

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan “Wohngebiet Gartenäcker“

Textliche Festsetzungen und Hinweise
(Teil B)



Gemeinde Reuth bei Erbdorf

Erster Bürgermeister Werner Prucker

Hauptstraße 1

92703 Krummennaab

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 29.06.2022

Verfahren nach § 13b BauGB

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A) nach §4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der geltenden Fassung als

Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke
- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. **0,4** festgesetzt.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO / Art 81 BayBO

Im **WA** sind bei Hauptgebäuden maximal **2** Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort: Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.3 Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO)

1.3.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im **WA** wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO die **offene** Bauweise festgesetzt.

Im **WA** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

1.3.3 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Gargen / Stellplätze

1.4.1 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, Garagen, Caports und Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die Höhenlage wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Lage der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Müllsammelplatz zur Hausmüll- und Wertstoffabholung“ ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.6.1 Höhenlage für Hauptgebäude und Nebengebäude / Garagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max., nicht Oberkante Untergeschoß) beträgt max. 1,0 m über dem hergestellten Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Diese wird senkrecht vom Gebäude zur nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

1.7 Immissionsschutz

Wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

1.8 Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.9.1 Geländegestaltung i.S.d. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Außengrenzen des Geltungsbereiches einzuhalten. Geländehöhen zwischen den Grundstücken sind innerhalb des Geltungsbereiches aneinander anzupassen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind private, nicht mit Gebäuden oder Garagen überbaute Flächen und Zufahrten an das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

1.9.2 Gestaltung der Gebäude

Zulässige Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) der Hauptgebäude:

Folgende Höhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) im **WA** getroffen:

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können zugelassen werden.

Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt **9,5 m**.

Die Gebäudehöhe (GH/ FH) wird gemessen zwischen der hergestellten Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) und der Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

Zulässige Wandhöhen (WH):

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WHmax.) von **6,5 m bei Satteldächern, Walmdächern, Zeldächern und Flachdächern** festgesetzt.

Bei **Pulldächern** wird eine maximale traufseitige Wandhöhe von **5,5 m**, eine maximale firstseitige Höhe von **7,0 m** festgesetzt.

(Regelungen zu versetzten Pulldächern im weiteren Verfahren)

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Attika.

1.9.3 Dächer

Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer, Pulldächer und Flachdächer zulässig.

Nebenbaukörper, Garagen und Carports können in abweichender Dachform, Dachneigung und Dachmaterial zum Hauptgebäude ausgeführt werden. Tonnendächer oder Negativdächer sind hierbei unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern ab 20° nur Dachsteine und Dachpfannen zulässig. Dachneigungen bis 20° sind auch in matten Blechdeckungen zulässig. Dächer in den Farben blau, violett, grün und gelb sind nicht zulässig.

Flachdächer sind nur dauerhaft begrünt zulässig. Auf bis zu 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes sind Dachterrassen zulässig.

1.9.4 Dachaufbauten/ Querbauten

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Zwerchgiebeln oder Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal 1/3 der Hauptgebäuelänge je Dachseite aufweist.

Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst aufweisen.

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

1.9.5 Höhe baulicher Anlagen Garagen, Carports und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im Mittel 3,0 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Sattel-, Walm-, Pult- und Zeltdächern beträgt 4,5 m, bei Flachdächern 3,0 m.

Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Wandhöhe wird (vorrangig zur bayerischen Bauordnung) gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei der Gebäudehöhe bis zum obersten Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Attika.

1.9.6 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Bei Einfamilienhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Wohnungen von 41 bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- Wohnungen von 81 bis 120 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze
- Wohnungen ab 121 m² Wohnfläche: 3 Stellplätze

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Flachdächer (0 Grad-15 Grad Dachneigung) auf Nebengebäuden und Garagen sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

1.9.7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind sockellose Zäune oder Hecken mit max. 1,20 m Höhe zulässig.

