

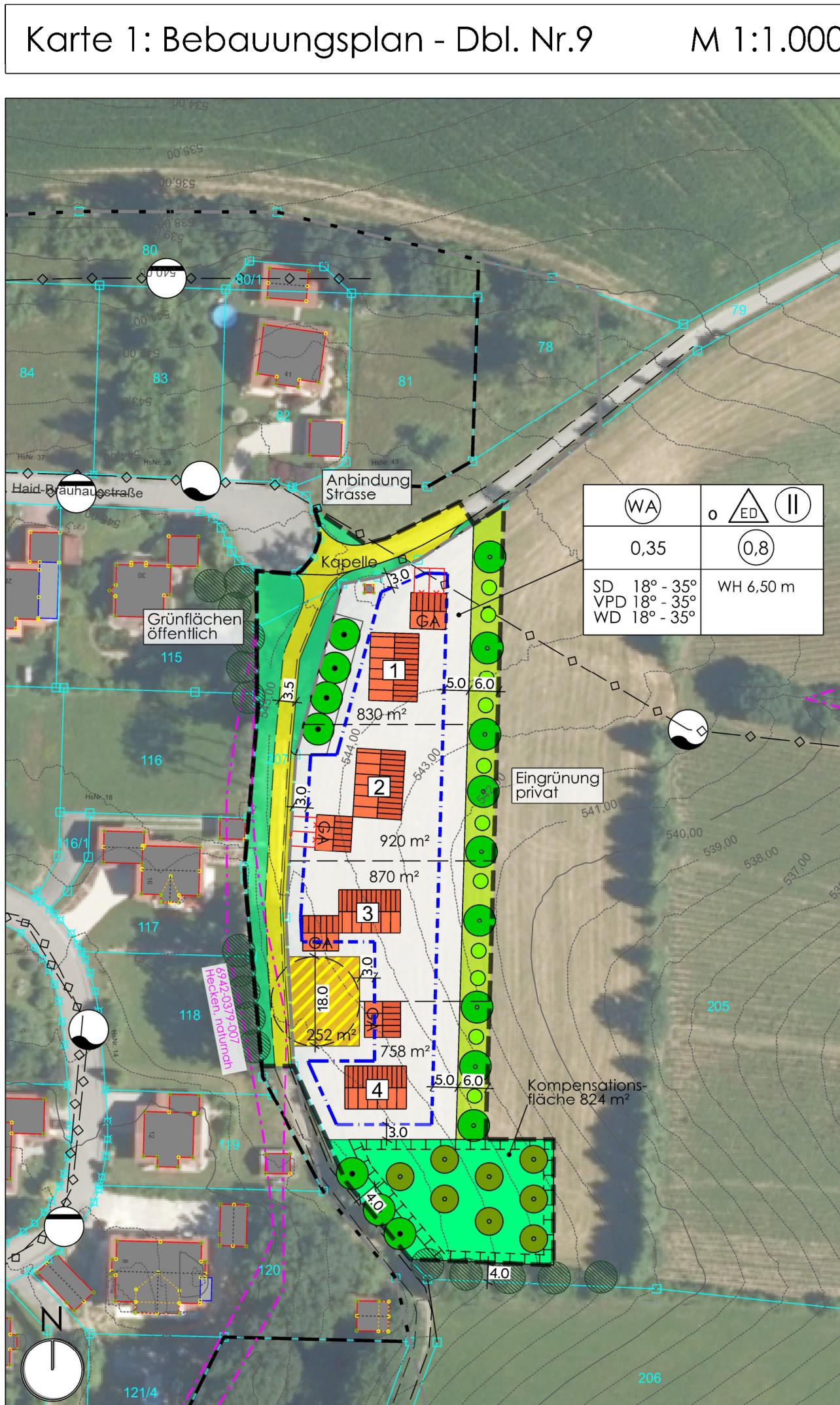
VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEM BAURECHT

