

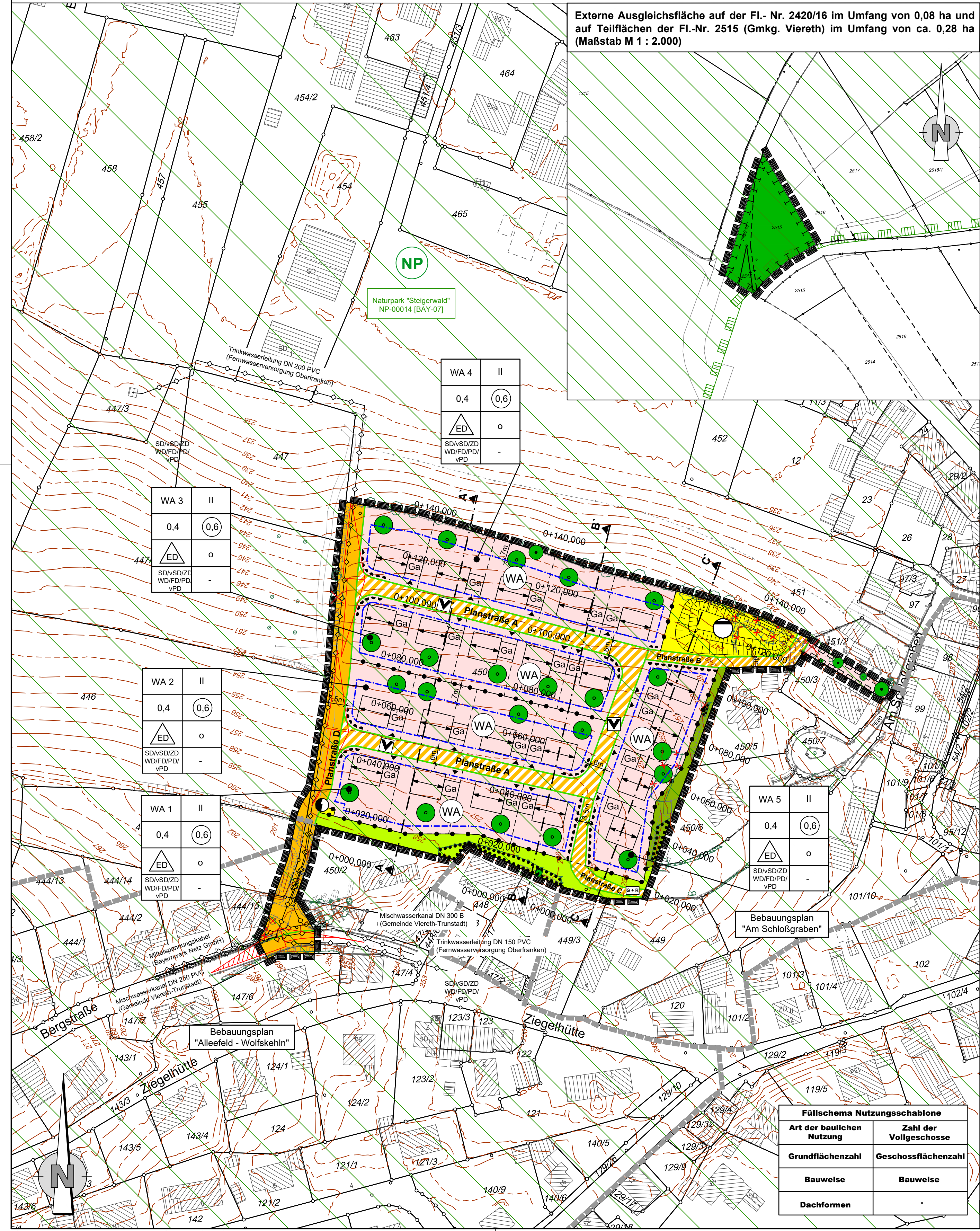


Gemeinde Viereth - Trunstadt

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Schloßleite" in Trunstadt

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Änderung durch Art. 1 G v. 14.06.2021 | 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Änderung durch Art. 2 G v. 14.06.2021 | 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Änderung durch Art. 3 G v. 14.06.2021 | 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet, sowie
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 585, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Maximal (max.) zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO

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

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

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

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

Hauptgebäude-/Fristrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO

4. Verkehrsflächen

"Planstraße D": Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

"Planstraße A": Öffentl. Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.), "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (VF)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

"Planstraße B": Öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Pflge-/Unterhaltungsweg", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

"Planstraße C": Öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Grundstückzufahrt, Geh-/Radweg, Pflge-/Unterhaltungsweg, Rettungsweg/Feuerwehrzufahrt", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -löse o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA1" - "WA5") gemäß (Kap. 10.3) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind i. V. m. § 4 Abs. 6 Nr. BauNVO nicht Bestandteil des BBP/GOP.

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

Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt, die max. zulässige GFZ gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,6.

Für die max. zulässige Höhenlage der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG) für die mit "WA1" und "WA3" 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):

- Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;
- Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): Jeweilige Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP;
- 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 öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;

Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden mit Sattel- (SD), versetztem Sattel- (vSD), Zeit- (ZD) und Walmdach (WD) wird jeweils mit 9,0 m festgesetzt (unt. HBP: OK RFB unterstes Vollgeschoss (VG)), die max. zulässige FH von Wohn-/Hauptgebäuden mit Pultdach (PD) mit 8,0 m (unt. HBP: OK RFB unterstes VG) und die max. zulässige Attikahöhe von Wohn-/Hauptgebäuden mit Flachdach (FD) ebenfalls mit 8,0 m (unt. HBP: OK RFB unterstes VG).

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.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Zulässig ist die Errichtung von Einzel- (E) und von Doppelhäusern (D) jeweils in der offenen Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die in der nebenstehenden Planzeichnung vorgegebene Hauptgebäude-/Fristrichtung ist einzuhalten.

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

Verkehrsflächen

In dem in der nebenstehenden Planzeichnung jeweils mit der SBL umgrenzten, mit "Planstraße D" gekennzeichneten Bereich öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (VF)", in dem mit "Planstraße B" gekennzeichneten Bereich öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Pflge-/Unterhaltungsweg" und in dem mit "Planstraße C" gekennzeichneten Bereich öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Grundstückzufahrt, Geh-/Radweg, Pflge-/Unterhaltungsweg, Rettungsweg/Feuerwehrzufahrt" sind zulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

In dem in der nebenstehenden Planzeichnung im Nordostteil des Geltungsbereiches gekennzeichneten Bereich werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken (RRB)" festgesetzt. Das RRB ist in Erdbauweise weitestgehend nach den Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus auszuführen (u. a. mit wechselnden Böschungseignungen, organisch geformt modelliert, mit Vor-/Rücksprüngen, Ausführung Sohle mit Vertiefungen, Gumpen, Niedrigwassergerinne usw.). Die Böschungflächen sind mit einer Ufermischung aus 50 % Grasern und 50 % Kräutern zu entwickeln (Ansaatstärke 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 [reg.] erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes (SaatG), mit gesicherter deutscher (dt.) Herkunft, Produktionsraum (PR) 7, Südt. Berg-/Hügelland, Herkunftsregion (HR) 12 Fränkisches Hügelland, mit hohem Verzehrungs-/Qualitätsstandard wie z. B. der WWW-Standard „WWW-Regiosaatgut" oder gleichwertig (od. glw.)). Die Beckensohle ist spät (ab Oktober), max. einmal alle zwei Jahre, zu mähen. Die außerhalb des Beckens befindlichen Restflächen sind als nährstoffarme, extensiv genutzte, bund blühende, artenreiche Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten und mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Grasern zu entwickeln (Ansaatstärke 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; reg. erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des SaatG, Saatgut mit gesicherter dt. Herkunft, PR 7, HR 12; Saatgut mit hohem Verzehrungs-/Qualitätsstandard wie z. B. der WWW-Standard „WWW-Regiosaatgut" od. glw.).

