

## **Teil B**

Textliche Festsetzungen  
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 B**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. IS. 2586) und §§ 1 – 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466) wird festgesetzt:

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im WA werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 12 Betten,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Nebenanlagen gelten untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören auch Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung (umbauter Raum max. 75 m<sup>3</sup>).

Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch zulässig:

Offene Stellplätze (soweit aufgrund der BayBO erforderlich), Pergolen, nach BayBO genehmigungsfreie Nebengebäude, auch überdachte Abstellplätze für Abfallbehälter, Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Ausnahmen nach § 14 Abs. (2) BauNVO für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,3 und durch die zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Die zulässigen Wandhöhen bei Hauptgebäuden sind in den Regelbeispielen festgesetzt und werden ab natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut-Außenwand gemessen (FOK EG darf max. 30 cm über dem Gelände liegen).

Zulässige Wandhöhen bei Nebengebäuden: 3,00 m

## 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächen nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO (dynamische Verweisung). Die Abstandsregelung nach der BayBO hat Vorrang gegenüber den Baugrenzen.

## 1.4 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen.

Die hierfür erforderlichen Grundstückszufahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Es ist ein Stauraum von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

## 1.5 Leitungen

Leitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

---

Aufgrund von § 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), geändert am 22. Juli 2008 (GVBl. S. 479), und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797 ff), zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### 2.1 Baukörper

Zulässig sind quadratische Baukörper und rechteckige Baukörper, bei denen der First parallel zur längeren Außenwand verläuft. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind. Die angegebenen Ausbauten beziehen sich nicht auf die Dachgauben.

### 2.2 Dächer und Dachaufbauten

Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ist die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes anzulegen.

Als Dachform sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach.

Dachneigung: Satteldach, Walm- und Zeltdach	5 ° - 44 °
Pultdach	5 ° - 25 °

Dachdeckung: Kleinteilige Dachelemente (Beton- oder Tondachziegel), Farbe naturrot, rotbraungrau oder schwarz, keine Faserzementplatten, harte blendfreie Dacheindeckungen, Pultdächer und flach geneigte Satteldächer können auch begrünt werden.

Dachüberstände an den Traufen sind nur bis zu einer Größenordnung von 0,50 m zulässig; am Ortgang bis 25 cm.

Garagen oder Carports können auch mit einem Flachdach, begrünt oder unbegrünt, errichtet werden.

Dachgauben sind als Satteldachgauben zulässig. Die Traufe darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Die Gaubenansichtsfläche darf 2,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Gaubenabstand untereinander muss mindestens 1,00 m und zum Dachrand mindestens 2,50 m betragen.

### 2.3 Garagenzufahrten

Grundstückszufahrten und Gehwege müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Betonverbundsteine oder Natursteinpflaster mit Rasenfuge oder wasserdurchlässigem „Umweltpflaster“) angelegt werden.

## 2.4 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Straße- bzw. Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen darf die Zaunhöhe max. 1,00 m betragen (Richtlinien für Sichtfelder gem. RAL, MABI Nr. 8/1977).

Sockel sind wegen wandernder Kleintiere (Kröten, Frösche, Igel etc.) unzulässig.

Garagen, Vorplätze (Stellplätze – Stauraum) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Nicht zugelassen werden als Einfriedungen Mauern, Rohrmatten und Stacheldraht.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur Maschendrahtzäune in grauer oder grüner Farbe mit einer maximalen Höhe von 1,20 m (gemessen von der Geländeoberkante aus) zulässig.

## 2.5 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Sie sind auf den Dachflächen so anzuordnen, dass sie nicht störend auf der Gesamtfläche wirken.

## 2.6 Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

## 2.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Bebauungsplan unterteilen sich in

- öffentliche Verkehrsflächen
- private Verkehrsflächen (Stellplätze, Höfe, Zufahrten)

Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in versickerungsfähigem Aufbau (Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) auszuführen. Ein Ausleiten des Oberflächenwassers auf die Straße ist nicht zulässig.

Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von sichtbehindernden Gebäuden, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen, die höher als 1,0 m über Straßenoberkante reichen, freizuhalten. Die Sichtdreiecke richten sich nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen.

## 2.8 Heizungsanlagen

Feststoffbesockelte Heizungsanlagen in einem Abstand von weniger als 100 m zum Wald haben geeignete Vorrichtungen gegen Funkenflug einzubauen.

