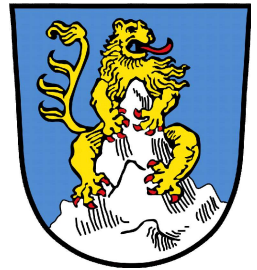
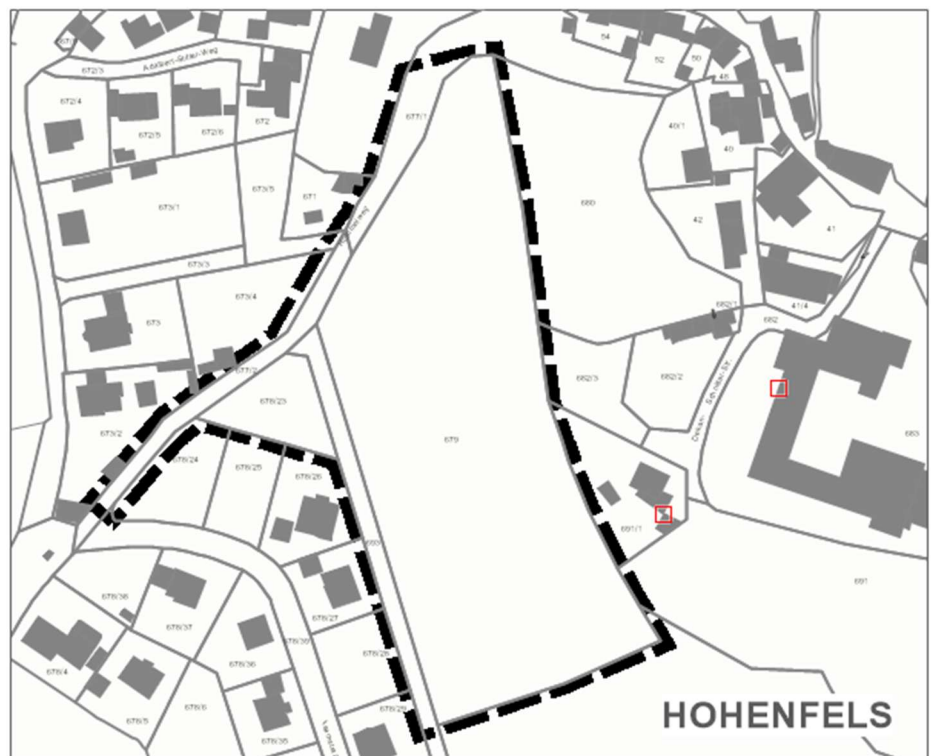


# MARKT HOHENFELS

PFARRER-ERTL-PLATZ 3  
92366 HOHENFELS  
TELEFON:+49 9472/ 9401-0/9400-0  
WWW:MARKT-HOHENFELS.DE  
Landkreis Neumarkt



## „1. Änderung des Bebauungsplans Bruckbaueracker“



Verfahren nach § 13 BauGB  
Fassung vom 13.11.2023

Entwurfsverfasser:



LAPPERDORFER STR. 28, 93059 REGENSBURG  
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34  
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE  
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

## Inhaltsverzeichnis

<b>Bezeichnung</b>	<b>Seite</b>
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Präambel mit Satzungstext	3
Planteil mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lageplan (Teil A)</li> <li>- Festsetzungen durch Planzeichen (Teil B),</li> <li>- Verweis auf Textliche Festsetzungen (Teil C)</li> <li>- Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil D)</li> <li>- Regelquerschnitte (Teil E)</li> <li>- Übersichtsplan (Teil F)</li> <li>- Verfahrensvermerke</li> </ul>	4
Textliche Festsetzungen (Teil C) und Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	5 bis 12

## P r ä a m b e l

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021, sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 erlässt die Gemeinde Beratzhausen folgende

## S a t z u n g

### § 1

Die „1. Änderung des Bebauungsplans Bruckbaueracker“ in Hohenfels in der Fassung vom 13.11.2023 ist beschlossen.

### § 2

Der räumliche Geltungsbereich der „1. Änderung des Bebauungsplans Bruckbaueracker“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 13.11.2023 festgesetzt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Hohenfels: 671 (Teilfläche), 673/4 (Teilfläche), 673/5 (Teilfläche), 677/1 (Teilfläche), 677/2 (Teilfläche), 678/23, 678/24 (Teilfläche), 679 und 693 (Teilfläche).

