Zeichenerklärung, Regelbeispiele, Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "Winkel"

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO für das Teilgebiet 2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt

GFZ (0,7) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o — Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

MZS / GW — Mehrzweckstreifen / Gehweg

FB 5,5 MZS 2,0 GW 1,6 — FB = Fahrbahn mit Breitenangabe, MZS = Mehrzweckstreifen mit Breitenangabe, GW = Gehweg mit Breitenangabe

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Darstellung für Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

10,0 10,0 — Bestehende Trasse für Versorgungsanlagen (Freileitung) für Strom mit Schutzbereich, ca. Lage, graphisch aus Spartenauskunft der Bayernwerk AG übertragen, zu erhalten Unterbauung und Unterpflanzung nur unter Beachtung der lotrechten und horizontalen Sicherheitsabstände

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bestand Feldgehölzrand, standortgerecht; zu erhalten und zu schützen

öffentl. Grünfläche (Regensickerbecken), gem. textl. Festsetzungen in Punkt 4

öffentl. Grünfläche gem. textl. Festsetzungen in Punkt 4

geplante Baumpflanzung in Grundstücksflächen gem. textl. Festsetzungen in Punkt 4

Grundstücksteilflächen mit Pflanzbindungen gem. textl. Festsetzungen in Punkt 4

7. Flächen für Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RSB — natürlich gestaltete Flächen mit Versickerungfunktion, Symboldarstellung genaue Ausgestaltung und Tiefe gem. Entwässerungsplanung zur Entsorgung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen.

8. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Grundflächenzahl (GRZ)
4. Geschossflächenzahl (GFZ)
5. Bauweise
   o offene Bauweise

b) für die planlichen Hinweise

1101 — Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze vorhanden

Grundstücksgrenze vorgeschlagen

1 — Parzellennummer

F=540 — Parzellengröße

best. Gebäude

580 — Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN

580,00 — gepl. Straßenhöhe (±10cm) hier 580,00 m ü NN

Grundstücksgrenze, Teilung variabel nach Bedarf. Für die Abstände der Gebäude zur Grenze behalten die Abstandsflächenregelungen der BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung gem. Punkt 4

VERBINDLICHER BAULEITPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M=1:1000

Bebauungsplan "Winkel"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für Mischgebiete entsprechend § 6 BauNVO mit folgende Einschränkung:
Nicht zulässig sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Nicht zulässig sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen.
Nicht zulässig sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

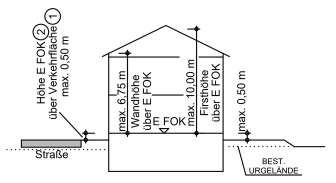
Dachform	Dachneigung
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	25° - 42°
Zeltdach	
versetztes Pultdach, Pultdach	10° - 30°

Gebäudestellung:
Als Grundrissform sind rechtwinklige Grundrisse zulässig. Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen.
Die Gebäude sind parallel oder rechtwinkelig zur Baugrenze auszurichten.

Wohnungen:
Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind max. 4 Wohnungen zulässig.

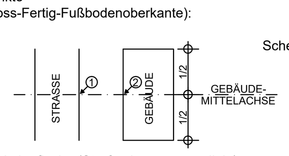
2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die in den Regelbeispielen genannten Maße sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen.



Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (E FOK):

Definition der Bezugspunkte
Höhe E FOK (Erdgeschoss-Fertig-Fußbodenoberkante):



① Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)
② E FOK in Gebäudemittelachse zur nächstgelegenen Begrenzung der Verkehrsfläche

Höhe E FOK ② über Verkehrsfläche ① max. 0,25 m.
Wenn das Urgelände am Punkt ② mehr als 0,25 m über der Verkehrsfläche ① liegt, gilt:
Höhe E FOK ② über Verkehrfläche ① max. 0,75 m

Für Gebäude, die weiter als 10 m von der maßgeblichen Begrenzung als Verkehrsfläche entfernt sind, gilt:
Höhe E FOK max. 30 cm über natürlichem Gelände.