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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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

Grünflächen

Am südlichen Geltungsbereichsrand werden öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Grünzug/Naherholung" festgesetzt. Diese Flächen sind als nährstoffarme, extensiv gepflegte/genutzte, bund blühende, artenreiche Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Grasern zu entwickeln (Ansaatstärke 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; reg. erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des SaatG, Saatgut mit gesicherter dt. Herkunft (PR 7, HR 12) und hohem Verzehrungs-/Qualitätsstandard, z. B. der WWW-Standard „WWW-Regiosaatgut" od. glw.).

Am östlichen Geltungsbereichsrand werden private Grünflächen mit der Zwb. "Garten" festgesetzt.

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

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

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) stört und die Rodung insoweit unvermeidbar ist.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten, (mit der schwarzen "L"-Linie) zeichnerisch umgrenzten Flächen/Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Flur-Nummern (Fl.-Nr.) 242/101, 242/102 (Gemarkung (Gmk.) Viereth, ca. 0,08 ha) und Fl.-Nr. 251/1, Gmk. Viereth, ca. 0,28 ha) übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Festgesetzt wird die Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv gepflegten/genutzten, bund blühenden artenreichen Blumenwiese mittels Ausbringung einer hierfür geeigneten Saatgutmischung. Für diese gelten die Vorgaben gemäß der textl.

Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.7.1 analog.

1. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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, Haufen und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL zulässig. Beplanungen (Büsche, Stauden Hecken) dürfen eine Höhe von 0,80 m über FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL liegt.

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen des Grundstücks mit der Flurnummer 451/2 (Gemarkung Trunstadt) werden mit Leitungsgeräten (Gesamtbreite 4,50 m, Schutzwasserkanal bis DN 250, Regenwasserkanal bis DN 350) zu Gunsten der Gemeinde Viereth-Trunstadt zu belastende Flächen festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO.

Dachgestaltung

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

Zulässig sind das Sattel-, das versetzte Sattel-, das Zeit- und das Walmdach mit Dachneigungen von jeweils mind. 10° Grad sowie das Flach- (FD) und PD von Wohn-/Hauptgebäuden, Garagen/Carports sowie sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind mind. mit einer extensiven, flächigen Begrünung (als Sedum-Begrünung, z. B. Anspitzbegrünung, Sedum-Sprossensatz) auszuführen.

Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie gilt: Davon ausgehend, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und bauliche Anlagen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind auszuschließen und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung) zu vermeiden.

Fassadengestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalfrot, Nr. 4008 Signalfrot, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalfrot, Nr. 6032 Signalfrot), die Verwendung sämtlicher LAL-Leuchtschienen und/oder LAL-Perforatoren sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Die Vorgaben der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.2.3 gelten hier analog.

Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungsmauern sind unzulässig. Zaunsöckel sind nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: OK Zaunsöckel). An den seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück; ob. HBP: UK Zaun) aufweisen.

Zäune im Bereich der Garagen-/Stellplatzvorplätze, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig. Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe von mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m, Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

Grenzständige Zäune (inkl. Bodenabstand bzw. Zaunsöckel) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten.

Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel, inkl. Bodenabstand, Zaunsöckel) sind nur im Bereich von Terrassen, sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freizeiten und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: OK Sichtschutzeinrichtung) zulässig.

Grenzständige Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und/oder Pflanzungen in Kombination mit grenzständigen Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten (unt. HBP: Höhe OK Umgelände Nachbargrundstück bzw. Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: OK Sichtschutzeinrichtung, Zaun, Pflanzung).

Anstelle grenzständiger Zäune sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: OK Hecke) als standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zulässig, denen gleichzeitig auch als sog. Insektenweide/-nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

Zäune entlang gemeinsamer Grenzen mit benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind um 0,50 m versetzt innerhalb des privaten Baugrundstücks (gilt für Bereich "WA4") zu errichten.

Untergeordnete Nebenanlagen

Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Müllenthausungen) dürfen insgesamt eine Grundfläche von max. 15 m² nicht überschreiten.

