

# Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

# „Dürnsricht Mitte“

# Gemeinde Fensterbach, Lkr.: Schwandorf



Gemeinde Fensterbach



## A. Verbindliche Festsetzungen durch Text

Grundsätzlich ist das BauGB, die BauNVO und die BayBO in der aktuellen, geltenden Fassung maßgebend.

### 1. Baukörper:

- 1.1 offene Bauweise, pro Baukörper und ausgewiesener Parzelle max. 2 Wohneinheiten
- 1.2 Baukörper E+D, E+1+D, U+E+D zulässig (siehe Nutzungsschablone)
- 1.3 Abstandsflächen
  - a. Abstandsflächen und Grenzbebauung entsprechend Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung
  - b. min. 5,00m Abstand zu öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen
- 1.4 Ausrichtung der Baukörper
  - a. Hauptfächrichtung mindestens parallel zu einer Parzellengrenze/Grundstücksgrenze

### 2. Wandhöhen:

- 2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.
- 2.2 E + D - Wandhöhe falseitig max. 5,00m (max. 1,00m Kniestock)
- 2.3 E + 1 + D - Wandhöhe falseitig max. 7,20m (max. 1,00m Kniestock)
- 2.4 U + E + D - Wandhöhe falseitig max. 6,80m (max. 1,00m Kniestock)
- 2.5 Garagen und Nebengebäude: Wandhöhe: 3,00m im Mittel (nach Art.6 Abs.9 BayBO)

### 3. Dächer:

- 3.1 Bei Hauptgebäuden sind gleichseitige Sattel- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer, Zeltdächer sowie Flachdächer und begrünte Flachdächer zulässig. Dachneigungen: Bei Sattel- und Krüppelwalmdächern sind 35°-48°, bei allen anderen Dachformen 7° - 25° zulässig.
- 3.2 Garagen und Nebengebäude entsprechend dem Hauptgebäudedach
  - 3.2.1 Dachneigung Garagen und Nebengebäude
  - 3.2.1.1 bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern 38° bis 48°
  - 3.2.1.2 bei allen anderen Dachformen 7° bis 25°
  - 3.2.1.3 Als Farbe für die Dächer sind zugelassen Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautöne. Beschichtete Metaldacheindeckungen sind zulässig.

### 4. Äußere Gestaltung:

Putz- oder Holzverkleidung, keine grellen Farben.

### 5. Stellplätze:

1 pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück

### 6. Einfriedungen:

- 6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen: Holz- und Metallzäune, Gesamthöhe max. 1,30m, Sockel sind nicht zugelassen.
- 6.2 An private Fläche/offene Landschaft: wie 6.1 und Maschendraht oder Laubholzhecken

### 7. Gelände:

Stützmauern auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

### 8. Grünordnung:

- 8.1 Anpflanzungen in privaten Grünflächen: Bei Anpflanzungen in privaten Gärten sind standortgerechte und möglichst heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, z.B. Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- 8.2 Öffentliche Grünflächen: Die Bäume und die Gehölzpflanzungen sind zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu erstellen. Die Grünfläche um das Regenrückhaltebecken ist naturnah als extensiv genutzte Grünlandfläche (keine Düngung, Mahd ab September) zu gestalten.
- 8.3 Terrassierungen: Maximal bis 1,00m Höhe sind zulässig
- 8.4 Grundstückszufahrten und Gehwege: nur wasserundurchlässige Beläge (Rasengittersteine, Betonverbundsteine oder ähnliches)
- 8.5 Für nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art.7 BayBO
- 8.6 Der vorhandene Heckenansatz, an der südöstlichen Grenze des Gebietes, bleibt auf Privatgrund und ist zu erhalten.
- 8.7 Öffentliche Bepflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn auszuführen.

### 9. Immissionsschutz:

- Für das in der schalltechnischen Untersuchung A1371.0/2000-AS der Fa. UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH, vom 23.06.2000 mit Nr.62/63 (Parz.63-67) bezeichneten Häuser sind bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern nicht alle schützenswerten Räume auf der St. 2151 abgewandten Gebäudeseite situiert werden können, sind hier Schallschutzmaßnahmen nach den Tab. 8-10 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich "III" vorzusehen. Die Wirksamkeit der passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) ist im Baugenehmigungsverfahren- bzw. - Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen.
- Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können Öffnungen an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.
- Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne von §45 BayBO ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.

### 10. Oberflächenwasserableitung:

Das anfallende Oberflächenwasser aus den Parzellen, die an den Grüngürtel angrenzen, ist in den geplanten Gräben einzuleiten, sofern es nicht zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) herangezogen wird. Die Einleitung des Oberflächenwassers aus den Parzellen hat mittels befestigten Gräben (Mulde) oder mit Entwässerungsrohren zu erfolgen. Die Einleitung von Oberflächenwasser aus den Parzellen in die öffentliche Kanalisation ist auf das mögliche Mindestmaß zu beschränken. Das vorprofilierte Gelände entlang des Entwässerungsgrabens (auch auf Privatgrund) darf nicht verändert werden.