Das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Auggenbach und Haid" verträgt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA "Auggenbach und Haid" in der Fassung vom 02.07.1984, sowie die Festsetzungen der zugehörigen Deckblätter Nr. 1-8, vollständig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 0.1 Bauweise:
0.1.1 bei freistehenden Einzelhäusern und Doppelhaushälften offen
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke:
0.2.1 bei Einzelhausgrundstücken mindestens 600 m², bei Doppelhaushälfen mindestens 350 m².
- 0.3 Flächrichtung:
0.3.1 Die Flächrichtung ist frei wählbar.
- 0.4 Einfließrichtungen:
0.4.1 Grundstückseinfließung:
Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzläufe mit überwiegend senkrechten Elementen, Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante. Am gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfließung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m über Umgrenzen, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Zur freien Landschaft hin (Nord- und Westgrenze) sind Einfließung nur sockelnde Holz-Metall- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, gemessen ab Umgrenzen, zulässig. An allen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen als Einfließung zulässig.
- Stützmauern / Sockel / Streifenfundamente: Entlang der Grenze zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßeniveau bzw. Seitenstreifeniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zur freien Landschaft sind Sockel, Stützmauern oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfließungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.
- 0.5 Garagen und Nebengebäude:
0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel.
- Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Verkehrsfläche mit der Garagenaufzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 0.5.2 Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.6 Gebäude und Garagen:
0.6.1 zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1, 2.2 und Ziff. 0.5
- Dachform: Satteldach 18°-35° bei E + DG
18°-35° bei U + E und E + I
Versetztes Pultdach 18°-25°
Walmdach 18°-35°
- Dachdeckung: Dachziegel in gedecktem rotem oder braunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Unter Beachtung einer max. Vorderansichtshöhe von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur benachbarten Giebelwand von 3,0 m zulässig.
- Dachgauben: Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- Kniestock: bei E + DG max. 80 cm, bei E + 1 und U + E keine max. 50 cm
- Sockelhöhe: von 80 - 150 cm
- Ortgang: von 80 - 150 cm
- Traufe: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der privaten Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der trautsigen Gebäudemitte der zur privaten Erschließungsstraße orientierten Traufe zu messen.
- Fotovoltaikanlagen: Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie diese Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarangetriebenen Anlagen ist eine Aufstellung zulässig. Belebungsunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- 0.6.2 Anpassungsgebiet bei Doppelhäusern:
Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die jeweiligen Doppelhaushälften dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.
- 0.7 Abstandsflächen:
0.7.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 0.8 Beleuchtung:
0.8.1 Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.
- 0.9 Stellplätze:
0.9.1 Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Konzell (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.
- 0.10 Flächenbefestigungen:
0.10.1 Private Stellplätze, Garagen- und Parkplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rosentüpfel, Schotterbelag, Schotterstein).
- 0.10.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserabnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2 BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterteigte Flächen u. ä.).
- 0.11 Geländeformänderungen:
0.11.1 Auffüllungen: Geländeauflösungen sind zur Erschließungshöhe hin bis maximal 30 cm über die Höhe der Straßenoberkante zulässig. Gartengrenz zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Geländeauflösungen bis maximal 1,0 m bezogen auf das Umgrenzen zugelassen.
- Abgrabungen: Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Umgrenzen und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.
- In den Bauplanländungen sind in den Ansichten und Schnitten die Umgrenzungsketten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.



- 0.12 Gründierung:
0.12.1 Zeitpunkt der Pflanzung:
Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- 0.12.2 Die festgesetzten Bepflanzungen auf privaten Flächen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Anzuzeigen sind Art, Standort und Pflanzqualität.
- 0.13 Niederschlagswasserbehandlung:
0.13.1 Öffentliche Flächen:
Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickergräben im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 - 1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.
- 0.13.2 Private Flächen:
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungsanlagen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 - 1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.
- Pro Parzelle ist eine Regenwasserzisterne (Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung) mit einem Mindestvolumen von 5 m³ zu errichten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90)

Erläuterung zur Nutzungsabschläge:

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässige Baukörper: Ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser. Skizze unverbindlich
Zulässige Anzahl der Wohneinheiten:
Einzelhäuser: Maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
Doppelhäuser: Maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

- 2.3 0,8 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

- 2.4 0,30 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 11 zwei Vollgeschosse

- 2.6 WH Maximal zulässige Wandhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 0 offene Bauweise

- 3.2 - - - - - Baugrenze
Nebengebäude, Carports und Garagen sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Flurstücksgrenze zugelassen.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich, mit Angabe der Ausbaubreite.

- 5.4 Straßenverkehrsfläche, privat

- 5.5 Straßenverkehrsfläche, privat, Zweckbestimmung: Wendefläche für Feuerwehr. Eine Eintheilung ist unzulässig. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Hindernissen freizuhalten.

6. Grünflächen

- 6.2 Grünflächen, öffentlich.

- 6.5 Grünflächen, privat, Nicht überbaubar

- 6.3 Zu pflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen.

- Zu pflanzende Bäume: Pro Planzeichen ist ein Laubbau 2. Wuchsordnung der Liste 1 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammmfang 12-14 cm.

