



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN WA „AM HERMANNSBACH“

GEMEINDE BISCHOFSSMAIS
LANDKREIS REGEN

ENTWURF IN DER FASSUNG VOM 14.10.2021



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Gemeinde Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt-
Nr. 1

Bearbeitung:

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald, Architekt und Stadtplaner
Dipl. Ing. Univ. Hans Nicklas, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl. Ing. Univ. Nicole Nicklas, Landschaftsplanerin

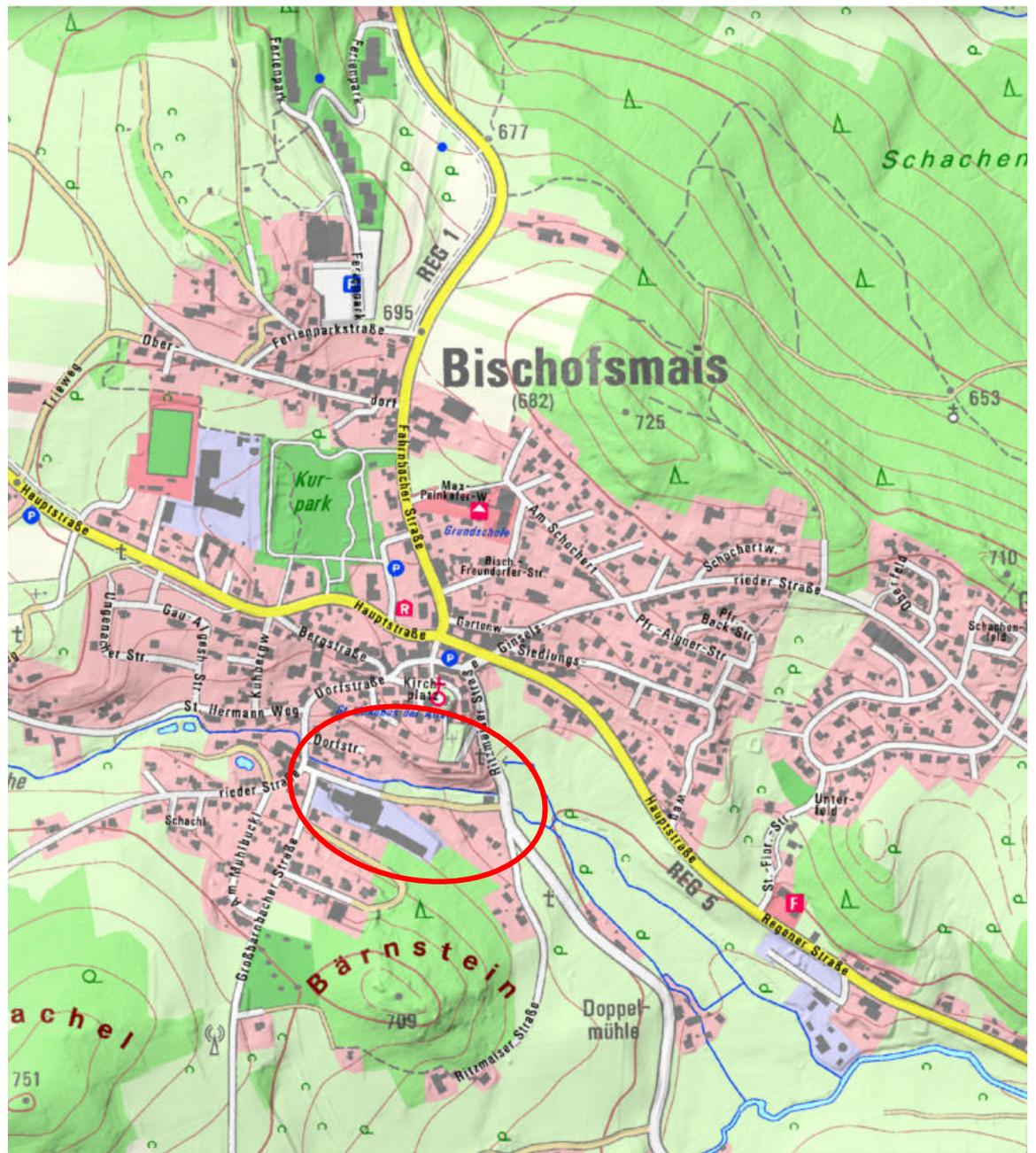


Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Gemeinde Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt-
Nr. 2

1. PLANDARSTELLUNG

1.1 Übersicht Ortslage - Topografische Karte - M 1:10.000



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Gemeinde Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt-
Nr. 3

1.2 Luftbild Planungsbereich mit Darstellung von Biotopen (rot), Landschaftsschutzgebiet (grün) und Baudenkmalern (pink) - M 1 : 2.500