### § 3

Mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

### § 4

Die „1. Änderung des Bebauungsplans Bruckbaueracker“ in Hohenfels in der Fassung vom 13.11.2023 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufgestellt:

Regensburg, den 13.11.2023

Hohenfels, den .....

KEHRER TECHNIK  
LAPPERSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

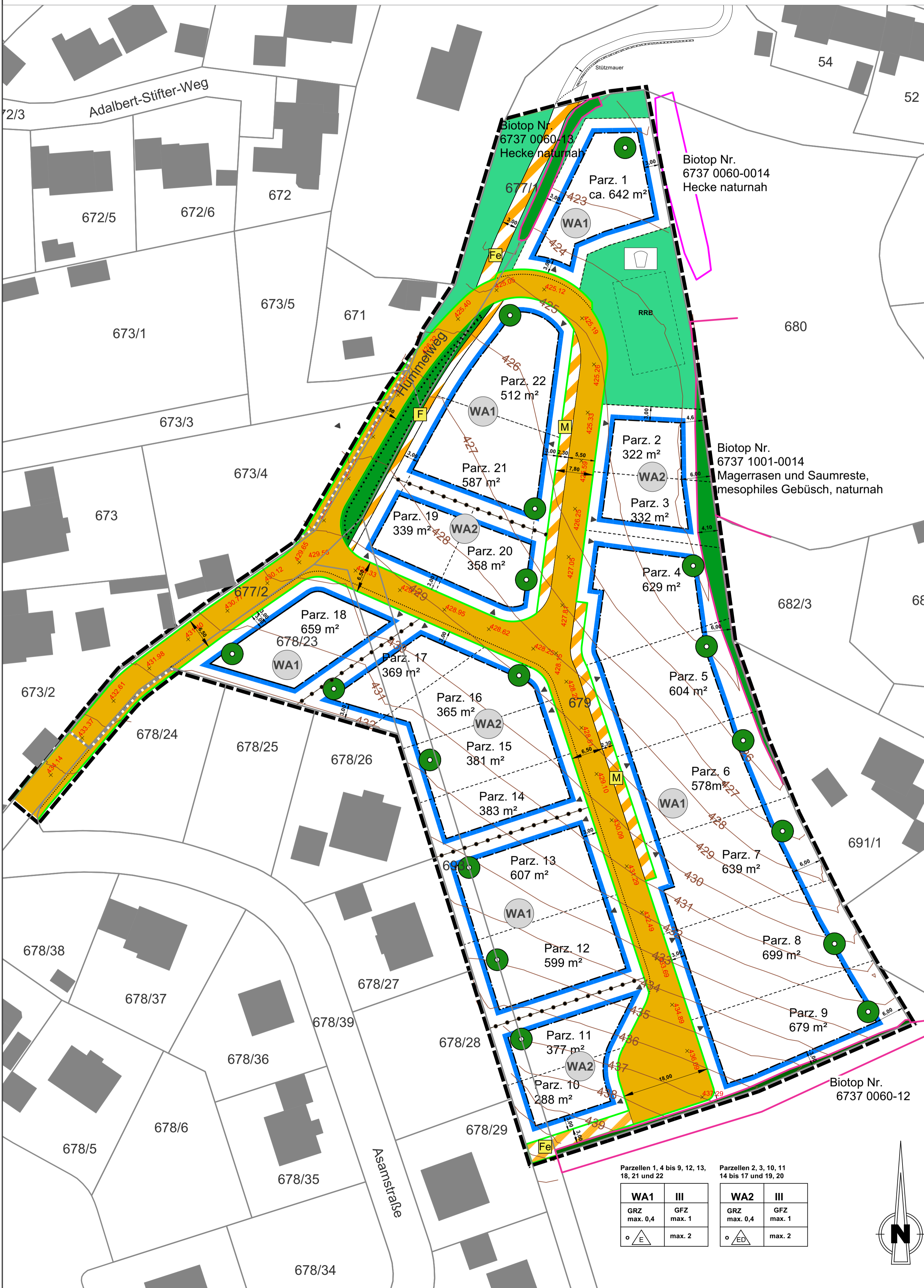
Christian Graf  
1. Bürgermeister, Markt Hohenfels



# "1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BRUCKBAUERACKER" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