6.3.1 Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (Intervallgrößen):

- Acer pseudoplatanus - 'Aureum' Sorte "Elrik"
Acer platanoides - Spät-Ahorn Sorten "Cleopatra" / "Olmsted"
Ailanthus altissima - Italienische Buche
Corylus colurna - Baum-Hassel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus cerasifera - Chinesische Birne Sorte "Chanticleer"
Quercus robur - Stiel-Eiche Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus aria - Mehlebeere Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata - Winter-Linde Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Reelvo"

- 6.3.2 Zu pflanzende Sträucher: Entlang der Ostseite ist auf mindestens 70 % der Länge eine zwölfjährige Sträucherfläche mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand 1,50 m, Abstand der Reihen 1,00 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial vorzunehmen. Gebiete des Siedlungsraums (z. B. Konzell) sind nicht zulässig.

6.3.3 Liste 2 Sträucher:

- Mindestflächengröße: Strauch 2 x verfüllt, Höhe 60-100 cm.
Cornus sanguinea - Rot-Ahorn
Cornus officinalis - Hain-Ahorn
Crataegus laevigata - Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn
Eubonymus europaeus - Pfeifenstrümpfe
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Frangula alnus - Faulbaum
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana - Wölker Schneeball

- 6.5 Umgrenzung Kompensationsfläche, Anlage einer Streuobstwiese.

- 6.5.1 Obstbaum zu pflanzen.

- Kompensationsfläche:
Entwicklungsziel: Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausprägung (BNT 8432 gemäß BayKomPV).

1. Maßnahmen Obstbäume:

- Pflanzung von Obstbäumen:
Pro Planzeichen nach planlicher Feststellung 0,8 ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verfüllt, Stammdurchm. 10-12 cm.

- Pflanzabstand der Bäume untereinander mindestens 10 m, Gesamtzahl 6 Stück; Pflanzung von lokaler bewährten oder regionalen Sorten (es wird eine Beratung im Kreisobsthergenoot Neukirchen empfohlen).

Sortenbeschreibung, Auswahl, nicht abschließend:

- Apfel: Almeline, Boskoop, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Roter Eiseler, Rote Sternenrenette, Winterambr. Birne: Bunte Juli, Gelbmöslter, Gellers Butterbirne, Kaiser Alexander, Rote Williams, Schweizer Wasserbirne.

- Kirsche: Böltlers Körnelpflaume, Germera, Heidefling, Karmel, Regina, Valeska

- Zwetschge: Böhmer Frühwetschge, Hauptschwetsche, Kalinka, Wagners Frühwetschge, Zibarte.

Maßnahmen bei der Pflanzung:

- Einbau von ausreichend großdimensioniertem, unverzinktem Drahtgeflecht im Ballenbereich als Wühlmauschutz. Die Größe des Drahtgeflechts ist so zu wählen, dass die Wurzeln bis zur vollständigen Entwicklung der Pflanze nicht durchdringen können. Anbringen von Drahtrosen als Verbisschutz für mind. 5 Jahre. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung mit jeweils 2 Pfählen zu sichern. Innerhalb der Röthe ist bei der Pflanzung eine Anstützstange für Greifvögel zu errichten, die ca. 2 m höher ist als die Höhe der Baumkrone (Schutz vor Wipfelbruch).

Maßnahmen zur Pflege der Obstbäume:

- Keine Stammkalkung. Obstbaumchnitt entspricht den Vorgaben für extensiv genutzten Streuobstbestand (nur Erziehungsschnitt, kein Ertragsschnitt).

2. Maßnahmen Wiesenflächen:

- Wiesenpflanzung: Zur Erhöhung des Artenpektrums ist das bestehende, artenarme Wirtschaftsgrünland zunächst tief zu mähen und leicht zu fräsen (Aufstellen der Grasnarbe). Auf der gefrästen Wiese ist eine Einsatz durch geeignete, autochthone Saatgut durchzuführen (Ursprungsbereich 19. Bayerischer und Oberpfälzer Wald). Die Saatgut-eignung ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Alternativ kann eine Mähdüngung übertragen werden.

Pflege der Wiesenflächen:

- Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähdüng von der Fläche zu entfernen. Schnittzeitraume:

1. Schnitt 15.06 - 01.07.

2. Schnitt 01.09. - 15.09.

- Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von jeglichen organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkung sind unzulässig.

3. Abgrenzung der Ausgleichsfläche:

- Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist durch gut sichtbare Markierungen (z. B. farbiges Stahlrohr, Eichenpfosten) im Gelände herzustellen.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Private Stellplätze (Stauraum) und Garagenzufahrten.

- 7.2 Flächen für Garagen.

- 7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan WA "Auggenbach und Haid".

- 7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes WA "Auggenbach und Haid".

- 7.12 6,0 Maßangaben

8. Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- 8.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung [neu zu vermessen]

- 8.2 Hauptleitung Kanal

- 8.3 Hauptleitung Trinkwasser

9. Kartenze