Hinweis:
In den Bauanträgen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen

Wandhöhe:
Wandhöhe über E FOK bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe:
max. Höhe über E FOK bzw. über fertigem Gelände. Beide Bedingungen müssen erfüllt werden.

2.3 Nebenanlagen und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3, BayBO darf ohne Abstandsfläche nach folgenden planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden:
Zulässig sind Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 BauNVO mit einer Gesamtlänge von max. 9 m.
Die Traufhöhe (Wandhöhe) darf 4,0 m nicht überschreiten.
Die Firsthöhe darf 5,5 m nicht überschreiten.
Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- bzw. Firsthöhe gilt die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante.
Als Dachneigung ist max. 30° zulässig, sofern sich durch die zulässige Firsthöhe kein geringerer Wert ergibt.

Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 BauNVO nach diesen planungsrechtlichen Vorschriften sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Es gelten die gleichen Festsetzungen der E FOK (Erdgeschoss-Fußbodenoberkante) wie bei den Hauptgebäuden, jedoch an der für die Garage bzw. das Nebengebäude maßgeblichen Gelände.

Sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und in der Form anzupassen.
Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (0°-12°) zulässig.
Bei Flachdächern sind Dachbegrünungen zwingend.
Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Walm- oder Zeltdächer nicht zulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m zur Begrenzung der Verkehrsfläche freizuhalten.
Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden und ist mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.
Sonstige Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.4 Allgemein

Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren oder anderweitigen Abstände ergeben.
Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt zur Festlegung der Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt die fertige Geländeoberkante, jedoch nicht höher als die E FOK.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung

Dachgauben:
Zulässig ab 36° Dachneigung des Hauptdaches, bis max. 4,0 m² Ansichtsfläche.
Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mind. 1,0 m, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Dachdeckung:
Zulässig sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen. Zulässig sind auch Dachbegrünungen.
Bei Pult- und versetzten Pultdächern sind auch beschichtete Metalldächer zulässig. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.
Bei Flachdächer und flach geneigten Dächer sind auch Kiesdächer und Dächer mit Kunststoffbahnen und -beschichtungen zulässig.
Bleideckungen und -bekleidungen sind unzulässig. Zink- oder Kupferdeckungen und -bekleidungen sind nur für untergeordnete Kleinflächen mit einer Gesamtfläche bis max. 50 m² zulässig.

Dachüberstände:
Traufüberstand max. 60 cm
Ortgangüberstand max. 40 cm
(bei Balkon bis max. 0,20 m über Balkonvorderseite) zulässig.
Dachüberstände sind bei Grenzbebauung an der Grenze nicht zulässig.

3.2 Fassadengestaltung

Zwerchgiebel:
Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite als Zwerchgiebel oder Erker.
Der First muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches enden.

Außenwandbekleidungen:
Zulässig als Putz oder Holzverschalung mit gedeckten Farben. Grelle oder glänzende Farben und Beschichtungen sind unzulässig.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auffüllungen oder Abgrabungen zur Grundstücksgestaltung sind zulässig. Abgrabungen für Pools sind zulässig.
Auffüllungen oder Abgrabungen sind zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2,00 m.
Stützmauern sind bis 1,50 m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.
Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden.
Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.
Straßenseitig haben Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich zwischen Straßen- bzw. Gehsteigoberkante und Oberkante Zaunsockel zu enden.