## 3. Grünordnung

---

### 3.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

#### 3.1.1 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Weiherhammer.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen und die öffentliche Grünfläche am Westrand des Baugebietes. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

#### 3.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung und tief wurzelnde Sträucher sind in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Medienträger der unterirdischen Leitung geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Nachträglich verlegte Leitungen sind im genannten Abstand an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

#### 3.1.3 Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m.

Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

#### 3.1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47 - 50, zu beachten.

### 3.1.5 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die im Plan dargestellten Bäume stellen mögliche Baumstandorte dar. Maßgeblich für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist die Festsetzung pro Flächeneinheit (pro 300 m<sup>2</sup> ein Baum). Lediglich die Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße sind bindend, um eine gewisse öffentliche Wirkung zu erreichen.

Zur Verwendung zulässig sind ausschließlich Laubbäume möglichst heimischer Arten und Obstbäume als Halb- oder Hochstämme. Nadelbäume sind nicht zulässig.

## 3.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

### 3.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

### 3.2.2 Öffentliche Grünflächen an den Rändern des Geltungsbereiches

Von den als öffentliche Grünflächen dargestellten Randbereichen des Baugebietes ist der vorhandene Oberboden (Waldboden) bis auf den anstehenden sandigen Boden abzuziehen. Diese Bereiche werden der Sukzession mit der voraussichtlichen Ausbildung von Trockenrasenflächen überlassen. Der vorhandene Strauch- und Baumbewuchs an der Ostgrenze entlang des vorhandenen Baugebietes bleibt erhalten. Hier an der Ostgrenze und an der Südgrenze des BA 02 wird die einreihige Pflanzung von Hochstammobstbäumen, vorzugsweise von alten einheimischen Obstsorten innerhalb der Trockenrasenflächen festgesetzt. Pflanzabstand ca. 8 bis 10 m in einer ca. 1,5 x 1,5 x 1,0 m (L x B x T) großen, mit Oberboden gefüllten Pflanzgrube.

### 3.2.3 Pflanzgebotsliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

Zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzung 3.2.1 sind ausschließlich die nachfolgenden heimischen und standortgerechten Gehölzarten zugelassen. Bei allen weiteren Gehölzpflanzungen werden diese, soweit es die räumlichen Verhältnisse zulassen, empfohlen.

**Bäume 1. Wuchsordnung**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche

**Hochstammobstbäume**

Malus „Jakob Fischer“	Apfel „Jakob Fischer“ mittel
Malus „Boskoop“	Apfel „Boskoop“ spät
Malus „Landsberger Renette“	Apfel „Landsberger Renette“
Malus „Rheinischer Winterrambur“	Apfel „Rheinischer Winterrambur“ spät
Malus „Kaiser Wilhelm“	Apfel „Kaiser Wilhelm“ spät
Pyrus com. „Gelbmöstler“	Birne „Gelbmöstler“ mittel
Pyrus com. „Conferencebirne“	Birne „Conferencebirne“
Pyrus com. „Gute Graue“	Birne „Gute Graue“ mittel
Prunus Av. „Große Schwarze Knorpelkirsche“	Kirsche „Große Schwarze Knorpelkirsche“ 6.KW

**Bäume 2. Wuchsordnung**

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

**Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind zulässig zur Fassadenbegrünung, und bei bodendeckenden Gehölzen.

**Nicht verwendet werden dürfen:**

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken
- alle Gehölze mit gelben, roten oder zweifarbigen Laubtönen

Insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken und im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind niederwüchsige Strauch-(zucht-)formen zulässig, wie

Ligustrum vulgare 'Lodense'	Zwergliguster
Lonicera xylosteum 'Clavey's Dwarf'	Niedrige Heckenkirsche
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere oder Bodendeckerrosen

Auf die großflächige Verwendung monotoner Bodendeckerpflanzen sollte verzichtet werden.

**Mindestpflanzqualitäten:**

Bäume:	Hei 2 x v o.B. 100 – 105
Sträucher:	Str. 2 x v, 60 - 100



## 4. Bebauungsplan Änderungsverfahren

---

### Verfahrensvermerke:

- a) Der Gemeinderat Weiherhammer hat in seiner Sitzung am 17.05.2011 die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bildbaum 7“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bildbaum 7“ in der Fassung vom 18.07.2011 hat in der Zeit vom 01.08 bis 12.08.2011 stattgefunden.
- c) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 27.07.2011 zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2011 beteiligt. Ihnen wurde eine Äußerungsfrist bis zum 01.09.2011 eingeräumt.
- d) Zu dem Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... gehört. Es wurde die gesetzliche Äußerungsfrist von einem Monat gewährt.
- e) Der Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Weiherhammer hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bildbaum 7“ in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
- g) Der Satzungsbeschluss wurde am ... gemäß § 10 Art. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bildbaum 7“ ist damit in Kraft getreten.

Ausgefertigt

Weiherhammer, den .....

**Gemeinde Weiherhammer**

.....  
**Werner Windisch, Erster Bürgermeister**