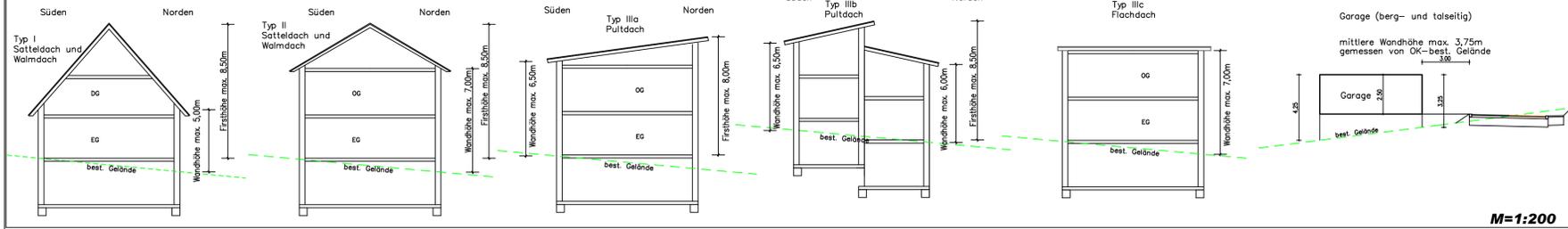


Bebauungsplan "Kirchberg"
Gemeinde Theisseil
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Regelbeispiele Gebäudetypen



1. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht zugelassen: Nutzung nach §4(3) Nr.5 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend BauNVO - Grundflächenzahl 0,35 - Geschossflächenzahl 1,0 - Et/D, Et+1
Firsthöhe:	OK FFB Erdgeschoss bis OK Dachhaut gilt auch bei Drehung der Firststrichtung gemäß Regelbeispiel
Wandhöhe:	OK-Gelände bis Schnittpunkt Außenwand, (Traufhöhe) mit der Dachhaut gemäß Regelbeispiel gilt auch bei Drehung der Firststrichtung
Wandhöhe Garage:	abweichend von Art.6 BayBO mittlerer Wandhöhe max. 3,75m gemessen ab OK Gelände bis OK Wand gemäß Regelbeispiel
Dachform:	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
Dachaufbauten:	stehende Dachgauben und Schieppgauben bei einer Dachneigung von mehr als 35° (max. Ansichtfläche 3m ²) Kleingiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge sind im inneren Drittel der Dachfläche anzuordnen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind neigungsparallel in die Dachfläche zu integrieren
Einfriedungen:	Straßenseitig: max.Zaunhöhe 1,30m ü. OK Straße Einfriedungen mit Sockel sind nur straßenseitig zulässig. In rückwärtigen/seitlichen Einfriedungen sind keine Türen/Tore gestattet
Höhenlage der Gebäude:	OK FFB Erdgeschoss max. 0,50m über OK-Straße, Bezugspunkt ist Mitte der straßenseitigen Grundstückskante (Zufahrt) bei versetzten Ebenen gilt die tiefere Ebene
Stützmauern:	bei den Parzellen 1-4, 7,8 sowie 11,12 sind an der nördlichen Grundstücksgrenze Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,25m zugelassen
Regenwasserzisternen:	je Grundstück ist für die Regenwasserrückhaltung eine Zisterne mit mind. 6m ³ Stauvolumen einzubauen
Gelände:	Geländeabtrag und Auffüllungen von ±1,00m sind bis zu einem Drittel der nicht überbauten Flächen zulässig
Flächen:	Wege, Stellflächen, Zufahrten u. dgl. sind wasserdurchlässig herzustellen

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- O offene Bauweise
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche mit Versorgungstreifen
- öffentliche Grünflächen
- Elektrizität (Trafo)
- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Sträucher und Büsche
- vorgesehene Grundstückszufahrten
- Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Leitung unterirdisch
- Leitung oberirdisch
- Höhenlinie

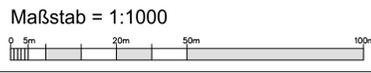
2. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Bodenschutz
Oberboden, der bei den baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen anfällt, ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten bzw. fachgerecht zwischenzulagern. Beeinträchtigungen des Oberbodens, z.B. Bodenverdichtungen oder Verunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist weitestgehend zu erhalten. Dies gilt vor allem in den nicht überbauten und überbauten Flächen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 10 Abs.2 BauGB)
- 2.2 Schutzzonen im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen
Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind in einem Abstand von mind. 2,00m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Abstand 1,50m. Die Abstände gelten auch für nachträglich verlegte Leitungen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
- 2.3 Pflanzabstände zu Fahrbahnen, Sichtdreiecke
Abstand der Bäume zum Fahrbahnrand 1,50m, bei Sträuchern 1,00m. Ausgenommen sind Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Vorschreitung der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den planlich nicht festgesetzten Pflanzungen zu beachten.
- 2.4 Bei allen Pflanzungen sind die geltenden Vorschriften und Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch Art.47-50 zu beachten.
- 2.5 Pflanzordnung
Je 300m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder textlich festgesetzte Pflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Pflanzstandorte entlang des Grünstreifens sind bindend. Zur Verwendung zulässig sind ausschließlich Sträucher und Bäume gemäß Pflanzliste

