

# AM WALDFRIEDEN - LEINHARTL



## A Planzeichen als Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Aufhebungsfläche
- Baugrenzen
- Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Fußweg öffentlich Bestand
- Straßenverkehrsfläche öffentlich geplant
- Fußweg öffentlich geplant
- künftige Grundstücksgrenze
- Ausgleichsfläche (A)
- Herausnahme großer Nadel- und Laubbäume sowie Neupflanzung eines gestuften Waldmantels aus standortgerechten und heimischen Gehölzen
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot:  
zu pflanzende Laubbäume privat
- zu pflanzende Laubbäume öffentlich

## B Planzeichen als Hinweise

- vorhandene Gebäude
- Flurnummer
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Einzelbaum Bestand
- Parzellen-Nr.
- privater Stellplatz / Garagenzufahrt / private Zufahrt
- Gebäude vorhanden
- geplante Bebauung entsprechend Bautypen
- Kanal bestehend
- Trinkwasserleitung bestehend

## C Textliche und baurechtliche Festsetzungen

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**  
 WA Allgemeines Wohngebiet  
 GRZ (§ 19 BauNVO) max. zulässige Grundflächenzahl: 0,30  
 GFZ (§ 20 BauNVO) max. zulässige Geschöfenzahl: 0,70  
 II (§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007)  
 Zahl der Vollgeschosse 2: E + D bzw E + 1  
 o (§ 22 Bau NVO) offene Bauweise  
 Je Parzelle dürfen max. zwei abgeschlossene Hauptwohneinheiten geschaffen werden

**2. Baukörper, Dachformen**  
**Wandhöhen** werden gemessen ab Mitte des Gebäudes im rechten Winkel zur OK der angrenzenden Erschließungsstraße  
**Abstandsflächen** sind nach BayBO in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten  
**Dacheinschnitte** sind unzulässig  
**Solaranlagen** sind zulässig gemäß Artikel 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO  
 Die folgenden **Bautypen** sind auf jeder Parzelle wahlweise zulässig

Hauptgebäude Typ I	
Dachform	Satteldach
Wandhöhe	max. 4,50 m
Dachneigung	36° - 48°
Dachaufbauten und Zwerchgiebel nur bei Satteldächern zulässig:	
	- mit max. Breite von 4,00 m
	- Gesamtlänge aller Gauben max. 1/3 der Gebäudelänge
Dachdeckung	Ziegel oder Betonstein
Hauptgebäude Typ II	
Dachform	Zelddach und Satteldach
Wandhöhe	max. 6,50 m
Dachneigung	15° - 33°
Dachdeckung	Ziegel oder Betonstein
Hauptgebäude Typ III	
Dachform	Pultdach
Wandhöhe	max. 5,20 m
Dachneigung	15° - 33°
Dachdeckung	Ziegel oder Betonstein

**Garagen**  
 Sind auch an der Grundstücksgrenze und außerhalb der Baugrenze zulässig unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere des Abstandsflächenrechts und des Brandschutzes.  
 Der Stauraum vor den Garagen beträgt mindestens 5 m Tiefe und ist freizuhalten.

Giebelbreite	max. 6,0 m
Wandhöhe	max. 3,0 m
Dachbegrünung	auf Pultdach auch zulässig

**3. Nebenanlagen**  
 Nebenanlagen sind im Rahmen der BayBO (Art. 6) als Grenzbebauung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere des Abstandsflächenrechts und des Brandschutzes.

**4. Stellplätze und Grundstückszufahrten**  
 Je Hauptwohneinheit sind auf dem Grundstück zwei KFZ-Stellplätze nachzuweisen. Diese sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

**5. Einfriedungen**  
 - Zäune aus Stahl oder Maschendraht sind mit Laubgehölzen hinterpflanzt zulässig  
 - max. Zaunhöhe einschließlich Sockel 1,20 m  
 - Garenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden  
 - Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen Zaunhöhe max. 1,00 m

**6. Oberflächenwasser**  
 ist auf den Grundstücken zu sammeln, wiederzuverwenden oder zu versickern. Zur genauen Bestimmung Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

**7. Grundwasser**  
 Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden.

**8. Werbeanlagen**  
 sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoss, gemäß dem Maß der verkehrsfreien Anlagen nach Art. 57 (1) Nr. 12 BayBO zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

**9. Abgrabungen und Auffüllungen**  
 sind gegenüber OK angrenzender Erschließungsstraße mit max. 1,00 m Höhendifferenz zulässig.