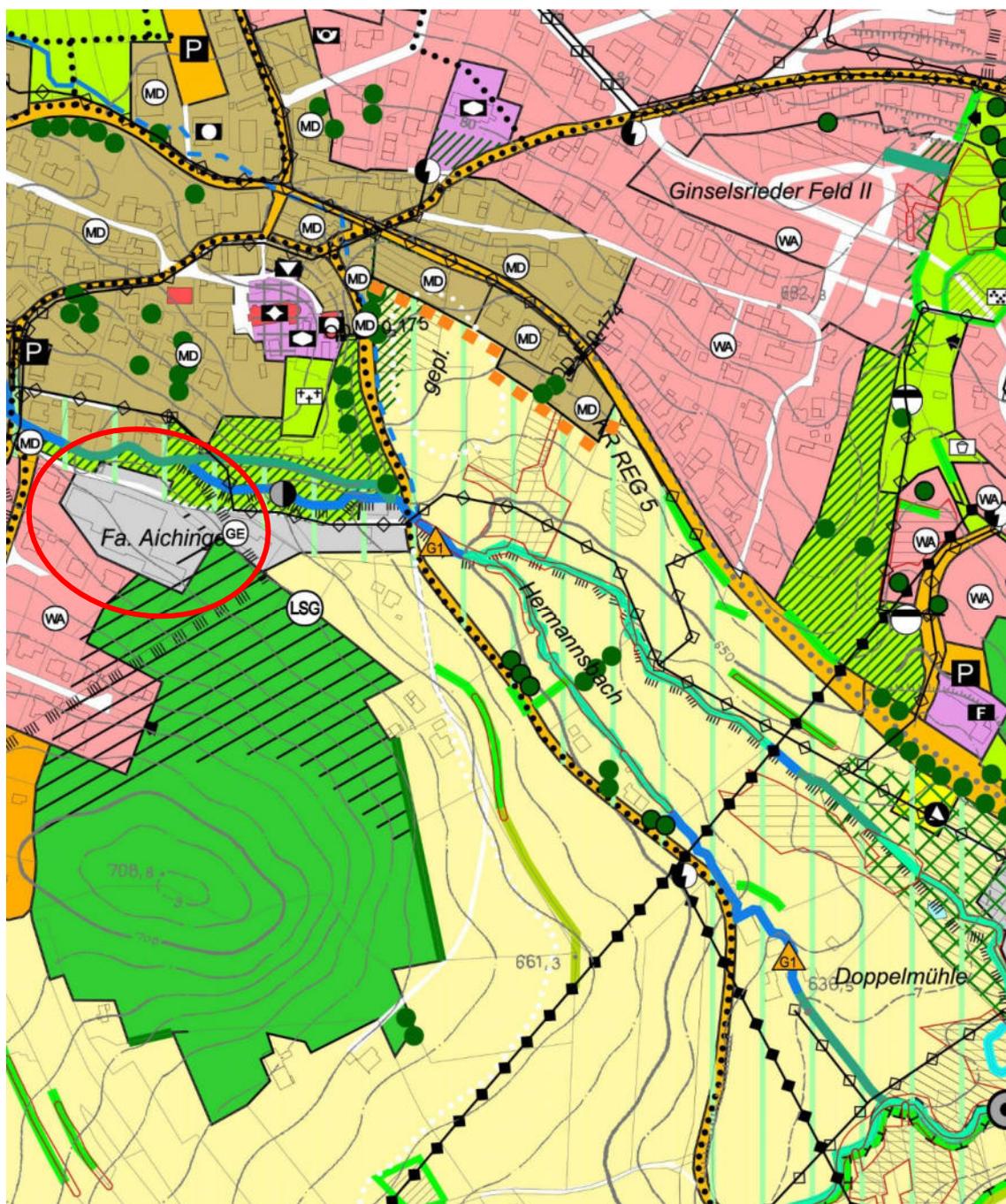




Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Gemeinde Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt-
Nr. 4

1.3 Das Vorhabensgebiet im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (M 1:5.000)





Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Gemeinde Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt-
Nr. 5

Relevante Planaussagen des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans: (Auszug aus Legende)



Gliedernde, ortsgestaltende und zu erhaltende Freiflächen / Strassenräume



Lebensraum von regionaler Bedeutung (nach ABSP)



Feuchtgebüsch oder Bach mit Begleitgehölz (teilweise geschützt §30 BNatschG)



Maßnahmen zu Biotop-/ Landschaftspflege, Gewässer- / Bodenschutz gem. detaillierter Darlegung (siehe auch Erläuterungsbericht Landschaftsplan)

G1 Wiederherstellung / Optimierung der Gewässerdurchlässigkeit insbesondere für Tiere



Wald mit Schwerpunktfunktion für Natur und Landschaft nach Waldfunktionsplan (nachrichtlich)



