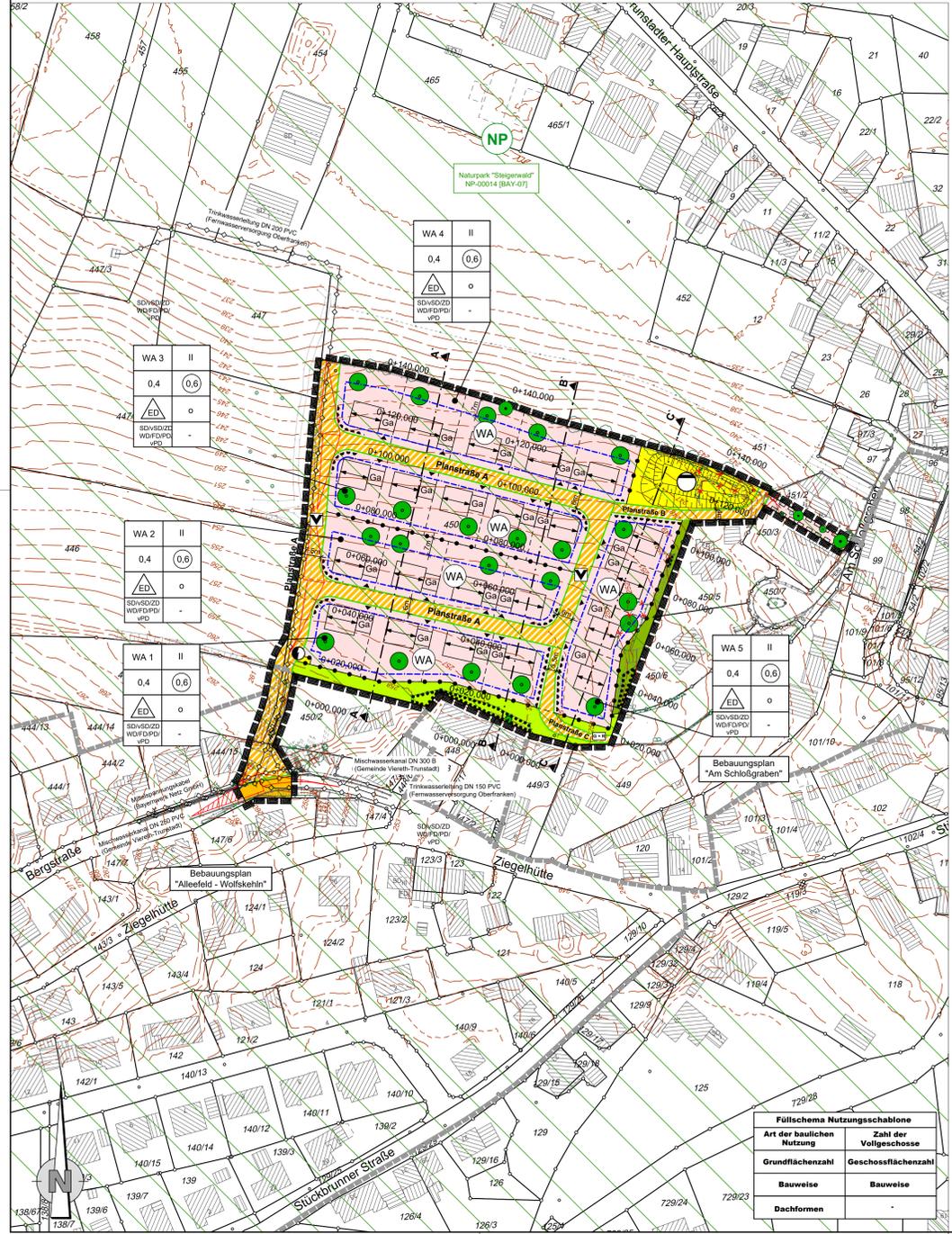




Gemeinde Viereth - Trunstadt

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schloßleite" in Trunstadt

Maßstab M 1 : 1.000



Füllschema Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Gründflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachformen	

I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Viereth - Trunstadt beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Schloßleite" in Trunstadt in der Fassung vom als **Satzung**. Rechtsgrundlagen dieses Bauleitplanes sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.1977 (BGBl. I S. 3786),

die Planzeichnerverordnung (PlanZv) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 586, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 4381) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA5"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Maximal (max.) zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO

0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

II Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), § 20 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED Nur Einzel-/Doppelhäuser (ED) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

o Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO

--- Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

→ Hauptgebäude-/Firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

4. Verkehrsflächen

(orange) Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(gelb) "Planstraße A": Öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zw.b. Zweckbestimmung (Zw.b.) "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (V)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(gelb gestreift) "Planstraße B": Öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zw.b. "Pflege-/Unterhaltungsweg", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(gelb gestreift) "Planstraße C": Öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zw.b. "Grundstückzufahrt, Geh-/Radweg, Pflege-/Unterhaltungsweg, Rettungsweg/Feuerwehrzufahrt", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(grün gestrichelt) Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(grün gestrichelt) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -tore o. a., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

(orange) Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zw.b. "Regenrückhaltebecken (RRB)", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

(orange) Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zw.b. "Elektrizität/Trafostation", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6. Grünflächen

(grün) Öffentl. Grünfläche mit der Zw.b. "Grünzug/Naherholung", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

(grün) Private Grünfläche mit der Zw.b. "Garten", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(grün gepunktet) Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

(grün gepunktet) Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

(grün gepunktet) Rodung von Bestandsgehölzen zulässig

(schwarz gestrichelt) Rodung von Bestandsgehölzen zulässig

8. Sonstige Planzeichen

(schwarz gestrichelt) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBPs/GOPs, § 9 Abs. 7 BauGB

(schwarz gestrichelt) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

(schwarz gestrichelt) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschneidungswinkel $\alpha = 30$ km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

(schwarz gestrichelt) Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA1" bis "WA5") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig. Für Doppelhäuser gilt, dass je Doppelhaushälfte nur eine "Wo" zulässig ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die max. zulässige GFZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,6.

1.2.2 Für die max. zulässige Höhenlage der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG) für die mit "WA1" und "WA2" gekennzeichneten Bereiche gilt jeweils ein Maß von 0,85 m für den Bereich "WA2" ein Maß von 1,0 m für den Bereich "WA4" ein Maß von 0,50 m und für den Bereich "WA5" ein Maß von 0,30 m. Für die max. Höhenlage der OK RFB EG gelten folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP):

a) Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der "Planstraße A" an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;

b) Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): Jeweilige Höhe FOK der "Planstraße A" an den SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP;

c) Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe des höchsten Punktes der FOK der "Planstraße A" an der SBL, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;

1.2.3 Die max. zulässige Firsthöhe (FH) von Wohn-/Hauptgebäuden mit SD, vSD, ZD und WD wird jeweils mit 9,0 m festgesetzt (unt. HBP: OK RFB unterstes Vollgeschoss [VG]), die max. zulässige FH von Wohn-/Hauptgebäuden mit PD mit 8,0 m (unt. HBP: OK RFB unterstes VG) und die max. zulässige Attikahöhe von Wohn-/Hauptgebäuden mit PD ebenfalls mit 8,0 m (unt. HBP: OK RFB unterstes VG).

1.2.4 Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei (II) VG zulässig. In den Bereichen "WA2" und "WA4" ist neben dem EG jeweils das zweite VG als Untergeschoss (UG) auszuführen.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Zulässig ist die Errichtung von Einzel- (E) und von Doppelhäuser (D) jeweils in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Die in der nebenstehenden Planzeichnung vorgegebene First-/Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand ist einzuhalten.

1.3.3 Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern Garagen einen Abstand von mindestens (mind.) 5,0 m zur SBL der "Planstraße A" einhalten, von der aus die Grundstückszufahrt erfolgt. Für Carports/Stellplätze gilt jeweils ein Abstand von mind. 3,0 m, Nebenanlagen (z. B. Garten-, Geräte-, Fahrradständer, Müllenthausungen o. a.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie einen Abstand von mind. 3,0 m zur SBL der "Planstraße A" einhalten.

1.4 Verkehrsflächen

1.4.1 In den in der Planzeichnung jeweils mit der SBL umgrenzten, mit "Planstraße A" gekennzeichneten Bereichen werden öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zw.b. "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (V)" ausgewiesen, in dem mit "Planstraße B" gekennzeichneten Bereich öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zw.b. "Pflege-/Unterhaltungsweg" und in dem mit "Planstraße C" gekennzeichneten Bereich öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zw.b. "Grundstückzufahrt, Geh-/Radweg, Pflege-/Unterhaltungsweg, Rettungsweg/Feuerwehrzufahrt".

