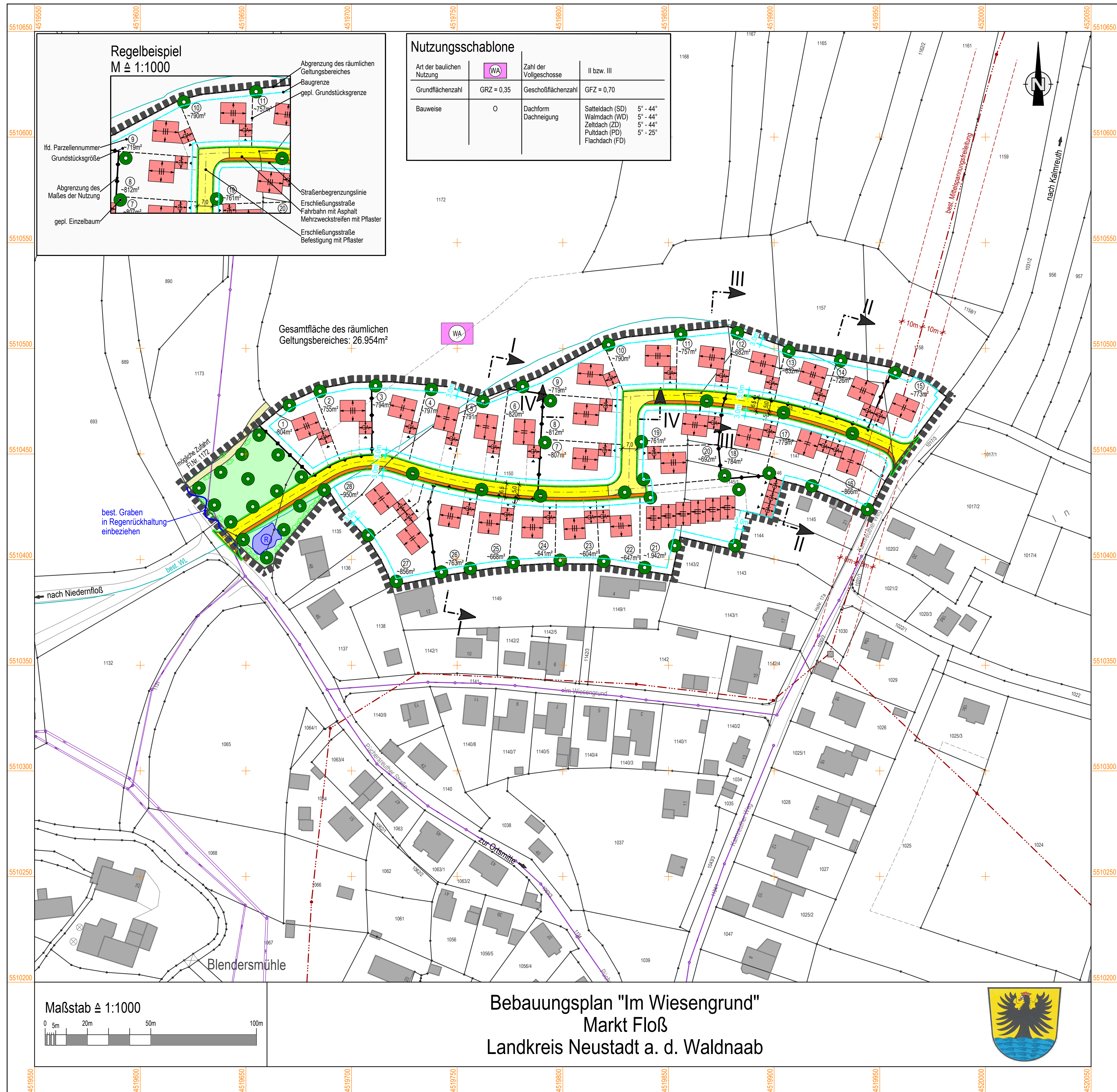