Bereiche zur Schaffung von Eingrünungen, Allen, Hecken, Waldrand



Wiesental

als Grünland genutzte Täler der Bachmittelläufe mit oft mäandrierendem Verlauf, geringem Grundwasserflurabstand.
- Erhaltung und Entwicklung unverbaubarer Bäche hoher Gewässerqualität. Pflege / Entwicklung von begleitenden Gehölz- und Hochstaudensäumen, mind. 5-10m breit
- Erhaltung / Schaffung der Standort- und Nutzungs-Voraussetzungen zur Entwicklung landschaftsraumgemäßer Feuchtwiesen.
- Beibehaltung / Einführung einer extensiven Bewirtschaftung
- Erhaltung / Wiederherstellung der räumlichen Durchgängigkeit
- keine Aufforstungen, Christbaum- und Schmuckreisigkulturen
- Freihalten von Bebauung, erforderliche Erweiterungen vorhandener landwirtschaftlicher Hofstellen und talraumtypischer Betriebe z.B. Sägewerke) sind möglich, sofern der Schutz von Gewässer, Ufer und vorhandener Biotope gewährleistet ist

im Siedlungsbereich:

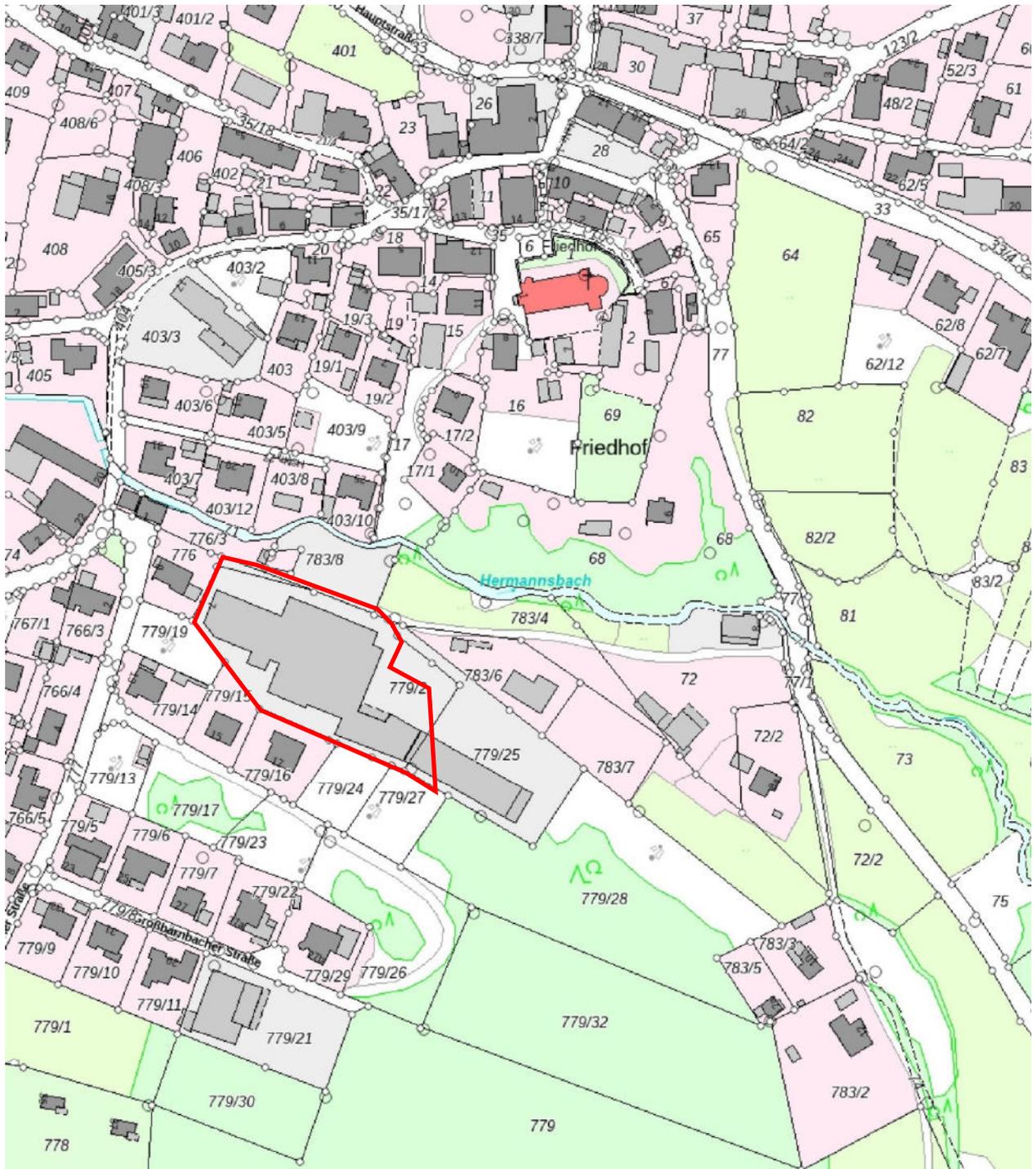
- Erhalt der Durchgängigkeit von Gewässer und Ufer / Biotopverbund
- Stärkung als raumwirksame Grünstruktur
- Bewahrung / Schaffung von Zugänglichkeit



