

1. Planliche Übersicht (siehe Geheft)
2. Begründung zum Bebauungsplan (siehe Geheft)
3. Textliche Festsetzungen
  - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße, Firstrichtung
    - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs 1,2,3 BauNVO
    - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )  
  
Grundflächenzahl GRZ 0,3  
  
Geschoßflächenzahl GFZ 0,5  
  
Zahl der Vollgeschosse, höchstens II  
  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
    - 3.1.3 Bauweise  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )
      - 3.1.3.1 bei Einzelhäusern offen  
( § 22 Abs. 2 BauNVO )
      - 3.1.3.2 bei Doppelhäusern halboffen  
( § 22 Abs. 4 BauNVO )  
mit einseitigem Grenzanbau
    - 3.1.4 Grundstücksgröße
      - 3.1.4.1 bei Einzelhäuser mind. 600 m<sup>2</sup>
      - 3.1.4.2 bei Doppelhäuser mind. 400 m<sup>2</sup>
    - 3.1.5 Firstrichtung
      - 3.1.5.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziffer 4.3.6 Planliche Festsetzungen

- 3.2 Gestaltung der baulichen Anlage  
( Art.91 BayBO )
- 3.2.1 Hauptgebäude
- 3.2.1.1 Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite  
mind. 1,3:1,0
- 3.2.1.2 Dachform: Satteldach 25° - 30° (Altgrad)
- 3.2.1.3 Dachdeckung: Naturrote Dacheindeckung  
( Ziegel oder Betonpfanne )
- 3.2.1.4 Dachgauben: Bei E+D und einer Dachneigung von mind. 28°  
Dachgauben zulässig, pro Dachfläche jedoch  
nur max. 2 Gauben und mind. 3,0 m vom Ort-  
gang entfernt; Größe der Dachgauben max.  
2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche;  
Höhe:Breite = 1,3:1,0;  
Folgende Dachgaubenarten sind zulässig:  
Schleppgaube, Satteldach.  
  
Bei II Dachgauben unzulässig.
- 3.2.1.5 Dachflächen-  
fenster: Dachflächenfenster sind zulässig bis zu  
einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup>, wenn sie ein Ver-  
hältnis Länge zu Breite von 1,3:1,0 auf-  
weisen und mit der Längsseite senkrecht zur  
Firstrichtung sowie auf gleicher Höhe ein-  
gebaut werden.  
Max. 2 Dachflächenfenster pro Dachfläche.
- 3.2.1.6 Kniestock: bei II Kniestock unzulässig,  
  
bei E+D Kniestock max. 1,25 m bis  
OK. Pfette, gemessen ab Oberkante Fußboden.
- 3.2.1.7 Traufüber-  
stand: Mind. 0,80 m bis max. 1,20 m, bei Balkone  
max. 0,30 m Überstand über Balkonvorder-  
kante.
- 3.2.1.8 Ortgang-  
überstand: Mind. 0,80 m bis max. 1,20 m, bei Balkone  
max. 0,30 m Überstand über Balkonvorder-  
kante.
- 3.2.1.9 Sockelhöhe: Sichtbar abgesetzte Sockel sind unzu-  
lässig. Der Sockelanstrich ist im gleichen  
Farbton wie die Fassade auszuführen.



