

Bebauungsplan „Brunnäckert“ / 2. Änderung

Gemeinde Brand
Max-Reger-Straße 7
95682 Brand



Landkreis Tirschenreuth

Schriftlicher Teil

- Vorwort/Umgriff
- Begründung
- Festsetzungen (A)
- Hinweise (B)

Entwurf:
Architekturbüro Drehobel
Dipl.-Ing. Univ. Christian Drehobel
Sonnenstraße 16
95682 Brand
Telefon 0 92 36/96 98 60
Telefax 0 92 36/96 98 65
architekt@drehobel.bayern

Vorwort/Umgriff

Das Baugebiet Brunnäcker schließt im Norden an die Bebauung südlich der Max-Reger-Straße und im Westen an die Kemnather Straße an.

Es umfasst die Flurstücke Nr. 367/1, 368, 369, 370, eine Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 363 und eine Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 356. Außer den Flurstücken Nr. 367/1, 368 und 369 ist das Plangebiet im Besitz der Gemeinde.

Die bereits bebaute Parzelle 11 wurde zur Realisierung der Erschließung in das Baugebiet aufgenommen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Jahnstraße im Südwesten. Eine Verbindung für Fußgänger ist im Nordwesten zur Max-Reger-Straße hin geplant.

Zur offenen Landschaft im Süden und Osten hin wird das Plangebiet mit einem Pflanzstreifen abgeschlossen.

Zur 1. Änderung:

Aus der Bebauung der ersten Parzellen im Baugebiet Brunnäcker haben sich von Seiten der Bauwerber Änderungsvorschläge ergeben, die der Gemeinderat zum großen Teil in diese 1. Änderung aufnimmt.

Darüber hinaus ergeben sich jetzt aus der Anlage der Erschließungsstraße topographisch bedingte Anpassungen der Höheneinordnung insbesondere im südlichen Teil des Baugebietes.

Zur 2. Änderung:

Im ersten Erschließungsabschnitt des Baugebietes Brunnäcker sind nahezu alle Parzellen vergeben. Vor Ausführung eines weiteren Erschließungsabschnittes sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes überarbeitet und den übrigen Baugebieten der Gemeinde Brand angepasst werden.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau in Form von freistehenden Einfamilienhäusern ist es erforderlich, neue Wohnbauflächen auszuweisen. In den bestehenden Baugebieten „Ortskernerweiterung“, „Holzäcker“ und „Oberölbühl Süd“ sind keine bzw. nur vereinzelt frei verfügbare Bauparzellen mehr vorhanden.

Der größte Teil des Plangebietes konnte durch die Gemeinde erworben werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der vorliegende Bebauungsplan „Brunnacker“ aufgestellt.

Die Nettobaufläche beträgt ca. 3,4 ha. Innerhalb dieser Fläche werden 40 Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser ausgewiesen. Eine Fläche von ca. 5.000 m² ist im Bereich der Staatsstraße als Mischgebiet vorgesehen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan ergänzt.

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Startphase zur Dorferneuerung als Wohnbaufläche zur organischen Ortskernentwicklung angeregt und von den Arbeitskreisen mit Unterstützung der Dorfplaner vorgeschlagen.

3. Maßgebliche Gründe für die Abwägung

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß und die Art der baulichen Nutzung orientieren sich an den vorhandenen Bebauungen und der örtlichen Situation.

b) Erschließung

Die Erschließung erfolgt über bestehende Erschließungsanlagen und neu zu errichtende Erschließungsstraßen. Eine fußläufige Erschließung zum Ortskern ist im Norden vorgesehen.

c) Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Ortskanal.

4. Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Gemeinde Brand verzichtet für den vorliegenden Bauleitplan auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da den Belangen des Naturschutzes von der Gemeinde Brand auf andere Weise ausreichend Rechnung getragen wird. Dies zum einen durch eine möglichst großzügige Berücksichtigung der Belange innerhalb der Baugebiete selbst, vor allem aber durch die Beteiligung an dem Projekt „Submontane Feucht- und Magerwiesen im südlichen Fichtelgebirge“ in dessen Rahmen bereits in den Jahren 1997 und 1998 die Gemeinde Brand verschiedene Projekte durchgeführt hat.

