

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BLATT: 35

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(gem. §4 BauNVO)



Gemeinde Prackebach

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximale zulässige Höchstmaß. Mindestwerte werden nicht festgelegt!

B – PLAN

PFÄHLFELDER
II

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

PLANFASSUNG

15.04.2019

Zahl der zulässigen Vollgeschoße maximal 2

Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

Grundflächenzahl GRZ 0,3

außer

auf Parzelle 15 - 19 EDH GRZ 0,4

3. MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

- 3.1 Grundstücksfläche bei WA F= mind. 600 m²

4. BAUGESTALTUNG

Dachform: geneigte Dächer

Flachdach für untergeordnete Bauteile

Firstrichtung: Bei Satteldächern und Pultdächern ist die Firstrichtung immer in Längsrichtung der Gebäude und parallel zum Hang zu führen.

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

Dachneigung 10°- 28°
0° - 5° (untergeordnete Flachdächer)

Dachdeckung Pfannen, Falzziegel, Blechdach

Dachfarbe Rot- und Grautöne



Gemeinde Prackenbach

Dachgauben Nur zulässig bei Satteldächern mit 28° Dachneigung

Je Dachfläche max. 2 Gauben;
mind. 3,50 m vom Ortgang entfernt;
Mindestabstand von 1,50 m zwischen den Gauben;
Größe der Dachgauben max. 2,50 m² Ansichtsfläche;

B – PLAN

PFÄHLFELDER
II

PLANFASSUNG

15.04.2019

Kniestock Fensterlose Kniestöcke sind max. bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
(gemessen an der Außenwand von OK Rohfußboden im Dachgeschoss bis UK Sparren.)

Dachüberstand:
Ortgang mind. 0,30 m bis max. 1,50 m
Traufe mind. 0,30 m bis max. 1,50 m

Wandhöhe (traufseitig) max. 6,50 m
sofern nicht ausdrücklich anders festgesetzt

bei Pultdächern max. 7,50 m firstseitig

Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Fassadenfarben weiß oder erdfarbene Töne

Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

4.1. Gliederung der Baukörper

Je Gebäudelängsseite ist bei Sattel- und Pultdächern max. ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Max Breite ist ein Drittel der Gebäudelänge.

Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1,00 m über der Traufe des Hauptdache liegen.

Die Firsthöhe der Quergiebel muss mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu wählen.



5. GARAGEN- UND NEBENGEBÄUDE

B – PLAN

PFAHLFELDER
II

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

PLANFASSUNG

15.04.2019

Satteldächer

oder

Flach geneigtes Dach (0-5°)

Wandhöhe (traufseitig) **max. 3,00 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 50 m²** betragen.

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

6. GARAGENZUFAHRTEN

Bei Parzellen mit einer Hanglage bis 16% sind vor den Garagen jeweils **mindestens 5,0 m** tiefe private Stellplätze freizuhalten. Die Länge der Zufahrt darf 7,0 m nicht überschreiten.

Bei Parzellen ab einer Hanglage von 16% ist es möglich, den Mindestabstand ausnahmsweise zu unterschreiten. Ein ausreichender Stellplatz muss an anderer Stelle auf Privatgrund nachgewiesen werden.

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Asphaltdecken sind unzulässig.

7. EINFRIEDUNG

Mauern sind unzulässig.

Zäune sind nur zulässig mit einer max. Höhe von 1,10 m mit mind. 10cm Abstand über dem Geländeverlauf in Verbindung mit einer Eingrünung mit einem Mindestabstand von 30 cm zur Grundstücksgrenze



Gemeinde Prackebach

Auf den Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind geschnittene Hecken folgenden Typs zulässig:

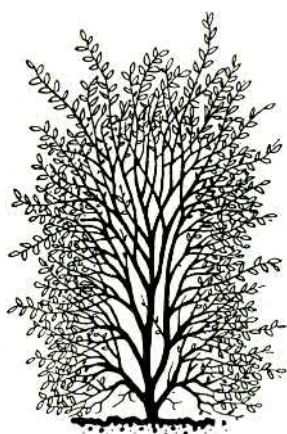
B – PLAN

PFAHLFELDER
II

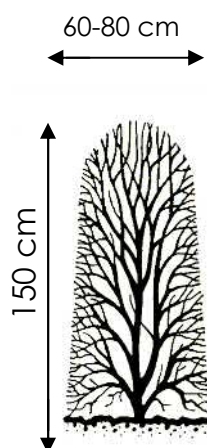
Der Heckenschnitt ist ausschließlich im Winter zulässig. Schnitthöhe 1,50 m, rundes Profil. Freiwachsende Blütensträucherhecke im Sommer:

PLANFASSUNG

15.04.2019



Hecke im Sommer



Heckenschnitt im
Februar

Rundes Profil

Folgende Arten dürfen in dieser Hecke in Mischung gepflanzt werden:

Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Scharlach-Weißdorn
Rotbuche
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Gold-Johannisbeere
Feuerdorn

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Crataegus coccinea
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Ribes aureum
Pyracantha coccinea

Hecken aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja, Fichte oder Scheinzypresse sind unzulässig.

8. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

BLATT: 39

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.



Gemeinde Prackebach

9. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 9.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von **max. 1,50 m** ab Urgelände zulässig.

In einem mindestens 0,50 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 oder abgraben. Jedoch ist auch hier die o.g. maximale Geländeänderung einzuhalten.

- 9.2 Die Ausbildung von Böschungen ist mit einer **max. Geländeneigung von 1 : 2** (= Hangneigung 50 %) zulässig. Mindestabstand von Grundstücksgrenze 0,50 m. Findlinge dürfen zur Böschungsunterstützung verwendet werden.
- 9.3 Die Ausbildung von Stützmauern ist mit einer Höhe bis zu **1,00 m** (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern sind mit einer dauerhaften Eingrünung zu versehen.

Bei einer Terrassierung müssen zwischen den Mauern Pflanzstreifen von mind. 0,50 m zur Gliederung geschaffen werden.

Stützmauern aus **Findlingen** werden nicht zugelassen, da aufgrund des Baugrunds (im Pfahlschiefer toniger Lehm mit Hangschichtwasser) diese Mauern nicht ausreichend stabil sind. Trockenmauern halten dem hohen Druck des Hangschichtwassers nicht stand.

Böschungs-Pflanzringe sind nicht zugelassen.

10. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN DIE GRÜNORDNUNG

- 10.1 Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen.

B – PLAN

PFAHLFELDER
II

PLANFASSUNG

15.04.2019

- 10.2 Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen(BdB) entsprechen.
- 10.3 Für Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölze autochthoner Herkunft zu verwenden.
- 10.4 Mindestpflanzqualität der Gehölze



Gemeinde Prackebach

Bäume I. Ordnung:

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:
Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

B – PLAN

Bäume II. Ordnung:

Bäume in öffentlichen und privaten Grünflächen:
Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder v. Heister, 150-200 cm

PFAHLFELDER
II

Obstbäume:

Hochstamm, mind.2xv., STU 10-12 cm

PLANFASSUNG

15.04.2019

In Gehölzhecken:

Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str. mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

Pflanzabstände: zwischen den Reihen 1,0 m und in den Reihen 1,5 m

- 10.5 Zulässige autochthone Gehölzarten:

Bäume I Ordnung sind ausschließlich in öffentlichen Grünflächen zugelassen.

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides

- Spitz-Ahorn

Quercus robur

- Stiel-Eiche

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre

- Feld-Ahorn

Betulus pendula

- Birke

Carpinus betulus

- Hainbuche

Cornus mas

- Kornelkirsche

Juglans regia

- Walnuss

Malus sylvestris

- Wildapfel

Prunus avium

- Vogel-Kirsche

Prunus padus

- Traubenkirsche

Pyrus pyraster

- Holzbirne, Wildbirne

Salix caprea

- Salweide

Sorbus aucuparia

- Eberesche

Tilia cordata

- Winter-Linde

Alle Obst- und Nussbäume

Kleinbäume für den Vorgarten:

Acer monspessulanum

Französischer Ahorn

Acer opalus

Italienischer Ahorn

Fraxinus ornus

Blumen-Esche

Malus spec.

Wildapfel

Prunus mahaleb

Weichsel-Kirsche

Sorbus aria
Sorbus torminalis

Mehlbeere
Elsbeere

BLATT: 41

Sträucher:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

- Hartriegel
- Hasel
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Faulbaum
- Liguster
- Heckenkirsche
- Hunds-Rose
- Kätzchen-Weide
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball
- Gemeiner Schneeball



Gemeinde Prackebach

B – PLAN

PFÄHLFELDER
II

Zulässige Nadelgehölze:

Nur als Solitärbäume:

Juniperus communis

Säulen-Wacholder

PLANFASSUNG

15.04.2019

10.6 Nicht zulässige Gehölzarten:

Nicht zulässige Nadelgehölze:

Chamaecyparis
Juniperus chinensis
Thuja spec.
Picea spec.
Abies spec.
Pinus spec.

