

S t a d t P l e y s t e i n

Landkreis Neustadt an der Waldnaab



Bebauungsplan „Am Forsthaus“ - SATZUNG -

ENTWURF

Stadt Pleystein Neuenhammerstraße 1 92714 Pleystein	
Pleystein, XX.XX.XXXX	Entwurf Stand: 09. April 2024
Rewitzer Erster Bürgermeister	

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG

Allgemeines Wohngebiet

"Am Forsthaus"

der Stadt Pleystein

Vom

A PRÄAMBEL

Die Stadt Pleystein erlässt für den Bebauungsplan „Am Forsthaus“ die Satzung als Bebauungsplan im Regelverfahren

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10, 13, 13a
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. **Bayerische Bauordnung (BayBO)** Art. 81 Abs. 2
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
4. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** Art. 23
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)
5. **Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)** vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. November 2023 (GVBl. S. 639)

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Gebietes "Am Forsthaus" ist die Planzeichnung in der Fassung vom 09. April 2024 (Vorentwurf) maßgebend.

(2) Bestandteile der Satzung sind

1. Planzeichnung
2. Bebauungsplan (Vorentwurf) mit zeichnerischem Teil M = 1 : 500
3. Textliche Festsetzungen; Hinweise und Empfehlungen sowie nachrichtliche Übernahmen
4. Begründung mit Umweltbericht
5. Verfahrensablauf

§ 2

Die im Planteil getroffenen *Festsetzungen* sowie *Ergänzungen* werden nachfolgend aufgeführt:

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebiets wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Je nach Variante sind Einfamilienhäuser (Parz. 2 - 7) und Mehrfamilienhäuser (Parz. 1 und 8), soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig.

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

2.1 Grundflächenzahl

Soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt, wird als Obergrenze eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,35 für Einfamilienhäuser und 0,4 für Mehrfamilienhäuser** festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von **0,70 für Einfamilienhäuser und 1,2 für Mehrfamilienhäuser** festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit E + I / E + DG (Parz. 2 - 7) und E + I + DG (Parz. 1 + 8) festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

2.4.1 Wandhöhe der Hauptgebäude

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird mit $WH_{max} = 6,75m$ bei E + I / E + DG und $8,00 m$ bei E + I + DG festgesetzt.

Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bezugshöhe

Als Bezugshöhe wird die Höhe des Fahrbahnrandes mittig auf der der Erschließungsstraße zugewandten Wand des Wohngebäudes definiert.

2.4.2 Höhenlage, Gebäudesockel

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird im Bereich des Haupteinganges in das Wohngebäude auf der der Straße zugewandten Wand auf $15 cm - 30 cm$ über Fahrbahnrand festgesetzt. Gemessen wird senkrecht zum Fahrbahnrand.

3 Bauweise

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die **offene Bauweise (o)** festgelegt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5 Abstandsflächen

Für die Bestimmung der Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung in der aktuellen Fassung.

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pro 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Qualität: Stammumfang 18/20 cm) oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 5 Gehölzen je angefangener 250 m² Grundstücksfläche erfolgen (Pflanzarten siehe Artenliste für Anpflanzungen unter Buchst. D Ziffer 5). Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 10 Gehölzen je Gruppe anzulegen.

Je Gruppe sind mindestens 2 Arten zu verwenden (Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m). Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zum Erbringen der Mindestbegrünung ist zulässig.

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Die Ausführung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hat dabei spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.

II Örtliche Bauvorschriften

1 Dächer

- 1.1 Zulässige Dachformen auf Haupt- und Nebengebäuden sind Pult- und Satteldächer sowie Zelt-, und Walmdächer. Flachdächer sind auf Nebengebäuden zulässig. Bei versetzten Pultdächern sind vertikale Versätze sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) ebenfalls zulässig. Diese Versätze werden auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.

Folgende Dachneigungen für Einfamilienhäuser werden festgesetzt:

Satteldächer	15 - 30 ° (bei E+DG: 38°-47°)
Pultdächer	3 - 10 °
versetzte Pultdächer	15 - 20 °
Zelt- und Walmdächer	15 - 20 °

Folgende Dachneigungen für Mehrfamilienhäuser werden festgesetzt:

Satteldächer	15 - 45 °
Pultdächer	3 - 10 °
Zelt- und Walmdächer	15 - 20 °

- 1.2 Dachräume der Hauptgebäude können entweder über Dachgauben (auch Zwerchgiebel) oder über liegende Dachflächenfenster belichtet werden. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 40 % der Gebäudelänge betragen. Dachgauben sind ab einer Mindestdachneigung von 38° zulässig und müssen zum Ortgang einen

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

Mindestabstand von 2 m haben. Die Gesamtbreite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Mindestens ein Fenster je Wohneinheit im Dachgeschoss muss für Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein.