Textliche Festsetzungen (A)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Für das Baugebiet wird nach § 9 des BauGB und § 4 bzw. § 6 der BauNVO die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ bzw. „Mischgebiet (MI)“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- Im „Allgemeinen Wohngebiet“ GRZ = Grundflächenzahl = 0,4, ohne Anrechnung der Garagen und untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
- Im „Mischgebiet“ GRZ = Grundflächenzahl = 0,5.
- Für beide Gebiete wird die Geschossflächenzahl=GFZ mit 0,8 festgelegt.
- Es dürfen max. 2 Vollgeschosse gebaut werden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 6 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie für die Parzellen 5 bis 8 und 37 bis 40 ein Reihenhaus.
- Je Wohngebäude, ob Einzel-, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte, sind insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig.
- Die Festlegung der Baugrenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen von max. 50 cm zugelassen.
- Baulinien sind nicht festgesetzt.
- Es gilt die Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche der Haupteinfahrtsstraße ein Freiraum zu schaffen, je Garage mind. 5,00m tief und 3,00 m breit. Einfriedungen (auch als Tor) zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Regel nicht zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- Zusammengebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung zu erstellen.

5. Flächen für Nebenanlagen (§§ 14, 23 Abs. 5 BauNVO und Art. 57 BayBO)

- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und verfahrensfreie Bauvorhaben dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

6. Höhenentwicklung der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Das natürliche Gelände darf durch Abgrabung oder Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen können in Absprache mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn auf andere Weise das Grundstück nicht sinnvoll bebaut werden kann.

- **Für die Parzellen 5 bis 16 und 33 bis 40 gilt:**

Bei einer maximalen Geländemodellierung von 0,50 m darf beim zweigeschossigen Gebäude die Wandhöhe auf der Talseite max. 7.00 m und auf der Bergseite max. 6.00 m betragen. Beim erdgeschossigen Gebäude auf der Talseite max. 4.50 m und auf der Bergseite max. 3.00 m. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante des Dachsparrens.

- **Für die Parzellen 1 bis 4 und 17 bis 32 gilt:**

Bei einer maximalen Geländemodellierung von 1,00 m darf beim zweigeschossigen Gebäude die Wandhöhe auf der Talseite max. 8.00 m und auf der Bergseite max. 7.00 m betragen. Beim erdgeschossigen Gebäude auf der Talseite max. 5.00 m und auf der Bergseite max. 4.00 m. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante des Dachsparrens.

- Zur Bergseite darf der Fußboden im Erdgeschoss max. 30 cm über der Oberkante Gelände liegen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Gebäudetypen

1.1.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ gilt

Die Wandhöhe wird an der Außenseite der Außenwand gemessen von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der OK Dachhaut.

Der Firstpunkt wird am höchsten Punkt des Daches an der Außenseite der Giebelwand gemessen, von OK RFB EG bis zum Schnittpunkt der Giebelaußenwandlinien mit der OK Dachhaut.

Die Kniestockhöhe wird an der Außenwand gemessen und ist das Maß vom Rohfußboden der Decke über EG oder 1. OG bis zum Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Unterkante Sparren.

1.1.3 Bauformen

Bauform E+I:

Dachausbildung: Satteldach, Walmdach, Zeltdach

Dachneigung: 15 bis 25°

Wandhöhe: traufseitig max. 6,50 m

Bauform E:

Dachausbildung: Satteldach, Walmdach, Zeltdach

Dachneigung: 15 bis 25°

Wandhöhe: traufseitig max. 3,50 m

Bauform E+I:

Dachausbildung: Pultdach (auch als versetztes Pultdach)

Dachneigung: 5 bis 15°

Wandhöhe: traufseitig: max. 6,50 m

Firsthöhe: max. 8,00 m

Bauform E+D:

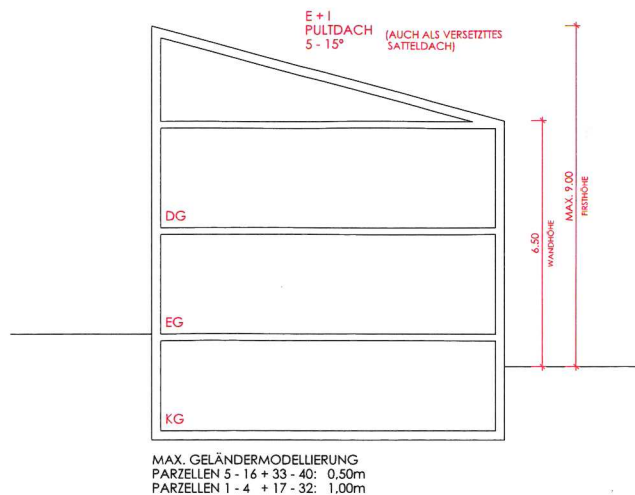
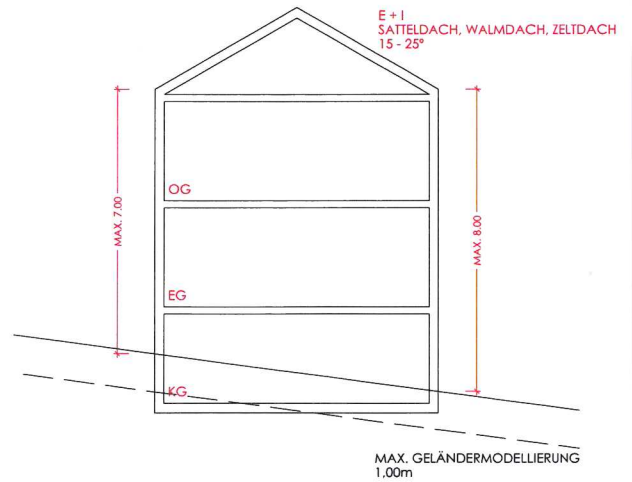
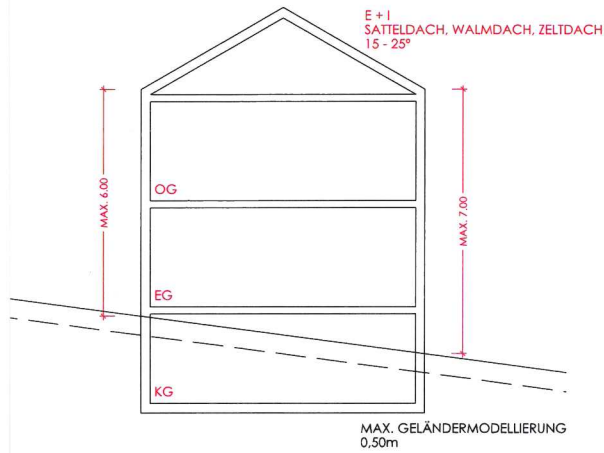
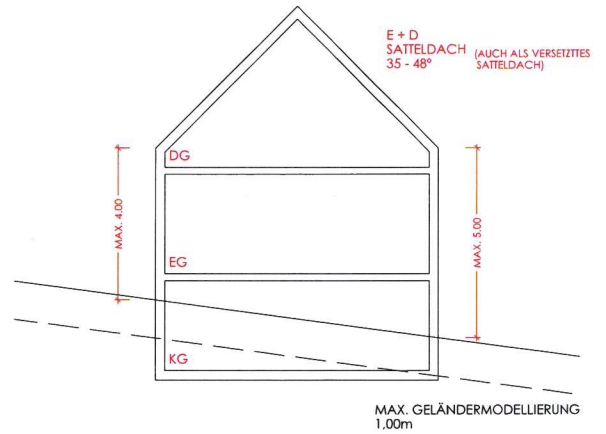
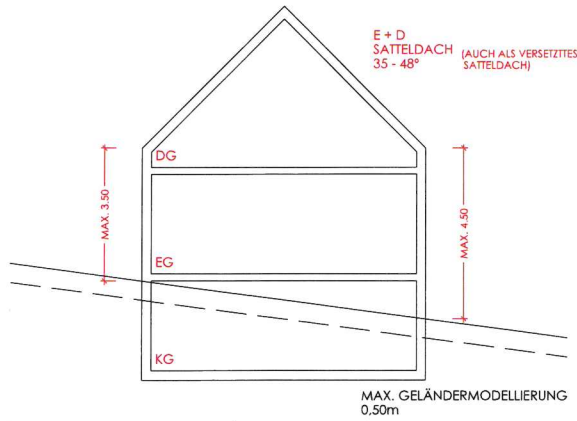
Dachausbildung: Satteldach (auch als versetztes Satteldach)

