 316/18, 317, 317/3-12, 318

der Gemarkung Krummennaab.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der vorliegenden Fassung festgesetzt.

1.2 Außerkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Krummennaab „West“ tritt der seit 05.05.1982 rechtskräftige Bebauungsplan in Teilbereichen mit den unter Ziff. 2.1 festgesetzten Geltungsbereichen außer Kraft.

1.3 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Teil-Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Krummennaab „West“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

2. Textliche Festsetzungen der 2. Änderung (Teil B)

Die bisherige Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird in Teilbereichen durch die vorliegende 2. Änderung vollumfänglich ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im **WA 1 und 2** sind nach § 4 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche , kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO.

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

Mischgebiet (MI) in Teilflächen

Im **MI1** sind nach § 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Im **MI2** sind nach § 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Die sonstigen nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird im **Allgemeinen Wohngebiet** die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß nach § 19 BauNVO festgesetzt.

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird im **Mischgebiet** die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß nach § 19 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2.2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In der Planzeichnung (Teil A) wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss: Art. 83 Abs. 6 BayBO i. d. Fassung vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 24. Juli 2020:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Keine Festsetzungen vorgesehen.

2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO

2.4.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4.2 Bauweise (§22 BauNVO)

Es wird für **das allgemeine Wohngebiet** nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit max. 28 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

Es wird für **das MI1** nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude länger als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

Im **WA 1** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im **WA 2** sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Im **MI 2** sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.4.3 Abstandsflächen

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6) sind einzuhalten.

2.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Für die **allgemeinen Wohngebiete** gilt:

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m² Grundfläche je Grundstück und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

Garagen und gebäudeunabhängige Solaranlagen können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.7.1 Höhe der baulichen Anlagen, zulässige Dachneigungen

Die maximalen Wandhöhen sind in Abhängigkeit zur Dachform, gem. folgendem Abschnitt, festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertig hergestellte Gelände stets genau darzustellen ist.

Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) getroffen:

Wandhöhe (WH) / Firsthöhe (FH)

im WA 1 und 2 sind zulässig:

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 32° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,2 m, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit 9 m festgesetzt.

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 46° (E+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,2 m gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit 9 m festgesetzt.

versetztes Pult-/Zeltdach mit einer Dachneigung von 9° - 24° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,2 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 9 m für versetztes Pultdach und Zeltdach.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° (E+I)

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika wird mit 6,8 m festgesetzt.

im **MI1** ist zulässig:

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 32°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9,9 m, gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m festgesetzt.

Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9,9 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m für versetztes Pultdach und 11,5 m für ein Pultdach festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit 11 m festgesetzt.

im **MI2** ist zulässig:

Walmdach mit einer Dachneigung von 36° - 58° (E+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,5 m gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit 11,5 m festgesetzt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, die über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst werden.

2.7.2 Anbauten

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Als Anbauten sind Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten, Erker und dergl. zulässig. Diese dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen vortreten. Für diese Bauteile wird eine maximale Vortretungstiefe von 1,5 m und eine maximale Breite von 5 m bzw. nicht mehr als 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers festgesetzt.

2.7.3 Dächer der Haupt- und Nebengebäude

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind in der Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur Dachsteine und -pfannen in den Farbbereichen ziegelrot bis rotbraun und schwarz und anthrazit zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Flach- und Pultdächer sind nur begrünt zulässig, mit Ausnahme von befestigten Terrassenflächen.

Dächer auf Wintergärten sind ohne Begrünung zulässig.

2.7.4 Dachaufbauten

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Dachaufbauten sind gem. Art. 57 Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Schleppegauben und Satteldachgauben zulässig. Sie müssen sich nach Anzahl und Größe der Hauptdachfläche unterordnen. Der Mindestabstand zur Hauskante muss 1,50 m betragen.

Dachgauben sind als Standgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,5 m², als liegende Gauben in einer max. Ansichtsfläche von 1,0 m² zulässig. Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, der Abstand zueinander muss mind. 1,0 m betragen. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig.

Zwerch-/Standgiebel sind bei Satteldächern mit max. 1/3 der Länge der Hauptfassadenlänge und einem Mindestabstand von 2,50 m zur Hauskante zulässig. Der First der Zwerchgiebel muss mind. 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

2.7.5 Fassaden

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

2.7.6 Doppelhäuser

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Höhenlage, Dachform und Dachneigung, exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.

2.7.7 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung)

Die bestehenden Geländehöhen an der Grenze des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m Höhe zulässig.

Stützwände sind als unvermörtelte Natursteinkonstruktionen (Trockenmauer, Gabionen o.ä.) auszuführen oder zu bepflanzen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen.

2.7.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

2.7.9 Einfriedungen

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich senkrecht gelattete Holz- und Metallzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Straßenseitige Maschendrahtzäune sind ausgeschlossen. Sofern zwischen Bauparzellen und an der Rückseite Einfriedungen erforderlich sind, sind dort Maschendrahtzäune, Metall- oder Holzzäune bis max. 1,2 m Höhe möglich.

Einfriedungen zum Sicht- bzw. Lärmschutz sind bis zu einer Höhe von 2 m ausnahmsweise zulässig.

Zaunsockel über 5 cm Höhe sind ausgeschlossen.

Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

Eine Einzäunung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

2.7.10 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz

Wohnungen von 41 bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Wohnungen von 81 bis 120 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Wohnungen ab 121 m² Wohnfläche: 3 Stellplätze

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Werden Garagen, Carports oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9m nicht überschreiten (gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO).