1.9.8 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

1.10.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die nachweisliche Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 0,4 Liter/Sekunde je 100 m² Grundstücksfläche an den Mischwasserkanal der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.10.2 Private Grundstücksflächen/ nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Dauerhaft vegetationslose Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

1.10.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen/ Allgemeines

Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Textliche Hinweise (Teil C)

Empfohlene Gehölzarten und Qualitäten

Sträucher:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	–	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	–	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	–	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	–	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	–	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	–	Hundsrose und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	–	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	–	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Jakob Fischer	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne	
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne	

Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Crataegus laevigata und lavalleyi</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuß
<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Gleditsia triacanthos 'Inermis'</i>	–	Gledische
<i>Tilia platyphyllos</i>	–	Sommerlinde
<i>Platanus acerifolia</i>	–	Platane
<i>Fraxinus excelsior 'Atlas'</i>	–	Esche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	–	Wild-Birne

Klimatolerante Arten - Kleinbäume und Straßenbäume

Acer monspessulanum –	Französischer Ahorn
Acer opalus –	Italienischer Ahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ –	Baum-Felsenbirne
Alnus x spaethii –	Purpur-Erle
Carpinus betulus –	Hainbuche in Sorten
Celtis australis -	Zürgelbaum
Cercis siliquastrum –	Judasbaum
Fraxinus ornus –	Blumenesche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘ –	Rot-Esche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘-	Lederhülsenbaum
Gymnocladus dioicus –	Geweihbaum
Juglans nigra -	Schwarznuß
Koelreuteria paniculata -	Blasenbaum
Liriodendron tulipifera -	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua –	Amberbaum
Magnolia kobus –	Kobushi-Magnolie
Malus tschonoskii –	Woll-Apfel
Ostrya carpinifolia –	Hopfenbuche
Parrotia persica ‚Vanessa‘–	Eisenholzbaum
Paulownia tomentosa –	Blauglockenbaum
Quercus frainetto ‚Trumpf‘ –	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica ‚Wageningen‘ –	Spanische Eiche
Styphnolobium japonica ‚Regent‘–	Schnurbaum
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘ –	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia henryana –	Henrys Linde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘ –	Silber-Linde
Ulmus ‚Rebona‘, ‚Lobel‘–	Resista-Ulmensorten

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Der Gemeinde Reuth b. Erb. und dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wasser-gefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens bzw. einer hydrogeologischen Bewertung dringend empfohlen.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb der Planungsfläche keine Boden oder Baudenkmäler vor.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen wie bspw. Stützmauern, Hangsicherungsmaßnahmen usw. darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grund- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wasser einbrüche und Vernässungen nach den anerkannten Regeln der Technik (z. B. wasserdichte Wanne) empfohlen. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Kellerbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Auch zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Auf die DIN 18915 – Bauwerksabdichtungen wird hierbei verwiesen.

Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Abwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Gemeinde sieht zur Verringerung des Niederschlagswassers vor, je Grundstück Zisterne zur Regenwassernutzung mit mind. 4 m³ Speichervolumen zu errichten. Dies wird in den Kaufverträgen zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern vertraglich geregelt.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Möglichkeit der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer unter Einhaltung der Voraussetzungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWfreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) bzw. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer“ (TREN OG) verwiesen.

Artenvielfalt

Dauerhaft vegetationslose Schotter- oder Kiesflächen zur gärtnerischen Gestaltung sind unzulässig.

Zur Erhaltung der heimischen Insektenwelt, insbesondere der Bienen wird auf jedem Baugrundstück eine „Bienenwiese“ (Blumenwiese) mit einer Gesamtfläche von mind. 25 m² empfohlen.

Gulliabdeckungen sollten so gestaltet werden, dass keine Kleintiere (Amphibien etc.) hineingelangen können oder Gullis sollten mindestens 20 cm vom Gehweg entfernt sein, um keine Fallenwirkung zu entfalten + Gehsteige müssen spätestens alle 50 m abgesenkt sein, um ein Überwinden der Gehsteige durch Kleintiere zu ermöglichen.

Große Glasflächen von mehr als 2 m² sollten vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern, etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.) Eine UV-Markierung oder Greifvogelsilhouetten sind nachweislich keine ausreichend wirksamen Mittel. Alle heimischen Vogelarten (außer Straßentaube) sind europarechtlich nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie geschützt.

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird empfohlen, nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. (Solarmindestfläche)

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern. Anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren kann die Dachfläche der Gebäude und baulichen Anlagen auch mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Reuth b. Erb. zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2019 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Die tatsächliche Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. erst nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen exakt festgelegt werden.

Verwendete Abkürzungen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung