



3. Textliche Festsetzungen

3.1 WA1- WOHNGBIET FÜR GESCHOSSWOHNUNGSBAU

3.1.1 Festsetzungen nach § 9 BAUGB

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Zulässig ist im Geltungsbereich des WA1 ausschließlich Geschosswohnungsbau mit max. 6 Wohneinheiten.

Max. überbaubare Fläche durch das Hauptgebäude: 250 m²

3.1.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

3.1.2.1 HAUPTGEBÄUDE

Dach:
Dachform: Satteldach, Walmdach, Flachdach
Dachneigung: symmetrische Dächer: 18° - 24°,
Dachdeckung: Hauptflächen mit Pfannen; rot, rotbraun und schwarz, Flachdach: beschichtetes Metalldach und Gründach

Baukörper:
Gebäudefirst: Der Gebäudefirst verläuft parallel zur Gebäudelängsseite.
Traufseitige Wandhöhen: talseitig max. 9,5 m
(jeweils gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

3.1.2.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

Dach:
Dachform: wie Hauptgebäude
Dachdeckung: wie Hauptgebäude

Baukörper:
Traufseitige Wandhöhen: max. 3,25 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

3.1.2.3 STELLPLÄTZE

Stellplätze sind entlang der privaten Erschließungsstraße in den dafür vorgesehenen Streifen anzuordnen.

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Pro 6 Parkplätze ist ein Baum aus der Pflanzliste 3.1.3.2. im Bereich der Parkplätze zu pflanzen.

Sämtliche Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen.

Die Oberflächenentwässerung der Stellplätze ist auf dem privaten Grundstück zu fassen und über den privaten Regenwasserkanal dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

3.1.2.4 EINZÄUNUNG DER PARZELLEN

- Zum öffentlichen Straßenraum sind senkrechte Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.



- Sichtbare Zaunsockel und Gartenmauern sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

3.1.2.5 GELÄNDE:

- Zu dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt oder die Denkmalschutzbehörde gemäß. Art 8 Abs. 1-2 DSchG.

3.1.2.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN – GEPLANTES GELÄNDE

- Geländeänderungen sind bis 1,3 m zulässig
- In den Grenzbereichen zu benachbarten Grundstücken muss das Gelände dem benachbarten Grundstück angepasst werden.
- Böschungen in Privatgärten sind mit einer maximalen Neigung von max. 1:2,5 auszuführen.
- Stützmauern sind bis 1 m zulässig

3.1.3 Festsetzungen zum Grünordnungsplan, WA1

3.1.3.1 GRÜNFLÄCHEN ALLGEMEIN

Festgesetzte Bepflanzungen sind bis spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens bzw. der Erschließungsanlage auszuführen.

3.1.3.2 PFLANZUNGEN AUF DEM GRUNDSTÜCK

Zur Auflockerung der Parkplätze sind entsprechend 3.1.2.3 Gehölze zu pflanzen.

Pflanzqualitäten: H. 3xv, dB, mind. 16 - 18 cm Stammumfang

Pflanzauswahl:

Acer pseudoplatanus/ platanoides, Aesculus hippocastanum,

Betula pendula, Fraxinus excelsior,

Quercus robur/ petraea, Robinia pseudoacacia,

Tilia cordata/ platyphyllos

Ergänzend hierzu sind die Parkplätze entsprechend der Planeintragung mit Hecken einzugrünen. Pflanzauswahl und -qualität finden sich unter 3.3.2.

3.1.3.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Im Rahmen der Plangenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der von einem qualifizierten Planer (i.d.R. Landschaftsarchitekt) gefertigt wird.

3.1.3.4 OBERBODEN

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzuschleppen und in Mieten bis zu einer Höhe von 1,5 m zu lagern. Die Mieten sind mit einer Leguminosen- Zwischenansaat zu begrünen

3.1.3.5 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. dürfen nicht gepflanzt werden.

3.1.3.6 SCHUTZ DES ANGRENZENDEN BIOTOPS

Das im Norden angrenzende Biotop ist während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) entsprechend zu schützen.

3.1.3.7 PFLEGE

Die fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzungen (Düngung, Wässerung, Stammschutz, Pflegeschnitte ...) und sonstiger Grünflächen (Mahd, Düngung, Unkrautbeseitigung) ist



dauerhaft sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und großengemäß zu ersetzen.

