

4. Textliche Festsetzungen für das Voggenzell I

4.1 Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

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

Max. überbaubare Fläche des Hauptgebäudes pro Parzelle:

Einfamilienhaus: 120 m²

Doppelhaus: max. 180 m²

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,40

Geschossflächenzahl GFZ 0,70

4.3 Festsetzung

4.3.1 Hauptgebäude (Einzel- und Doppelhaus)

Dach:

Dachform:	Symmetrische Dächer als Satteldach und Walmdach Doppelhausdächer müssen eine einheitliche Dachform mit durchgehenden Dachflächen und -kanten aufweisen
Dachneigung:	18° - 34°
Dachdeckung:	Pfannen rot, rotbraun und grau bis dunkelgrau
Dachgauben:	pro Dachseite einer Doppelhaushälfte ist eine Gaube bis zu einer Fläche von 2,5 m ² zulässig; die Gauben müssen einen Abstand von 1,0 m zum Dachrand aufweisen, benachbarte Gauben müssen einen Abstand von 1,5 m aufweisen; Dachgauben sind in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung bei Hauptgebäuden erst ab einer Dachneigung von 28° erlaubt
Quergiebel:	Quergiebel sind bis zu einer maximalen Länge von einem Drittel der Gebäudelängsseite erlaubt und sind im mittleren Drittel der Fassade auszubilden

Im Bereich eines 30 Meter Radius um den Waldbestand auf Flurnummer 1752/0 müssen auf Flurnummer 1745 die Haupt- und untergeordneten Gebäude eine baumfallsichere Konstruktion zum Schutz von Leib und Leben aufweisen. Forderungen durch Beschädigung wegen Baumfall können gegenüber dem Eigentümer und Behörden nicht geltend gemacht werden.

Untergeordnete Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen und Bedeckungen ausgeführt werden. Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudetiefe, Wandhöhe, Dachneigung, -aufbauten, -überstände, -deckung und sichtbarer Oberflächen einheitlich zu gestalten.

Baukörper:

Die Abstandsflächen werden gemäß BayBo, Artikel 6, Absatz 5, Satz 1 festgelegt.

Traufseitige Wandhöhe: max. 6,5 m (gemessen von geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwandkante und Dachhaut)
Parzelle 7, 8, 9 und 10: Bei Errichtung von Hanghäusern (gemäß Systemschnitt) max. 7,5 m

4.3.2 Garagen und Nebengebäude

Dach:

Dachform: wie Hauptgebäude, zusätzlich Flachdächer und Pultdächer bis max. 18°; Doppelgaragendächer müssen eine einheitliche Dachform mit durchgehenden Dachflächen und -kanten aufweisen

Dachdeckung: wie Hauptgebäude:
Flachdächer als begehbare Gründächer sind bei den Parzellen an der Südseite der Erschließungsstraße erlaubt

Baukörper:

Im Bereich eines 30 Meter Radius um den Waldbestand auf Flurnummer 1752/0 müssen auf Flurnummer 1745 die Garagen und Nebengebäude eine baumfallsichere Konstruktion zum Schutz von Leib und Leben aufweisen. Forderungen durch Beschädigung wegen Baumfall können gegenüber dem Eigentümer und Behörden nicht geltend gemacht werden.

Traufseitige Wandhöhen: max. Wandhöhe 3,0 m (gemessen von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwandkante und Dachkante)

max. Firsthöhe Pultdach: max. Firsthöhe bei Pultdächern beträgt 3,5 m

4.3.3 Stellplätze

- bei der Ausbildung der PKW-Stellplätze muss ein offenporiger Belag verwendet werden
- Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein zusätzlicher Stauraum von mindestens 5,50 m vorgehalten werden
- Das Oberflächenwasser der privaten Stellflächen muss auf der jeweiligen Bauparzelle gefasst und über den privaten Regenwasserkanalanschluss dem Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße zugeführt werden

4.3.4 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten sind ohne Straßenseitige Einfriedungen herzustellen
- Zum öffentlichen Straßenraum sind senkrechte Holzlatten- und Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig
- An den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zudem Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe von 1,20 m mit einer natürlichen Hinterbeflanzung erlaubt.
- Zwischen dem neuen Gelände und dem Zaun muss ein Zwischenraum von 15 cm freigehalten werden
- Sichtbare Zaunsockel und massive Gartenmauern sind im Geltungsbereich unzulässig

4.3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen – geplantes Gelände

- Geländeänderungen sind bis max. 1,2 m zulässig
- Stützmauern sind bis zu einer max. Ansichtshöhe von 1,2 m über oder unter des natürlichen Geländeniveaus zulässig. Die Ausbildung der Mauern ist nur als Natursteinmauer (Trockenmauer, Zyklopen-, Bruchsteinmauerwerk und Gabionenwand) zulässig
- Die Änderung des Geländeniveaus darf nur bis maximal 0,5 m an das benachbarte Grundstück ausgeführt werden; Abweichungen von dieser Regelung sind nur nach Absprache mit dem Eigentümer der benachbarten Parzelle erlaubt
- Böschungen in den privaten Grünflächen sind mit einer max. Böschungsneigung von 1:2 auszuführen.

4.4 Festsetzungen zum Grünordnungsplan, MI-Voggenzell I

4.4.1 Grünflächen Allgemein

Die festgesetzte Bepflanzung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten auszuführen.