- 3.2.1.10 Wandhöhe: bei Gebäudetyp  
II= (E+1) od. (U+E) max. 6,50 m, talseitig,  
E+D max. 4,50 m, talseitig,  
Die Meterangaben beziehen sich auf Ober-  
kante des gewachsenen Geländes.
- 3.2.1.11 Die Doppelhäuser sind in Bezug auf Wandhöhe, Dachform,  
Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung  
einheitlich auszuführen.
- 3.2.1.12 Materialver-  
wendung: -Fassade: Putz  
-Verkleidungen: nur in Holz zulässig
- 3.2.1.13 Farbgebung: -Putzfläche: weiß bzw. erdfarbene  
gebrochene Töne  
-Holzverkleidungen: helle Holzlasuren  
oder Holz unbehandelt  
-Fenster, Türen, Tore: helle Lasuren oder  
Farbtöne
- 3.2.1.14 Hausanbauten: -Balkone sind als auskragende, vorgehängte  
oder vorgestellte Konstruktionen zu-  
lässig  
-Anbauten wie Wintergärten, Pergolen und  
Freisitzüberdachungen sind zulässig  
-Anbauten wie Erker sind zulässig  
mit mind. 4 Ecken und mit einem max. Vor-  
sprung aus der Gebäudeflucht-Erker von  
1,25 m
- 3.2.1.15 Gelände: Bei den zur Straße tiefer liegenden Grund-  
stücken darf zwischen Straße und Gelände  
bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden.  
Ansonsten sind Geländeänderungen von mehr  
als 50 cm Höhenunterschied unzulässig,  
neu entstehende Böschungen sind mit abge-  
rundeten Böschungsober- und unterkanten  
auszuformen.
- 3.2.1.16 Zufahrten  
u. Eingänge: -Befestigung mit Granitpflaster, Beton-  
kleinpflaster, wassergebundene Decken  
zulässig  
-Schwarzdecken unzulässig  
-Hochborde als Einfassungen unzulässig



**3.2.1.17 Stellplätze:** Zusätzliche Stellplätze werden nur zugelassen mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen, sie sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

**3.2.2 Nebengebäude:**

- Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung einheitlich auszuführen.
- Entgegen der BayBO dürfen einseitige Grenzgaragen aus gestalterischen Gründen mit einem Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze gebaut werden. Dabei darf aber eine Traufhöhe von 2,75 m nicht überschritten werden.
- Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegern, Abstellräume sind in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen. Gebäudehöhe straßenseitig max. 2,75 m.
- Kellergaragen sind unzulässig
- Die für die Abfallbeseitigung notwendigen Abfallbehälter sind im Nebengebäude zu integrieren (mind. 3 Stellplätze)
- Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden.
- Der Kfz-Stellplatz darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

**3.2.3 Einfriedungen**

**3.2.3.1 Holzzaun mit senkrechten Latten**

**3.2.3.1.1 Ausführung:** Zum öffentlichen Straßenraum sind nur Holzlattenzäune mit senkrechten Latten, naturbelassen bzw. hell bis hellbraun lasiert, zulässig.  
Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend.



- 3.2.3.1.2 Sockel: Die max. zulässige Sockelhöhe beträgt 0,10 m ab Fahrbahnoberkante.
- 3.2.3.1.3 Zaunhöhe: Die Zaunhöhe beträgt zum Straßenraum hin einheitlich 1,00 m ab Fahrbahnoberkante. Ausgenommen im Bereich der Sichtflächen max. 0,80 m ab Fahrbahnoberkante.
- 3.2.3.1.4 Stützmauern: Bei parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Zufahrten können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m ab Fahrbahnoberkante errichtet werden. Mit aufgesetztem Holzlattenzaun darf die Gesamthöhe 1,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen im Bereich von Sichtflächen max. 0,80 m ab Fahrbahnoberkante. Die Stützmauer- und Zaunhöhen sind in Höhe und Gestaltung mit den Nachbargrundstücken abzustimmen und einheitlich zu gestalten.
- Ausführung: Stützmauer aus Granitstein, gespritztem oder gestocktem Beton.

- 3.2.3.2 Seitliche Einfriedung: wie Ziffer 3.2.3.1  
Zulässig sind Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung, Höhe der Zäune max. 1,00 m.

### 3.3 Duldungspflichten

#### 3.3.1 Leitungsrechte für Gemeinde:

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen entlang der Erschließungsstraßen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bischofsmais mit Dienstbarkeit zu belasten. Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind ebenfalls durch Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde abzusichern.

#### 3.3.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden.



### 3.3.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden,

z.B.:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

### 3.4 Grünflächen und Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraße werden mit Sträuchern und hochwachsenden Bäumen bepflanzt und unterhalten.