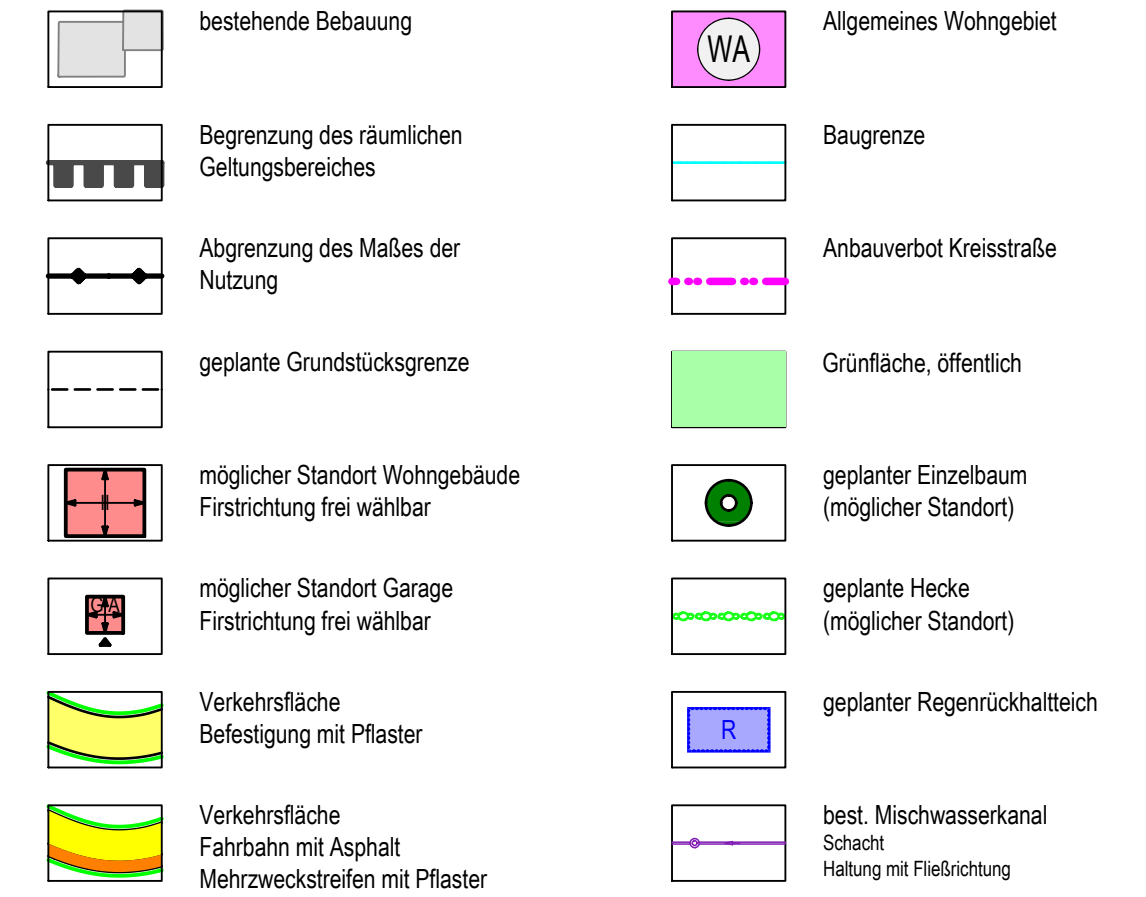