4.4.2 Pflanzungen auf dem Grundstück

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

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

Pflanzenauswahl:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| - Acer pseudoplatanus / platanooides | (Berg-Ahorn / Spitzahorn) |
| - Aesculus hippocastanum | (Gewöhnliche Rosskastanie) |
| - Fraxinus excelsior | (Gemeinde Esche) |
| - Quercus robur / petraea | (Stieleiche / Traubeneiche) |
| - Robinia pseudoacacia | (Gewöhnliche Robinie) |
| - Tilia cordata / platyphyllos | (Winterlinde / Sommerlinde) |

Es besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit zur Pflanzung von Obstbäumen und anderen heimischen Arten.

4.4.3 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten abzutragen und in Mieten mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu lagern. Im Zeitraum der Zwischenlagerung müssen die Haufwerke Leguminosen Zwischensaat begrünt werden.

4.4.4 Unzulässige Pflanzenarten

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

4.4.5 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 grössengemäß zu ersetzen.

4.5 Festsetzungen zur Entwässerung

4.5.1 Regenrückhaltung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt separat über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalleitung. Das anfallende Oberflächenwasser wird dabei über Zisternen in den jeweiligen Grundstücken gesammelt und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße abgegeben. In der neu zu erstellenden Erschließungsstraße wird ein zusätzliches Drosselbauwerk aus Betonfertigteilen erstellt. Von hier wird das gesammelte Oberflächenwasser im Freispiegel über die Rohrleitungen der Gemeinde zum Schnabelbach nach den Vorgaben des WRV abgeleitet.

4.6 Festsetzungen für die auszugleichenden Grün- und Forstflächen

4.6.1 Extensivierung der Grünfläche

Die Grünflächen in den neu anzulegenden Ausgleichsflächen in Teilbereichen der Flurnummern 1748 und auf der Flurnummer 1786 sind zu extensivieren. Die Extensivierung der Flächen wird durch die Entfernung des Oberbodens erreicht. Es sind nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auch weitere vergleichbare Maßnahmen wie z.B. die Einsaat von nährstoffbedürftigen Ackerfrüchten anwendbar.

So ist nach 2-jähriger Ausmagerung der Fläche entsprechendes Saatgut (Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 19, "Bayerischer und Oberpfälzer Wald") aufzutragen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden, die Mahd ist auf zweimal jährlich zu begrenzen und darf erst nach dem 15.06 des jeweiligen Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

4.6.2 Anlegen von Gehölzhecken

Durch die Entfernung der forstwirtschaftlichen Flächen soll durch das Anlegen von Heckenstrukturen ein Ausgleich erbracht werden. Gemäß den Planeintragungen werden natürliche Hecken angelegt. Zu pflanzen sind hier nach den Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (s. Punkt 3) bis zu 2-reihige autochthone Feldgehölzhecken mit 20 % Baumanteil (Pflanzabstand 1,50 m), gemäß der unten angeführten Pflanzliste:

Bäume I. Ordnung:

- *Acer pseudoplatanus* / *platanoides* (Berg-Ahorn / Spitzahorn)
- *Quercus robur* / *petraea* (Stieleiche / Traubeneiche)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeinde Esche)
- *Tilia cordata* / *platyphyllos* (Winterlinde / Sommerlinde)

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* (Feldahorn / Rot-Ahorn)
- *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne)
- *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Corylus colurna* (Baumhasel)

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* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Gemeine Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Frangula alnus* (Faulbaum)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehdorn)
- *Rosa spec.* (Hunds-Rose)
- *Salix spec.* (Sal-Weide)
- *Sambucus nigra* / *Sambucus racemosa* (Schwarzer Holunder / Roter Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

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

4.6.3 Lesesteinriegel (LSR)

Zusätzlich zur Extensivierung der Fläche sollen unterschiedlich lange Lesesteinriegel aus Wurzelstöcken und Steinen (ca. 60 %) entstehen.

Diese Riegel sollen ca. 1 m hoch und 2 m breit sein. Vor dem Aufbau des Riegels soll die Fläche mind. 60 cm tief abgegraben werden, damit auch unterirdisch genügend Hohlräume für die Überwinterung der Reptilien und Insekten vorhanden sind. Es ist darauf zu achten, dass möglichst viele Hohlräume entstehen, um die Strukturvielfalt zu erhöhen. Fugen sind teilweise mit Humus zu füllen.

Die Lesesteinriegel sind regelmäßig von aufwachsenden Gehölzen zu befreien, so dass der geplante Zustand erhalten bleibt.

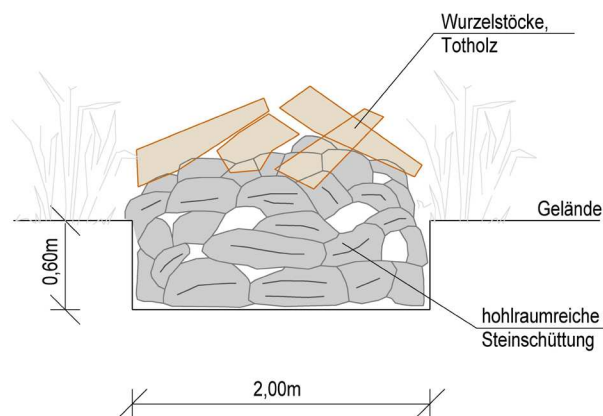


Abbildung 4.1: Systemschnitt Lesesteinriegel

Manuel Christl
Prackebach, 18.11.2019