Die damit verbundenen Auswirkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen durch Einzelbäume sowie Baumgruppen im Sinne der Planzeichnung zu gliedern.

### 3.5 Umweltsschutzmaßnahmen

#### 3.5.1 Es sind emissionsarme Feuerungsanlagen zu verwenden

### 3.6 Grünordnung

#### 3.6.1 Pflanzgebote

##### 3.6.1.1 Bei Flächen, welche als Straßenbegleitgrün festgelegt sind, ist die Neuanspflanzung von Bäumen und Sträuchern aus den Pflanzlisten 1-4 als Teil der Erschließungsmaßnahme vorgeschrieben.

##### 3.6.1.2 Je Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

##### 3.6.1.3 Auf den nicht bebauten innerbereichlichen Grundstücksflächen sollen Baumgruppen oder Strauchgruppen aus den Pflanzlisten 1-4 angelegt werden.



3.6.1.4 Als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sind die im Plan am südlichen sowie westlichen Rand des Baugebietes eingetragenen Anpflanzungen von Sträuchern nach Liste 3 und zusätzliche Bäume aus Liste 2 von den jeweiligen Eigentümern durchzuführen.

3.6.1.5 Geschnittene Hecken sind nicht zulässig

3.6.1.6 Pflanzungen im Leistungsbereich von Erdkabeln

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte hierüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle Regen, Bärndorfer Straße 8, Telefon: 09921/2268.

3.6.1.7 Pflanzungen in Sichtflächen

Sträucher und Bodendecker dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bäume sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten.

3.6.2 Beispiele für positive Pflanzlisten

3.6.2.1	Liste 1 Bäume	
	Acer platanoides	- Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Quercus pedunculata	- Stieleiche
	Tilia cordata	- Winterlinde
	Obstgehölze	- Hochstämme

3.6.2.2	Liste 2 Bäume	
	Betula verrucosa	- Sandbirke
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Fagus silvatica	- Rotbuche
	Populus tremula	- Zitterpappel
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	- Gem. Eberesche



- 3.6.2.3 Liste 3 Sträucher
- |                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Corylus avellana   | - Waldhasel               |
| Crataegus monogyna | - eingriffeliger Weißdorn |
| Rhamnus frangula   | - Faulbaum                |
| Rosa canina        | - Hundsrose               |

- 3.6.2.4 Liste 4 Gastgehölze  
(nur im Innenbereich zu verwenden)
- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Cornus mas              | - Kornelkirsche      |
| Cornus sanguinea        | - roter Hartriegel   |
| Ligustrum vulgare       | - Liguster           |
| Amelanchier canadensis  | - kan. Felsenbirne   |
| Kolkwitzia amabilis     | - Kolkwitzie         |
| Rhododendron Arten      | - Alpenrosen         |
| Ribes alpinum "Schmidt" | - Alpenjohannisbeere |
| Syringa vulgaris        | - Gem. Flieder       |
| Spiraea Arten           | - Spiersträucher     |
| Philadelphus Arten      | - Pfeifensträucher   |
| Weigelia Arten          | - Weigelien          |
| Beerensträucher         |                      |
| Rosa rugosa             | - Apfelrosen         |
| Rosa spinosissima       | - Bibernelle         |

### 3.6.3 Nicht zulässige Pflanzenarten

#### 3.6.3.1 Negativpflanzliste

- |               |            |
|---------------|------------|
| Thuja         | alle Arten |
| Chamaecyparis | alle Arten |
| Koniferen     | alle Arten |
- Alle Hänge- und Trauerformen natürlich wachsender Gehölze

3.6.4 Bei der Bepflanzung im öffentlichen Bereich ist die Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu berücksichtigen.

#### 3.6.5 Oberboden (§ 202 BauGB)

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleifen, in Mieten von nicht mehr als 2,0 m Höhe gemäß DIN 18915 zu lagern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück wieder aufzubringen.

#### 3.6.6 Oberflächenwasser

Zur Befestigung der Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Schotterrasen, Granit- und Betonpflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine zu verwenden, soweit nicht zwingende Gründe dagegen sprechen.