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3 m, die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern (die höhere Wand) 4,5 m.

Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände. Ausnahmsweise kann als unterer Bezugspunkt das hergestellte Gelände zugelassen werden.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

2.7.11 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und 20 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Zulässig sind auch Sickerschächte und Rückhalteteiche.

Ein Notüberlauf in den angrenzenden Kanal ist zulässig.

Die Menge des zulässigen Überlauf in den Kanal wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.9 Grünordnerische Festsetzungen

2.9.1 Öffentliche gliedernde Grünfläche

Die öffentliche gliedernde Grünfläche ist zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

2.9.2 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrassen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

2.9.3 Pflanzung auf Grundstücksflächen im allgemeinen Wohnggebiet

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Kunstrasen oder sonstige Glas-, Stein- und Kunststoffgranulate sind nicht zulässig.

Dauerhaft vegetationslose Schotterflächen bzw. Kiesflächen oder Sandflächen sind mit einer Flächengröße von max. 8 qm je Hauptgebäude zulässig. Traufstreifen sind nicht auf die vor genannten Flächen anzurechnen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und Gehölze über 3,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

2.9.4 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche.

Je Grundstück ist ein Baum zu pflanzen. Empfohlen werden dazu die Pflanzenlisten Liste 1 oder 2 in den Hinweisen.

Zusätzlich gilt: bei Grundstücken, die größer als 600 m² sind gilt:

Je angefangener 600 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum (Empfehlung nach Pflanzenliste 1 oder 2) oder alternativ je 5 Sträucher (Empfehlung nach Pflanzenliste 3) anzupflanzen. Die Pflanzbindungen nach Ziff. 2.9.5 können hierbei angerechnet werden.

Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen.

2.9.5 Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Pflanzbindungen sind auf der gesamten Länge eine einreihige Strauchhecke (Pflanzabstand 1,5 m) mit Arten aus der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Zu landwirtschaftlichen Flächen hin ist für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe ein Pflanzabstand von mind. 1 m und für Gehölze höher 2 m Wuchshöhe von 4 m einzuhalten.

(Hinweis: auf die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 ABGB wird hingewiesen)

2.9.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen.

Pflanzabstände

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Generell ist bei der Pflanzung von Bäumen aus Gründen des Baumschutzes und der Gewährleistung der Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit ein seitlicher Abstand von 2,5 m zu unterirdischen Leitungen einzuhalten (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung). Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

3. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (TEIL C)

3.1.1 Empfehlungen für Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzungen nach Ziff 2.9.4 und 2.9.5

Liste I. der zu verwendenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb“

Pflanzenliste 1 - Laubbäume, 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm-bäume, 3 x v., StU 14 - 16 cm, außer
bei Pflanzung in Hecke: vHei 100-150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogel-Kirsche
Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Äpfel: Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Gelber Edelapfel

Birnen: Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen: Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzliste 3 für Strauchpflanzungen:

Mindestqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare*	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

Viburnum opulus*

Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018

3.2 Hinzuziehung Statiker/Bodengutachten

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens bzw. einer hydrogeologischen Bewertung empfohlen.

3.3 Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser/Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde im Vorfeld der Bebauung durch eine Baugrunduntersuchung geprüft. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit der Planungsfläche nicht möglich.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers besteht ein Mischwasserkanal. Sowohl das Hangwasser als auch das Niederschlagswasser der Planungsfläche müssen in Rückhaltungen gesammelt und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Ausschließlich für extreme Ereignisse ist ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal notwendig. Für die Ableitung im Südosten der Fläche ist das Leitungsrecht privatrechtlich gesichert.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Tirschenreuth zu stellen.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m² darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von privaten Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Das Schmutzwasser wird über das gemeindliche Abwassersystem entsorgt. Bei der Entwässerung von Ebenen unter der für die Bauparzellen angegebenen Höhenkote ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen (Straßenoberkante) und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der angegebenen Höhenkote durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben, bzw. Rücksstauungen seitens des öffentlichen Kanals mit Rückstauklappen zu verhindern.

3.4 Altlasten

Derzeit keine bekannt.

3.5 Brandschutz

Die Anlage von Brandwänden bei Hauptgebäuden ist ab der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m gegenüber Grundstücksgrenzen oder zur Unterteilung längerer Gebäude in Brandabschnitte von maximal 40 m gefordert. Die vorliegende Bebauung sieht einzelne Ein- oder Zweifamilienhäuser vor, die winkelförmig auf einem Grundstück aneinander gebaut sind (Gebäudeklasse 2). Die Bauordnung fordert für diese Art der Bebauung keine Ausbildung von Brandwänden – weder zwischen den Häusern noch nach 40 m.

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Leben zu retten und Gebäudebestand zu schützen. Es wird empfohlen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Es sind Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten für die Feuerwehr gegeben.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Die Inhalte des Art. 28 BayBO sind einschlägig und die Anforderungen an innere Brandwände bzw. an Gebäude der Gebäudeklasse 1-3 als hochfeuerhemmend sind zu beachten.

3.6 Wassergefährdende Stoffe/Erdwärmennutzung

Derzeit sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sowie Aufgrabungen, Bauwasserhaltungen und Bohrungen zur Erdwärmennutzung sind § 62 WHG bzw. Art. 37 BayWG oder das VAWs zu berücksichtigen oder können wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen. Entsprechende Formulare können kostenfrei beim Landratsamt Tirschenreuth bezogen werden.

3.7 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften

der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

3.8 Denkmalpflege/Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.