### 11. Schutzzonen bei Kabeln:

Bei Baumpflanzungen entlang der Seitenstreifen ist eine Abstandszone von 2,50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen, welche mit der Bayernwerk AG, Netzservice Schwandorf, abzustimmen sind.

### 12. Kleintierhaltung:

Aus Immissionsschutzgründen sind geräuschintensive Kleintierhaltungen untersagt.

## B. Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 Abs.1 und Abs.2, Nr.1 und 2 BauNVO)
- o** offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Doppelhäuser sind nicht als Grenzbauteile zulässig)
- 0.4** GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§19 BauNVO) -Allgemeines Wohngebiet-
- 0.8** GFZ (Geschöflächenzahl, Obergrenze) (§20 BauNVO) -Allgemeines Wohngebiet-
- II (III)** Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze Vollgeschosse nach §20 Abs.1 BauNVO i.V. mit Art.2 Abs. 5 BayBO 2007)
- Baugrenze
- Dachneigung bei Haupt- und Nebengebäuden
- Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze auszurichten
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck (Die so eingezeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Materiallagerung freizuhalten, soweit diese die Fahrbahnoberfläche um mehr als 1,0m überragen würde. Das Abstellen von Fahrzeugen im Bereich der Sichtdreiecke ist nicht gestattet.)
- geplanter Graben zur Oberflächenwasserableitung aus den Parzellen 5,6,7,8,9,10,11 und 12.
- P** Parkflächen (öffentlich)
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Gehweg - Betonsteinpflaster (öffentlich)
- Gehweg - wassergebundene Schotterdecke (öffentlich)
- Mehrzweckstreifen - (Park-Grünstreifen öffentlich)
- Öffentliche Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Pflanzgebiet im öffentlichen Bereich (Pflanzliste siehe Erläuterungsbericht, Grünordnungsplan)
- Pflanzgebiet im öffentlichen Bereich (Acer platanoides - Spitz-Ahorn H,3xv, STU 18-20)
- Pflanzgebiet im öffentlichen Bereich (Obstbaum, Apfel oder Birne, H)
- Pflanzgebiet im öffentlichen Bereich (Acer campestre - Feld- Ahorn H,3xv, STU 18-20)
- Pflanzgebiet im öffentlichen Bereich (Sorbus aria - Mehlbeere- H,3xv, STU 18-20)

## C. Hinweise durch Planzeichen

- Straßenverkehrsflächen Bestand (öffentlich)
- Gehweg Bestand - Betonsteinpflaster (öffentlich)
- bestehende Grenzen
- bestehende Hochspannungsleitung
- geplante Grenzen (innerhalb des Geltungsbereiches)
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien (ü.N.N.)
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)
- Parzellennummer
- Parzellengröße
- Böschungen (jetziges Gelände)
- Bestehende Bäume (zu erhalten)
- Bestehende Hecken (zu erhalten)
- Bestehende Bäume (zu roden)
- Bestehende Hecken (zu roden)
- Kinderspielfeld

## D. Hinweise durch Text

(siehe Anlage 4; Textlicher Teil  
Inhaltsangabe:

- 1. Verfahrensablauf
- 2. Gesetzliche Grundlagen
- 3. Allgemeine Beschreibung
- 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 5. Begründung nach §9 Abs.8 BauGB
- 6. Erschließung
- 7. Grünordnung
- 8. Sonstige Überlegungen, angrenzende Flächen, Außenwerbung, Allgem. Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke)

## E. VERFAHRENS ÜBERSICHT

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.03.2017 (Beschluss-Nr. 216) die fünfte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- b) Der Entwurf der Änderungssatzung vom 11.04.2017 lag gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2017 bis 26.06.2017 öffentlich zur Einsichtnahme aus. Der entsprechende Auslegungsbeschluss vom 11.04.2017 (Nr.234) wurde am 09.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- c) Der Entwurf der modifizierten Änderungsplanung vom 25.07.2017 lag in der Zeit vom 14.08.2017 bis einschließlich 15.09.2017 erneut öffentlich zur Einsichtnahme aus. Der Auslegungsbeschluss vom 25.07.2017 wurde am 11.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- d) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 die Planungen zur fünften Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 261).
- e) Die Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- f) Der Satzungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 21.09.2017 am 25.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Wolfring, 22.09.2017  
Gemeinde Fensterbach

Ziegler  
1. Bürgermeister

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) mit integrierter Grünordnung

# Gemeinde Fensterbach

## „Dürnsricht-Mitte“ 5. Änderung M = 1:1000

Gde. Fensterbach

ZIEGLER, 1. Bürgermeister

Vorentwurf:	14.03.2017
Entwurf:	11.04.2017
Planungsstand:	25.07.2017
Endfassung:	20.09.2017

**RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH**  
Ingenieurbüro für Bau- und Umweltechneik  
Marienstraße 6, 92224 Amberg  
Tel.: 09621/4860-0, Fax: 09621/4860-49  
http://www.renner-consult.de  
E-Mail: info@renner-consult.de