3. Besondere Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Allgemeines
Im Baugebiet sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
- 3.2 Grundstücksrandeinguindung
Entlang der Baugebietsgrenze zur Flur-Nr.186 ist eine 2,00m breite Randeinguindung auf den privaten Bauflächen zu errichten. Zur Verwendung zulässig sind ausschließlich heimische Laubsträucher u. Bäume gemäß Pflanzliste des Umweltberichtes.
- 3.3 Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flurstücken 154 u. 207/1 der Gemarkung Roschau durchgeführt.
Flur-Nr. 154
Entwicklungsziel: Streubewiese mit Extensivgrünland und Bruchstreifen Pflanzung von 20 Hochstamm-Obstbäumen
Flur-Nr.207/1
Entwicklungsziel: Extensivgrünland, 5 m breiten Bruchstreifen im südlichen Teilbereich 5 m breiten Bruchstreifen mit Einzelsträuchern entlang der Nordgrenze Pflanzung von 10 heimischen, standortgerechten Einzelsträuchern Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5-10 Jahren.
- 3.4 Pflanzliste private Grünflächen
Pflanzliste auf Privatgrund (Obstbäume oder großkronige Laubbäume);
Sortenvorschlag Obstbäume (Möglichst viele unterschiedliche Sorten. Alternativ anderer regionale Sorten möglich).
Mindestpflanzgröße Hochstamm ab 7 - 8
Apfel, Landsberger Renette, Jakob Leber, Zuccalmaglio, Topaz, Grahams Jubiläumspfeil, Pirus, Regina, Mounzen-Apfel, Birne, Götlin von Pirus, Köstliche von Choros, Gelbholster, Verena Dachantabirne, Oberösterreichische Weibsbirne, Weitsche, Bühler Frühweitsche, Hausweitsche, Wogenheim Frühweitsche, Kirche, Regina, Schneiders Späte Knorpekirsche, Koröser Weichsel, Schichtmoneille, Burlet.
Bäume 2. Ordnung Mindestpflanzgröße Hei 150-200
Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Vogeleibere
Bäume 1. Ordnung Mindestpflanzgröße StU 14-16
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sortenvorschlag Sträucher
schwarzer Holländer, Traubenholunder, Schlehe, Weißdorn, Hasel, schwarze Heckenkirsche, Hundrose, Schlehe, Vogelbeere, gewöhnlicher Schneeball.

Lageplan Ausgleichsflächen



Bebauungsplanverfahren

Die Gemeinde Theisseil hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchberg" gemäß §2 Abs.1 BauGB beschlossen
Beschluss-Nr. -----305 am:14.07.16

Der Aufstellungsbeschluss wurde an der Amtstafel der Gemeinde Theisseil und der VGem Neustadt/WN gemäß §2 Abs. 1 S.2 BauGB bekanntgemacht am:18.02.16

Die Anhörung der Öffentlichkeit erfolgte nach §3(1) BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB vom: 26.09.16 bis: 21.10.16

Bekanntmachung an der Amtstafel der Gemeinde Theisseil am: 16.09.16

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung gemäß §3(2) BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange nach §4(2) BauGB in der VG Neustadt erneut öffentlich aus. Theisseil am: 27.12.16 bis: 27.01.17

Bekanntmachung hierzu an der Amtstafel der Gemeinde Theisseil am: 16.12.16

Die Gemeinde Theisseil hat mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 370 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen §3(2) BauGB den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen. am: 22.02.17
Bekannt gemacht und mit diesem Tage rechtskräftig seit: 16.06.17

Gemeinde Theisseil
25.07.2017 Datum
gez. Rauh, Gemeinde Theisseil
1. Bürgermeisterin Marianne Rauh

Index	Datum	Änderung	Name
b	22.02.2017	Änderungen nach 2. Abwägung	Kraus
a	16.11.2016	Änderungen nach Abwägung	Kraus

Projekt: Allgemeines Wohngebiet "Kirchberg", Ortsteil Letzau	Datum	Name
Auftraggeber: Gemeinde Theisseil	gezeichnet 02.09.2016	Kraus
Bebauungs- und Grünordnungsplan	geprüft	
	Projekt	K16-681
	Plan-Nr.	681-1b
	Maßstab	1:1000/200
	gez. Kraus	
	Entwurfsverfasser	
	Auftraggeber	

PLANUNGSBÜRO
für Hoch- und Tiefbau
• Planung
• Bauleitung
• Vermessung
92670 Windscheschenbach • Sonnleite 11 • Tel. 09681/918476 • Fax 09681/918478