1.3 An den Traufseiten ist ein Dachüberstand (inkl. Rinne) von max. 70 cm, an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 50 cm zulässig.

1.4 Dacheindeckung

Für Satteldächer, Zeltdächer und Walmdächer ist eine Ziegel- bzw. Betondacheindeckung zu verwenden. Als Dacheindeckung für Pultdächer und Anbauten ist auch eine unbeschichtete oder beschichtete Metalldacheindeckung zulässig.

Für Flachdächer ist Kieseindeckung, Begrünung oder Metalldacheindeckung in unbeschichteter oder beschichteter Form zulässig.

Bei Verwendung einer unbeschichteten Metalldacheindeckung ist vor Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser (Versickerung) oder Einleitung in den Regenwasserkanal eine Vorreinigung des Niederschlagswassers durchzuführen.

Zur Vorreinigung des Niederschlagswassers aus dem Ablauf über eine unbeschichtete Metalldacheindeckung können verwendet werden:

- bewachsene Oberbodenschicht mind. 30 cm mächtig oder
- Behandlungsanlagen mit Bauartzulassung nach Art. 41 f BayWG (in der Fassung vom 19.07.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009)

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

2 Garagen und Stellplätze

- 2.1 Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 2.2 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten und dürfen zur angebauten Grundstücksgrenze keine Dachüberstände besitzen.
- 2.3 Anstelle der Garagen sind auch Carports möglich.
- 2.4 Auf den Baugrundstücken der Einfamilienhäuser sind bei Gebäuden mit einer Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zugänglich sein muss.
- 2.5 Bei den Mehrfamilienhäusern sind 1,3 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Die Anordnung dieser Stellplätze ist außerhalb der Baugrenze möglich. Offene Stellplätze können direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen.
- 2.6 Bei der Positionierung der Garage an der Grundstücksgrenze auf einer Stützmauer ist die Höhe der Grenzbebauung ab OK Stützmauer zu messen.

3 Erneuerbare Energien

Es wird auf das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verwiesen.
Solarenergieanlagen oder Sonnenkollektoren können auf oder an Dach- und Außenwandflächen der Wohngebäude und Garagen errichtet werden.

4 Einfriedungen

- 4.1 An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind Einfriedungen in Form von Zäunen zulässig. Mauern und geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung wird auf maximal 1,20m, gemessen von der fertigen Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Einfriedung beschränkt.

Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune von max. 1,20m Höhe, gemessen von der fertigen Oberkante der Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung, zulässig.
- 4.2 Einfriedungen sind sockellos zu gestalten. Von den Festsetzungen kann befreit werden, sofern tatsächliche individuelle Gründe eine sockelfreie Errichtung einer Einfriedung unmöglich machen sollten.

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

Die innerhalb des Gebietes geplanten Vorhaben sind an das vorhandene öffentliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

5.2 Entsorgung

Die geplante Bebauung ist zwingend im Trennsystem auszuführen.

Planungsvorgaben sind:

Das **Schmutzwasser** ist in den vor der Bebauung liegenden Schmutzwasserkanal des Baugebiets „Am Forsthaus“ mit Anschluss an den Hauptsammler auf Fl.Nr. 383, Gemarkung Pleystein einzuleiten.

Für die Planung und den Einbau der Rückstausicherungen sind die Vorgaben der DIN 1986-100 sowie DIN EN 12056-4 und DIN EN 13564 zwingend zu beachten.

Das anfallende **Niederschlagswasser** (= **nicht** verschmutztes Regen- bzw. Oberflächenwasser) ist einer Retentionszisterne (mind. 6 m³) zuzuführen und zeitverzögert in den vor der Bebauung liegenden Regenwasserkanal des Baugebiets „Am Forsthaus“ mit Anschluss an das nordwestlich des Baugebiets zu errichtende Regenüberlaufbecken einzuleiten.

Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen oder Außenwänden (beschränkt auf das Erdgeschoss) zulässig, maximale Größe der Ansichtsfläche je Anwesen 0,25 m², Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

7 Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen, Stützmauern

7.1 Geländeauffüllungen dürfen lediglich zum Angleichen der baulichen Anlagen an das ursprüngliche Gelände durchgeführt werden, jedoch nicht mehr als 1 m über dem vorhandenen Gelände. Die ursprünglichen Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen dürfen nicht verändert werden.

7.2 Geländeabgrabungen dürfen lediglich zum Angleichen an die Erdgeschossfußbodenhöhe durchgeführt werden. Zusätzliche Abgrabungen zur Erzielung der maximal zulässigen Wandhöhe sind nicht gestattet. Die ursprünglichen Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen dürfen nicht verändert werden.