Scheinzypresse
Chinesischer Wacholder
Lebensbaum
Fichten
Tannen
Kiefern

10.7 Gehölzpflege

Der Gehölzschnitt ist ausschließlich außerhalb der Brutperiode der Vögel zulässig.

Heckenpflege ist auch im Baugebiet gem. §39(5)2. BNatSchG ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar zulässig.

Der Sommerschnitt im Juli bei Obstgehölzen und Solitärbäumen ist zulässig.

10.8 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

11.1 Der öffentliche Grünstreifen am nordöstlichen Rand des Baugebietes wird mit einer Baumreihe aus Solitärbäumen bepflanzt.

Abstand der Gehölze: wechselnd von 5 bis 15 m
Baumart: Stieleiche Quercus robur
Pflanzqualität: 3 x v., StU 16-18

Der Streifen unter den Eichen ist der Sukzession zu überlassen, so dass sich Sträucher unter den Eichen entwickeln.

11.2 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubilden:

- Freimachen der Kanaltrasse und des Überlaufes zum Prackenbach: Holz wird entlang vom Gehölzrand in Totholzhaufen aufgeschichtet
- Steil- und Flachufer mit wechselnder Neigung von 1:3 bis 1:10
- geschwungene Linienführung
- Beckensohle mit Dauerkleingewässern, temporären Flachgewässern, Trockenbereichen
- kein Andecken der Böschungen und Sohle mit Bodensubstrat
- Anlage von Totholzhaufen (Wurzelstubben) und Steinhaufen in der Beckensohle
- Ansaat mit autochthonem Wildsaatgut der Herkunftsregion 19: Ufermischung mit 50% Kräuteranteil ausschließlich auf der Böschung,
- Anlage von 3 – 5 m breiten besonnten vegetationsfreien Böschungsabschnitten
- ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzaufwuchs im zulässigen Zeitraum im Winterhalbjahr
- Mahd der Böschungen ausschließlich im Februar
- Beseitigung von Schlamm und Ausräumen von Bewuchs der Beckensohle im Abstand von ca. 5 Jahren ausschließlich im Winter
- tiersichere Abflussbauwerke
- Als Zufahrt zum Regenrückhaltebecken ist der Bau eines 3 m breiten Schotterrasenweges zulässig.



Gemeinde Prackenbach

B – PLAN

-
PFAHLFELDER
II

PLANFASSUNG

-
15.04.2019

12. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- 12.1 In jedem Vorgarten ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum der Liste unter 10.5 - Kleinbaum zu pflanzen.
- 12.2 Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher der Liste unter 10.5 zu pflanzen.
- 12.3 Oberhalb von Stützmauern mit einer Absturzhöhe von mehr als 0,5 m ist zur Absturzsicherung mindestens eine dichte 1-reihige freiwachsende Hecke mit Arten der Liste 10.5 zu pflanzen.

13. TEXTLICHE HINWEISE

- 13.1 Nutzung von Regenwasser:
Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regensammelanlagen (Zisternen, Regentonnen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z.B.

Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine...) zugeführt werden.

BLATT: 43

13.2 Heizung:

Es sollen Heizanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik eingebaut werden. (Brennwertkessel, Holzheizungen, Holzpellets, Solarthermie, Geothermie, ect.)



Gemeinde Prackenbach

13.3 Das Bayerische Nachbarschaftsrecht ist zu beachten. Gehölze mit einer Wuchshöhe ≤ 2 m sind ab 0,5 m Grenzabstand zulässig, Gehölze mit einer Wuchshöhe > 2 m ab 2 m Grenzabstand.

B – PLAN

13.4 Stützmauern aus **Gabionen** sind ausdrücklich erwünscht, da sie von Reptilien als Lebensraum außerordentlich gut angenommen werden. Die Füllung der Gabionen soll aus einheimischem, grauen Granit bestehen.

PFÄHLFELDER
II

PLANFASSUNG

15.04.2019