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Gemeinde Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt-
Nr. 6

1.5 Änderungsbereich im Lageplan - M 1:2.500 – 13,6 ha





Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Gemeinde Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt-
Nr. 7

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Bischofsmais beabsichtigt, in Innerortslage auf einer Industriebrache die Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Firmengelände der Fa. Aichinger hat sich inmitten von Wohnbauflächen aus kleinen Anfängen zu einem größerflächigen Betrieb entwickelt, der als städtebauliche Fehlentwicklung einzustufen war. Nach der Aussiedlung des Betriebs standen die früheren Gebäude mehrere Jahre leer. Die Gemeinde hat diese Flächen angekauft für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Vorgesehen ist auf einer Teilfläche ein Wohngebiet mit 4 Parzellen, mit dem die anhaltend starke Nachfrage an Wohnbauflächen teilweise gedeckt werden soll. Auf der sonstigen Fläche werden mit Unterstützung aus Mitteln der Städtebauförderung öffentliche Renaturierungs- und Naherholungsflächen geschaffen.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Grundfläche unter 20.000 m² liegt, kann das **beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB** angewandt werden.

2.2 Beteiligte Grundstücke

Der Geltungsbereich Bebauungsplans umfasst die Flächen und Teilflächen (TF) der Flurnummern 779/2 (TF), 779/3 und 779/25 (TF) der Gemarkung Bischofsmais.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5.290 m².

2.3 Planungserläuterung

Das geplante Wohngebiet ist Teil der städtebaulichen Sanierungsprojekte „Brachflächenbeseitigung Aichingergelände“ und „Neugestaltung der Straßenräume an der Großbärnbacher Straße und der Hermannsrieder Straße“. Anlass für die Sanierung waren ein Hochwasserereignis mit massiven Schäden an Wohngebäuden und öffentlicher Infrastruktur. Eingebunden in das Konzept ist die Erschließung und Gestaltung der an das Baugebiet angrenzenden Grünflächen für die Freizeitnutzung (Aktivspielplatz im Südosten, Renaturierung Hermannsbach).

Die Gebietsausweisung im Vorhabensbereich ändert sich von einem Gewerbegebiet (GE) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Für alle Parzellen liegen der Gemeinde bereits konkrete Bauwerber vor. Die südwestlich angrenzende Restfläche des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes bleibt als GE bestehen.

Zur Einhaltung ausreichender Abstände zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung ist im Flächennutzungsplan zwischen den Nutzungen die Ausweisung eines mind. 10 m breiten Streifens als von Bebauung freizuhaltende Grünfläche geplant.



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Gemeinde Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt-
Nr. 8

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans soll zur nächstmöglichen Gelegenheit erfolgen.

Das Grünordnungskonzept fußt auf zwei Bereichen:

- Der öffentliche Straßenraum beinhaltet eine größerflächige Wendeschleife, die eine öffentliche Grünfläche ergibt. Diese wird mit hochstämmigen Laubbäumen eingegrünt. Die intensive Eingrünung der nördlich und östlich angrenzenden Naherholungs- und Renaturierungsflächen wird über Städtebaumittel hergestellt.
- Für die 4 privaten Parzellen werden grünordnerische Festsetzung getroffen, die eine Durchgrünung festschreiben in Form eines straßenseitigen Hausbaums pro Parzelle und von Obstbäumen in den rückwärtigen Gartenzonen (pro 300 m² ein Baum).

Mit den geplanten Vorhaben schafft die Gemeinde Wohnbauflächen und attraktive öffentliche Grünflächen in zentraler Innerortslage, ohne hierfür Flächen am Siedlungsrand oder in der freien Landschaft zu beanspruchen. Sie erfüllt damit die zentrale Forderung heutiger Ortsentwicklung nach dem Grundsatz „Innen vor Außen“.

Es kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich nach § 13a angewandt werden.

Hierbei entfällt für die Gemeinde die Pflicht zu einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ist kein Ausgleich erforderlich.

2.4 Immissionsschutz

Zu beachten sind:

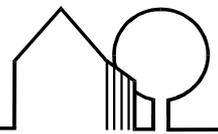
- a. Konflikte, die sich aus der geplanten Wohnnutzung und möglichen Lärmemissionen des östlich angrenzenden Gewerbegebietes ergeben.
- b. möglicherweise auftretende Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Bereich der Industriebranche.

a. Gewerbelärm

Hier befinden sich aktuell zwei Gewerbebetriebe in ausreichendem Abstand zur geplanten Wohnbebauung. Die bestehenden Gewerbebeanmeldungen lauten:

- Handel mit Zimmereimaterial (Flurnr. 783/6)
- E-Werk, Betrieb PV-Anlage (Flurnr.72)

Die ehemalige Sägewerksnutzung auf Flurnr. 72 ist abgemeldet.