Dachneigung: 35 bis 48°

Wandhöhe: traufseitig max. 4,50 m

PARZELLEN 5 - 16 + 33 - 40

PARZELLEN 1 - 4 + 17 - 32



1.1.4 Im „Mischgebiet (MI)“ gilt:

- bei der Erschließung von der Staatsstraße her, Firsthöhe nicht höher als das Gebäude auf dem Fl.St.Nr. 377, Traufhöhe max. 6.50 m, gemessen ab OK Staatsstraße.
- bei der Erschließung vom Baugebiet aus, Firsthöhe nicht höher als auf Parzelle 1 zulässig.
- Dachneigung 28 bis 44 °
- Ein Freiflächengestaltungsplan ist erforderlich

1.2 Dächer

Dachüberstände sind am Giebel mit max. 40 cm und an der Traufe mit max. 80 cm auszuführen.

Die Dächer der Garagen, der überdachten Stellplätze und der Nebenanlagen nach Punkt I.5 sind in Dachdeckung und Neigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachgeneigte Dächer oder Flachdächer sind zulässig.

Für untergeordnete Anbauten an das Wohngebäude, für Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind flachgeneigte Dächer oder Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten/Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig und müssen allseitig von Dachflächen umgeben sein.

Zwerggiebel (mit der Traufwand bündig) sind im inneren Drittel anzuordnen.

Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel muss mind. 1,50 m betragen.

Die Firste von Dachaufbauten müssen mind. 0,60 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel, Betondachsteine oder beschichtete Metalleindeckungen zulässig. Flach geneigte Dächer oder Flachdächer sind bekiest oder extensiv begrünt auszuführen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen die Firstlinie der Dächer nicht überragen.

1.3 Fassadengestaltung

Fassadenflächen sind in Putzflächen oder in Holzverschalung auszuführen.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Form von Firmenschildern in der Größe von 0,60 m² zulässig.

1.5 Einfriedungen

- Die Einfriedung an der Grundstücksseite entlang der öffentlichen Straßenräume ist aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel auszubilden. Die Höhe des Holzzaunes muss mind. 0,85 m und darf höchstens 1,20 m ab Oberkante Erschließungsanlage betragen.
- Die Grundstücke entlang der Staatsstraße St. 2665 sind durchgehend - ausgenommen im Bereich der gemeinsamen Zufahrt - geschlossen einzufrieden.

1.6 Straßenraum und Sichtdreiecke

- Für den Straßenraum der Haupteinmündungsstraße wird eine Breite von 7,50 m festgelegt, einschl. Grün- und Mehrzweckstreifen.
- Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe festzuhalten. Bäume und Hochstämme mit einem Astansatz in mind. 2,50 m Höhe sind zugelassen. Die Höhen beziehen sich auf fertige Straßenoberfläche in Fahrbahnmitte.
- Für das Mischgebiet wird von der Staatsstraße St. 2665 eine gemeinsame Zufahrt gestattet.
- Dach- oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Straßengrund geleitet werden. Durch bauliche Maßnahmen darf der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße oder in bestehenden Entwässerungsanlagen der Straße nicht verschlechtert oder verhindert werden.
- Beleuchtungsanlagen (zum Beispiel Werbeanlagen, Hofraumbeleuchtungen und dergleichen) sind so zu erstellen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet wird.

1.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

- Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen. Dabei ist der Telekom die Möglichkeit zu geben, zusammen mit den anderen Versorgungsträgern einen gemeinsamen Kabelgraben zu benützen, so dass für die Telekom maximal die Kosten einer oberirdischen Erschließung anfallen.
- Das Gebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen.
- Das Gebiet wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen.
- Das Gebiet ist an das Ferngasnetz angeschlossen.

1.8 Verschiedenes

- Um der Versiegelung des Bodens entgegen zu wirken, sind - soweit es die Nutzungsverhältnisse zulassen - Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Asphaltbefestigungen auf Privatgrundstücken sind nicht zugelassen.
- Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Soweit die Anlage des im Entwurf geplanten Teiches möglich ist, wird das Gebiet im Trennsystem entsorgt, so dass Oberflächenwasser dem Teich zugeführt wird.
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen, sowie Holz- und Lattenverkleidungen zulässig und sind innerhalb der Einfriedung anzuordnen.

- Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind.
- Das Aufstellen von Warenautomaten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unzulässig.

1.9 Öffentliche Grünbereiche

Die Bepflanzung auf öffentlichem Grund ist in folgender Weise durchzuführen (die Auswahl der Arten ist aus der Artenliste zu entnehmen):

- Bepflanzung des Straßenraumes mit Laubbaumhochstämmen
 - im Straßenraum vorwiegend mit Bäumen II. Ordnung
 - in den Plätzen und Wendemöglichkeiten mit Bäumen I. Ordnung
- Grünstreifen im Straßenraum sind als magerer Schotterrasen auszubilden.
- Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat mit heimischen Gehölzen zu erfolgen.

1.10 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Baugebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt von der südlich gelegenen Jahnstraße.

Eine untergeordnete Stichstraße erschließt die Parzelle 11. Bei sämtlichen Erschließungsstraßen erfolgt keine Trennung zwischen Fußgänger- und motorisiertem Verkehr.

Die Gesamtbreite der Haupteerschließungsstraßen beträgt 7,50 m, davon entfallen 4,50 m für die Fahrbahn, 0,50 m für den Grünstreifen und 2,50 m für den zweiten Seitenstreifen.

Die Gesamtbreite der Fußwege beträgt 3,00 m.

Der Grünstreifen ist beidseitig auszuprägen, er kann symmetrisch ausgestaltet oder ungleich breit sein. Die Summe der beidseitigen Grünstreifen darf 2,50 m nicht unterschreiten.

Die Befestigung soll folgendermaßen beschaffen sein:

- Straßen mit Asphalt
- Plätze mit Pflaster
- Einfahrten im öffentlichen Grund mit Pflaster
- Fußwege mit wassergebundener Decke
- Im Bereich des Spielplatzes dürfen keine Pflanzarten der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 im LUMBI Nr. 7/8 vom 27. August 1976, gepflanzt werden.

1.11 Private Flächen

Die privaten Grünflächen sollen überwiegend mit heimischen Stauden, Sträuchern, Hecken-, Laub- und Obstbäumen bepflanzt werden (vgl. Artenliste).

Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohnhauses sind mind. so viele Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum I. oder II. Ordnung kommt, evtl. bestehende Bepflanzungen kommen hierbei nicht zur Anrechnung.

Es soll ein Obstbaumhochstamm als straßenseitiger Hausbaum gepflanzt werden.

Die im Plan angegebenen Baumstandorte sind verbindlich; sie können jedoch der jeweiligen Situation angepasst werden, dürfen aber keinen größeren Abstand als 5,00 m von der Straße aufweisen.

Zur Ortsrandeingrünung sind in den Parzellen 1 bis 4, 13 bis 14 und auf den Mischgebietgrundstücken jeweils zwei Hochstämme zu pflanzen. Der Standort des Baumes muss mind. 2,00 m und darf max. 10,00 m Abstand Baugebietsgrenze betragen.

Die Ortsrandeingrünung an der Süd-Ost-Seite des Plangebietes erfolgt durch einen privaten Grünstreifen. Dort sind heimische Sträucher und pro Parzelle zusätzlich zur oben genannten Festsetzung mindestens zwei großkronige Bäume I. und II. Ordnung spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Grundstückseigentümer sind für die Pflanzung, die Pflege und den Erhalt verantwortlich.

Zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und zur Versickerung von Regenwasser und Bildung von Grundwasser soll die Ausbildung der Hauszugänge, der Garagenzufahrten und sonstiger Wege (z.B. im Garten) als Schotterrasen, wassergebundener Decken, Rasenfugenpflaster oder Pflasterflächen erfolgen.

Hinweise (B)

1. Öffentliche Flächen

Aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes ist es sinnvoll, die Pflege folgendermaßen durchzuführen:

- keine Düngung
- kein Pestizideinsatz
- 2 - 3 malige Mahd pro Jahr
- soweit möglich Erhalt von Totholz in den Grünflächen
- Heckschnitt nur abschnittsweise und außerhalb der Brutzeit (November bis Februar)
- Teichpflege nur außerhalb der Laichzeit (November bis Februar)

2. Private Flächen

Die Gärten sollen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Möglichkeiten dafür sind:

- Fassadenbegrünung
- Anbringen von Nistkästen und -hilfen
- Anlage von verschiedenen Lebensraumtypen, z.B. Blumenwiese, Trockenrasen, Feuchtbiotop, Trockenmauern
- Anlage einer Kompoststelle

Für die Pflege gelten die gleichen Hinweise wie zu den öffentlichen Flächen.

