

Bebauungsplan 'Herrenpoint' M1:1.000



A PRÄAMBEL

Die Stadt Pleystein erlässt für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Herrenpoint“ die Satzung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

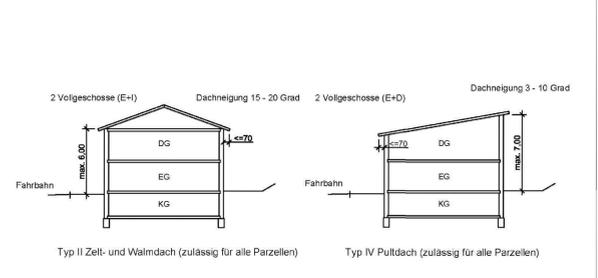
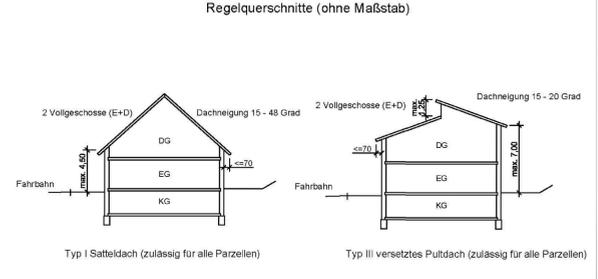
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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)

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Baulinien, Baugrenzen**
Baulinie
Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§§ 1 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Fußweg, Gehweg, Wirtschaftsweg
Einfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§§ Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
oberirdisch
unterirdisch (mit Leitungszone)
- Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche
Spielplatz
Pflanzung Einzelbaum
Erhaltung Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans 'Herrenpoint'

Nutzungsschablone	
II	Art der baulichen Nutzung
WA	Zahl der Vollgeschosse/Maximalhöhe
GRZ 0,5	Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 0,5	Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
SD	Satteldach
PD	Pultdach
VZ	Versetztes Pultdach
ZD	Zehlfach
WD	Walmdach
o	Bauweise (o = offene Bauweise)



- ### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Grundstücksgrenze
 - Furnummer
 - Gebäudebestand
 - Baum, geplant (Eingrünung)
 - Strauchgehölze, geplant (Eingrünung)
 - Wasserfläche (nach Luftbild)
 - Wsp = Wasserspiegel (Angabe Höhe in m ü NN)
 - Höhenfestpunkt mit Nummer (Angabe Höhe in m ü NN)
 - mögliche Grundstücksgrenze
 - Nr. der Parzelle

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung für das Gebiet 'Herrenpoint' ist die Planzeichnung in der Fassung vom 19. September 2023 maßgebend.
- Bestandteile der Satzung sind:
 - Planzeichnung
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1.000 und Legende vom 19. September 2023
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan
 - Verfahrensablauf

§ 1

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 Geschosflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl

Sowohl nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt, wird als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

2.2 Geschosflächenzahl

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,70 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Obergrenze mit Z=2 (E + D oder E + 1) festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

2.4.1 Wandhöhe der Hauptgebäude

Als zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird mit WHmax = 7,00m 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.

2.4.2 Bezugshöhe

Als Bezugspunkt (zentraler Punkt) wird der Höhenfestpunkt mit der Nummer 6340 1017 (Lage: Pleystein, Graf-Sirzenndorf-Straße 4, Westseite, 0,46 m von Nordkante, 0,11 m unter Sockel, 0,26 m über Pfilaster) mit einer Höhe [m] von 530,319 über NN festgelegt. Dieser Bezugspunkt ist im Bebauungsplan dargestellt.

2.4.3 Höhenlage, Gebäudesockel

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird im Bereich des Haupteinganges in das Wohngebäude auf der der Straße zugewandten und zum Zugang bestimmten Seite auf max. 50 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. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pro 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau 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 7). Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireilig in Gruppen mit mindestens 10 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Je Gruppe sind mindestens 20 Arten zu verwenden (Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m). Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zum Erreichen 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 werden festgesetzt:

- Satteldächer 15 - 48 °
- Pultdächer 3 - 10 °
- versetzte Pultdächer 15 - 20 °
- 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 Gebäudebreite betragen. Dachgauben sind ab einer Mindestdachneigung von 38° zulässig und müssen zum Organg einen Mindestabstand von 2 m haben. Die Gesamtbreite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen. Dachneigungen sind unzulässig. Mindestens ein Fenster je Wohneinheit im Dachgeschoss muss für Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein.

1.3 Der First muss in Längsrichtung verlaufen. Die im Plan vorgegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

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

1.5 Dacheindeckung Für Satteldächer, Zehlfächer und Walmdächer ist eine Ziegel- bzw. Betondacheindeckung zu verwenden. Als Dacheindeckung für Pultdächer und Anbauten ist auch eine unbeschichtete oder beschichtete Metallacheindeckung zulässig. Bei Verwendung einer unbeschichteten Metallacheindeckung ist vor Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser (Versickerung) oder Einleitung in den Regenwasserkanal eine Vorrainung des Niederschlagswassers durchzuführen. Für Flachdächer ist eine Ziegel- bzw. Betondacheindeckung, Kieseleindeckung, Begrünung oder Metallacheindeckung in unbeschichteter oder beschichteter Form zulässig. Bei Verwendung einer unbeschichteten Metallacheindeckung ist vor Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser (Versickerung) oder Einleitung in den Regenwasserkanal eine Vorrainung des Niederschlagswassers durchzuführen. Zur Vorrainung des Niederschlagswassers aus dem Ablauf über eine unbeschichtete Metallacheindeckung 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)

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 aneinandergereiht werden, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten und dürfen zur angebauten Grundstücksgrenze keine Dachüberstände besitzen.

