

Teil D

Hinweise für den Bauherrn
zur 7. Änderung des verbindlichen Bauleitplans
(Bebauungsplan)

Allgemeines Wohngebiet – WA
„Am Bildbaum 7“

in Weiherhammer

Gemeinde Weiherhammer
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

7. Änderung des Bauleitplans
(Bebauungsplan)

Allgemeines Wohngebiet
„Am Bildbaum 7“

Teil D

Hinweise für den Bauherrn

1. Textliche Hinweise

- 1.1 Niederschlagswasser von Dächern sollte nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist aber vorab zu klären, auch um Beeinträchtigungen Dritter auszuschließen. Im Sinne einer sparsamen Verwendung von Trinkwasser sollte die Anordnung von Zisternen überlegt werden.

Dabei muss folgendes beachtet werden:

- Es darf nur Niederschlagswasser abgeleitet werden.
- Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden, d.h. Versickerungsanlagen dürfen nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen angelegt werden, um eine Überflutung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

Diese Sickerungsmaßnahmen sollten auch bei Einrichtung der empfohlenen Zisternen zur Nutzung des Regenwassers für Gartenbewässerung durchgeführt werden (Versickerung des Überlaufwassers).

- 1.2 Geologische bodenmechanische Untersuchungen des Baugrundes werden angeraten.
- 1.3 Bei Funden historischer Art ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Vertretern dieser Behörden ist ein Zutrittsrecht zum Baugrundstück einzuräumen.

- 1.4 In den amtlichen Katastern gibt es keine Einträge zu Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen. Dies schließt aber derartige Belastungen nicht generell aus. Beim Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Weiherhammer zu verständigen.
- 1.5 Die Vorgaben aus der gemeindlichen Entwässerungssatzung und der für die Gebäudeentwässerung geltenden Richtlinien und Normen sind zu beachten.
- 1.6 Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die E.ON Bayern, Netzcenter Weiden, in 92637 Weiden, Moosbürger Str. 15, Tel. 0961 - 4720-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
- Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten, wonach in der Regel Versorgungseinrichtungen außerhalb der Fahrbahn untergebracht werden sollen; z.B. in Geh- oder Radwegen, in Grünstreifen ohne Baumpflanzungen usw.
- Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der E.ON Bayern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, verwiesen.
- Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt die E.ON Bayern, Netzcenter Weiden.
- Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, ist die E.ON Bayern, Netzcenter Weiden, mindestens drei Monate vorher zu verständigen
- 1.7 Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes grenzt ein Kiefernwald an, wobei man davon ausgehen kann, dass die Kiefern eine Höhe von ca. 25 – 30 m erreichen. Die Baumfallgrenze im Abstand von 25 m zur Grundstücksgrenze des Staatsforstes ist im B-Plan nachrichtlich eingetragen.
- Werden bauliche Anlagen innerhalb der Baumfallgrenze errichtet, ist die Bayerische Staatsforstverwaltung und die Gemeinde Weiherhammer von der Haftung freizustellen. Die Haftungsfreistellung wird im Kaufvertrag für das Grundstück notariell beurkundet.

2. Gestaltungsempfehlungen

2.1 Baukörper

Baukörper sind in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen (siehe auch Art. 8 BayBO) und nicht verunstaltend wirken.

Der Baukörper sollte grundsätzlich aus einem Rechteck entwickelt werden und dessen Verhältnis von Traufseite zu Giebelseite 5:4 betragen. Als Giebelbreite sollten max. 12 m nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Zeltdach ist ein quadratischer Hauptbaukörper zu wählen.

2.2 Garagen

Zwischen zwei zusammengebauten Doppelgaragen wird empfohlen, einen Grünstreifen von 1,0 m Breite in der Zufahrt vorzusehen. Die Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhe, sowie das Dachdeckungsmaterial sollten identisch sein.

2.3 Zusätzliche Empfehlungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen

Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

Dächer:

Untergeordnete Anbauten, Überdachungen von Terrassen und Balkonen können auch mit Glasabdeckungen oder einer gefalzten Bleckdeckung versehen werden.

Balkonbrüstungen sollen als Stab-, Gitter- oder Brettergeländer ausgeführt werden. Sich an oberbayerischen Vorbildern orientierendes Zier- und Schnitzwerk aus Holz sollte vermieden werden.

Dachaufbauten:

Dacheinschnitte (Dachterrassen) sollten vermieden werden.

Stehende Gauben können ganz mit Blech verkleidet werden, ansonsten empfiehlt sich die Gaubenseitenansicht der Fassade entsprechend zu verputzen oder mit einer vertikalen Holzverkleidung zu versehen.

Fassadengestaltung:

Die Fassaden können mit Holz verkleidet oder verputzt werden. Der Außenputz sollte in heimischer Art als geglätteter oder gescheibter Putz ausgeführt werden.

Stark strukturierte Putzmuster und Zierputze sollten vermieden werden.

Größere ungegliederte Fassaden ohne Öffnungen und größere Dachflächen (soweit keine Dachsolaranlagen geplant sind), sollten nach Möglichkeit begrünt werden.

Fenster, Außentüren, Tore und ähnliche gestaltungswirksame Elemente sollten in Holz ausgeführt werden; größerformatige Fassadenöffnungen sollten maßstäblich gegliedert sein.

Berankungen und Pflanzspaliere an den Fassaden sind wünschenswert.

Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum aus einsehenden Fassadenteilen zu vermeiden.

Farbgestaltung:

Alle Fassaden sollten eine helle zurückhaltende Farbgebung erhalten.

Dunkle Holzbehandlungen sind zu vermeiden. Der Holzschutz sollte dem natürlichen Holzton und seinem Alterungsprozess entsprechen. Denkbar ist, das Holz natürlich vergrauen zu lassen oder einen von grüngrau bis taubenblau reichenden Lasurton zu wählen.

Die Holzbehandlung sollte ökologisch unbedenklich sein (bienenfreundlich).

Grelle oder metallisch glänzende Materialien, mit Ausnahme von Titanzink oder verzinkten Blechen, sollten vermieden werden.

3. Ver- und Entsorgung

Antennenanlagen sind nach Standort, Dimensionierung, Ausführung und Leitungsführung so auszubilden, dass das öffentliche Erscheinungsbild von Fassade und öffentlichem Straßenraum möglichst wenig beeinträchtigt wird.

4. Sonstige Empfehlungen

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollte eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer angestrebt werden. Das Niederschlagswasser sollte dabei über eine Zisterne aufgefangen werden, wobei der Überlauf auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist.

Das Zisternenwasser selbst kann als Grauwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung und vorbereitet / aufbereitet sogar zum Wäsche waschen ökonomisch und ökologisch im Rahmen des geltenden Ortsrechts genutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass keine direkte Verbindung zur Trinkwasserversorgung besteht und die Installation gemäß geltender DIN erfolgt.

Die befestigten Freiflächen auf dem Privatgrundstück sollten nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach § 15 der Entwässerungssatzung der Gemeinde der Anschluss von Drainage an das öffentliche Kanalnetz verboten ist.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Baugrundstücksbereich drückendes Grund- und Schichtenwasser ansteht. Gegebenenfalls wird die Ausführung der Kellerumfassung als „weiße Wanne“ ohne Drainage empfohlen.

Es wird empfohlen, für Außenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.