

**STADT**

WALDERSHOF

**LANDKREIS**

TIRSCHENREUTH

**BEBAUUNGSPLAN**

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
FÜR DAS

ALLGEMEINE WOHNGEBIET

HOFSTATT 2. ERWEITERUNG

MIT 8. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET

HOFSTATT-ERWEITERUNG UND

IM ENGEN GASSEL

MIT

1. ÄNDERUNG

ZEICHENERKLÄRUNGEN

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

STADT            **WALDERSHOF**  
LANDKREIS      **TIRSCHENREUTH**  
REG. BEZIRK    **OBERPFALZ**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET  
HOFSTATT - 2. ERWEITERUNG**

mit

**8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET  
HOFSTATT- ERWEITERUNG UND IM ENGEN GASSEL  
IN WALDERSHOF**

MIT

**1. ÄNDERUNG**

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

- **A** Zeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen
- **B** Textliche Festsetzungen
- **C** Zeichenerklärung für die zeichnerischen Hinweise und Zeichen der digitalen Flurkarte (Grundkarte)
- **D** Textliche Hinweise

## A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet  
gemäß § 4 BauNVO in der Fassung von 1990

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.35 Grundflächenzahl (GRZ)  
(§§ 17 und 19 BauNVO)

0,7

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze  
(§§ 17 und 20 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### 3. BAUWEISE UND BAUGRENZE (ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Bauweise**  
(§ 22 BauNVO)

0

Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED

Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 23 BauNVO)

-----

Baugrenze  
(§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

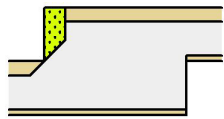
**Öffentliche Verkehrsflächen**



Straßenbegleitgrün entlang Stadelweg (Bestand)



Öffentliche Straßenfläche als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit Fahrbahn (FB) und beidseitigen überfahrbaren Mehrzweckstreifen (MZS) mit Flächen für Baumpflanzungen  
(mit Begrenzungslinien und Maßzahlen in m)



Straßenaufweitung mit beidseitigen überfahrbaren Mehrzweckstreifen (MZS) und Grünbereichen für Baumpflanzungen



Fußweg  
(mit Maßzahl in m)

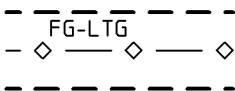


Fußweg/landwirtschaftlicher Weg  
(mit Maßzahl in m)



Zufahrt zur NA-Fläche

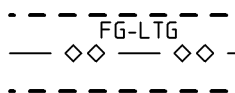
5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Bestehende Ferngasleitung (Gashochdruckleitung) mit beidseitigem Schutzstreifen (=Leitungsrecht)



Zu verlegende Ferngasleitung



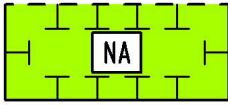
Umlegungsstrasse der Ferngasleitung mit beidseitigem 5 m breiten Schutzstreifen (=Leitungsrecht)

6. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

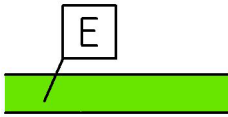


Abgrenzung des bestehenden Wasserschutzgebietes mit Bezeichnung der Schutzzone (nachrichtlich)

7. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)



Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Anlage von Extensiv-Grünland/Wiese mit einzelnen Lesesteinhaufen



Eingrünungsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

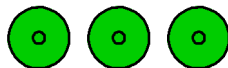


Baugebietsgliedernde Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(GRÜNORDNUNG)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB)

**Grünordnung in öffentlichen Grünflächen**

Bepflanzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (NA-Flächen) mit



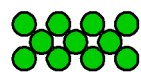
- standortgerechten heimischen Laubbäumen  
1. Ordnung in einer Baumreihe und einer Baumgruppe



- standortgerechten heimischen Laubbäumen  
2. Ordnung in einer Baumreihe



- Hochstammobstbäumen altbewährter heimischer Sorten als Streuobstzeile



- standortgerechten heimischen Laubgehölzen als 3-reihige Hecke



- standortgerechten heimischen Laubgehölzen als Gebüsch-Gruppe

(schematische Darstellungen)



Anzupflanzende standortgerechte heimische Laubbäume 2. Ordnung in den straßenbegleitenden Grünbereichen

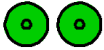
Bepflanzung der südlichen Eingrünungsfläche (E) mit



- standortgerechten heimischen Laubbäumen 2. Ordnung

(schematische Darstellung)

Bepflanzung der baugebietsgliedernden Grünfläche (G) mit



- standortgerechten heimischen Laubbäumen 2. Ordnung

(schematische Darstellung)

### **Grünordnung in privaten Grundstücksflächen**



Anzupflanzende standortgerechte heimische Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbäume als Hausbäume insbesondere entlang der Straßenflächen (nicht standortgebunden)

## 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO)

### **Dachformen für Hauptgebäude (Wohngebäude) und Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports)**

SD WD ZD  
vPD PD

Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zeltdach (ZD)  
versetztes Pultdach (vPD) Pultdach (PD)

FD

Flachdach (FD)

### **Zulässige Dachneigungen**

34°-46°

Satteldach (SD) (E+D)

15°-27°

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD),  
versetztes Pultdach (vPD) (E+1)

10°-20°

Pultdach (PD) (E+1)

## 10. SONSTIGE PLANZEICHEN

### Bautypen

(als Höchstgrenze)

E+D

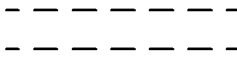
Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss  
(= 2 Vollgeschosse)

E+1

Erdgeschoss und ein Obergeschoss als Vollgeschosse  
(= 2 Vollgeschosse)



Private Grundstücksfläche  
(außerhalb der überbaubaren Fläche)



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche  
(Grunddienstbarkeit)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## **B** TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO in der Fassung von 1990 festgesetzt.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Gemäß Eintragung im Plan ist für die Baugrundstücke eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0,35** und eine Geschossflächenzahl **GFZ** von **0,7** als Höchstgrenze festgesetzt.

- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze beträgt **II**.

#### 2.3 **Bautypen**

Im Planungsbereich sind gemäß Eintragungen im Plan folgende Bautypen als Höchstgrenze vorgesehen:

**E+D** (Erdgeschoss und Dachgeschoss (2 Vollgeschosse))

**E+1** (Erdgeschoss und Obergeschoss (2 Vollgeschosse))

Ausdrücklich zulässig sind auch **E-** Bautypen (Erdgeschoss (Vollgeschoss)).

### 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Nach den Eintragungen im Plan wird offene Bauweise (**o**) festgesetzt.  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

- 3.2 Bei Garagen oder Carports als Grenzbebauung ist eine Gebäudelänge auf der Grenze bis max. 9,0 m zulässig.

### 4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25a BauGB)

#### 4.1 **Naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf**

Für die geplanten baulichen und sonstigen Maßnahmen sind gemäß der geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsflächen erforderlich, die in der im Umweltbericht enthaltenen „Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ verbindlich ermittelt wurden.



- 4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß Darstellung im Plan in Form von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (NA-Flächen) sowie als sonstige öffentliche Grünflächen in Form einer südlichen Eingrünungsfläche (E) und einer baugebietsgliedernden Grünfläche (G) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).festgesetzt.
- 4.3 Als naturschutzrechtlicher Ausgleich ist neben den o.a. im Plan festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (NA-Flächen) eine weitere externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche erforderlich.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Fläche und Maßnahmen

(Kurzbeschreibung):

Als externer Ausgleich mit einem errechneten Bedarf von 0,078 ha wird eine extensive Wiesennutzung auf dem Grundstück FlurNr. 2256, Gemarkung Waldershof, eingerichtet, wovon eine entsprechende Teilfläche zur Anrechnung kommt.

Als Aufwertung erfolgen folgende Maßnahmen:

- Einrichtung einer extensiven Wiesennutzung ohne Düngung und chem. Pflanzenschutz und max. 2 Schnitte je Jahr
- Ausgestaltung einer Flutmulde von ca. 300 m<sup>2</sup>
- Einrichtung von Kleinstrukturen nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNUNG)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB)

5.1 **Grünordnung in öffentlichen Grünflächen**

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (NA-Flächen) sind als Extensiv-Grünland/Wiese mit einzelnen Lesesteinhaufen anzulegen.

Die Bepflanzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (NA-Flächen) hat in Form von standortgerechten heimischen Laubgehölzen (Laubbäume 1. und 2. Ordnung und Sträucher) und Hochstammobstbäume altbewährter heimischer Sorten zu erfolgen.

Im Einzelnen handelt es sich gemäß Plandarstellung um Bepflanzungsmaßnahmen mit

- standortgerechten heimischen Laubbäumen 1. Ordnung in einer Baumreihe und einer Baumgruppe
- standortgerechten heimischen Laubbäumen 2. Ordnung in einer Baumreihe
- Hochstammobstbäumen altbewährter heimischer Sorten als Streuobstzeilen
- standortgerechten heimischen Laubgehölzen als 3-reihige Hecke und
- standortgerechten heimischen Laubgehölzen als Gebüsch-Gruppen.

Die privaten Parzellenflächen, die an die Ausgleichsflächen angrenzen, sind geschlossen, ohne Tür und Tor, einzufrieden (Ausführung gemäß Ziffer 6.4 „Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen“).

Ansonsten ist eine Umzäunung der Ausgleichsflächen nicht zulässig.

Für die Bepflanzung der Ausgleichsflächen ist ein detaillierter Bepflanzungs-/ Gestaltungsplan auf der Basis der grünordnerischen Festsetzung zu erstellen, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Die im Plan dargestellten Grünbereiche im öffentlichen Straßenraum sind unter Verwendung standortgerechter heimischer Laubbäume 2. Ordnung zu bepflanzen. Die Bepflanzung der südlichen Eingrünungsfläche (E) und der baugebietsgliedernden Grünfläche (G) hat mit standortgerechten heimischen Laubbäumen 2. Ordnung zu erfolgen.

Für die Pflanzmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen können u.a. folgende Laubgehölzarten verwendet werden:

#### **Laubbäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Eiche

#### **Laubbäume 2. Ordnung**

Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne

Zusätzlich sind sämtliche Obstbäume entsprechend der Liste der „Empfehlenswerten Obstsorten für Dorf und Landschaft“ des Landkreises Tirschenreuth als Hochstämme zulässig.

#### **Straucharten**

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

### **5.2 Grünordnung in privaten Grundstücksflächen**

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung standortgerechter heimischer Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbäumen sowie unter Verwendung standortgerechter heimischer Sträucher gärtnerisch anzulegen.

Soweit nicht bereits im Plan dargestellt, ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen, davon mind. einer unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen.

Für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen können u.a. folgende Arten verwendet werden:

#### **Laubbäume 2. Ordnung**

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzbirne	Pyrus communis
Vogelkirsche	Prunus avium

Zusätzlich sind sämtliche Obstbäume entsprechend der Liste der „Empfehlenswerten Obstsorten für Dorf und Landschaft“ des Landkreises Tirschenreuth als Halb- oder Hochstämme zulässig.

### **Ergänzende Straucharten für sonstige Bepflanzungen**

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea mas
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra

Die Bepflanzungen in den privaten Grundstücksflächen sind in folgender Qualität zu setzen:

**Bäume:** Einzelbäume: Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
Bäume in Eingrünungen: Heister 2x verpflanzt, H = 200-250 cm

**Sträucher:** 2x verpflanzt, H = 60-100 cm

- 5.3 Die befestigten Flächen in den privaten Grundstücken sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garagen- oder Carportzufahrten sowie sonstige notwendige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren, wassergebundene Decke, Granit- oder Beton(rasen)pflaster) zu versehen.

## 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO)

### 6.1 Gestaltung von baulichen Anlagen

#### Hauptgebäude (Wohngebäude)

**Seitenverhältnis:** Vorgeschrieben sind rechteckige Gebäudeformen.  
Die Traufseite muss dabei die längere Gebäudeseite bilden.  
Gebäude mit Zeltdach sind quadratisch auszubilden.

<b>Dachformen und Dachneigung:</b>	Satteldach (SD) (E+D)	34° - 46°
	Krüppelwalm ist zulässig.	
	Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Versetztes Pultdach (vPD) (E+1)	15° - 27°
	Bei Doppelhausbebauung sind Zeltdächer nicht zulässig.	
	Pultdach (PD) (E+1)	10° - 20°
	Flachdach (FD) (E+1)	- - -

**Dacheindeckung:** Kleinteilige Dachelemente, bevorzugt in den Farben rot, braun oder anthrazit;  
bei Dächern  $\leq 20^\circ$  ist auch Blecheindeckung (z.B. Titanzinkblech) zulässig.

Um eine Auswaschung von Schwermetallen zu vermeiden, sind Dacheindeckungsmaterialien aus Metall nur mit einer geeigneten Beschichtung auszuführen.

Bei Flachdach sind Foliendach, Dächer mit Kiesschüttung oder extensiv begrünte Dächer zulässig.

Bei Pultdach sind auch extensiv begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten: Dachaufbauten (Einzelgauben und Zwerchgiebel) bei Bautypen mit einer Dachneigung von 34° - 46° sind zulässig; sie müssen sich jedoch der Dachfläche deutlich unterordnen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bündig in der Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bei Flachdach zulässig.

Kniestock: Die Kniestockhöhe darf, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren folgende Werte nicht übersteigen:

- SD (E+D) 1,30 m
- SD, WD, ZD, vPD (E+1) 0,30 m
- PD (E+1) 2,30 m (Obergeschoss, traufseitig)

Sockelhöhe: Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf bergseits, gemessen von Oberkante fertigem Gelände 0,35 m nicht übersteigen.

#### Nebengebäude (Garagen oder Carports)

Dachformen und Dachneigung: Analog Wohngebäude Gebäudetyp E+D: Satteldach (Krüppelwalm) zulässig. Gebäudetypen E+1: Kombinationen z.B. Hauptgebäude: Zeltdach, Nebengebäude: Walmdach oder Satteldach sind zulässig.

Zusätzlich generell zulässig: Pultdach 5° - 20°  
Flachdach

Wandhöhe: Bei Grenzbebauung: max.3,0 m im Mittel, ansonsten max. 3,0 m, gemessen von OK fertiger Garagenzufahrt bis Unterkante Sparren bzw. Oberkante Attika bei Flachdach (bei Pultdach: traufseitig gemessen (auch bei Traufe garten-seits))

Dacheindeckung: Analog Wohngebäude.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen analog Wohngebäude

Verfahrensfreie Nebengebäude (z.B. verfahrensfreie Gartengerätehäuschen) bis 75 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die weiteren einschlägigen Vorgaben der BayBO eingehalten werden.

#### Sonstige gestalterische Festsetzungen

Dachüberstände: Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig; sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen (Traufe: max. 1,20 m, Ortgang: max. 1,0 m, Balkon- und Eingangsüberdachungen: max. 3,0 m).  
Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

Anbauten: Anbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig; sie müssen sich jedoch dem Hauptbaukörper unterordnen und sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 6.2 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:

- pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte als Wohneinheit 2,0 Stellplätze
- pro Wohnung in einem evtl. vorgesehenen Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze

Als Stellplätze gelten Garagen- oder Carportplätze und offene private Stellplätze, nicht jedoch Stauräume vor den Garagen oder Carports.

Für die im Geltungsbereich evtl. entstehenden Nichtwohnnutzungen ist der Stellplatznachweis gemäß Art. 47 BayBO nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellVO) vom 30.11.1993, Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt 1993, S. 910 (zuletzt geändert (§ 2 V v. 8.7.2009, 332) bzw. nach dem neuesten Stand) zu erbringen.

Die Gebäudelänge bei Grenzgaragen oder -carports darf 9,0 m nicht übersteigen.

Bei geänderten und zusätzlichen Grundstückszufahrten sind die straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen zu beachten.

Garagen- bzw. Carportzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden und sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt wird.

### 6.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Fläche regelt Art. 6 der BayBO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89).

### 6.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung gelten jedoch folgende Ausführungen:

#### An der Straßenseite:

Holzzaun mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun) oder vertikal geprägte Metallkonstruktion; Zaunhöhe max. 1,40 m.

Im Bereich von offenen Vorgärten sind Hecken (möglichst keine Schnitthecken) bis zu einer Höhe von 1,0 m im Abstand von 1,0 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie zulässig.

#### An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe oder Einfriedungen wie oben; kein Sockel zulässig. Um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten, ist eine Bodenfreiheit vom mind. 0,15 m vorgeschrieben.

### 6.5 **Werbeanlagen**

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Auskragung von 0,60 m nicht überschreiten.

### 6.6 **Geländegestaltung**

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m im Mittel im Abstand zu Grundstücksgrenzen von mind. 0,75 m (Ausnahme: im Bereich von Grundstückzufahrten direkt an der Grundstücksgrenze) zulässig.

### 6.7 **Sonstige örtliche Bauvorschriften**

Zur Beleuchtung der Außenbereiche sind insektenfreundliche Beleuchtungsarten zu verwenden, um Störungen der Kleinf fauna möglichst gering zu halten (Anlockung von nachtaktiven Schmetterlingen und anderen nachhaltigen Insekten).

Niederspannungsfreileitungen sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig.

## 7. **BESONDERE BAUAUSFÜHRUNG**

(Gemäß Deckschichtenerkundung für Einzelgrundstücke)

7.1 In den Parzellen 9-17 ist eine Unterkellerung von Gebäuden nicht zulässig.

7.2 Im Teilbereich 2 des untersuchten Bereiches ist bei der Verlegung der Gasleitung der Leitungsraben abzudichten.

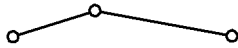
Dies kann mit Bentonitmatten oder konventionell mit zwei Tonschichten von 0,25 m bis 0,30 m Mächtigkeit erfolgen.

## 8. GRUNDDIENSTBARKEITEN

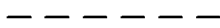
### 8.1 **Leitungsrecht**

Für die im Plan dargestellte Ferngasleitung ist ein beschränktes Leitungsrecht (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) beidseitig der Rohrachse von je 5,0 m (=Schutzstreifen) zugunsten der Ferngas Nordbayern GmbH festgesetzt.

**C** ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE UND ZEICHEN DER DIGITALEN FLURKARTE (GRUNDKARTE)



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)  
(außerhalb des Geltungsbereiches)



Parzellennummern



Vorgeschlagene Stellung der Hauptgebäude  
(Wohngebäude)  
(Dargestellt: Einzelhäuser mit Satteldach  
(Mittelstrich = Firstrichtung))

**Garagen und Zufahrten**

GA

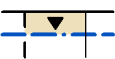
vorgeschlagener Garagen- oder Carportstandort



vorgeschlagenes Garagen- oder Carportgebäude  
Dargestellt: Satteldach (Mittelstrich = Firstrichtung)



vorgeschlagene Grundstücks- bzw. Garagen- oder Carportzufahrt



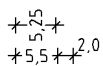
vorgeschlagene Abgrenzung der befestigten Fläche  
in den geplanten Grundstücken (z.B. Garagenzu-  
fahrt)



Höhenlinien ( in m ü. NN)

1522, 14 70/86

Flurstücksnummern



Maßzahlen in m



1	2
3	4
5	6
7	8
9	10

### Nutzungsschablone

1 = Art der baulichen Nutzung

**WA** = Allgemeines Wohngebiet

2 = -----

3 = Grundflächenzahl

GRZ = **0,35**

4 = Geschossflächenzahl (als Höchstgrenze)

GFZ = **0,7**

5 = Bauweise

**o** = offene Bauweise

6 = Bauweise

**ED** = Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

7 = Zahl der Vollgeschosse

**II** als Höchstgrenze

8 = Bautypen (als Höchstgrenze)

**E** = Erdgeschoss, **1** = Obergeschoss,

**D** = Dachgeschoss

(jeweils als Vollgeschoss)

9 = Dacharten

**SD** = Satteldach, **WD** = Walmdach,

**ZD** = Zeltdach, **vPD** = versetztes Pultdach,

**PD** = Pultdach, **FD** = Flachdach

10 = zulässige Dachneigungen

## D TEXTLICHE HINWEISE

### 1. WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE

- 1.1 Auf den sparsamen Umgang mit Wasser wird hingewiesen.  
Damit eine sparsame Verwendung von Trinkwasser erreicht wird, sollten für Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen Zisternen mit Überleitung in den Mischwasserkanal eingerichtet werden.  
Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung und für Toilettenspülung.
- 1.2 Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems wäre eine Versickerung des Niederschlagswassers anzustreben.  
Hierzu wurde vom Ingenieurbüro GmbH, Dr. G. Pedall, Haag/Bayreuth im Rahmen der Deckschichtenerkundung für Einzelgrundstücke vom 14.07.2016 Nr. 15173 eine geotechnische Untersuchung durchgeführt.  
Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser kam die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:  
„Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist auf Grund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich, da die Mindestanforderung an den  $k_f$ -Wert von  $5 \cdot 10^{-6}$  m/s in den undurchlässigen Tonen weit verfehlt wird.  
Der Untergrund ist daher für eine Versickerung nicht ausreichend durchlässig.“
- Bei einer evtl. in einigen Bereichen doch mögliche Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) und die hierzu eingeführten technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENOG (Oberflächengewässer) und TRENGW (Grundwasser) zu beachten. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind ggf. Anträge beim Landratsamt Tirschenreuth zu stellen.
- 1.3 Auf Grund der Topographie des Baugebietes muss mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile auf andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).  
Da im Baugebiet auch mit oberflächennahem Schichtwasser bzw. mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muss, sollte die Notwendigkeit entsprechender Schutzmaßnahmen bei hohen Grundwasserständen gegen drückendes Wasser und bei Schichtwasser gegen nichtdrückendes Wasser nach den bekannten einschlägigen technischen Regeln wie z.B. durch Abdichtmaßnahmen oder wasserdichte Kellerwannen zu treffen.  
Es wird jedoch generell der Einbau von wasserdichten Kellerwannen (weiße Wannen) empfohlen.
- 1.4 Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.
- 1.5 Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden. (Hierzu wird auch auf Ziffer B 5.3 hingewiesen.)
- 1.6 Erdaufschlüsse (z.B. Brunnenbohrung, Erdwärme,...) sind dem Landratsamt Tirschenreuth (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da für eine weitere Nutzung wasserrechtliche Erlaubnisse notwendig sein könnten.

1.7 Laut Altlastenkataster liegen im Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsfälle vor. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, so sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 2. HINWEISE DER DENKMALPFLEGE

2.1 Im Baugebiet sind der Denkmalpflege derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.

2.2 Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an die Stadt Waldershof und an das Landratsamt Tirschenreuth weitergeleitet.

## 3. HINWEISE DER BAYERNWERK AG

3.1 Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

3.2 Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Stadt) abzustecken.

3.3 Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

## 4. HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM GMBH

4.1 Im nördlichen Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

4.2 Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

- 4.3 In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 5. HINWEISE ZUM BRANDSCHUTZ

- 5.1 Der **Grundschutz an Löschwasser** durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Stand 8/2000 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, jetzt Landesamt für Umweltschutz und nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ bei mind. 48 m<sup>3</sup>/h auszubauen.

Zur Erzielung der notwendigen Löschwassermenge dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Überflurhydranten ausgeführt werden.

Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

- 5.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurverkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und auf die bayerische Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“, Stand 02/2007 verwiesen.

## 6. HINWEISE ZU BESTEHENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN

- 6.1 Im Umfeld des Baugebietes sind noch landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass von diesen Flächen, Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen können. Der Bauwerber im ländlichen Raum hat dies jedoch zu tolerieren.

## 7. HINWEISE DES STAATLICHEN BAUAMTES WEIDEN I. D. OPF.

- 7.1 Die Bauwerber im künftigen Baugebiet werden vom Staatlichen Bauamt darauf hingewiesen, dass ihre Bauvorhaben derzeit noch im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (Staatsstraße 2177) liegen. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder des zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgen aus der Standortwahl als einem vom Bauwerber zu vertretenden Verhalten und sind daher Entschädigungslos hinzunehmen.

## 8. GESTALTERISCHE UND GRÜNORDNERISCHE HINWEISE

### 8.1 Fassadengestaltung

Hinsichtlich der Ortsrandlage des Baugebietes sollte beim Fassadenanstrich auf grelle, leuchtfarbene Anstriche verzichtet werden.

### 8.2 Begrünung von Fassaden

Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Verwendet werden können alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere.

Berankungsgerüste sollten aus Holzlatten in stehenden Rechtecksformaten oder aus Holzlatten mit Spanndrähten ausgebildet werden.

## 9. SONSTIGE HINWEISE

- 9.1 Da wegen des Verkehrs auf der Baugebietsstraße die Setzungen minimiert werden müssen, wird von einer Tonabdichtung abgeraten. Hier können Bentonitmatten die Sohle und die Flanken der Gräben schützen.