2.3 An Stelle der Garagen sind auch Carports möglich.

2.4 Pro Wohneinheit ist eine Garage und ein privater Stellplatz vorzusehen, für Einliegerwohnungen mindestens ein privater Stellplatz. Der Stauraum von 5 m vor der Garage wird als privater Stellplatz anerkannt.

2.5 Für die Grenzgaragen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung in der aktuellen Fassung.

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. 1,80m 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.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Die innerhalb des Gebietes geplanten Vorhaben sind an das vorhandene öffentliche Wasserversorgungsnetz im Bereich der 'Leuchtenbergerstraße' und 'Sebastian-Trossner-Straße' anzuschließen.

5.2 Entsorgung

Die geplante Bebauung ist zwingend im Trennsystem auszuführen. Planungsvorgaben sind:

Das **Schmutzwasser** ist in den vor der Bebauung liegenden vorhandenen Mischwasserkanal der Leuchtenbergerstraße (Bauparzelle Nr. 38) und Sebastian-Trossner-Straße (Bauparzelle Nr. 39) 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 über einen kommunalen Regenwasserkanal in den angrenzenden Herrenpointweiher (Wasserspiegel/Wsp 522,60m ü. NN) mit Ableitung in den Pflaumhamb 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 Ansichtfläche je Anwesen 0,25 m², Leuchtkleinanlagen sind nicht zulässig.

7. Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen

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 Geländeaufgrabungen 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.

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 7)

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 Wuchsforn, 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 Neuanlage von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

8.3 Freihaltung der Sichtbereiche Die Sichtbereiche 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 wasser- und lufttechnisch zu unterhalten. Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf Baugrundstücksflächen unzulässig. 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 Verwitterung zu schützen. Er ist bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodennieten 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 leifertuzelfäden, 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, wenige befahrene Fahrbereiche und Stellplätze sind wasserundurchlässig 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 Tieren 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 ausgehöhlt (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, 15. April 2024
Stadt Pleystein

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN SOWIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Infrastruktureinrichtungen

Infrastruktureinrichtungen sind in der Gemeinde in ausreichender Anzahl vorhanden.

2 Grünordnung - Kompensationsmaßnahme

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt.

3 Bodenordnende Maßnahmen

Diese sind in größerem Umfang nicht zu erwarten, da für die Erweiterung des Baugebiets westlich der Fl.Nr. 303/2, Gemarkung Pleystein (Bauparzelle Nr. 38 - Größe ca. 676 m²) und nördlich der Fl.Nr. 303/3, Gemarkung Pleystein (Bauparzelle Nr. 39 - Größe ca. 868 m²), lediglich eine Teilung der Fl.Nr. 303, Gemarkung Pleystein, notwendig ist. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Pleystein.

4 Bodenkennmäler

Wer Bodenkennmäler 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.

5 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.

6 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.

7 Artenliste für Anpflanzungen

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

Gehölzliste	Artenliste	Artenliste	Artenliste	
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche	
	Acer pseudoplatanus	Quercus robur	Stiel-Eiche	
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Winter-Linde	
	Betula pendula	Sauro-Birke	Sommer-Linde	
Mittlere Bäume (Bäume 2. Ordnung):	Prunus avium	Handboche	Pyrus communis	Holz-Birne
	Carpinus betulus	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche *
Sträucher:	Corulus avellana	Hasel	Rubus fruticosus	Brombeere
	Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
	Crataegus monogyna	Eingriff. 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	Hand-Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball *
	Rubus caesius	Kratzbeere		

Anmerkung: kein Anspruch auf Vollständigkeit!
* schwach gflig, gemeint: Gehölzarten in Gärten und Grünanlagen; Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau/Verhöhhöhe: 2003 (*) wenig gflig (bei Sambucus nigra - Schw. Holunder; gelbe Pflanze; nicht Blüten/Beeren) gemäß Planungsplan, in: Der von Ehrenklotz

8 Erschließung

Das Baugebiet wird durch Anbindung an die bestehende Straße 'Sebastian-Trossner-Straße' und 'Leuchtenbergerstraße' welche in die Kreisstraße NEW 33 (Vohenstraufer Straße) einmündet, erschlossen. Für Rettungsfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge der Müllabfuhr besteht daneben eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit über die Straßen 'Ziegeltrath' und 'Anton-Wurzer-Straße'. Die Erschließungsstraße und der Parkstreifen wurden den Regelquerschnitten entsprechend verkehrsbereitend neu ausgelegt. Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Telefon, Breitbandanschluss, ist aufgrund der dort bereits bestehenden diesbezüglichen Anlagen als vorhanden bzw. Erweiterungen als gesichert anzusehen.

9 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 Herrenpointweiher (Wasserspiegel/Wsp 522,60m ü. NN) ist nur in gedrosselter Form zulässig. Die Bemessung der Rückhaltung ist nach dem folgenden Rechenansatz vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

Erforderliches Speichervolumen: Verf. = Au * 20 l/m²
Max. zulässige Ableitung: 1 l/s
Undurchlässige Fläche Au[m²]:
Zeichenerklärung: W = Abflussbeiwert
Au = A * Ψm

Die Niederschlagswasserversickerung bzw. die Einleitung in Oberflächenwasser stellen, sofern sie nicht unter die Niederschlagswassereinstellungsverordnung bzw. den Gemeindegebrauch fallen, einen wasserrechtlichen Benutzungszustand dar, der ersichtlichspflichtig ist.

Drainagewasser darf generell nicht in den Mischwasserkanal geleitet werden.

Verfahrensmerkmale

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans 'Herrenpoint' zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für zwei Teilbereiche des Grundstücks Fl.Nr. 303 der Gemarkung Pleystein sowie zur Darstellung einer Spielplatzfläche (Grünfläche)