FLURNR. 671 (Teilfläche), 673/4 (Teilfläche), 673/5 (Teilfläche) 677/1 (Teilfläche), 677/2 (Teilfläche), 678/23, 678/24 (Teilfläche), 679 und 693 (Teilfläche), Gemarkung Hohenfels

## A PLANZEICHNUNG 1: 500



## B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

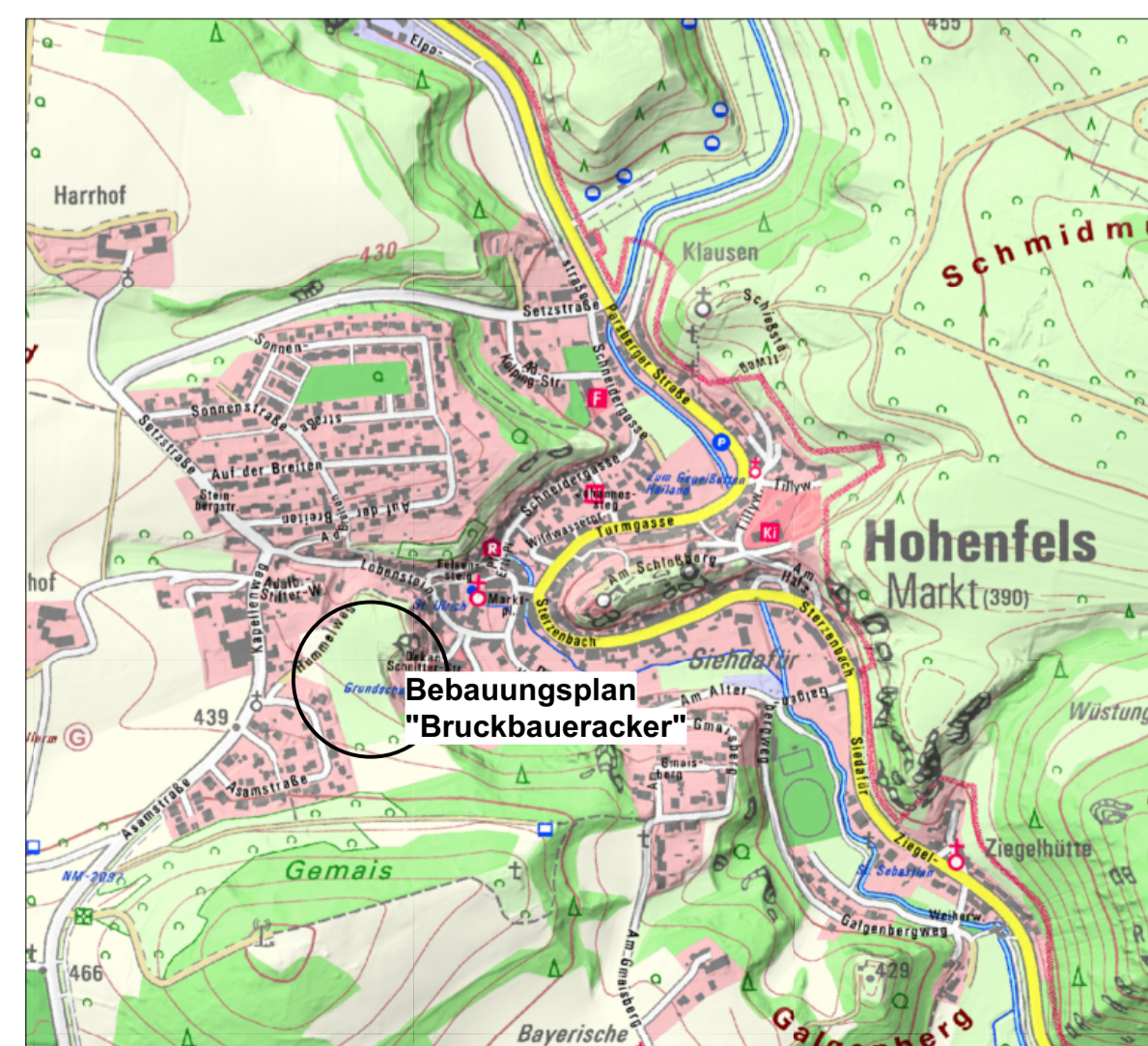
- Art der baulichen Nutzung
  - WA1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit Angabe der Teilgebietsnummer, hier: 1
  - Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl max. zulässig gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO, hier: 0,4
  - GFZ 1 Geschossflächenzahl max. zulässig, gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO, hier: 1
  - III Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO, hier: 3 Geschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gem. § 22 BauNVO sind zulässig
  - nur Einzelhäuser gem. § 22 BauNVO sind zulässig
  - Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen
  - öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Angabe der Gradientenhöhen. Im Rahmen der Erschließungsplanung/Ausführung erforderliche Abweichungen von +/- 5 cm sind zulässig.
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Fußweg
    - Mehrzweckstreifen
    - Feldweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Grundstückszufahrt
- Grünordnung
  - Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Spielfeld gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Hecke, mit Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB.
  - vorhandenes Biotop im Geltungsbereich
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Nutzungsschablone
 

Art der baulichen Nutzung mit Nummer des Teilgebietes	max. Anzahl der Vollgeschosse
max. GRZ	max. GFZ
Bauweise, Haustyp	max. Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Weitere Festsetzungen sind den "Textlichen Festsetzungen" (Seite 5 bis 10) zu entnehmen, die Bestandteil des Bebauungsplans sind. Seite 11 enthält Textliche Hinweise

## F Übersichtsplan M = 1: 10.000



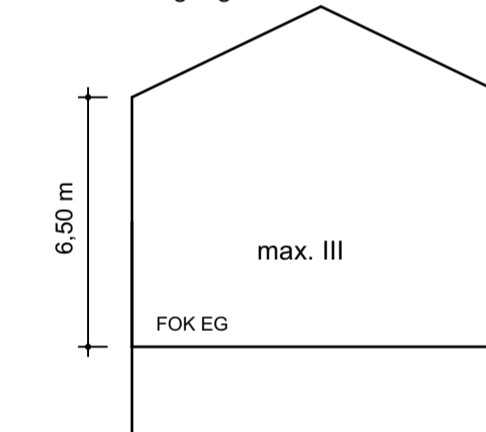
## D PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Grenzen mit Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude
- Vorschlag Parzellengrenzen mit Flächen in ca. Angabe
- Maßzahl
- mögliche Abgrenzung Fahrbahn/Seltenstreifen
- Vorschlag Neuanpflanzung Baum
- Umgrenzung kartiertes Biotop mit Biotopteilflächennummer
- Höhenschichtlinien mit Angabe Höhe in m ü. NN
- Umgrenzung Regenrückhaltebecken
- Geltungsbereich Ausgangsbauungsplan abweichend vom Änderungsbereich

## E REGELBEISPIELE M = 1 : 200 (Bestandteil der Festsetzungen)

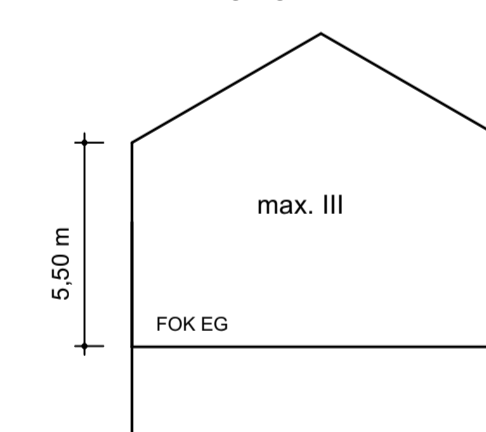
- U = Untergeschoss
- E = Erdgeschoss
- 1 = 1. Obergeschoss
- D = Dachgeschoss
- SD = Satteldach
- FD = Flachdach
- WD = Walmdach
- PD = Pultdach
- ZD = Zeltdach
- FOK = Fertige Fußbodenoberkante

**Regelbeispiel 1**  
Dachform SD, WD, ZD  
Dachneigung 8° - 25°



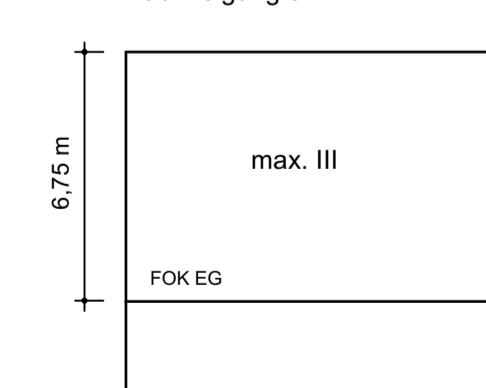
Regelbeispiel 1  
maximal III Vollgeschosse  
Zulässige Gebäudetypen U+E, E+1, E, U+E+1  
Dachneigung 8° - 25°  
maximale Wandhöhe 6,50 m ab FOK EG bis OK Dachhaut

**Regelbeispiel 2**  
Dachform SD, WD  
Dachneigung 25° - 45°



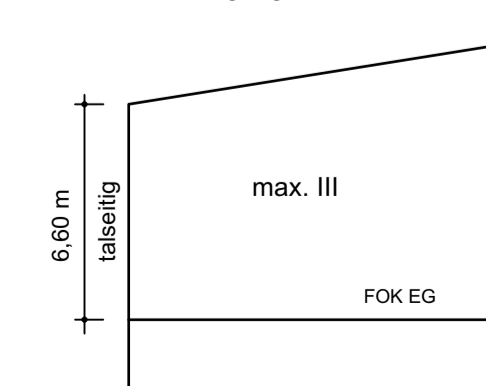
Regelbeispiel 2  
maximal III Vollgeschosse  
Zulässige Gebäudetypen U+E, E+D, E, U+E+D  
Dachneigung 25° - 45°  
maximale Wandhöhe 5,50 m ab FOK EG bis OK Dachhaut

**Regelbeispiel 3**  
Dachform FD  
Dachneigung 0° - 7°



Regelbeispiel 3  
maximal III Vollgeschosse  
Zulässige Gebäudetypen U+E, E+1, E, U+E+1  
Dachneigung 0° - 7°  
maximale Wandhöhe 6,75 m ab FOK EG bis OK Attika

**Regelbeispiel 4**  
Dachform PD  
Dachneigung 7° - 15°



Regelbeispiel 4  
maximal III Vollgeschosse  
Zulässige Gebäudetypen U+E, E+D, E+1, E, U+E+D, U+E+1  
Dachneigung 7° - 15°  
maximale Wandhöhe 6,60 m ab FOK EG bis OK Dachhaut an der Traufseite

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat Hohenfels hat in der Sitzung vom ..... die "1. Änderung des Bebauungsplanes Bruckbaueracker" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf der "1. Änderung des Bebauungsplans Bruckbaueracker" mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde vom ..... bis ..... durchgeführt.
- Der Marktrat Hohenfels hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die "1. Änderung des Bebauungsplans Bruckbaueracker" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Markt Hohenfels, den .....

1. Bürgermeister Christian Graf (Siegel)  
Ausgefertigt  
Markt Hohenfels, den .....

1. Bürgermeister Christian Graf (Siegel)  
Der Satzungsbeschluss zur "1. Änderung des Bebauungsplans Bruckbaueracker" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Hohenfels zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Markt Hohenfels, den .....

**MARKT HOHENFELS**  
PFARRER-ERTL-PLATZ 3  
92366 HOHENFELS  
TELEFON: +49 9472 / 9401-0  
WWW.MARKT-HOHENFELS.DE  
Landkreis: Neumarkt

## "1. Änderung des Bebauungsplans Bruckbaueracker"



Planinhalt:

A LAGEPLAN	Maßstab: 1: 1.000
B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	-
C VERWEIS AUF TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE	-
D ZEICHNERISCHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN	-
E REGELBEISPIELE	1: 200
F PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN	-
F ÜBERSICHTSLAGEPLAN	1: 10.000
VERFAHRENSVERMERKE	-

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB  
Fassung vom 13.11.2023



## Vorbemerkung

Durch die „1. Änderung des Bebauungsplans Bruckbaueracker“ werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplans „Bruckbaueracker“ in der Fassung vom 08.06.2021 aufgehoben und durch die Regelungen der 1. Änderung ersetzt.

### 1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine max. Grundflächenzahl von 0,4 und eine max. Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Zulässig sind in allen Teilgebieten max. 3 Vollgeschosse (einschließlich Untergeschoss).

#### 2.2 Wandhöhen und Dachformen

Die Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Vermaßungen in den Regelbeispielen, die Bestandteil der Festsetzungen sind. Die max. Wandhöhe wird ab Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) bis zur Oberkante Dachhaut (OK Dachhaut) bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika (OK Attika) gemessen.

