

## 4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1. Art der baulichen Nutzung:

= Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3  
BauNVO, für Einzel- und Doppelhäuser.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung:

max. zulässige Grundfläche je überbaubare Fläche:

= Einzel-Wohnhäuser max. 150 m<sup>2</sup>

Doppel-Wohnhäuser max. 90 m<sup>2</sup>

Garagengebäude max. 60 m<sup>2</sup>

je Einzelwohnhausgrundstück max. 210 m<sup>2</sup>

je Doppelwohnhausgrundstück max. 150 m<sup>2</sup>

II max. 2 Vollgeschosse

GRZ 0,35

### 4.3. Bauweise

Bauweise E = offen  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4.4. Grundstücksgrößen

Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup>

für Doppelhäuser 400 m<sup>2</sup>

je Doppelhaushälfte

### 4.5. Maximale Anzahl der Wohnungen

Je Parzelle sind max. zwei Wohnungen innerhalb eines Gebäudes zulässig.

### 4.6. Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 4.6.1. Hauptgebäude – Wohnhäuser

##### Baukörper:

Hausbreite/ Hauslänge: mind. 1 / 1,3

Wandhöhe (traufseitig): max. 6,80 m, gemessen an der Außen-  
kante Wand von OK geplantem Gelände bis  
OK Dachhaut (Sattel- und Walmdach)  
Pulldach: Traufe talseitig, Wandhöhe  
First max. 8,80 m

Kniestock: zulässig, fensterlose Kniestöcke bis max. 1,20 m  
(gemessen an der Außenwand von OK RFB DG bis  
UK Sparren, laut BayBO)

INGENIEURBÜRO

Schulstraße 16  
94262 Kollnburg

Stefan Wieser

DIPLOM-INGENIEUR (FH)

Tel. +49 (9942) 59 15  
Fax. +49 (9942) 90 40 91

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Emanuel-Schikaneder-Str. 19  
94234 Viechtach

Dorothea Haas

Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.

Tel. +49 (9942) 90 40 97  
Haas.Dorothea@t-online.de

<b>Dächer:</b>	Dachform:	Sattel-, Zelt- u. Walmdach 18° - 30° Pulldach 10° - 18°
	Dachdeckung : Dachgauben :	gestrichen nur zulässig als Satteldachgauben Max. 2 Dachgauben/Dachseite Abstand vom Ortgang : mind. 3,00 m Abstand untereinander: mind. 2,00 m Frontansichtsfläche/Gaube: max.2,50m <sup>2</sup>
	Dachflächen- fenster :	gestrichen

#### 4.6.2. Nebengebäude

Für Garagen und Nebengebäude sind bezüglich der Dachform folgende Möglichkeiten zulässig:

Angleichen der Dachform und Dachneigung an das Hauptgebäude oder flach geneigtes Dach (0-5°), auch als Dachterrasse

Wandhöhe ( traufseitig ) max. 3,50 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Grundfläche der Garagen und Nebenanlagen darf maximal 60 m<sup>2</sup> oder 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

Zusammengebaute Garagen sollen die gleiche Höhe, Dachform und Dachdeckung erhalten. Zusammengebaute Garagen sollen weitgehend als ein Gebäude in Erscheinung treten.

Bei Pulldächern ist die Richtung der Dachneigung dem Hangverlauf des Geländes anzupassen = Traufe talseits

(Kellergaragen sind zulässig)

#### 4.6.3. Höhenlage/Gelände

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m ab derzeitigem Gelände zulässig.

In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig. (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn)

An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeniveau aufschütten. Jedoch ist auch hier die o.g. maximale Geländeänderung einzuhalten.

Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen mit einer Füllung aus heimischem Granitschotter bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

Böschungsneigung max. 1:3

#### 4.6.4 Einfriedungen

Alle erstellten Einfriedungen dürfen bis max. 1.00 m an die öffentlichen Straßenkanten heranreichen.

Sichtbare, durchgehende Zaunfundamente, Begrenzungsmauern und Gabionen-Mauern sind unzulässig.

Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus freiwachsenden, überwiegend heimischen Laubgehölzen zulässig. Geschnittene Hecken entlang der Grundstücksgrenzen gem. 6.2.5 sind zulässig.

#### 4.6.5. Oberflächenbefestigungen

Alle privaten, befestigten Flächen sind wasserdurchlässig und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, auszubilden.

Schwarzdecken: nicht zulässig

#### 4.6.6 Oberflächenwasser

Die Kanalisation ist im Trennsystem auszuführen.

Das Oberflächenwasser ist je Bauparzelle in wasserdichten **Retentionszisternen (V = 6 m<sup>3</sup>)** zu überlaufwasser ist in die Regenwasserkanalisation abzuführen. Für die Einleitung des Wassers in den Roppendorfer Graben und die Dimensionierung der Retentionszisternen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

#### 4.6.7 Freiflächengestaltungsplan

In den Antragsunterlagen zu den Baugenehmigungen der Bebauungen sind aussagekräftige Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, die Angaben über die Vorgaben in Ziff. 4.6 und Ziff. 6.0 beinhalten.

#### 4.6.8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

##### 4.6.8.1 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

In der südlichen Spitze des Bebauungsplanes wird eine 537 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche festgesetzt.

Es ist eine Streuobstwiese mit Obstgehölzen gem. textl. Festsetzung 6.2.1 zu pflanzen. Pflanzabstand der Gehölze 10 – 12 m.

Die Streuobstwiese ist maximal 3 x / Jahr zu mähen.