3.1.4 Festsetzungen zur Entwässerung

3.1.4.1 REGENRÜCKHALT

Das gesammelte Niederschlagswasser soll dem bestehenden Regenrückhaltebecken im Baugebiet „Stößeläcker“ (alt) zugeführt und von dort gedrosselt an den Mühlbach abgeführt werden. Hierzu ist gesondert ein Wasserrecht zu beantragen und das Becken entsprechend anzupassen.

3.2 WA2- WOHNGEBIET FÜR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER

3.2.1 Festsetzungen nach § 9 BAUGB

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Festgesetzt ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise.

Ausdrücklich ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO.

Pro Gebäude „Einzelhaus“ sind max. 2 Wohneinheiten, pro Gebäude „Doppelhaushälfte“ ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

Pro Parzelle können im dafür vorgesehenen Baufenster durch das Hauptgebäude überbaut werden:

Einfamilienhaus:	80 m ² - 150 m ²
Doppelhaus:	max. 180 m ²

3.2.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

3.2.2.1 HAUPTGEBÄUDE (EINZELHAUS UND DOPPELHAUS)

Dach:

Dachform: Symmetrische Dächer als Satteldach, Walmdach und Zelt-dach

Dachneigung: 18° - 34°

Dachdeckung: Pfannen rot, rotbraun und schwarz

Dachgauben: zulässig

Anbauten sind in Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptbau anzugleichen. Untergeordnete Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen und Deckungsmaterialien ausgeführt werden.

Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudetiefe, Wandhöhe, Dachneigung,- aufbauten, - überstände, -deckung und sichtbarer Oberflächen einheitlich zu gestalten.

Baukörper:

Gebäudefirst: Der Gebäudefirst verläuft parallel zur längeren Gebäudeseite.
Traufseitige Wandhöhen: talseitig max. 6,5 m

(Jeweils gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

Parzelle 1 und 2: Bei Errichtung von Hanghäusern, d.h. wenn talseits das Neugelände auf Höhe der Unterkante des Keller-geschoßes geführt wird, gilt:

talseitig 9,5 m



3.2.2.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

Dach:	
Dachform:	wie Hauptgebäude, zusätzlich Flachdächer und Pultdächer bis max. 18°
Dachdeckung:	wie Hauptgebäude; bei Flachdach bzw. Pultdach: Metaldach und Gründach
Baukörper:	
Traufseitige Wandhöhen:	max. 3,25 m (gemessen von OK geplantes Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

3.2.2.3 GARAGENVORPLÄTZE/STELLPLÄTZE

Pro Wohngebäude Einfamilienhaus und Doppelhaus sind mindestens 2 separat nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Für eine weitere Wohnung ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Stauraum von mindestens 5,50 m bis max. 7 m, nicht eingezäunt, freigehalten werden.

Sämtliche Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen.

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze ist auf dem privaten Grundstück zu fassen und über dem privaten Regenwasserkanal dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

3.2.2.4 EINZÄUNUNG DER PARZELLEN

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung.
- Zum öffentlichen Straßenraum sind senkrechte Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Sichtbare Zaunsockel und Gartenmauern sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

3.2.2.5 GELÄNDE:

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt oder die Denkmalschutzbehörde gemäß. Art 8 Abs. 1-2 DSchG.

3.2.2.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN – GEPLANTES GELÄNDE

- Vom Straßenniveau aus tiefer liegende Grundstücke dürfen zwischen Gebäude und Straße auf Höhe der Erschließungsstraße aufgefüllt werden. Talseitig sind hier zur Einbindung der Gebäude ins Gelände Aufschüttungen bis 1 m zulässig.
- Geländeänderungen sind bis 1,5 m zulässig.
- Stützmauern sind bis max. 1,5 m (max. Ansichtshöhe) über oder unter natürlichem Gelände als Natursteinmauerwerk (z.B. Trockenmauer, Zyklopen-, Bruchsteinmauerwerk, Gabionenwand,...) zulässig.
- In den Grenzbereichen zu benachbarten Grundstücken muss das Gelände dem benachbarten Grundstück angepasst werden.
- Böschungen in Privatgärten sind mit einer maximalen Neigung von max. 1:2,5 auszuführen.



3.2.3 Festsetzungen zum Grünordnungsplan, WA2

3.2.3.1 GRÜNFLÄCHEN ALLGEMEIN

Festgesetzte Bepflanzungen sind bis spätestens bis in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens bzw. der Erschließungsanlage auszuführen.

3.2.3.2 PFLANZUNGEN AUF DEM GRUNDSTÜCK

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist pro Parzelle ein Baum zu pflanzen.

Pflanzqualitäten: H. 3xv, dB, mind. 16 - 18 cm Stammumfang

Pflanzauswahl:

Acer pseudoplatanus/ platanoides, Aesculus hippocastanum,

Betula pendula, Fraxinus excelsior,

Quercus robur/ petraea, Robinia pseudoacacia,

Tilia cordata/ platyphyllos

oder Obstbäume, heimische Arten

3.2.3.3 OBERBODEN

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzuschieben und in Mieten bis zu einer Höhe von 1,5 m zu lagern. Die Mieten sind mit einer Leguminosen- Zwischenansaat zu begrünen.

3.2.3.4 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. dürfen nicht gepflanzt werden.

3.2.3.5 SCHUTZ DES ANGRENZENDEN BIOTOPS

Das im Süden vorhandene, zu erhaltende und zu integrierende Biotop ist während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) entsprechend zu schützen.

3.2.4 Festsetzungen zur Entwässerung

3.2.4.1 REGENRÜCKHALT

Das gesammelte Niederschlagswasser soll dem bestehenden Regenrückhaltebecken im Baugebiet „Stößeläcker“ (alt) zugeführt und von dort gedrosselt an den Mühlbach abgeführt werden. Hierzu ist gesondert ein Wasserrecht zu beantragen und das Becken entsprechend anzupassen.

3.3 FESTSETZUNGEN FÜR DIE AUSZUGLEICHENDEN BIOTOPSTRUKTUREN

3.3.1 Extensivierung der Grünfläche

Die bestehende intensiv- landwirtschaftlich genutzte Fläche ist zu extensivieren.

So ist nach 2 jähriger Ausmagerung der Fläche entsprechendes Saatgut (Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 19, "Bayerischer und Oberpfälzer Wald") aufzutragen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden, die Mahd ist auf zweimal jährlich zu begrenzen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

3.3.2 Anlegen von Gehölzhecken

Durch die Entfernung der bestehenden Biotopstrukturen ist gemäß der Anlage 9 ein Ausgleich zu erbringen. So soll gemäß Planeintrag auf ca. 754 m² eine natürliche Hecke angelegt werden. Zu pflanzen sind hier 2- reihige autochthone Feldgehölzhecken mit 20 % Baumanteil (Pflanzabstand 1,5 m), gemäß der unten geführten Pflanzliste.

Bäume I. Ordnung

- Acer pseudoplatanus, - Quercus robur/ petraea,

- Betula pendula, - Fraxinus excelsior

- Tilia cordata/ platyphyllos



Pflanzmindestqualitäten: Hochstamm oder Stammbusch. 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 16 - 18 cm Stammumfang (StU) bzw. bei flächigen Gehölzpflanzungen auch als Heister, Höhe mind. 200 -250 cm

Bäume II. und III. Ordnung

- *Acer campestre/ rubrum*, - *Amelanchier lamarckii*,
- *Alnus glutinosa*, - *Carpinus betulus*,
- *Corylus colurna*, - *Malus spec.*,
- *Prunus spec.*, - *Pyrus spec.*,
- *Sorbus aucuparia/ intermedia*, - *Salix spec.*

Pflanzmindestqualitäten: Hochstamm oder Stammbusch. 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 14 - 16 cm Stammumfang (StU) bzw. bei flächigen Gehölzpflanzungen auch als Heister, Höhe mind. 200 -250 cm

Heimische Sträucher

- *Cornus sanguinea*, - *Corylus avellana*,
- *Crataegus monogyna*, - *Frangula alnus* - *Ligustrum vulgare*
- *Lonicera xylosteum*, - *Prunus spinosa*
- *Rosa spec.*, *Salix spec.*
- *Sambucus nigra*, - *Sambucus racemosa*,
- *Viburnum lantana*,

Pflanzmindestqualitäten: verpflanzte Sträucher, 3 -4 Triebe, höhe ab 60 cm