##### 2.2.1 Regelbeispiel 1

Dachformen: SD, WD, ZD

Dachneigungen: 8° - 25°

Zulässige Gebäudetypen: U + E, E + 1, E, U + E + 1

Maximale Wandhöhe: 6,50 m

##### 2.2.2 Regelbeispiel 2

Dachformen: SD, WD

Dachneigungen: 25° - 45°

Zulässige Gebäudetypen: U+E, E + D, E, U + E + D

Maximale Wandhöhe: 5,50 m

##### 2.2.3 Regelbeispiel 3

Dachformen: FD

Dachneigungen: 0° - 7°

Zulässige Gebäudetypen: U + E, E + 1, E, U + E + 1

Maximale Wandhöhe: 6,75 m

### 2.2.4 Regelbeispiel 4

Dachformen: PD

Dachneigungen: 7° - 15°

Zulässige Gebäudetypen: U + E, E + 1, E + D, E, U + E + D, U + E + 1

Maximale Wandhöhe: 6,60 m

Wird der First querstehend zum Hang errichtet, so ist die Traufe talseitig und der First hangseitig zu errichten.

### 2.2.5 Abkürzungsverzeichnis

U = Untergeschoss

FD = Flachdach

E = Erdgeschoss

PD = Pultdach

1 = 1. Obergeschoss

SD = Satteldach

D = Dachgeschoss

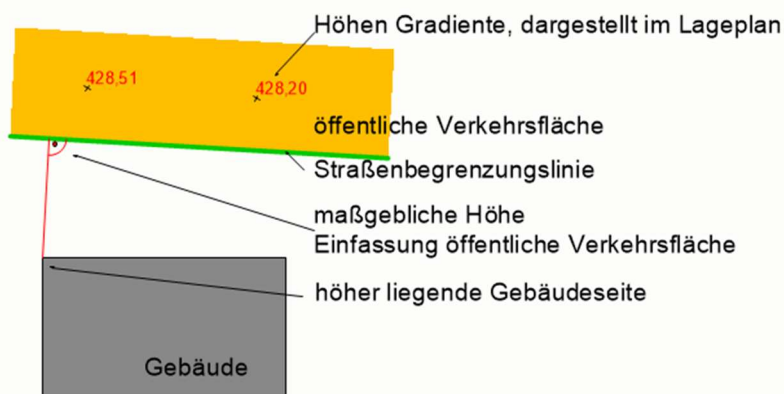
WD = Walmdach

ZD = Zeltdach

## 3 Höhenlage der Gebäude

### 3.1 Parzelle 1 bis 9, 19 und 20

Die maximal zulässige Höhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) wird ermittelt über das Lot von dem höchsten Punkt der Einfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zur höherliegenden Gebäudeseite, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die FOK EG darf maximal 15 cm über dieser Höhe liegen.



Skizze unmaßstäblich

### 3.2 Parzelle 10 bis 18, 21 und 22

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 15 cm über der Höhe des höchsten Punktes innerhalb des jeweiligen Gebäudegrundrisses liegen. Der jeweils höchste Punkt innerhalb des Gebäudegrundrisses ist auf der Grundlage des in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellten Urgeländes durch Interpolation zu ermitteln.

### 3.2.1 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser sind Öffnungen der Fassade im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge wasserdicht auszubilden oder durch 15 cm hohe Vorbauten/Anhebung so geschützt sein, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann.

## 4 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

### 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch eine Baugrenze in Verbindung mit der GRZ festgesetzt. Entlang der Hangkante (bei Parzellen 2 bis 9) ist die Baugrenze 6 m von den Parzellengrenzen entfernt. Darüber hinaus sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten.

### 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 2,75 m zulässig. (Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die größer als 75 m<sup>3</sup> sind, genehmigungspflichtig sind.)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Carports entsprechend Punkt 8.5 der Festsetzungen zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen gilt nicht entlang der Hangkante im Osten des Baugebiets (Baugrenze im Abstand von 6 m von der Parzellengrenze). Entlang der Hangkante sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen unzulässig.

### 4.3 Bauweise

Es sind je nach Teilgebiet Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Je Haus sind zwei Wohneinheiten zulässig.

Das Gebiet enthält zwei Teilflächen:

WA1: nur Einzelhäuser zulässig,  
Parzellen Nr. 1,4 bis 9, 12, 13, 18, 21 und 22.