Zeichenerklärung:

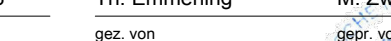


Änderungen:

- Zeichenerklärung: Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Widmung "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" in "Verkehrsfläche Befestigung mit Pflaster"
- Darstellung Bogenrhythmus

b) Einstellung Regenrinnknaufsteich		09.08.2018	Th. Emmerling	M. Zwick
Index	Zufahrt Einzelstg	am	gez. von	gez. von
				
Floß, 09.08.2018		Weiden, 09.08.2018		
Ort, Datum	Gef. Stg. - Bürgermeister	Ort, Datum	Auftragnehmer	

- FlNr. 1143 bzw. 1143/2 nicht mehr im Geltungsbereich;
- Erweiterung des Geltungsbereiches auf FlNr. 1173
- Anzahl der Vollgeschosse der Parzellen 1; 2; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 19 und 20
- Mehrzweckstreifen der östlichen Teil der Erschließungsstraße auf Südseite verschoben
- Parzellengröße 19

a	- Zufahrt zu FfNr. 1172 - Graben zu Regenrückhaltung	28.06.2018	Th. Emmerling	M. Zwick
Index	Art d. Änderung	am	gez. von	gepr. von
Floß, 28.06.2018		Weiden, 28.06.2018		
Ort, Datum	Gefüge, Stoff - , Blauenregner	Ort, Datum	Auftragnehmer	

Bauherr:
Markt Floß
Rathausplatz 3, 92685 Floß

Floß, 20.02.2018

Auftragnehmer:
Beratende Ingenieure
Bauingenieurwesen
Kettelerstraße 11 · 92637 Weiden i.d.OPf.
TEL 0961.390 93 0 · FAX 0961.390 93 21
www.zwick-ingenieur.de · info@zwick-ingenieur.de

Weiden, 20.02.2018

Projekt:
Baugebiet
"Im Wiesengrund"

Plan:
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Lageplan
Leistungsphase:
Entwurfsplanung