**10. Rodungsarbeiten**  
 sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar durchzuführen.

**11. Aufhebung**  
 Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche, Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 12.05.1995, wird mit Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben. Künftige baurechtliche Beurteilungen erfolgen nach § 34 BauGB.

## D Grünordnung zum Bebauungsplan

**1. Schutz des Oberbodens**  
 Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder oberlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenrieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Bodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV möglichst am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollen nicht befahren werden.

**2. Leitungsschutzabstände**  
 Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

**3. Öffentliche Grünflächen**  
**3.1 Strassenbegleitgrün**  
 hochstämmige Bäume standortheimischer Arten

**4. Private Grünflächen**  
 - nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
 - Je Parzelle ist mindestens ein Hausbaum (Baum II. Ordnung) zu pflanzen (heimische Arten, Obstgehölze)  
 - Einfriedungen hinterpflanzen  
 - Pflanzungen sind bis spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

**5. Ausgleichsfläche**  
 Aufbau eines gestuften Waldmantels bestehend aus:  
 - 5 m Wiesenstreifen Pflege: einmalige Mahd pro Jahr  
 - 7 m Strauchpflanzung Pflege: ausmähen der Fläche in den ersten drei Jahren  
 - 8 m Bäume II. Ordnung Pflege: ausmähen der Fläche in den ersten drei Jahren

Der Einsatz von Düngemitteln sowie von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche muss dauerhaft erhalten und für den Zeitraum von 25 Jahren gepflegt werden.

## E Textliche Hinweise

**1. Bodendenkmäler**  
 Gem. Art. 8 DSchG besteht die Verpflichtung, bei Auffindung von Bodendenkmälern dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und die Besitzer der Grundstücke sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

**2. Boden**  
 Der Boden im Planungsgebiet weist ein sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen auf. Da dieses durch die geplanten Flächenversiegelungen, Abtrag, Umlagerung und Verdichtung stark eingeschränkt wird, kommt es hier zu einem vollständigen Funktionsverlust. Daher wird auf die dringliche Umsetzung aller beschriebenen Minimierungsmaßnahmen besonders hingewiesen.

**3. Straßenlärm**  
 Auf den Parzellen 7-17 sollten Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer auf der der B22 abgewandten Seite angeordnet werden. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbalasträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

**4. Pflanzenliste**  
**4.1 Bäume II. / III. Ordnung**  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Pyrus communis (Holzbieme)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche)

**4.2 Sträucher**  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus monogyna (Eingr. Weissdorn)  
 Crataegus laevigata (Zweigl. Weissdorn)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
 Rosa canina (Hecken-Rose)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holund.)  
 Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

**5. Hangwasser**  
 Es wird empfohlen, sich gegen wild abfließendes Hangwasser ggf. durch konstruktive Maßnahmen (z. B. Fanggräben, Wälle usw.) zu schützen.

1. **Änderungsbeschluss** (§ 2 BauGB): 22.06.2016

2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 19.07.2017 bis 21.08.2017

3. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: lt. Anschreiben vom 19.07.2017 bis 21.08.2017

4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 27.09.2017

5. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: 27.10.2017 bis 27.11.2017

6. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB: 21.12.2017

7. **Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB: Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Teunz, den .....  
 Gemeinde Teunz, Erster Bürgermeister Hr. Eckl



AUFTRAGGEBER /  
 BAUHERR: **Gemeinde Teunz**  
 Bezirksamtsstrasse 5  
 92526 Oberviechtach

PROJEKT: **1. ÄNDERUNG  
 BEBAUUNGSPLAN TEUNZ  
 'AM WALDFRIEDEN -  
 LEINHARTL'  
 ENDGÜLTIGE  
 FASSUNG**

PLANINHALT: **Grundriss**

PLAN-NR.: **010 / 152-16**

MASSSTAB: **1 : 1000**

DATUM: **21.12.2017**

GEÄNDERT:

BEARBEITER: Lösch, Erzbenger      UNTERSCHRIFT:

**LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

FUGGERSTRASSE 9 A, 92224 AMBERG  
 TEL.: 09621 / 60057    FAX: 60058  
 MAIL: sl@loesch-landschaft.de