1.4.2 In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der SBL sind private Grundstücks-, Garagen-, Stellplatz-/Ausfahrten und/oder der fußläufigen Erschließung der Privatgrundstücke dienende Zaun-/Gartentüren/-tore unzulässig.

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

1.5.1 In dem in der nebenstehenden Planzeichnung im Nordostek des Geltungsbereiches gekennzeichneten Bereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken (RRB)" festgesetzt. Das RRB ist in Erdbauweise weitestmöglich nach den Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus auszuführen (z. B. mit wechselnden Böschungseignungen, organisch geformtem Modell, mit Vor-/Rücksperrungen, Ausflutung Sohle mit Vertiefungen, Gumpen, Niedrigwassergerinne usw.). Die Böschungsfächen sind mit einer Uferarmierung aus 50 % Grasem und 50 % Kräutern zu entwickeln (Ansaatzstärke ca. 2,0 g/m² zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 6,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10,0 g/m²; regional freigelegtes Wildpflanzenanzug, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutgesetzes (SaatG) und gesicherter deutscher (dt.) Herkunft, Produktionsraum [PR] 7 „Südost. Berg-Hügelland“, Herkunftsregion [HR] 12 „Fränkisches Hügelland“, mit hohem Vermehrungs-/Qualitätsstandard wie z. B. der WWW-Standard „WWW-Regioisasten“ oder gleichwertig [od. jgw.]). Die Beckensohle ist spät (ab Oktober), max. einmal alle zwei Jahre, zu mähen. Die außerhalb des Beckens befindlichen Festflächen sind als nährstoffarme, extensiv genutzte, bunt blühende, artenreiche Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten und mit Unter-/Mittel-/Obergrasem mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Grasem zu entwickeln (Ansaatzstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10,0 g/m²; regional freigelegtes Wildpflanzenanzug, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des SaatG, Saatgut mit gesicherter dt. Herkunft [PR] 7, HR 12, Saatgut mit hohem Vermehrungs-/Qualitätsstandard wie z. B. der WWW-Standard „WWW-Regioisasten“ od. jgw.).

1.5.2 In dem in der nebenstehenden Planzeichnung im Südwesten des "WA1" gekennzeichneten Bereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität/Trafostation" festgesetzt.

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegung festgesetzt.

1.7 Grünflächen

1.7.1 Am südlichen Geltungsbereichsrand werden öffentl. Grünflächen mit der Zw.b. "Grünzug/Naherholung" festgesetzt. Diese Flächen sind als nährstoffarme, extensiv gepflegte Grünzeile, bunt blühende, artenreiche Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergrasem mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Grasem zu entwickeln (Ansaatzstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10,0 g/m²; regional freigelegtes Wildpflanzenanzug, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des SaatG, Saatgut mit gesicherter dt. Herkunft [PR] 7, HR 12, Saatgut mit hohem Vermehrungs-/Qualitätsstandard wie z. B. der WWW-Standard „WWW-Regioisasten“ od. jgw.).

1.7.2 Am östlichen Geltungsbereichsrand werden private Grünflächen mit der Zw.b. "Garten" festgesetzt.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.8.1 Pro 400 m² privater Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, stadtklimaresistenter, heimischer Laubbau mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzl., mit Draht-/Tuchball je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

1.8.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bestandsgehölze sind zu erhalten und insbesondere während der Bauzeit mit geeigneten Mitteln zu schützen.

1.8.3 Zulässig ist ausschließlich die Rodung des entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestandes, jedoch auch nur dann, wenn dieser aus platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. zur Herstellung von Gebäuden, Stellplätzen, Lager-/Betriebsflächen o. a.) stört und die Rodung insofern unvermeidbar ist.

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

1.9.1 Für die auf Privatgrund liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Sichtdreiecke, s. "WA2" - "WA4") gelten folgende Vorgaben: Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen), die Gebäude sind sind unzulässig; Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht sichtbarbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über FOK der "Planstraße A" an der SBL zulässig; Bepflanzungen (Büsche, Stauden, Hecken o. a.) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der "Planstraße A" an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mindestens 1,80 m über der FOK der "Planstraße A" an der SBL liegt.

1.9.2 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen des Grundstücks mit der Flurnummer 451/2 (Gemarkung Trunstadt) werden mit Leitungsrechten (Gesamtbreite 4,50 m, Schmutzwasserkanal bis DN 250, Regenwasserkanal bis DN 50) zu Gunsten der Gemeinde Viereth-Trunstadt zu belastende Flächen festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 **Abstandsflächen**
Es gilt Art. 9 BayBO.

