



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“  
Gemeinde: Bischofsmais  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 16



## 4.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.2.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 4.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

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

Grundflächenzahl:	WA	0,4
Geschoßflächenzahl:	WA	0,6
Zahl der Vollgeschoße - verbindlich:	WA	II

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Erforderliche Stellplätze je Parzelle:

Je Wohneinheit 1 Stellplatz, je Parzelle jedoch mindestens 2 Stellplätze

### 4.2.2 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Offene Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 4.2.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

#### 4.2.3.1 Die angegebene Firstrichtung ist nicht zwingend.

Der First muss zur Gebäudelängsseite parallel verlaufen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

#### 4.2.3.2 Soweit sich aus der Ausnutzung der für die Hauptgebäude festgelegten Baugrenzen geringere Abstandsflächen ergeben als nach Art. 6 BayBO erforderlich, so sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“  
Gemeinde: Bischofsmais  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 17



#### 4.2.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

##### 4.2.4.1 Hauptgebäude

Grundriss	Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite mindestens 1,3 : 1,0
Dachform	Satteldach SD mit Dachneigung von 15° - 24°
Dachgauben	Gauben sind nicht zulässig.
Dachdeckung	<p>Zulässig sind Dacheindeckungen aus Ziegel- oder Betonpfannen, Farbton Rot. Zur Vermeidung von Reflexion bzw. Blendwirkung sind Engobe oder Glasur nicht zulässig.</p> <p>Solaranlagen müssen in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm angebracht sein – gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage. Ein umlaufender Rand von mindestens 50 cm der Dachfläche darf nicht mit Solarelementen belegt werden.</p>
Tauf-überstand	<p>max. 1,0 m</p> <p>Dachabschleppungen sind unzulässig</p>
Ortgang-überstand	max. 0,8 m
Wandhöhe	<p>max. 6,25 m</p> <p>Die Höhen-Angaben beziehen sich auf Oberkante des Urge-lände und den Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Schnitte und Eintrag des bestehenden und zukünftigen Geländes sind dem Bauantrag beizufügen.</p>
Material für Wände Farbgebung	<p>Putze, Holz, Holzverschalung, Naturstein, Faserzementplatten</p> <p>gedeckte Farbtöne, kräftige Farbgebung ist unzulässig.</p>
Anbauten	Erker sind nicht zulässig. Hausanbauten als untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 (7) S. 2 wie Wintergärten, Pergolen, Freisitzüberdachungen und Vorbauten sind über die Baugrenze hinaus zulässig.
Baumfall	Innerhalb der Baumfallzone (d.h. unter 30 m zur südlichen Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 779/24 u. 779/27) ist bei der statischen Bemessung neu errichteter Dächer und Gebäude-teile, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen die-nen, der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Ge-fährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.



Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

WA „Am Hermannsbach“  
Bischofsmais  
Regen

Blatt  
Nr. 18



#### 4.2.4.2 Nebengebäude

Lage	Garagen und Nebengebäude sind von der Lage her nicht festgesetzt und zulässig innerhalb der Baugrenzen, solange sie die mittlere Wandhöhe von 3,5 m nicht überschreiten.
Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 (9) BayBO.
Dachneigung	Bei Garagen ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen, geringere Dachneigungen sind zulässig. Flachdächer mit oder ohne extensive Dachbegrünung bzw. flach geneigte Pultdächer sind ebenfalls zulässig.
Dachform	Das Abschleppen des Hauptdaches über an das Hauptgebäude angebaute Garagen und sonstige Nebengebäude ist nicht zulässig.
Dachdeckung	<p>Zulässig sind Dacheindeckungen aus Ziegel- oder Betonpfannen, Farbton Rot. Zur Vermeidung von Reflexion bzw. Blendwirkung sind Engobe oder Glasur nicht zulässig.</p> <p>Zulässig sind außerdem Blechdeckungen als Stehfalzdeckung oder Profilbleche aus stumpfem, nicht glänzendem Material. Zum Schutz des Grundwassers sind Dachoberflächen aus Kupfer und Blei bei der beabsichtigten Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.</p> <p>Solaranlagen müssen in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm angebracht sein – gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage. Ein umlaufender Rand von mindestens 50 cm der Dachfläche darf nicht mit Solarelementen belegt werden.</p>
Material für Wände	Putze, Holz, Holzverschalung, Naturstein, Faserzementplatten
Private Stellplätze und Garagenvorplätze	<p>Vor Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahnrand) eingehalten werden.</p> <p>Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezäunt werden.</p> <p>Die Befestigung der Garagenzufahrt muss wasserteildurchlässig mit Pflaster- oder Plattenbelägen erstellt werden.</p>



Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

WA „Am Hermannsbach“  
Bischofsmais  
Regen

Blatt  
Nr. 19



#### 4.2.5 GELÄNDE

**Geländeveränderungen** Geländeangleichungen sind als Aufschüttungen oder Abgrabungen bis maximal 1,0 m zulässig. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5 geneigt sein, dabei sind die Übergänge landschaftsgerecht weich auszuformen. Böschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Straße und Wege mind. 0,5 m von der Grenze abzurücken.

Erdwälle sind unzulässig.

**Stützmauern** Aufschüttungen und Abgrabungen können durch Trockenmauern und Findlingsmauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von 0,5 m abgestützt werden. Stützmauern aus Betonbauteilen sind nicht zulässig.

Die bestehenden und im Plan dargestellten Stützmauern können verbleiben oder in der bestehenden Höhe und in ähnlicher Bauweise ersetzt werden.

#### 4.2.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

##### 4.2.6.1 Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen

**Öffentliche Grünflächen** Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen. Auf der im Plan mit Pflanzgebot gekennzeichneten Grünfläche sind mind. 2 Bäume I. bis III. Ordnung aus der Pflanzliste (Ziffer 4.2.6.2) zu pflanzen.

Die Grünflächen mit den Bäumen sind als solche dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.

**Private Einfriedungen** Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis zu einer Höhe (Oberkante) von 1,2 m zulässig.

Einzäunungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten, sichtbare Zaunsockel sind deshalb unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

**Gestaltung Privatgärten** Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 BayBO). Die Anlage von reinen Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen sind unzulässig.

Mindestens 15 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, nicht buntlaubigen, freiwachsenden Gehölzen zu



Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

WA „Am Hermannsbach“  
Bischofsmais  
Regen

Blatt  
Nr. 20



bepflanzen.

Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Parzellenfläche ist ein Baum II. oder III. Ordnung gemäß der Pflanzenlisten (Ziffer 4.2.6.2) zu pflanzen.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Baum zu pflanzen (Hausbaum). Die vorgegebenen Standorte dürfen bis zu 5 m verändert werden.

#### 4.2.6.2 Pflanzenlisten

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch sind nicht zulässig.

Für Neupflanzungen sind folgende Gehölzarten und -qualitäten zu verwenden:

##### Bäume I. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzmindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

##### Bäume II. und III. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Salix spec.	Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling sowie Obstbäume

Pflanzmindestqualität Laubbäume Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang ab 10 cm

Pflanzmindestqualität Ob- stbäume Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang ab 7 cm



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“  
Gemeinde: Bischofsmais  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 21



### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Heimische Strauchrosen
Salix spec.	Strauch-Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Pflanzmindestqualität	Sträucher, 3-triebzig, 2 x verpflanzt, Höhe ab 60 cm

#### 4.2.6.3 Flächenversiegelung, Rückhaltung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser

**Befestigungen** Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen auf den Bau-parzellen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege und Terrassen sind in offenporiger und wasserteildurchlässiger Bauweise herzu-stellen, wie z.B. mit Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster oder offenporigen Pflaster- oder Platten-belägen.

**Oberflächenwas-ser** Es wird empfohlen, nicht verschmutztes Dach- und Hofflä-chenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und für Brauchwassernutzung zu verwenden. Überschüssiges Ober-flächenwasser kann in das kommunale Mischwasser-Kanalsystem abgeleitet werden.