3.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
Bei der Errichtung gelten folgende Festsetzungen:
Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz- und Metallkonstruktionen, Mauern oder Gabionen zulässig. Die Oberkante der Einfriedung darf über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,8 m betragen.
Zulässig sind auch Heckenpflanzungen (Arten s. Liste Gehölzplanzung) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m.
Zulässig ist an der Straßenseite ein Sockel bis zu einer Höhe von 0,75 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung aus Holz- und Metallkonstruktionen, sowie Maschendrahtzaun zulässig, jedoch keine blickundurchlässigen Konstrukitonen.
Die Oberkante der Einfriedung darf hier 1,80 m über Gelände nicht überschreiten. Sockel sind bis max. 0,25 m Höhe über Geländeoberkante zulässig.
Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.
Bei Einfriedungen sind die Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

3.6 Private Stellplätze und Garagen

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze zu errichten. Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücke nachzuweisen. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Verringerung der Abflussmengen sind befestigte Wege, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden, z. B. mit wasserdurchlässigen Belägen, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt).

Das in den Parzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Parzellen nach den geltenden Vorschriften zu entsorgen und ggf. wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 ff. BBodSchV zu verwerten.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind max. Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden."

3.8 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen zulässig bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
Aufgeständerte und freisehende Anlagen sind nicht zulässig.

3.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Bauantragsverfahren zu prüfen und sicherzustellen.
Gegebenenfalls sind Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

4. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB).

4.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (Versicherungsbechen)

Mindestens 50% dieser nicht von baulichen Anlagen oder Anlagen der Wasserwirtschaft belegten Flächen sind mit Gehölzen gem. der nachfolgenden Auswahlliste für Heister und Sträucher herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Die in der nachfolgenden Auswahlliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände etc. sind einzuhalten.
Restliche Fläche (50 %) ist als extensive Wiesenfläche mit gebietseigenem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Ruderalflächen bis 25% der Gesamtfläche sind zugelassen.
Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Die Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Erschließungsende herzustellen.

Öffentliche Grünflächen (westlich Feldgehölz an der Ost- und Südseite des Geltungsbereichs der Planung)

Die festgesetzte Fläche ist im Bestand zu erhalten. Bei Veränderung ist sie als extensive Wiesenfläche mit gebietseigenem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Private Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist zur Herstellung von Lagerflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen, Feuerwehrflächen und Flächen für Technische Anlagen unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs 1 i.V: mit § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
Die Pflanzenverwendung anhand der nachfolgenden Artenauswahllisten wird empfohlen.
Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald-Kiefer, Gemeine Eibe) und naturferne buntlaubige Gehölze.

Allgemeine flächenbezogene Pflanzverpflichtungen in Grundstücksflächen
Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der nachfolgenden Artenauswahlliste für Bäume I. und II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
Artenauswahl und weitere Anforderungen gem. der nachfolgenden Auswahlliste für Bäume I. und II. Wuchsordnung.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 16-18.

Baumpflanzung in nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Erschließungsstraßen
Die Darstellung in der Planzeichnung zeigt die Menge der zu pflanzenden Bäume. Der Pflanzort ist nicht lagegebunden und kann für Grundstückszufahrten oder technische Einbauten (Leuchten, Hydrant) verschoben werden.
Diese Baum-Pflanzverpflichtungen neben dem öffentlichen Straßenraum werden auf die vorgenannte flächenbezogene Baum-Pflanzverpflichtung angerechnet.
Die Bäume sind jeweils fachgerecht zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
Artenauswahl und weitere Anforderungen gem. der nachfolgenden Auswahlliste für Bäume I. und II. Wuchsordnung.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 16-18
Bodendeckung im Bereich der Baumpflanzungen: Extensive Wiesenansaat mit gebietseigenem Saatgut herstellen und dauerhaft fachgerecht unterhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen an Baugebietsrändern mit Pflanzgeboten
Breite der festgesetzten Flächen: 5,0 m
Mindestens 70% dieser Flächen sind mit Gehölzen gem. der nachfolgenden Auswahlliste für Heister und Sträucher herzustellen. Die in der Auswahlliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände etc. sind einzuhalten.
Restliche Fläche (30 %) ist als extensive Wiesenfläche mit gebietseigenem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Ruderalflächen bis 25% der Gesamtfläche sind zugelassen.
Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Grünstreifen an aneinandergrenzenden Grundstücksflächen:(lageunabhängig)
Beiderseits sind jeweils mindestens 2 m breite, durchgängige Pflanzstreifen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzungen sind gem. „Artenauswahlliste Heister und Sträucher" (siehe unten) als freiwachsende Pflanzungen herstellen.
Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.
Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der gewerblichen Nutzung herzustellen.
Alle Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Flächen oder Zierbeete mit flächiger Steinschüttung (Zierkies, Zierschotter usw) die dauerhaft nicht zur Begrünung vorgesehen sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen sind erforderliche Traufstreifen oder technische Versickerungsflächen.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu fertigen und einzureichen und zu genehmigen.