2.2 **Dachgestaltung**
Zulässig sind das Sattel- (SD), das versetzte Sattel- (vSD), das Zell- (ZD) und das Walmdach (WD) mit Dachneigungen von jeweils mind. 18° Grad sowie das Flach- (FD) und das Puttdach (PD).

2.2.2 FD und PD von Wohn-/Hauptgebäuden, Garagen/Carports sowie sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind mindestens mit einer externen, flächigen Begrünung (als Sedum-Begrünung, z. B. Anspritzbegrünung, Sedum-Sprossensaat o. a.) auszuführen.

2.2.3 Dachendeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metallschendeckungen jeder Art sind bei Wohn-/Hauptgebäuden unzulässig.

2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.3.1 **Abstandsflächen**
Es gilt Art. 9 BayBO.

2.3.2 **Dachgestaltung**
Zulässig sind das Sattel- (SD), das versetzte Sattel- (vSD), das Zell- (ZD) und das Walmdach (WD) mit Dachneigungen von jeweils mind. 18° Grad sowie das Flach- (FD) und das Puttdach (PD).

2.3.2.2 FD und PD von Wohn-/Hauptgebäuden, Garagen/Carports sowie sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind mindestens mit einer externen, flächigen Begrünung (als Sedum-Begrünung, z. B. Anspritzbegrünung, Sedum-Sprossensaat o. a.) auszuführen.

2.3.2.3 Dachendeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metallschendeckungen jeder Art sind bei Wohn-/Hauptgebäuden unzulässig.

2.3.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalarot, Nr. 4008 Signalarot, Nr. 4010 Telemar, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Panfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegler Fassadenmaterialien ist unzulässig.

2.3.2 Die Vorgaben der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.2.4 gelten hier analog.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Grenzständige Einfriedungsmauern sind unzulässig; Zaunsocle sind nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: FOK der Verkehrsflächen bes. Zw.b. an der SBL, ob: HBP: OK Zaunsockel). An den seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen sind unzulässig; Zaunsockel sind nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: FOK der Verkehrsflächen bes. Zw.b. an der SBL, ob: HBP: OK Zaunsockel).

2.4.2 Zaune im Bereich der Garagen-/Stellplatzvorpätze, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig (priv. Stauraum vor Garagen mind. 5,0 m bei Carports mind. 3,0 m).

2.4.3 Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufliegen.

2.4.4 Grenzständige Zäune (inkl. Bodenabstand bzw. Zaunsocle) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der Verkehrsflächen bes. Zw.b. an der SBL; ob: HBP: OK Zaun) nicht überschreiten.

2.4.5 Grenzständige Sichtschutzvorrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. a.) sind nur im Bereich von Terrassen, sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freizeitanlagen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der Verkehrsflächen bes. Zw.b. an der SBL; ob: HBP: OK Sichtschutzvorrichtung, Zaun, Pflanzung).

2.4.7 Anstelle grenztändiger Zäune sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der Verkehrsflächen bes. Zw.b. an der SBL; ob: HBP: OK Hecke) als standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zulässig, denen gleichzeitig auch als sog. Bienen-Insektenweide/-näherholze Bedeutung/Funktion zukommt.

2.4.8 Zaune entlang gemeindefreier Grenzen mit benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker-/Grünlandflächen) sind um 0,50 m versetzt innerhalb des privaten Baugrundstücks ("WA4") zu errichten.

2.4.9 **Untergeordnete Nebenanlagen**
Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradständer, Müllenthausungen o. a.) dürfen insgesamt ein Grundfläche von max. 15 m² nicht überschreiten.

2.6 Nicht überbaute Flächen

Terrassenflächen können z. B. mit Betonpflaster/-platten, Klinker, Fliesen, Naturstein-, Holzbelägen o. a. befestigt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorfächer, nicht überdeckte Stellplätze, Flächen für die Müllverwertung o. a.) sind in teilsverankerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasperpflaster, sicherhaltendes Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spültüpfen, wasserger. Bauweisen o. a.). Gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist die Ausführung sog. Stein-/Schotter-/Rasensplänchen, d. h. die Befestigung ausfindig von Sanden, Splittes, Kieses, Schotter- und/oder sonstiger natürlicher Mineralienmische im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen (Ausnahmen: Sandspielflächen, Fallschutzeläge im Bereich von Spielgeräten, Traufstreifen).