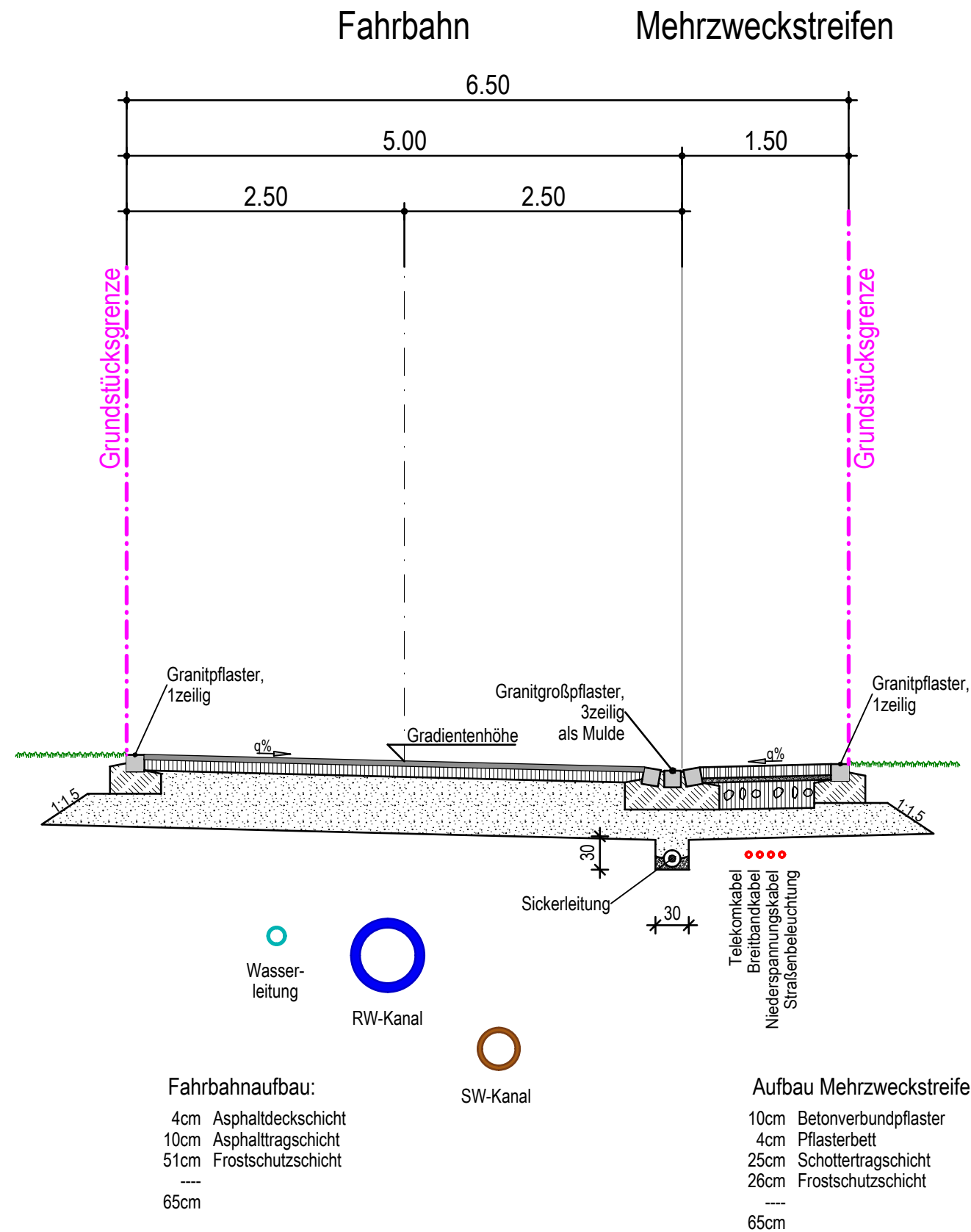
Teil A

Zeichnerische Dartselling

Projekt-/Plannummer:
Z058-009-01b

Maßstab:
1:1.000

Erschließungsstraße



Bauherr:
Markt Floß
 Rathausplatz 3, 92685 Floß

Floß, 20.02.2018
 Ort, Datum

Auftragnehmer:
**Beratende Ingenieure
 Bauingenieurwesen**
 Kettelerstraße 11 · 92637 Weiden i.d.OPf.
 TEL 0961.390 93 0 · FAX 0961.390 93 21
 www.zwick-ingenieure.de · info@zwick-ingenieure.de

Weiden, 20.02.2018
 Ort, Datum

Projekt:
**Baugebiet
 "Im Wiesengrund"**
 Plan:
**Regelquerschnitt
 Erschließungsstraße**
 Leistungsphase:
Entwurfsplanung