1. Schnitt nach dem 15.06., das Mähgut ist abzutransportieren.

keine Kalkung, Düngung mit organischem Material (Kompost) oder mit Mineraldünger (bis 20+20+32 kg/ha) im Juli ist zulässig.

Mulchschnitt im September/Oktober ist zulässig. Fallobst ist zu beseitigen.

Extensive, Kurzzeit-Beweidung z.B. durch Schafe ist zulässig.

Bienenhaltung ist zulässig.

Die Obstbäume sind als großkronige Bäume zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Sonstige Freizeiteinrichtungen und –nutzungen auf der Ausgleichsfläche sind unzulässig.

INGENIEURBÜRO

Schulstraße 18  
94262 Kolnburg

Stefan Wieser

DIPLOM-INGENIEUR (FH)

Tel. +49 (9942) 99 15  
Fax. +49 (9942) 90 40 91

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Emanuel-Schikaneder-Str. 19  
94234 Viechtach

Dorothea Haas

Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.

Tel. +49 (9942) 90 40 97  
Haas.Dorothea@t-online.de

#### 4.6.8.2 Ausgleichsfläche Ökokonto Rabenstein

Der darüber hinausgehende Ausgleich erfolgt in der Gemeinde-eigenen Ökokontofläche in Zwiesel OT Rabenstein, Gemarkung Rabenstein Flur 592/7 TF. Es werden 920 m<sup>2</sup> anrechenbare Fläche abgebucht. Planliche Darstellung unter 3.3

Zustand aktuell	Zustand geplant	Faktor	*	Rest-Fläche m <sup>2</sup>	Anrechen-bare Fläche (m <sup>2</sup> )	Abbuchung anrechenbare Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausweisung reale Fläche (m <sup>2</sup> )
2-3-schürige Mähwiese artenarm	1-2-schürige Mähwiese artenreich	1	*	0	0	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
1-2-schürige Mähwiese artenreich	1-2-schürige Mähwiese artenreich	0	*	0	0	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Artenarme Staudenflur feuchter Standorte	artenreiche extensive seggen- reiche Nasswiese	0,5	*	1.074	537	537 m <sup>2</sup>	1.074 m <sup>2</sup>
Artenarme Staudenflur feuchter Standorte	Bachauen- wald	1	*	350	350	350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Seggen- reiche Nasswiese, brachgefalle n	artenreiche extensive seggen- reiche Nasswiese	0,5	*	66	33	33 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
<b>Abbuchung WA Wieshof DB 1</b>					<b>920</b>	<b>920 m<sup>2</sup></b>	<b>1.490 m<sup>2</sup></b>

Die Fläche ist vollständig als Heuwiese bzw. Streuwiese zu bewirtschafteten.  
Im Talgrund ist die gesamte Fläche zunächst 3 Jahre lang 2 mal jährlich zu mähen und zu heuen.  
Das Mähgut ist zu entfernen. Der 1. Schnitt muss im Juni (15.-30.06. bei trockener Witterung, der 2. Schnitt im August erfolgen.  
Anschließend ist der Talgrund zur Wiederherstellung der Pfeifengraswiese einmal jährlich

INGENIEURBÜRO  
Schulstraße 16  
94262 Kollnburg

Stefan Wieser

DIPL.-INGENIEUR (FH)  
Tel. +49 (9942) 59 15  
Fax. +49 (9942) 90 40 91

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
Emanuel-Schikaneder-Str. 19  
94234 Viechtach

Dorothea Haas

Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.  
Tel. +49 (9942) 90 40 97  
Haas.Dorothea@t-online.de

nach dem 1.8. zu mähen.

Das Mähgut muss zum Trocknen einige Tage auf der Fläche verbleiben und ist anschließend zu entfernen.

Der Hang inklusive der artenreichen Böschung ist weiterhin als Heuwiese zu bewirtschaften. 5 Jahre lang ist der 1. Schnitt zwischen dem 15.06. und 30.06. durchzuführen, ein 2. Schnitt im August.

Die Entfernung des Mähgutes ist zwingend erforderlich, Mulchung ist nicht zulässig.

Die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln oder Dünger ist unzulässig.

Änderungen der Pflegemaßnahmen sind zur optimalen ökologischen Entwicklung der Fläche im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Sobald die insbesondere im Uferbereich sehr hohe und dichte Vegetation zurückgedrängt ist, sind entlang des Ufers unmittelbar oberhalb der Wasserlinie Erlen zu pflanzen, wobei der Sicherheitsabstand zur Hochspannungsleitung zu beachten ist.

#### **4.7. Duldungspflichten**

##### **4.7.1. Zaunverbot direkt an Erschließungsstraßen**

-Entfällt-

##### **4.7.2. Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen**

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschließlich ihrer Einflüsse auf Privatgrundstücke zu dulden.

##### **4.7.3. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung**

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

Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung

Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen

#### **4.8. Abstandsflächen**

Abstandsflächen: Art. 6, Abs. 5, Satz 1, BayBO ist anzuwenden

INGENIEURBÜRO

Schulstraße 16  
94262 Kollnburg

Stefan Wieser

DIPLOM-INGENIEUR (FH)

Tel. +49 (9942) 59 15  
Fax. +49 (9942) 90 40 91

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Emanuel-Schikaneder-Str. 19  
94234 Viechtach

Dorothea Haas

Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.

Tel. +49 (9942) 90 40 97  
Haas.Dorothea@t-online.de