2.7 Straßenbeleuchtung

Für die Beleuchtung der öffentl. Erschließungsstraßen sind warmweiß leuchtende LED-Lampen mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 3000° Kelvin, Ausführung mit Nachtabenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden.

2.8 Aufschichtungen/Abgrabungen, Stützmauern

2.8.1 Für Aufschichtungen/Abgrabungen entlang seitlicher, vorderer und hinterer Grundstücksgrenzen gilt: Die max. zulässige Höhe, die auf dem Baugrundstück überbaut werden darf, darf ein Maß von 1,20 m (Differenz zwischen der FOK Aufschichtung/Abgrabung gegenüber der Höhe des jeweils natürlich bestehenden Urdgütelandes auf dem Nachbargrundstück bzw. gegenüber der FOK der Verkehrsflächen bes. Zw.b. an der SBL) nicht überschreiten.

2.8.2 Aus Aufschichtungen/Abgrabungen entlang seitlicher und hinterer Grundstücksgrenzen resultierende Höhenversprünge sind entweder mit natürlichen Böschungen (Neigungsverhältnis mind. 1 : 1,5 oder flacher) oder mit Stützmauern zu überwinden/abzufangen.

2.8.3 Aus Abgrabungen auf Privatgrund an der vorderen Grundstücksgrenze(n) resultierende Höhenversprünge, in deren Folge das Privatgrundstück gegenüber den Verkehrsflächen bes. Zw.b. tiefer liegt, dürfen nicht mit einer Stützmauer überwinden/abgefangen werden. Hier sind nur natürliche Böschungen (Neigungsverhältnis mind. 1 : 1,5 oder flacher) zulässig.

2.8.4 Stützmauern an den hinteren (nördlichen) Grundstücksgrenzen des "WA4" sind unzulässig.

2.8.5 Aus den unter Abschnitt III, Ziffern 2.1 - 2.8.3 formulierten Vorgaben ergibt sich, dass der max. zwischen zwei benachbarten Privatgrundstücken an einer gemeinsamen Grenze überwindende Höhenunterschied im jeweils fertigen Endzustand nicht mehr als 1,20 m betragen darf.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Verwendung von Koniferen zwecks privater Grundstückseingrenzung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzarten, denen auch als sog. Bienenweide/Bienen-näherholze Bedeutung/Funktion zukommt.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. **Allgemeine Hinweise**
Die Ausführungen in der Planbegründung in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmal, Ensemble-, landschaftsprägende Denkmäler"), Kap. 10.3 ("Geologie/Baugrund"), Kap. 10.4 ("Altlasten"), Kap. 10.5 ("Geothermie"), in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzflächen und Belange") sind zu beachten; ebenso die Ausführungen in Kap. 11.6.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), Kap. 11.11 ("Klimaschutz"), Kap. 12.7 ("Nicht überbaute Flächen"), Kap. 12.9 ("Aufschichtungen/Abgrabungen, Stützmauern"), Kap. 14 ("Belange des Bodenschutzes") sowie in Kap. 15 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffern 1.2.2 bis 1.2.4 gemachten Höhengaben ist im Rahmen der Bauvorgehens durch ein Gelände- und bauleitendes Höhenprofil sowie durch darauf basierende Schotterabschnitte mit Darstellung des Urdgütelandes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude (mit Angabe OK RFB EG) nachzuweisen.

3. Verkehrsflächen

Die zur Herstellung der öffentl. Verkehrsflächen bes. Zw.b. ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrüchensstützen o. a. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrüchensstützen, grenztändiger Randeinfassungen der öffentl. Verkehrsflächen bes. Zw.b. entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentl. Verkehrsflächen bes. Zw.b. ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem privaten Grundstückseigentümer nach eigenen Vorstellungen frei.

4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die in der Planzeichnung auf Privatgrund dargestellten Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumannzahl sind lagermäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.8.1.

5. Immissionsschutz

Die Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 11.10 "Immissionsschutz") sind zu beachten. Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abflührungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedingten Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbelastungslimits (s. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TdLärm legt (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) von 34 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde Viereth-Trunstadt im Rahmen der Bauvorgehens hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.

6. Die schalltechnische Untersuchung der H & P Ingenieuraktiengesellschaft (Stand: 12.10.2020) ist zentraler Bestandteil des BBPs/GOPs. Die darin gemachten Ausführungen/Angaben sind zu beachten.

#####