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Gemeinde Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt-
Nr. 9

Zur Einhaltung ausreichender Abstände zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung ist im Flächennutzungsplan zwischen den Nutzungen die Ausweisung eines mind. 10 m breiten Streifens als von Bebauung freizuhaltende Grünfläche geplant.

b. Altlasten

Im Altlastenverzeichnis von ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) liegen für den Planungsbereich keine Eintragungen vor.

Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurde ein Bodengutachten erstellt. Unter Hinzuziehen eines Sachverständigen wurden die Asphalt- und Betonplatten fachgerecht ausgebaut und entsorgt. Ein Bodenaustausch wurde in Teilbereichen vorgenommen.

Im Rahmen von der Erschließungsplanung werden weitere Bodenuntersuchungen vorgenommen. Die Gemeinde geht im Rahmen der geplanten privaten Baumaßnahmen von 4 Einfamilienhäusern nicht von einem Auftreten weiterer Altlasten aus.

2.5 In Betracht gezogene Alternativen

Das Baufeld ergibt sich im Kontext der oben erwähnten Städtebaulichen Sanierungsprojekte „Brachflächenbeseitigung Aichingergelände“ und „Neugestaltung der Straßenräume an der Großbärnbacher Straße und der Hermannsrieder Straße“. Eine Erweiterung des Baufeldes in nördlicher und nordöstlicher Richtung wurde zugunsten einer Renaturierung des Bachtals (Bachlauf und Hänge) ausgeschlossen. Insbesondere im nördlichen Bereich ist hier eine Aufweitung des zuvor eingeeengten Bachlaufs mit einer geringfügigen Verlegung des Bachbetts nach Süden geplant, um künftig Hochwasserschäden bei den Anwohnern im Norden zu vermeiden.

Auf eine Erweiterung des Baufeldes in südöstliche Richtung wurde verzichtet, da eine Erschließung in der spitz zulaufenden Restfläche der Industriebrache unwirtschaftlich wäre. Stattdessen ist hier der bereits erwähnte Aktivspielplatz geplant. Auch wird hier ein dauerhafter Ortsrand angestrebt, der eine trichterförmige Aufweitung des Bachtals in das weiterführende Wiesental ermöglicht.

2.6 Erschließung

- Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum neuen Wohnbaugebiet erfolgt von der Großbärnbacher Straße in Form eines Erschließungsstichs mit Wendekreis. Von diesem sollen gemäß Förderantrag Fußwegeverbindungen angelegt werden nach Norden über den Hermannsbach zum Kirchenberg und nach Südosten zu dem geplanten Aktivspielplatz. Auch der bestehende Feldweg zur Ritzmaier Straße hin wird an den Wendekreis angeschlossen, sodass die durchgängige Befahrbarkeit dieser Verbindungsspanne erhalten bleibt.



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Gemeinde Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt-
Nr. 10

Die Zufahrt zu den Gewerbebetrieben im restlichen GE erfolgt von Osten von der Ritzmaiser Straße aus.

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das bestehenden gemeindliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

- Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung kann an das öffentliche Mischwasser-Kanalsystem der Gemeinde Bischofsmais angeschlossen werden.

- Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser soll über das öffentliche Mischwasser-Kanalsystem der Gemeinde Bischofsmais abgeleitet werden. Für die Regenwasserrückhaltung wird für die vier Privatparzellen der Bau von privaten Regenwassersammeleinrichtungen empfohlen.

- Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Hydrantensystem der Gemeinde Bischofsmais. Zusätzlich kann durch den nahe gelegenen Hermannsbach Löschwasser in ausreichendem Maße bezogen werden.

- Erschließung Kabelsparten

Die Verlegung der Leitungen für die Kabelsparten (wie Stromversorgung und Telekommunikation, u. a.) soll im Bereich der Erschließungsstraße erfolgen.

- Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden auf die Grundstücksverkäufe umgelegt und zählen beim vorliegenden Fall nicht zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans. Sie werden im Rahmen der Ausführungsplanung ermittelt. Folgekosten für Ausgleichsmaßnahmen entfallen.