Teil A
 Zeichnerische Darstellung

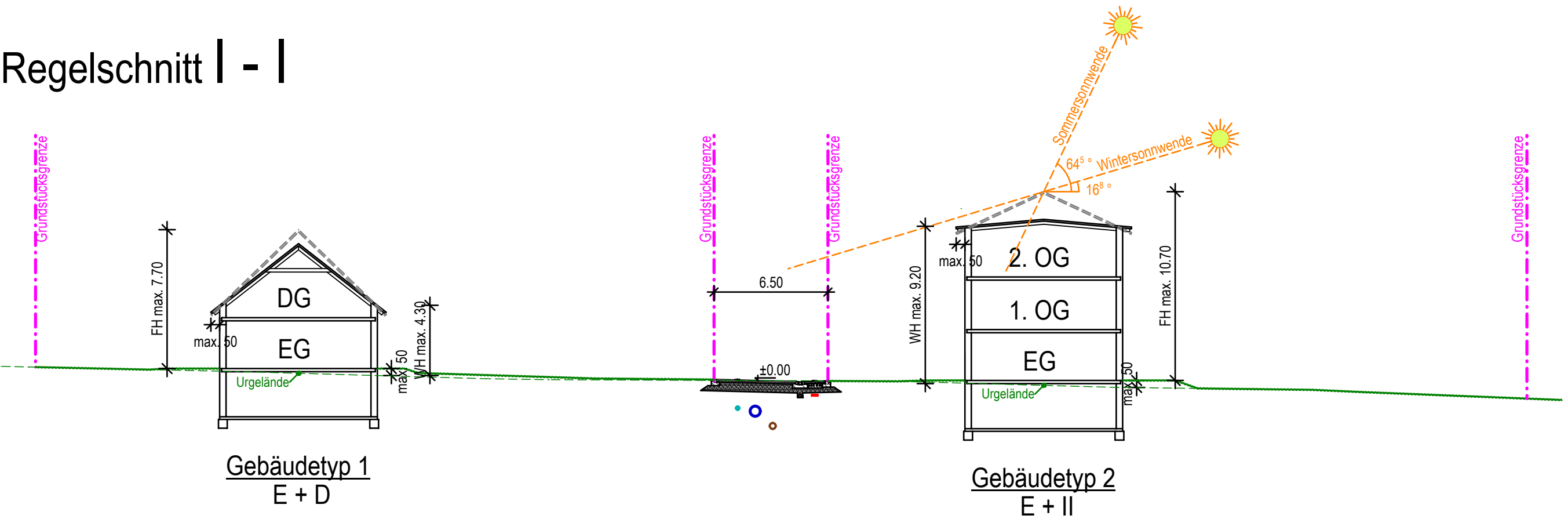
Projekt-/Plannummer:
Z058-009-02

Maßstab:
1:50

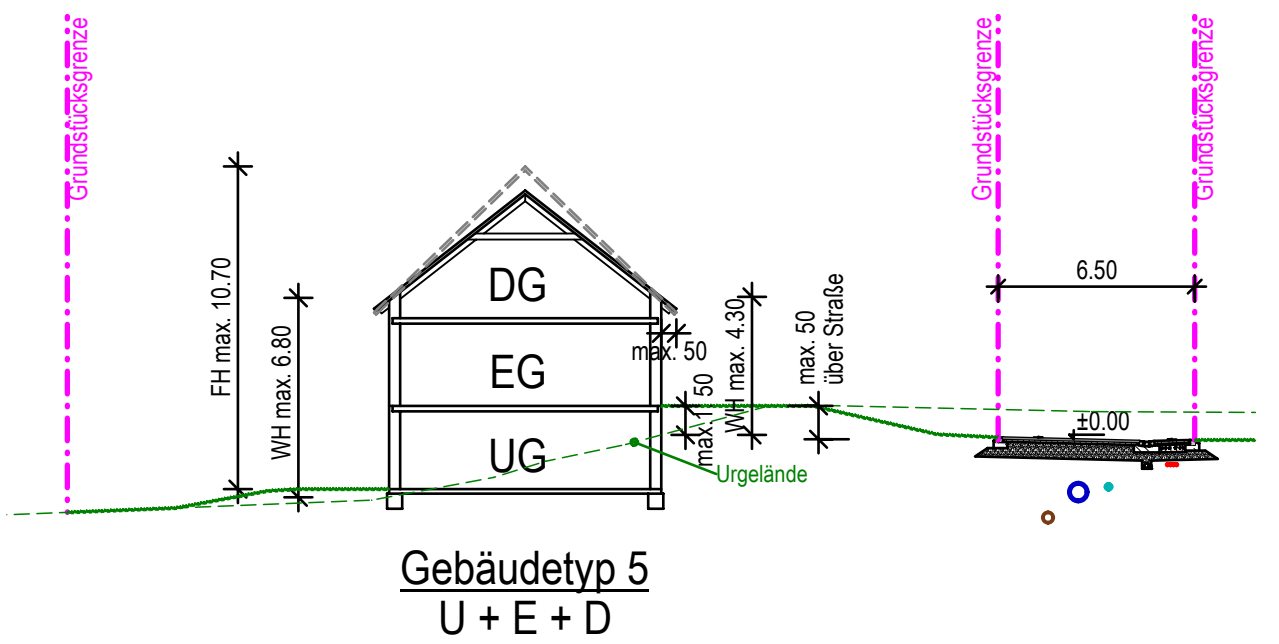


Th. Emmerling
 gez. von
 M. Zwick
 gepr. von

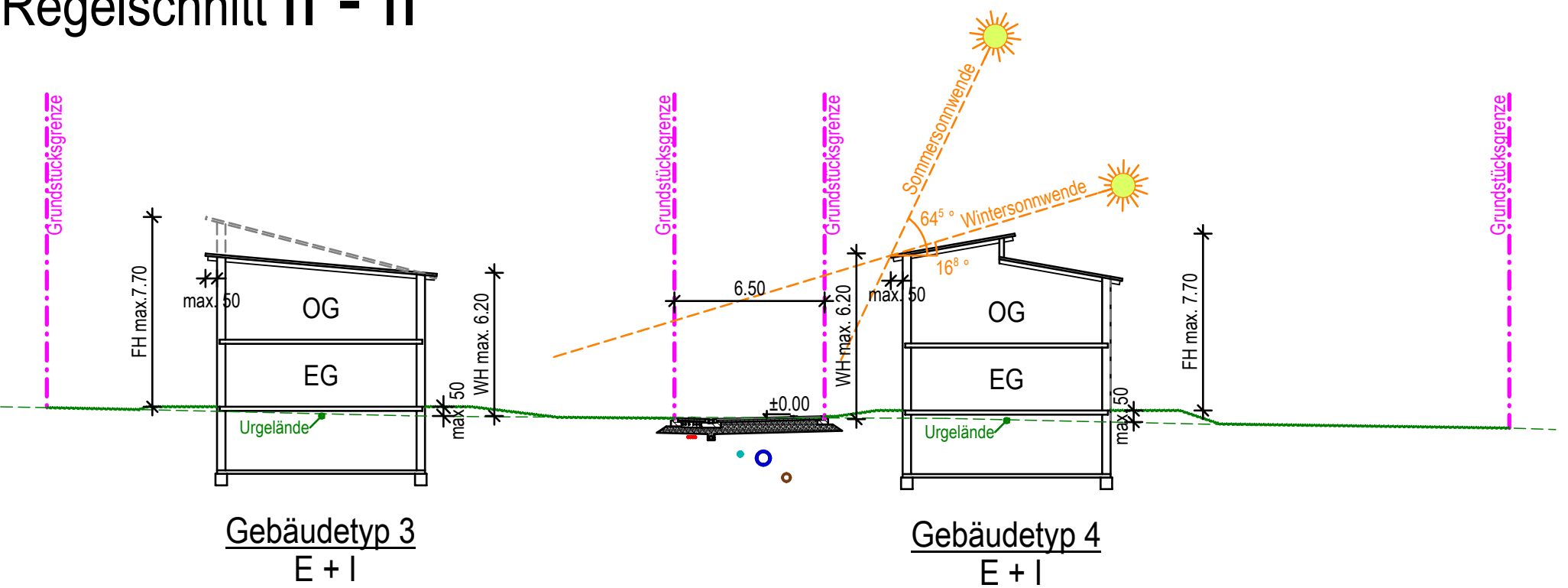
Regelschnitt I - I



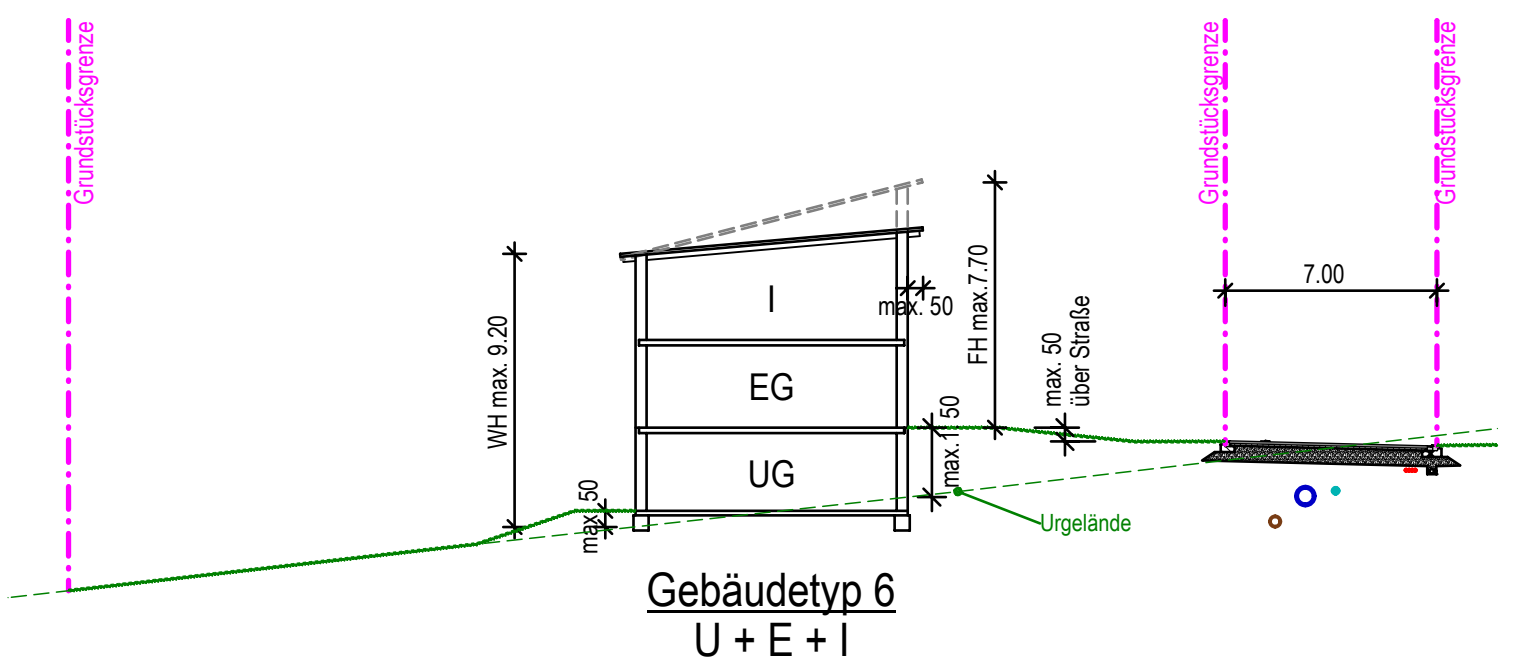
Regelschnitt III - III



Regelschnitt II - II



Regelschnitt IV - IV



Änderungen:

a	- Regelschnitte III und IV ergänzt - Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH)	28.06.2018	Th. Emmerling	M. Zwick
Index	Art d. Änderung	am	gez. von	gepr. von

Floß, 28.06.2018
Ort, Datum

Weiden, 28.06.2018
Ort, Datum

Bauherr:

Markt Floß
Rathausplatz 3, 92685 Floß

Floß, 20.02.2018
Ort, Datum

Auftragnehmer:

**Beratende Ingenieure
Bauingenieurwesen**
Kettelerstraße 11 · 92637 Weiden i.d.OPf.
TEL 0961.390 93 0 · FAX 0961.390 93 21
www.zwick-ingenieure.de · info@zwick-ingenieure.de

ZWICK