Das Auffangen und Verwenden des Regenwassers (Zisterne, oberirdischen Behältern oder Teichen) als Gießwasser im Garten, als Brauchwasser im Haus oder im Gartenteich ist erwünscht.

Kleintierhaltung soll möglich sein.

3. Regenerative Energien und schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen

- Energiegewinnung durch Solarzellen ist erwünscht
- Warmwasserbereitung durch Sonnenkollektoren wird begrüßt
- Die Verwendung regenerativer Energiequellen ist erwünscht (z.B. Hackschnitzelheizung oder Blockheizkraftwerk)
- Oberflächenwasser sollte wiederverwendet werden oder versickert und möglichst nicht der Kanalisation zugeführt werden.
- Die Verwendung von Oberflächenwasser ist nur zur Toilettenspülung möglich.

4. Artenliste der Pflanzen

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	ACER pseudoplatanus
Spitzahorn	ACER platanoides
Esche	FRAXINUS excelsior
Winterlinde	TILIA cordata
Sommerlinde	TILIA platyphyllos
Stieleiche	QUERCUS robur
Buche	BENDULA pendula

Bäume II. Ordnung

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“, Neuauflage 2008.

Sträucher für freiwachsende Hecken:

Hecken zur Ortsrandeingrünung sind ausschließlich mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zur Ergänzung können traditionelle Ziergehölze gepflanzt werden, insbesondere zur nachbarlichen Abgrenzung und dem Gartenraum zugeordnet.

5. Stromversorgung

Zur Stromversorgung müssen an den Straßeneinmündungen auch kleine Kabelverteiler erstellt werden, deren endgültige Standorte erst im Zuge des Straßenbaus festgelegt werden.

6. Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes bekannt gemacht werden. Für den Fall, dass dem Bayerischen Amt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt geworden und diese Informationen an den Planungsträger und das zuständige Landratsamt weitergeleitet worden sind, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 67 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu hören.

7. Telekom

Um den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sicherzustellen, müssen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Telekom mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

8. Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für die Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 Tonnen sichergestellt sein, die Anforderungen nach BayBO sind einzuhalten. Auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird hingewiesen. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreis von 18,50 m besitzen, befahren werden können.

9. Schallschutz

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, soweit diese auf den Parzellen 19 bis 24 nach Süden orientiert sind bzw. im Mischgebiet zur Staatsstraße hin, müssen als Schallschutzfenster ausgeführt werden.

Im Gartenbereich der Parzellen 19 bis 24 und den Parzellen im Mischgebiet können die maßgeblichen Orientierungswerte um bis zu drei dB (A) überschritten werden.

Mögliche Beeinträchtigungen des Nutz- und Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus der Staatsstraße sind hinzunehmen.

10. Straßenbauamt

Soweit für Ver- und Entsorgungsleitungen Straßengrund in Anspruch genommen werden muss, ist rechtzeitig vorher mit dem Straßenbauamt Kontakt aufzunehmen.

11. Immissionen aus der Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können die im ländlichen Raum üblichen Immissionen entstehen, die hinzunehmen sind.

