





# BEBAUUNGSPLAN LAMPENRICHT, LANDKREIS SCHWANDORF

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNG


### A. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

	Geltungsbereich
	Allgemeines Wohngebiet
	Nutzungstrennung
	Baulinie
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegleitgrün öffentlich
	Fußweg
	Garagenzufahrt
	Garagen
	Hauptgebäude mit Firstrichtung
	Hausbäume und Sträucher privat
	Bäume öffentlich / OH Obsthochstamm
	Grünfläche öffentlich

### B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	Parzellenummer
	vorhandener Bewuchs
	gepl. Grundstücksgrenze
	best. Grundstücksgrenze
738	Flurnummer
	Gebäudebestand
470	Höhenlinien
	bestehende Böschung
	Sichtdreiecke

GEFERTIGT  
VG OBERVIECHTACH

  
i.A. BINDL

STAND 31.10.1997

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

~~Nach Vereinbarung von~~ *Genehmigt*  
~~Festsetzungen mit Gehörfeld~~  
des Landratsamtes Schwandorf  
vom *20.01.1998* *240-FLP/B-131-05*

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1-3 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

#### I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.

#### II. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Fläche) nicht geringere Werte ergeben, werden die Grundflächen bzw. Geschossflächenzahlen gemäß § 17 BauNVO mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt.

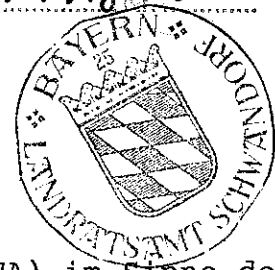
#### III. BAUWEISE

Gemäß den Planeintragungen.

Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig, um die in Lampenricht vorhandene dörfliche Struktur aufrecht zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### IV. STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSHÖHEN

- a) Die Richtungen der Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.  
Das Verhältnis der Hauptgebäudelänge zur Hauptgebäudebreite beträgt 5:4.
- b) Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf max. 30 cm über dem Straßenniveau bzw. natürlichen Geländenniveau liegen.
- c) Bei E + D beträgt die Wandhöhe max. 4 m, bei U + E Wandhöhe max. 5,50 m (talseits).



## V. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Sind nur an der im Plan festgelegten Stelle zulässig.

Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 6 m Tiefe und ist freizuhalten.

Die mittlere Wandhöhe der Garagengebäude darf max. 3,0 m betragen.

## VI. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich unzulässig.
- b) Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB: Gewächshäuser und Pergolen mit einer Grundfläche bis zu 12 qm und einer Firsthöhe bis zu 2,75 m können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

### I. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

#### a) Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zulässig sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer.

Dachneigung: 38° bis 42°

Als Dacheindeckung sind nur ziegelrote kleinteilige Deckungsmaterialien aus Ziegel oder Beton zulässig.

Garagen sind grundsätzlich in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptbaukörper anzugleichen.

Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende an die benachbarte Vorgabe anzupassen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

b) Fassadengestaltung

Bei den Putz- und Holzfassaden sind gedeckte Farben zu verwenden, die das Landschaftsbild nicht stören. Garagen müssen in Putzart- und Farbe mit dem Wohngebäude harmonieren.

II. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen regeln sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

III. EINFRIEDUNGEN

a) Straßenseitige Einfriedung

Zulässig sind an der Straßenseite nur Einfriedungen aus Holz (Holzlatten- und Hanichelzaun).

Die Zaunhöhe einschließlich Sockel darf höchstens 1,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante betragen. Garagenvorplätze (Stellplätze-Stauraum) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen darf die Zaunhöhe max. 1.00 m betragen. (Richtlinien für Sichtfelder gemäß RAL, MABL Nr. 8/1977)

Die Sockelhöhe darf max. 0,20 m betragen, gemessen von der Straßenoberkante aus.

b) Seitliche und rückwärtige Einfriedung

Sie ist als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe mit einer max. Höhe von 1,20 m (gemessen von der Geländeoberkante aus) zulässig.

Die Einfriedung entlang des Lindenlohbaches wird aus Gründen der Landschaftsbildgestaltung nur in Holz gestattet. Wird Maschendraht verwendet, so ist dieser zur Landschaft hin zu bepflanzen.

c) Naturschutzrechtliche Hinweise zu Einfriedungen

Um die Durchgängigkeit der Baugrundstücke für Kleinlebewesen (z.B. Igel) zu erhalten, sollte auf Zaunsockel verzichtet werden.

IV. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht verändert werden. Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden. Stützmauern sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, sie dürfen max. 1,0 m hoch sein und sind als Trockenmauer oder Natursteinmauer auszubilden.

V. WERBEANLAGEN

Sie sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß mit einer Ansichtsfläche von max. 0,25 qm zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

VI. WASSERRECHTLICHE BELANGE

a) Regenwasser - Zisternen

Die Sammlung/Verwendung der Dachwässer als Gießwasser (Frühjahr - Herbst) wird empfohlen.

Die Einleitung von nicht oder nur unwesentlich verunreinigten Oberflächenwässern in die zentrale Abwasseranlage ist grundsätzlich zu vermeiden. Solche Wässer sind nach Möglichkeit breitflächig zu versickern.

b) Zufahrten - Zugänge

Befestige Flächen, wie notwendige Zufahrten und Zugänge sind versickerungsfähig herzustellen, z.B. mit

Rasenpflaster (Beton- oder Naturstein mit Fugen, Schotterterrassen oder wassergebundener Decke). Ausgenommen sind Terrassenflächen bis zu 20 qm.

c) Wassergefährdende Stoffe

Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten. Gemäß Art. 37 BayWG ist eine Anzeige erforderlich.