Ingenieurbüro
Wasser Abwasser Städtebau Ingenieurvermessung (Bau) Straßen Brücken

Weiden, 20.02.2018
Ort, Datum

Projekt:

**Baugebiet
"Im Wiesengrund"**

Plan:

**Gebäudetypen
Regelschnitte**

Leistungsphase:

Entwurfsplanung

Teil A
Zeichnerische Dartsellung

Projekt-/Plannummer:

Z058-009-03a

Maßstab:

1:1.000

BEBAUUNGSPLAN Im Wiesengrund, Markt Floß

im Bereich der Flurnummern
1150, 1148, 1147, 1146, 1145/1

und auf Teilflächen der Flurnummern
1173, 1172, 1157, 1158, 1144

der Gemarkung Floß

ursprüngliche Fassung vom 20. Februar 2018
geändert am 28. Juni 2018
endgültige Fassung vom 09. August 2018

Teil B

Textliche Festsetzungen

Bauliche Nutzung

Grünordnung

Bebauungsplanverfahren



Manuel Zwick - Geschäftsführer

Zwick Ingenieure GmbH
Weiden i.d.OPf. – 09.08.2018



Günter Stich - 1. Bürgermeister

Markt Floß
Floß – 09.08.2018

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend BauNVO:

- Grundflächenzahl 0,35
- Geschossflächenzahl 0,70

Zahl der Vollgeschosse gemäß zeichnerischer Darstellung

Für die Parzellen 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 20 werden die Vollgeschosse U + E + I festgesetzt.

1.3 Firsthöhe

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen sind gemäß Regelschnitten zeichnerisch dargestellt.

Für Berechnung Firsthöhe: unterer Bezugspunkt OK FFB Erdgeschoß,
oberer Bezugspunkt OK Dachhaut am Firstpunkt.

OK FFB EG darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der OK der anliegenden Erschließungsstraße liegen.

1.4 Wandhöhe

Die festgesetzten maximalen Wandhöhen sind gemäß Regelschnitten zeichnerisch dargestellt.

Für Berechnung Wandhöhe: unterer Bezugspunkt natürliche Geländeoberkante,
oberer Bezugspunkt Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Die maximale Wandhöhe für Garagen bei Grenzbebauung beträgt 3,00 m.

