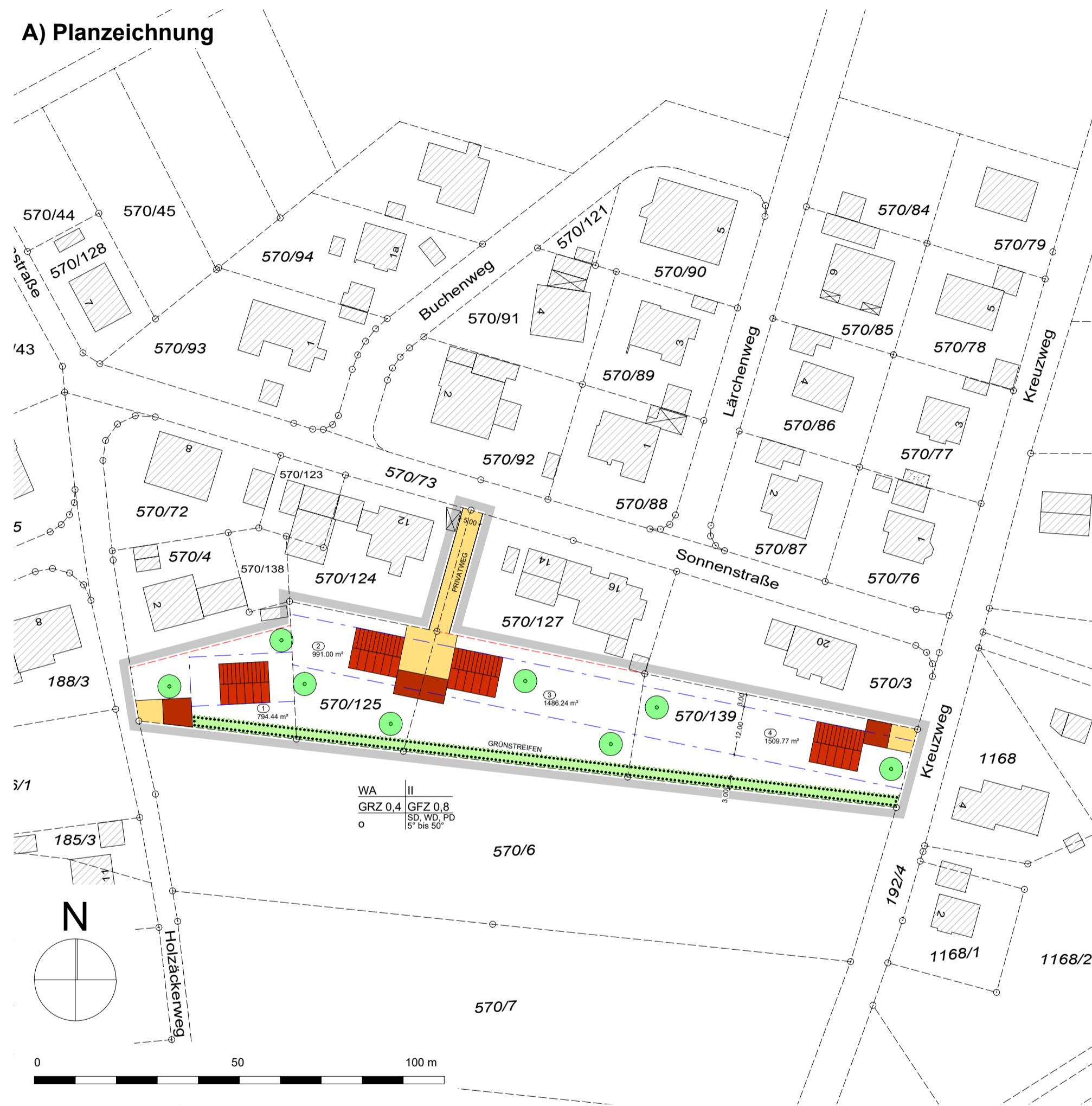


A) Planzeichnung



B) Planzeichen und Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind

- Wohngebäude
Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Wandhöhe (WH) max
	Firsthöhe (FH) max
Bauweise	Dachform

- GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl
II maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
WH maximal zulässige Wandhöhe in Meter
FH maximal zulässige Firsthöhe in Meter

als unterer Bezugspunkt für die Bemessung von WH und FH gilt die Höhe der natürlich umgebenden Geländeoberflächen.
Oberer Bezugspunkt für die WH ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand bei Attikaausbildung.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- Private Verkehrsflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen laut Pflanzliste
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen laut Pflanzliste

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

II. Darstellung ohne Normcharakter

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Parzellengrenze
- Flurstücknummern
- Bestehende Gebäude mit Hausnummern
- Parzellennummer
- 500.00 m² Grundstücksfläche
- 1.50 Maßangabe in Meter
- Vorschlag Neubau, Hauptgebäude
- Vorschlag Neubau, Garage

C) Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig.
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert oder gestört werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der natürlich umgebenden Geländeoberfläche. Böschungen müssen auf dem eigenen Grundstück liegen.

3. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und bis zu seiner Wiederverwendung zu schützen.

4. Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Regenwasser ist vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz durch Retentionszisternen zu drosseln. Der Regenwasserspeicher ist pro Bauparzelle mit einem Mindestvolumen von 6 m³ auszuführen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften Art. 81 BayBO)

1. Dachausbildung

SD Satteldach	Dachneigung	30° bis 50°
WD Walmdach	Dachneigung	5° bis 50°
PD Pultdach	Dachneigung	5° bis 50°

2. Garagen, Carports und Nebengebäude

Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 6,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Dachausbildung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch als Flachdach zulässig.

3. Einfriedungen, Stützmauern

Der untere Abschluss aller Einfriedungen muss die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.

4. Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus Metall, bei denen es zu einer Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser kommen kann (zum Beispiel Zink, Blei, Kupfer etc.) sind nur auf einer Fläche von max. 10 % bezogen auf die Grundfläche aller Gebäude eines Grundstückes zulässig.

III. Pflanzliste

1. Private Flächen

Die Ortsrandeingerünung an der Südseite des Plangebietes erfolgt durch einen privaten Grünstreifen. Dort sind in der nach Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode heimische Sträucher und pro Parzelle mindestens zwei großkronige Bäume I. und II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Artenliste der Pflanzen

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung
Bergahorn	ACER pseudoplatanus
Spitzahorn	ACER platanoides
Esche	FRAXINUS excelsior
Winterlinde	TILIA cordata
Sommerlinde	TILIA platyphyllos
Stieleiche	QUERCUS robur
Buche	BENDULA pendula

Feuerahorn	ACER campestre
Eberesche	SORBUS aucuparia
Hainbuche	CARPINUS betulus
Schwarzerle	ALNUS glutinosa
Vogelkirsche	PRUNUS avium
Obsthochstämme	

Die Bäume sollen in folgender Qualität gesetzt werden: mit Ballen, 2 - 3 Mal verpflanzt, Baumumfang 12-14 cm.

Obstbäume

Bevorzugte Pflanzung von Obstbäumen; Hochstämme v. a. als Hausbaum straßenseitig. Detaillierte Beschreibung in der Obstsortenseite des Landkreises Tirschenreuth „Empfehlenswerte Obstsorten für Dorf und Landschaft“, Neuaufgabe 2008.



GEMEINDE BRAND

BEBAUUNGSPLAN OBERÖLBÜHL SÜD II ERGÄNZUNG FL.ST.NR. TF 570/4, 570/125, TF 570/127, 570/139

FASSUNG VOM 24.OKTOBER 2023

ARCHITECTEN
INGENIEURE

GEMEINDE BRAND

Sonnenstraße 16
95682 Brand

09236 - 96 98 60
info@archi-d.de

BERNHARD SCHINDLER
ERSTER BÜRGERMEISTER