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Gemeinde Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt-
Nr. 11

2.7 Flächen- und Dichtedaten

2.7.1 Parzellengröße

Parzelle 1	835 m ²
Parzelle 2	1.025 m ²
Parzelle 3	1.007 m ²
Parzelle 4	1.216 m ²
Nettobauland gesamt	4.083 m ²

2.7.2 Brutto- und Nettowohnbauland

Bruttowohnbauland (Geltungsbereich des Bebauungsplanes)	5.213 m ²
Öffentliche Verkehrswege (gepl. Wohnstraße)	659 m ²
Öffentliche Grünfläche insg. (202 m ² Grünfläche im Wendekreis und 277 m ² stra- ßenbegleitende Grünfläche)	471 m ²
Nettowohnbauland (Gesamtfläche der Bauparzellen)	4.083 m ²

2.7.3 Dichtedaten

Anzahl der geplanten Wohngebäude	4 Gebäude
Gebäude/ha Bruttowohnbauland	7,6 Gebäude/ha
Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 1020 m ²
Einwohnerdichte:	
Einwohnerzahl 4 x 4	16 EW
Bruttowohndichte	30 EW/ha
Nettowohndichte	39 EW/ha



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Gemeinde Bischofsmais
Landkreis: Regen

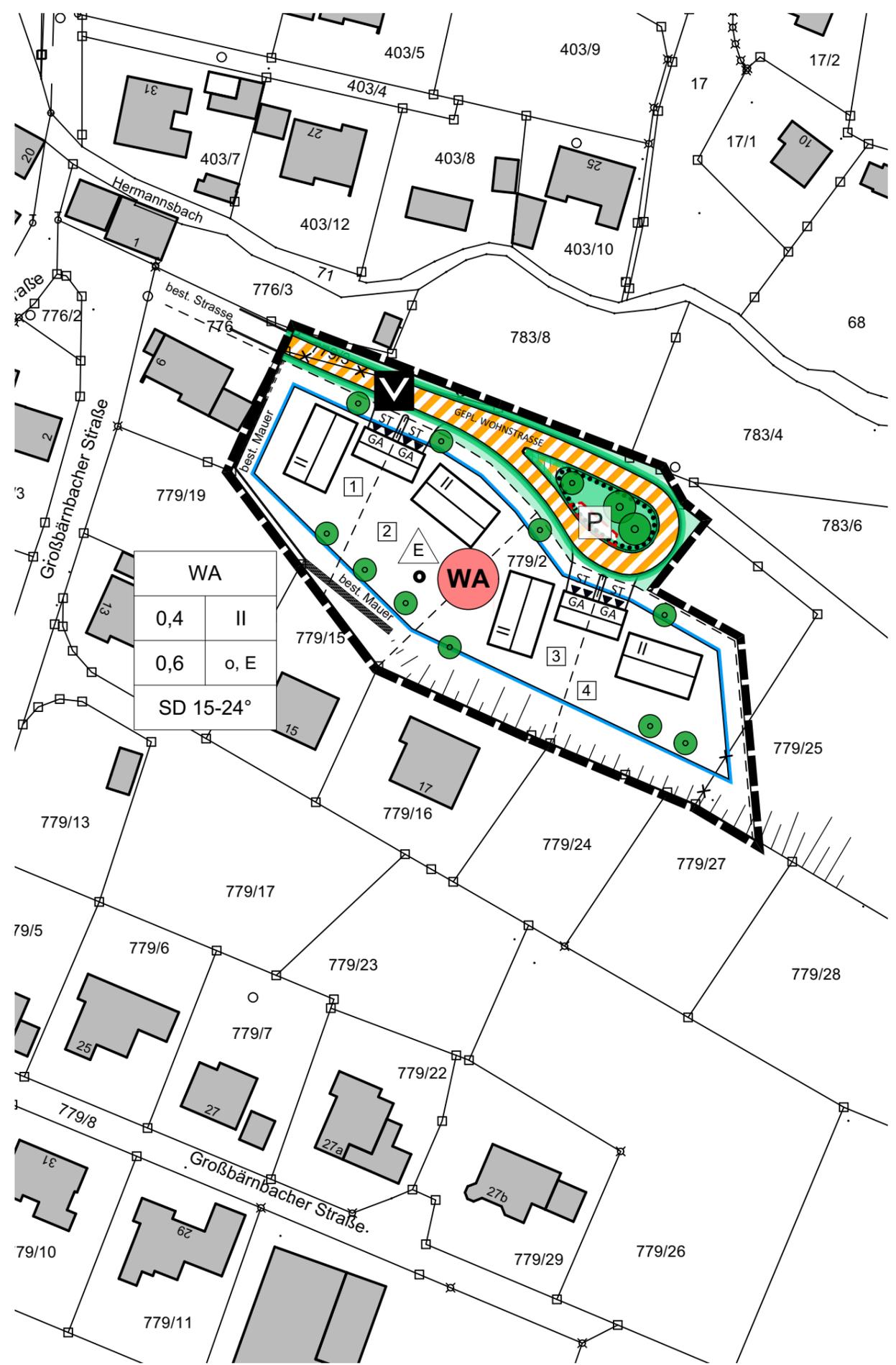
Blatt-
Nr. 12

3. Umweltbericht

Mit der Umwidmung des bestehenden GE in ein WA im Innenbereich sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Gleiches gilt für den unter Umständen beeinflussten Wirkraum um das Vorhabensgebiet. Gegenüber dem Bestand bewirkt die Planung eher positive Auswirkungen auf die Umwelt (geringerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad WA gegenüber GE).