Nicht überbaute Flächen

Terrassenflächen können z. B. mit Betonpflaster-/platten, Klinker, Fliesen, Naturstein, Holzbelägen bestellfest werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangswege, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Müllagerung) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spilltungen, wassergeb. Bauweisen). Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist die Ausführung als Stein-/Schottergarten/-flächen, d. h. die flächige Ausfüllung/Andeckung von Sanden, Splitten, Kiesen, Schottern und/oder sonstiger natürlicher Mineralien im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen (Ausnahmen: Sandspielflächen, Fallschuttbeläge im Bereich von Spielgeräten, Traufstreifen).

Straßenbeleuchtung

Für die Beleuchtung der öffentl. Erschließungsstraßen sind warmweiß leuchtende LED-Lampen (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 3.000° Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden.

Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern

Für Aufschüttungen/Abgrabungen entlang seitlicher, vorderer und hinterer Grundstücksgrenzen gilt: Die max. zulässige Höhe, die auf dem Baugrundstück überwinden werden darf, darf ein Maß von 1,20 m Differenz zwischen der Höhe FOK Aufschüttung/Abgrabung gegenüber der Höhe des natürlich anstehenden Umgeländes auf dem Nachbargrundstück bzw. gegenüber der Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL nicht überschreiten.

Aus Aufschüttungen/Abgrabungen entlang seitlicher/hinterer Grundstücksgrenzen resultierende Höhenversprünge sind entweder mit natürlichen Böschungen (Neignungsverhältnis mind. 1 : 1,5 oder facher) oder mit Stützmauern zu überwinden/abzufallen.

Aus Abgrabungen auf Privatgrund an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) resultierende Höhenversprünge, in deren Folge das Privatgrundstück gegenüber der öffentl. Erschließungsstraße tiefer liegt, dürfen nicht mit einer Stützmauer überwinden/abgefallen werden. Hier sind nur natürliche Böschungen (Neignungsverhältnis mind. 1 : 1,5 oder facher) zulässig.

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

Aus den unter Abschnitt III. Ziffern 2.8.1 - 2.8.3 formulierten Vorgaben ergibt sich, dass der max. zwischen zwei benachbarten Privatgrundstücken an einer gemeinsamen Grenze überwindene Höhenunterschied im fertigen Endzustand nicht mehr als 1,20 m betragen darf.

Grünordnerische Festsetzungen

Die Verwendung von Koniferen zwecks privater Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzen, denen auch als sog. Insektenweide/-nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise

Die Ausführungen in der Planbegründung in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensemble-

schutz, landschaftsprägende Denkmäler), Kap. 10.3 ("Geologie/Baugrund"), Kap. 10.4 ("Altlasten"), Kap. 10.5 ("Geothermie"), in Kap. 10.6 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzbereiche, Grundwasser), sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgüter 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 ("Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern"), Kap. 14 ("Belange des Bodenschutzes") sowie in Kap. 15 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungseingriffen").

Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 bis 1.2.4 gemachten Vorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Schichtdarstellungen (Geländeschichtte) mit Darstellung des Umgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/ Hauptgebäude (mit Angabe OK RFB EG) nachzuweisen.

Verkehrsflächen

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

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

Die in der nebenstehenden Planzeichnung auf Privatgrund dargestellten Baumanstände bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagernäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar und ergeben sich aus dem Vorgehen der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.8.1.

Immissionsschutz

Die Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 11.10 "Immissionsschutz") sind zu beachten. Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen usw.) ein maßgeblicher Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) gilt, dass ein Teilbereichspegel (I. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6,00 Uhr - 22,00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22,00 Uhr - 6,00 Uhr) von 34 dB(A) einzuhalten ist. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde Viereth-Trunstadt im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.

Die beiden schalltechnischen Untersuchungen von H & P (jeweils Stand 12.10.2020) sind zentraler Bestandteil des BBP/GOP. Die darin gemachten Ausführungen/Angebot sind zu beachten.

Sonstige Satzungen

Die Vorgaben des gemeindlichen Satzungsrechtes sind zu beachten. Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen.

Pflanzungen an Grundstücksgrenzen

Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 13 "Artenschutzrechtliche Belange") sind zu beachten. Die in der Kap. 13.4 ("Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion") der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und im Rahmen der Baugene