Artenauswahlliste Bäume:

I Wuchsordnung:		II.Wuchsordnung:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (h)	Acer campestre -	Feld-Ahorn (h)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (h)	Alnus glutinosa -	Schwarz-Erle (h)
Aesculus x hippocastanum	Kastanie	Aesculus x carnea 'Briottii'	Rotblühende Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke (h)	Carpinus betulus -	Hainbuche (h)
Fraxinus excelsior	gem. Esche	Prunus avium -	Vogel-Kirsche (h)
Quercus robur	Stiel-Eiche (h)	Sorbus aucuparia -	Eberesche (h)
Tilia cordata	Winter-Linde (h)	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia tomentosa	Silber-Linde (h)	Zieräpfel und Zierkirschen sowie Obstbäume als Hoch -stamm	
		(h)=	Heimische Gehölze

Artenauswahlliste Heister und Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn (Hei)		
Carpinus betulus	Hainbuche (Hei)	Rosa canina	Hunds-Rose (Str)
Cornus sanguinea -	Hartriegel (Str)	Rosa rubiginosa	Wein-Rose (Str)
Corylus avellana	Hasel (Str)	Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere(Str)
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn (Hei)	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere(Str)
Cornus mas	Kornelkirsche(Hei)	Sambucus nigra	Holunder (Str)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*(Str)	Salix caprea	Sal- Weide (Str)
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster*(Str)	Salix purpurea	Purpur- Weide (Str)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*(Str)	Salix viminalis	Korb- Weide (Str)
Prunus avium	Vogel-Kirsche(Hei)	Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Hei)
Prunus padus	Trauben-Kirsche(Hei)	Viburnum opulus	Gem. Schneeball* (Str)
Prunus spinosa	Schlehe (Str)	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*(Str)

(a)= Bewertung als Giftpflanze gemäß Bundesinstitut für Risikobewertung.

Mindestpflanzqualitäten:
(Hei) = Heister, baumförmige Gehölze: Hei (Heister), 2xv (2 x verpflanzt), mB (mit Ballen), 150-175 (Höhe 150-175 cm)
(Str) = Sträucher: Str., 2xv, mB, 60-100.

Pflanzformation: Mindestens 2- reihig, Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Reihen: 1,25 x 1,25 m
Mindestens 15% der Pflanzenanzahl in Pflanzflächen ist mit Heistern / baumförmigen gehölzen auszuführen.
Die Pflanzungen sind in gleichmäßiger Artenmischung durchzuführen. Anteil einer Art an der Pflanzung maximal 15% der Stückzahl.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

b) Textliche Hinweise

1. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser
Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschmutztem Niederschlagswasser erfolgt als Trennkanalisation. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu beschränken und nach Möglichkeit schadlos zu versickern..

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.
Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.
Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.
Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen. Für die Abdichtung der Bauwerke ist u. a. die DIN 18195 zu beachten.

2. Schmutzwasser
Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

3. Elektroversorgung und Telekommunikation
Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Prüfnachweise sind vorzulegen.
Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

4. Energieeinsparung, Sonnenenergie
Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.
Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.
Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.
Bei Einsatz von Luftwärmepumpen sind die einschlägigen Emissionswerte einzuhalten. Der Mindestabstand von Außengeräten zur Grundstücksgrenze bzw. nächstem Immissionsort auf dem Nachbargrundstück hat gem. den geltenden Bestimmungen zu erfolgen.