Es kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich nach § 13a angewandt werden.

Hierbei entfällt für die Gemeinde die Pflicht zu einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ist kein Ausgleich erforderlich.



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4Abs. 2 BauNVO
 - BAUGRENZE
 - 2 VOLLGESCHOSSE VERBINDLICH
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECK
 - ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
 - TEILVERSIEGELTE FLÄCHEN
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
 - ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE / RUHENDER VERKEHR
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- | | | |
|---|--------------------|------------------------------|
| 1 | NUTZUNGSSCHABLONE: | |
| 3 | 2 | 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG |
| 4 | 5 | 2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
| 6 | | 3. GRUNDFLÄCHENZAHL |
| | | 4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| | | 5. BAUWEISE |
| | | 6. DACHFORM / DACHNEIGUNG |

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BESTEHENDE GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- BESTEHENDE MAUER
- BESTEHENDE FLURNUMMER
- BESTEHENDE BÖSCHUNG
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG
- VORGESCHLAGENER GARAGENSTANDORT MIT ANGABE DER ZUFAHRT
- STELLPLATZ
- PARZELLENUMMER



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "AM HERMANNSBACH"
 FLURNUMMERN 779/2, 779/3 UND 779/25
 GEMARKUNG BISCHOFMAIS
 LANDKREIS REGEN

4. FESTSETZUNGEN
 4.1 PLANLICHE FESTSETZUNGEN
 M 1:1000

ENTWURFSFASSUNG VOM 14.10.2021

PLANVERFASSER: ARCHITEKTURSCHMIEDE
 GEORG OSWALD
 94261 KIRCHDORF I. WALD

ERSTELLUNGSDATUM: 14.10.2021



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt
Nr. 14



4.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.2.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

4.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl:	WA	0,4
Geschoßflächenzahl:	WA	0,6
Zahl der Vollgeschoße - verbindlich:	WA	II

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Erforderliche Stellplätze je Parzelle:

Je Wohneinheit 1 Stellplatz, je Parzelle jedoch mindestens 2 Stellplätze

4.2.2 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.2.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

4.2.3.1 Die angegebene Firstrichtung ist nicht zwingend.
Der First muss zur Gebäudelängsseite parallel verlaufen.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4.2.3.2 Soweit sich aus der Ausnutzung der für die Hauptgebäude festgelegten Baugrenzen geringere Abstandsflächen ergeben als nach Art. 6 BayBO erforderlich, so sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt
Nr. 15



4.2.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

4.2.4.1 Hauptgebäude

Grundriss	Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite mindestens 1,3 : 1,0
Dachform	Satteldach SD mit Dachneigung von 15° - 24°
Dachgauben	Gauben sind nicht zulässig.
Dachdeckung	Zulässig sind Dacheindeckungen aus Ziegel- oder Betonpfannen, Farbton Rot. Zur Vermeidung von Reflexion bzw. Blendwirkung sind Engobe oder Glasur nicht zulässig. Solaranlagen müssen in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm angebracht sein – gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage. Ein umlaufender Rand von mindestens 50 cm der Dachfläche darf nicht mit Solarelementen belegt werden.
Trauf- überstand	max. 1,0 m Dachabschleppungen sind unzulässig
Ortgang- überstand	max. 0,8 m
Wandhöhe	max. 6,25 m Die Höhen-Angaben beziehen sich auf Oberkante des Urgelände und den Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Schnitte und Eintrag des bestehenden und zukünftigen Geländes sind dem Bauantrag beizufügen.
Material für Wände	Putze, Holz, Holzverschalung, Naturstein, Faserzementplatten
Farbgebung	gedeckte Farbtöne, kräftige Farbgebung ist unzulässig.
Anbauten	Erker sind nicht zulässig. Hausanbauten als untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 (7) S. 2 wie Wintergärten, Pergolen, Freisitzüberdachungen und Vorbauten sind über die Baugrenze hinaus zulässig.



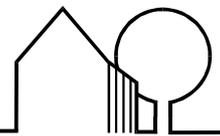
Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Bischofsmais
Landkreis: Regen