WA2: nur Doppelhäuser zulässig,  
Parzellen Nr. 2, 3, 10, 11, 14 bis 17 und 19, 20

## 5 Verkehrsflächen

### 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## 5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als 2,30 m breiter Mehrzweckstreifen („M“), Fußwege („F“), und Feldwege („Fe“) mit 3,00 m Breite festgesetzt.

Der Mehrzweckstreifen soll wasserdurchlässig gestaltet werden.

## 6 Grünordnung der öffentlichen Flächen

Die im nördlichen Teil des Gebiets befindliche Grünfläche ist extensiv zu pflegen.

Der Spielplatz soll an geeigneten Stellen mit ungiftigen Sträuchern ohne Stacheln wie z. B. *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Cytisus scoparius*, *Prunus avium*, *Prunus padus*, *Sorbus aucuparia*, *Sorbus torminalis* oder *Viburnum lantana* bepflanzt werden.

## 7 Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nach dem geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 24.01. 2022 nicht möglich.

### Öffentliche Flächen:

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine Regenrückhalteeinrichtung zu herzustellen.

### Privatflächen:

Auf jeder Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne vorzusehen.

## 8 Gestaltung baulicher Anlagen

### 8.1 Gestaltung der Fassaden

Die Fassaden können verputzt oder holzverschalt werden. Grelle Wandfarben sind nicht zulässig. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Sichtbarer Beton oder Sichtbeton darf nur in untergeordneten Teilbereichen (< 25 % Fassadenfläche) verwendet werden.

Fassadenplatten sind zulässig, sofern sie nicht kleinteilig sind.

Fassadenverkleidungen aus Aluminiumpaneelen oder -tafeln sind unzulässig.

### 8.2 Gestaltung der Dächer

Die Dacheindeckung kann in kleinteiliger Eindeckung mit Ton- bzw. Betondachstein in Rot, Rot-Braun, Anthrazit, Grau erfolgen. Ferner ist beschichtetes Stehfalzblech in Aluminium oder Titanzink, natur-, rotbraun bzw. anthrazitfarben zulässig. Bei allen Dacheindeckungen sind auffällige Sonderfarben oder lackähnliche oder glänzende Beschichtungen unzulässig.



Werden Carports/Garagen oder untergeordnete Anbauten mit einem Flachdach ausgebildet, ist das Flachdach zu begrünen.

### 8.3 Dachüberstände

Dachüberstände sind an der Traufe/Firstseite Pultdach auf maximal 50 cm und am Ortsgang auf max. 30 cm zu begrenzen. Dachrinnen zählen nicht zum Dachüberstand.

### 8.4 Aufständigung von Photovoltaikanlagen

Bei den Dachformen Pultdach, Satteldach, Walmdach und Zeltdach ist die Aufständigung von Photovoltaikanlagen unzulässig. Photovoltaikanlagen sind bei vorbenannten Dachformen planparallel auszuführen.

Bei Flachdächern dürfen Photovoltaikanlagen bis zu einer Neigung 15 ° zur Horizontalen aufgeständert werden.

### 8.5 Garagen, Stellplätze, Carports

Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nicht vollversiegelt ausgebildet werden.

Sie können beispielsweise mit Rasenfugenpflaster, Rasengitter oder Schotterrasen ausgebildet werden. Auf dem Grundstück muss je nach Bebauung die folgende Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück errichtet werden:

- Einzelhaus/Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze
- Einzelhaus/Doppelhaushälfte mit 1 Wohneinheit 2 Stellplätze

Die mittlere Wandhöhe dieser baulichen Anlagen auf Parzellen Nr. 2 bis Nr. 9 darf abweichend von der Bayerischen Bauordnung bis zu 4,5 m, gemessen ab Urgelände, betragen.

Zulässig sind bei allen Garagen/Carports die Dachformen und -Eindeckungen wie bei Wohngebäuden. Werden Garagen/Carports mit Flachdächern errichtet, sind diese als Gründächer zu gestalten.

Bei allen grenzseitig errichteten Garagen/Carports darf die Gesamtlänge der grenzseitigen Außenwand 9,0 m nicht überschreiten.

Der Stauraum vor Garagen/Carports muss mind. 5 m Tiefe betragen.

### 8.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sie dürfen nur als Maschendraht-, Doppelstab-, Senkrechtlattenzaun oder Hecken aus heimischen Gehölzen ausgebildet werden.