5. Brandschutz
Die gemeindliche Feuerwehr kann den zweiten Rettungsweg nur bis zur Gebäudeklasse 3 (max. 7,0 m von Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über Geländeoberfläche im Mittel) sicherstellen.
Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

6. Landwirtschaft
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) als zumutbar hinzunehmen. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu beachten.

7. Bereich Forsten
Bei extremen Witterungsereignissen können Bäume nicht nur aus der Hauptwindrichtung West, sondern auch aus Osten und Süden auf benachbarte Grundstücke fallen und Schäden anrichten. Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und einen Abstand von 25 m zum Wald nicht einhalten sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

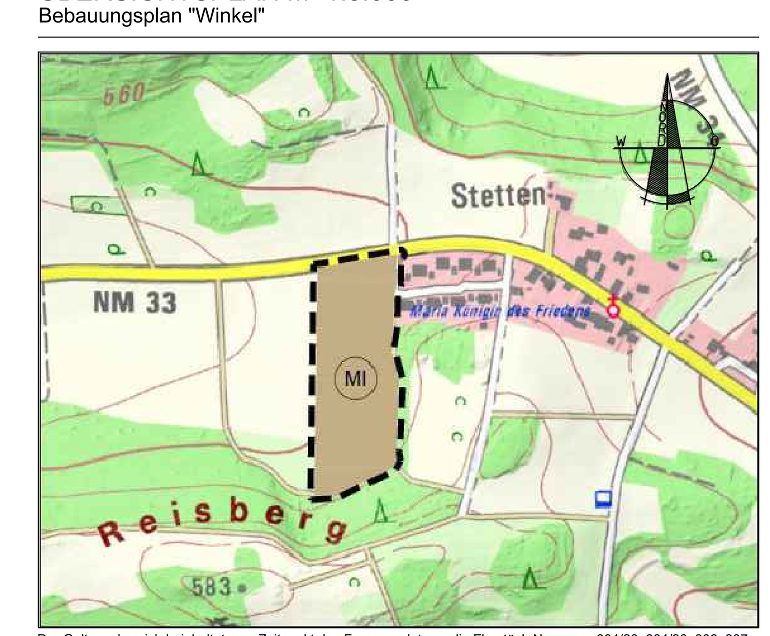
8. Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde.

9. Baugrundverhältnisse
Für allgemeine Aussagen zum Baugrund wurde durch das Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser der geotechnische Bericht -Nr.: 043b-B-22 vom 08.03.2023 erstellt.
Dieser liegt bei der Marktgemeinde zur Einsichtnahme auf.

10. Altlasten
Altlastenverdachtsflächen sind im Baugebiet nicht bekannt.
Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

ÜBERSICHTSPLAN M=1:5.000

Bebauungsplan "Winkel"



Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstück-Nummern 804/20, 804/30, 806, 807 und Teilflächen der Flurstück-Nummern 804, 804/19 und 809 Gemarkung Raitenbuch.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktrat hat in der Sitzung vom 23.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Fachstellenbeteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

5. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Bei der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. Satzung
Der Markt Hohenfels hat mit Beschluss des Marktrates vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Hohenfels, den .... Graf, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Hohenfels, den .... Graf, 1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hohenfels, den .... Graf, 1. Bürgermeister

Markt Hohenfels

Landkreis Neumarkt
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan "Winkel"

mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 06.06.2024

Entwurf

Planinhalt: Zeichnerische textliche und grünordnerische Festsetzungen, Regelbeispiele und Hinweise
Übersichtslageplan M 1:5000
Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

Planung:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. - ING. M. WÖHRMANN
93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

Grünordnerische Planung:
FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE
HORST BRÄUTIGAM BRIGITTE KELLNER
GÜNTER SPÖRL
MARGARETENSTRASSE 14 93047 REGENSBURG
TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

Markt Hohenfels:
Hohenfels, den ____________

(Graf, 1. Bürgermeister)