7.3 An den Grundstücksgrenzen können Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 0,80 m errichtet werden. Zur Überbrückung von Geländesprüngen innerhalb des Grundstückes sind Stützmauern in einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ansonsten sind Geländesprünge mit einer Neigung von min. 1:1,5 abzuböschten. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß vom Urgelände bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer.

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

8 Grünordnung

8.1 Pflanzvorschläge

Auf dem zu bebauenden Bereich sind heimische Strauch- und Gehölzarten zu pflanzen. (siehe Artenliste für Anpflanzungen unter Buchst. D Ziffer 5)

8.2 Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich

Bäume müssen einen seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 1,00 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch mindestens 50 cm.

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

8.3 Freihaltung der Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung freizuhalten.

8.4 Anlegung von Grünflächen

Nicht überbaubare oder nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.

Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5% der Grundstücksfläche begrenzt. Ausgenommen sind Garagenzufahrten, Wege und Terrassen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

9 Bodenschutz

9.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Er ist bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind Oberboden- und kulturfähige Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

9.2 Vermeidung der Bodenversiegelung

Um Bodenversiegelung und Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Garagenzufahrten, Wege,

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

wenig befahrene Fahrbereiche und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten und nur in unbedingt notwendigem Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 7 BBodSchG).

10 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 20° Dachneigung können begrünt werden.

11 Vermeidungsmaßnahmen im Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen von geschützten Tierarten zu vermeiden und zu mindern.

11.1 Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, dürfen Gehölze gemäß Art. 16 BayNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel ausgeholzt (fachgerecht „auf-Stock-gesetzt“) werden, also zwischen 01.10. und 28.02.

11.2 Zur Beleuchtung von Flächen im Außenbereich sind nur energieeffiziente und insektenverträgliche Beleuchtungsmittel einzusetzen. Der Einsatz von LED-Straßenlampen mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000, besser 2.800 Kelvin und einem geringen Blauanteil ist anzustreben (keine Lockwirkung auf nachtaktive Tiere, z.B. Insekten, Fledermäuse). Streulicht nach oben und zur Seite ist zu vermeiden (z.B. Strahler in Richtung Boden), um Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen im Flug- und Beuteverhalten zu vermeiden. Lampen mit geschlossenen Gehäusen, die ein Einfliegen von Insekten ausschließen, sind vorrangig einzusetzen.

11.3 Bei großen Fenstern oder Glasfronten sind Vorkehrungen zur Vermeidung von häufigem Anflug anzubringen (z.B. Vorhänge, Grünpflanzen, verspiegeltes oder beschichtetes Glas (Birdpen)).

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Pleystein, XX.XX.XXXX
Stadt Pleystein

Rewitzer
Erster Bürgermeister

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Infrastruktureinrichtungen

Infrastruktureinrichtungen sind in der Stadt in ausreichender Anzahl vorhanden.

2 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3 Bodenschutz

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

4 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 - 52 zu beachten.

5 Artenliste für Anpflanzungen

Gehölzliste

Artenliste (im Naturraum verbreitete, heimische Baum- und Strauchgehölzarten, nach Größen):

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Eberesche *	

Sträucher:

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

Corylus avellana Hasel	Rubus fruticosus	Brombeere	
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus padus Trauben-Kirsche	Salix purpurea	Purpur-Weide	
Prunus spinosa Schlehe	Salix triandra	Mandel-Weide	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn *	Sambucus nigra	Schw. Holunder *
Rosa canina Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball *	
Rubus caesius Kratzbeere			

Anmerkung:

kein Anspruch auf Vollständigkeit!

schwach giftig gemäß „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“ Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Veitshöchheim, 2003 (*) wenig giftig (bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, nicht Blüten/ Beeren) gemäß Planungshilfen, Verf. P. Kiermeier, in „Der von Ehren Katalog“

6 Erschließung

Das Baugebiet wird durch Anbindung an die bestehende Straße „Forststraße und „Hubertusstraße“ erschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Telefon, Breitbandanschluss, ist aufgrund der dort bereits bestehenden diesbezüglichen Anlagen als vorhanden bzw. Erweiterungen als gesichert anzusehen.

7 Entwässerung

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist nach Möglichkeit breitflächig zu versickern. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist eine punktuelle Versickerung, z.B. über begrünte Dachflächen, zu prüfen.

Für auf privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen) anfallendes **Oberflächenwasser** ist eine entsprechende Regenwasserrückhalteeinrichtung (Retentionszisterne mind. 6 m³ Speichervolumen) zu errichten, welche eine kontinuierliche Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis gewährleistet.

Eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal mit Zuführung in den angrenzenden Pflaumbach ist nur in gedrosselter Form zulässig.