Blatt
Nr. 16



4.2.4.2 Nebengebäude

Lage	Garagen und Nebengebäude sind von der Lage her nicht festgesetzt und zulässig innerhalb der Baugrenzen, solange sie die mittlere Wandhöhe von 3,5 m nicht überschreiten.
Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 (9) BayBO.
Dachneigung	Bei Garagen ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen, geringere Dachneigungen sind zulässig. Flachdächer mit oder ohne extensive Dachbegrünung bzw. flach geneigte Pulldächer sind ebenfalls zulässig.
Dachform	Das Abschleppen des Hauptdaches über an das Hauptgebäude angebaute Garagen und sonstige Nebengebäude ist nicht zulässig.
Dachdeckung	<p>Zulässig sind Dacheindeckungen aus Ziegel- oder Betonpfannen, Farbton Rot. Zur Vermeidung von Reflexion bzw. Blendwirkung sind Engobe oder Glasur nicht zulässig.</p> <p>Zulässig sind außerdem Blechdeckungen als Stehfalzdeckung oder Profilbleche aus stumpfem, nicht glänzendem Material. Zum Schutz des Grundwassers sind Dachoberflächen aus Kupfer und Blei bei der beabsichtigten Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.</p> <p>Solaranlagen müssen in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm angebracht sein – gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage. Ein umlaufender Rand von mindestens 50 cm der Dachfläche darf nicht mit Solarelementen belegt werden.</p>
Material für Wände	Putze, Holz, Holzverschalung, Naturstein, Faserzementplatten
Private Stellplätze und Garagenvorplätze	<p>Vor Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahnrand) eingehalten werden.</p> <p>Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezäunt werden.</p>



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA „Am Hermannsbach“
Bischofsmais
Regen

Blatt
Nr. 17



Die Befestigung der Garagenzufahrt muss wasserteildurchlässig mit Pflaster- oder Plattenbelägen erstellt werden.

4.2.5 GELÄNDE

Geländeänderungen Geländeangleichungen sind als Aufschüttungen oder Abgrabungen bis maximal 1,0 m zulässig. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5 geneigt sein, dabei sind die Übergänge landschaftsgerecht weich auszuformen. Böschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Straße und Wege mind. 0,5 m von der Grenze abzurücken.

Erdwälle sind unzulässig.

Stützmauern Aufschüttungen und Abgrabungen können durch Trockenmauern und Findlingsmauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m abgestützt werden. Stützmauern aus Betonbauteilen sind nicht zulässig.

Die bestehenden Stützmauern können verbleiben oder in ähnlicher Bauweise ersetzt werden.

4.2.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.2.6.1 Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen

Öffentliche Grünflächen Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen. Auf der im Plan mit Pflanzgebot gekennzeichneten Grünfläche sind mind. 2 Bäume I. bis III. Ordnung aus der Pflanzliste (Ziffer 4.2.6.2) zu pflanzen.

Die Grünflächen mit den Bäumen sind als solche dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.

Private Einfriedungen Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis zu einer Höhe (Oberkante) von 1,2 m zulässig.

Einzäunungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten, sichtbare Zaunsockel sind deshalb unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Gestaltung Privatgärten Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA „Am Hermannsbach“
Bischofsmais
Regen

Blatt
Nr. 18



Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 BayBO). Die Anlage von reinen Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen sind unzulässig.

Mindestens 15 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, nicht buntlaubigen, freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen.

Pro angefangene 350 m² Parzellenfläche ist ein Baum II. oder III. Ordnung gemäß der Pflanzenlisten (Ziffer 4.2.6.2) zu pflanzen.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Baum zu pflanzen (Hausbaum). Die vorgegebenen Standorte dürfen bis zu 5 m verändert werden.

4.2.6.2 Pflanzenlisten

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch sind nicht zulässig.

Für Neupflanzungen sind folgende Gehölzarten und -qualitäten zu verwenden:

Bäume I. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzmindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Bäume II. und III. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Salix spec.	Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

WA „Am Hermannsbach“
Bischofsmais
Regen

Blatt
Nr. 19



sowie Obstbäume

Pflanzmindestqualität Laubbäume Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang ab 10 cm

Pflanzmindestqualität Obstbäume Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang ab 7 cm

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Heimische Strauchrosen
Salix spec.	Strauch-Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

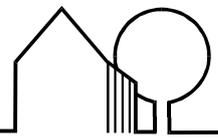
Pflanzmindestqualität Sträucher, 3-triebzig, 2 x verpflanzt, Höhe ab 60 cm

4.2.6.3 Flächenversiegelung, Rückhaltung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser

Befestigungen Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen auf den Bauparzellen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege und Terrassen sind in offenporiger und wasserteildurchlässiger Bauweise herzustellen, wie z.B. mit Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster oder offenporigen Pflaster- oder Plattenbelägen.

Oberflächenwasser Es wird empfohlen, nicht verschmutztes Dach- und Hofflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und für Brauchwassernutzung zu verwenden. Überschüssiges Oberflächenwasser kann in das kommunale Mischwasser-Kanalsystem abgeleitet werden.



Bebauungsplan: WA „Am Hermannsbach“
Gemeinde: Bischofsmais
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 20



5. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Bischofsmais hat in der Sitzung vom2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Hermannsbach“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplandeckblattes in der Fassung vom 14.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan WA „Am Hermannsbach“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bischofsmais, den

Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Bischofsmais, den

Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan WA „Am Hermannsbach“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Bischofsmais zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bischofsmais, den

Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)

(Siegel)

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon: 09928/9400-0

Georg Oswald (Dipl. Ing. Univ.)