VII. BRANDSCHUTZ

Die Zufahrten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16 t auszubilden. Der Löschbedarf ist über ein Hydrantennetz entsprechend dem Erlaß Nr. W/1502/1 vom 23.07.1971 zu sichern.

VIII. UMWELTSCHUTZ

Im Hinblick auf die knappen Ressourcen wird auf energiesparendes Bauen hingewiesen. Die Energienutzung zur Wärmeversorgung soll sparsam eingesetzt werden. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist möglich, soweit die Gestaltung des öffentlichen Raums nicht beeinträchtigt wird.

C. Grünordnung zum Bebauungsplan

I. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen im Einklang mit § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB.

II. SCHUTZ DES OBERBODENS

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### III. ALLGEMEINE HINWEISE FÜR PFLANZUNGEN

#### a) Grenzabstände

Die in Art. 47 ff. AGBGB festgelegten Grenzabstände sind zu beachten.

#### b) Pflanzabstände zu Stromkabeln

Von Erdkabeln ist bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### c) Schutz von bestehenden Hecken

Die nach Art. 2 NatEG geschützte Hecke am Ortsrand von Fl.Nr. 737 (Kinderspielplatz und Parzellen 1 und 5) ist dauerhaft zu erhalten.

### IV. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

#### a) Ortsrandeingrünung

Entlang des südlichen und östlichen Baugebietsrandes (zwischen Parzelle 17 und 21 zur freien Landschaft) ist ein öffentlicher Grüngürtel aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Giftige Sträucher dürfen nicht verwendet werden. Die Übergangssituation zur freien Landschaft wird mit einem öffentlichen Grünstreifen, der mit Obstbaumhochstämmen und eingestreuten Strauchgruppen bepflanzt wird, gestaltet.

#### b) Am Lindenlohbachweg wird die öffentliche Grünfläche erhalten und naturnah gestaltet (Fl.Nr. 791). Im nördlichen Anschluß wird auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 737 der Kinderspielplatz angelegt.



- c) Im öffentlichen Raum, entlang der Innenseite der Erschließungsstraße ist die Pflanzung mit der Erschließung durchzuführen, ebenso beim Wendepunkt der Parzellen 1 - 7. In Absprache mit dem Kreisgartenamt sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Geeignet sind folgende Arten:

	Bergahorn,
oder	Sommereiche,
oder	Linde,
oder	Kastanie

- d) Der vorhandene Bewuchs entlang der Erschließungsstraße ist in eine öffentliche Grünfläche eingebunden.

Vom Abzweig der Wohngebietsstraße führt eine direkte Fußwegverbindung durch die öffentliche Grünfläche nach Osten zur Dorfstraße.

Entlang der vorhandenen Feldzufahrt verläuft beidseitig eine Grünfläche bis zum Lindenlohbach hin.

#### V. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.  
Auf den Parzellen 14 und 17 sollen Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen (vgl. Pflanzliste) an der Südwestgrenze (Richtung Lindenlohbach) erfolgen.
- b) Je Parzelle ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen.  
Neben heimischen Arten eignen sich vor allem Hochstammobstbäume.
- c) Zur Auflockerung und Gliederung des Baugebietes sollten weitere Anpflanzungen erfolgen. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sollten grundsätzlich hinterpflanzt werden. Die Begrünung kahler Wandflächen mit Kletterpflanzen wird empfohlen.  
Fremdländische und buntlaubige Gehölze sowie strengge-

schnittene Hecken sollen keine Verwendung finden, ebenso giftige Sträucher.

d) Pflanzliste (Vorschlag)

Artenauswahl Bäume:

Bergahorn  
Heinbuche  
Sommereiche  
Vogelbeere  
Bergulme  
Traubenkirsche  
Linde  
Obsthochstämme  
Kastanien

Artenauswahl Sträucher:

Haselnuß  
Heckenkirsche  
Weißdorn  
Schlehe  
Schneeball  
Pfaffenkäppchen  
Wildrose  
Holunder

VI. VERMEIDUNG DER BODENVERSIEGELUNG

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung der Landschaft führt zur Behinderung der Grundwasserbildung, zur Belastung der Kanalnetze und zur Abflußverschärfung in den Vorflutern. Deshalb sind die versiegelten Flächen auf den unabweisbaren Umfang zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden. Der Stauraum vor den Garagen und die Grundstückszugänge und -zufahrten sollten deshalb in Schotterrasen oder mit Rasenpflaster ausgeführt werden.

## VII. PFLANZLISTE (Vorschlag)

### Artenauswahl Bäume:

Bergahorn  
Heinbuche  
Sommereiche  
Vogelbeere  
Bergulme  
Traubenkirsche  
Linde  
Obsthochstämme  
Kastanien

### Artenauswahl Sträucher:

Haselnuß  
Heckenkirsche  
Weißdorn  
Schlehe  
Schneeball  
Pfaffenkäppchen  
Wildrose  
Holunder

## VIII. HINWEISE

### a) 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.

b) Unfallverhütungsvorschriften

Auf die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften wird hingewiesen.

STAND: 31.10.1997