12. Gasversorgung:

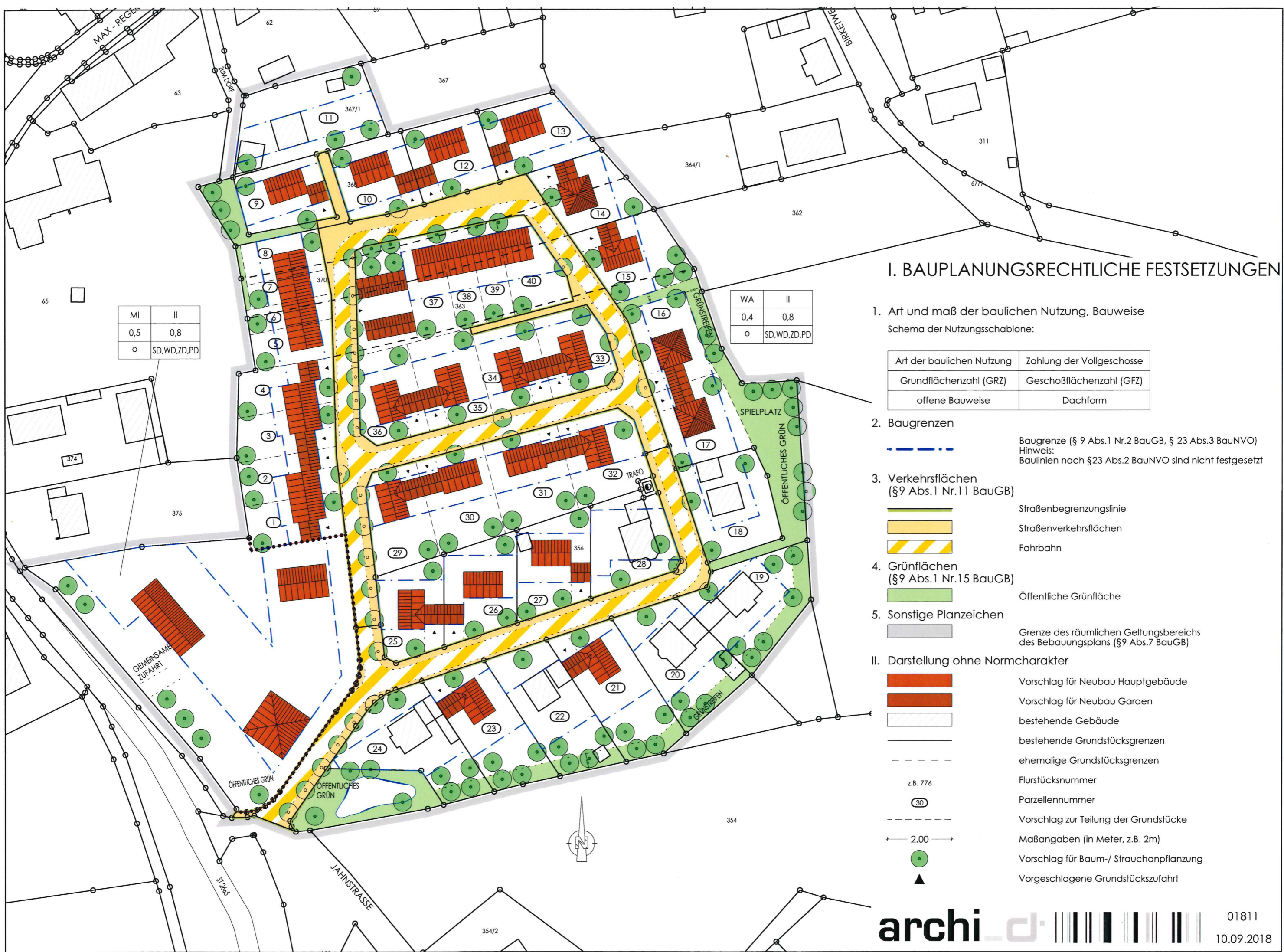
Für die Ortsgasversorgung ist die KGN Kommunalgas Nordbayern GmbH zuständig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen die „Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Ruhrgas AG“ in der jeweils aktuellen Fassung sinngemäß zu beachten ist.

Brand, 10. Sept. 2018

Beschlossen in der GR-Sitzung vom
10. September 2018

Christian Drehobel
Architekt

Ludwig König
Erster Bürgermeister



MI	II
0,5	0,8
o	SD,WD,ZD,PD

WA	II
0,4	0,8
o	SD,WD,ZD,PD

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 Schema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahlung der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflchenzahl (GFZ)
offene Bauweise	Dachform

2. Baugrenzen

--- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs.3 BauNVO)
 Hinweis:
 Baulinien nach §23 Abs.2 BauNVO sind nicht festgesetzt

3. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Fahrbahn

4. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- ffentliche Grünfläche

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorschlag für Neubau Hauptgebäude
- Vorschlag für Neubau Garaen
- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- ehemalige Grundstücksgrenzen
- z.B. 776 Flurstücknummer
- (30) Parzellennummer
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- 2.00 Maßangaben (in Meter, z.B. 2m)
- Vorschlag für Baum-/ Strauchanpflanzung
- Vorgeschlagnene Grundstückszufahrt