Unzulässig sind Füllungen, Gabionenzäune und Mauern. Notwendige Stützmauern (max. Höhe 1,0 m) dürfen Einfriedungen ersetzen, müssen aber als Natursteinquader, Naturstein, (jeweils in Jura, Dolomit, Granit) Gabionenkörbe oder Sichtbetonstützwinkel

gestaltet sein. Einfriedungen auf Stützmauern sind als notwendige Absturzsicherungen ausnahmsweise zulässig. Von Stützmauern darf keine Gebäudewirkung ausgehen. Deshalb sind Einfriedungen/Absturzsicherungen auf Stützmauern transparent, das heißt mit einem Öffnungsanteil > 80 % auszuführen.

### 8.7 Stützmauern

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze sind auf 1,0 m Höhe zu begrenzen.

Stützmauern, die nicht entlang Grundstücksgrenze ausgebildet werden, dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m erreichen.

Stützmauern sind nur als Natursteinquader, Naturstein (jeweils nur in Jura, Dolomit, Granit), Gabionenkörbe oder Sichtbetonstützwinkel zulässig.

## 9 Grünordnung der privaten Flächen

Auf den östlichen und südlichen Parzellen, sowie auf Parzelle 1 befinden sich nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotopflächen (z.B. Hecke). Die Lage der Biotopflächen ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Biotope sind zu erhalten und durch die Grundstückseigentümer entsprechen zu pflegen. Eine Pflege der Hecken durch Rückschnitt gem. Art. 16 Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BayNatschG ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Die unbebauten Flächen aller Parzellen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Unzulässig ist die Gestaltung der Freiflächen als Schotter- oder Glasschotterflächen. Steingärten mit einzelnen Steinen zur Hangsicherung sind zulässig.

Je vollendete 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Als Hausbäume dürfen Bäume der folgenden Pflanzliste in einer Mindestpflanzqualität von StU mind. 10/12 cm als Hochstamm verwendet werden:

#### Botanischer Name

*Acer campestre*

*Acer platanoides*

*Carpinus betulus*

*Tilia cordata*

*Tilia platyphyllos*

*Malus sylvestris*

*Prunus avium*

*Prunus padus*

*Pyrus pyraeaster*

*Sorbus aucuparia*

#### Deutscher Name

Feld-Ahorn

Spitz-Ahorn

Hainbuche

Winter-Linde

Sommer-Linde

Wild-Apfel

Vogel-Kirsche

Trauben-Kirsche

Wild-Birne

Eberesche

Weitere Obstbäume in Sorten zulässig.

## 10 Immissionsschutz

Die schutzbedürftigen Räume der Gebäude auf den Bauparzellen 1, 19, 21 und 22 sind zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten, deren Ansaugung über die Ostfassade erfolgt und auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglicht.

## 11 Hangkante und angrenzender Wald

Veränderungen an der Hangkante z.B. durch Stützmauern, Abgrabungen, Auffüllungen und Bebauung sind nicht zulässig.

Im Bereich der Parzellen 8 und 9 ist wegen der Nähe zum benachbarten Waldgebiet die Statik/Bauweise der Gebäude bzw. deren Dachstühle (im Gefährdungsbereich von rund 25 Metern zum benachbarten Wald) konstruktiv so auszulegen, dass diese der Belastung eines umfallenden Baumes standhalten können.



## **Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Versorgungsleitungen**

Im überplanten Bereich sollen Versorgungseinrichtungen entstehen. Es dürfen für Hausanschlüsse (Kabel-, Gas-, Wasser,- Kanalanschlüsse...) nur marktübliche, von DVGW (Deutscher Verband Gas- und Wasserversorger) zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Hingewiesen wird auf die einschlägigen Vorgaben der Versorger.

### **2 Altlasten**

Im Baugebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Der Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur Freigabe durch die Behörden zwischenzulagern.

### **3 Archäologische Bodenfunde**

Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes.

### **4 Grenzabstände Bepflanzungen**

Bei Pflanzungen von Gehölzen nahe der Grundstücksgrenze zu Nachbarn ist Art. 47 ABGB zu berücksichtigen.

### **5 Immissionsschutz**

Aufgrund der Nähe zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

### **6 Schutzmaßnahmen gegen Schäden durch das Eindringen von Wasser**

Schutzmaßnahmen gegen Schäden durch das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bei Starkregen sind von den Bauherren eigenverantwortlich durchzuführen.