1.5 Dachform

Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach und versetztes Pultdach auf Haupt- und Nebengebäuden.

1.6 Dachdeckung

Kleinteilige Dachelemente mit Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautönen sowie Blechdächer (z.B. Titanzink), Dachbegrünung bei Flachdächern.

Ebenso sind für Anbauten Glasdächer zugelassen.

1.7 Dachaufbauten

Stehende Dachgauben und Schleppgauben sind bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mehr als 38 ° zulässig (die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 40 % der Dachlänge pro Dachseite betragen). Der Abstand vom Rand der Dachgaube zum Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Zwerchgiebel (Dacherker) mit einer Breite von maximal 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind knapp über der Dachfläche oder in der Dachfläche, jedoch neigungsparallel, zulässig.

1.8 Einfriedungen

Zäune sind mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig.

Um das Baugebiet für Kleintiere durchgängig zu machen, ist ein Abstand von 5 cm zwischen Bodenoberfläche und unterem Zaunansatz einzuhalten und auf Zaunsockel zu verzichten.

Einfriedungen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

1.9 Geländeveränderungen

Nach parallel durchgeführter Erschließungsplanung werden die Geländeveränderungen an die Gegebenheiten angepasst.

Allgemein:

Stützmauern sind im Bereich der Garageneinfahrten und Hauszugänge bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, auch an der Grundstücksgrenze zu benachbarten Bauparzellen. Ansonsten sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis maximal 0,60 m zulässig. Allerdings darf die natürliche Geländeoberfläche bzw. Geländeanschlusshöhe an der Grundstücksgrenze im Falle der Errichtung von Stützmauern nicht verändert werden, so dass den Grundstücksnachbarn an den seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücken keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Höhe vorgegeben wird. Damit wird sichergestellt, dass auf dem Nachbargrundstück aufgrund der Errichtung von Stützmauern keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Geländehöhe aufgezwungen wird, und Stützmauern auf dem Nachbargrundstück nicht sichtbar sind.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bereichen Garagenzufahrt, Wohnhaus und Terrasse bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Höhere Geländesprünge sind mit Bermen anzulegen.

Für die Parzellen 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20 und 28:

Stützmauern sind nur im Bereich der Garageneinfahrten und Hauszugänge bis maximal 1,00 m Höhe zulässig, auch an der Grundstücksgrenze zu benachbarten Bauparzellen. Ansonsten sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis maximal 1,00 m zulässig. Allerdings darf die natürliche Geländeoberfläche bzw. Geländeanschlusshöhe an der Grundstücksgrenze im Falle der Errichtung von Stützmauern nicht verändert werden, so dass den Grundstücksnachbarn an den seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücken keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Höhe vorgegeben wird. Damit wird sichergestellt, dass auf dem Nachbargrundstück aufgrund der Errichtung von Stützmauern keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Geländehöhe aufgezwungen wird, und Stützmauern auf dem Nachbargrundstück nicht sichtbar sind.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bereichen Garagenzufahrt, Wohnhaus und Terrasse bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Höhere Geländesprünge sind mit Bermen anzulegen.

1.10 Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotter oder wasserdurchlässiges Pflaster) zu befestigen.

Zufahrten zu den Parzellen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Maximal zwei Zufahrten je Parzelle mit einer maximalen Breite von je 6,00 m.

2. Grünordnung

2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

2.1.1 Bodenschutz - Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit dem Markt Floß zulässig.

Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

2.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,00 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

2.1.3 Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,00 m.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,80 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

2.1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.

Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen von mindestens 2,00 m sind einzuhalten.

2.1.5 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die im Plan dargestellten Bäume stellen mögliche Baumstandorte dar. Maßgeblich für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist die Festsetzung pro Flächeneinheit (pro 250 m² ein Baum).

Lediglich die Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße sind bindend, um eine gewisse öffentliche Wirkung zu erreichen.

Zur Verwendung zulässig sind ausschließlich Laubbäume möglichst heimischer Arten und Obstbäume als Halb- oder Hochstämme. Nadelbäume sind nicht zulässig.

2.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

2.2.2 Randeingrünung

An der Nordseite wird ein Pflanzgebot auf den Privatflächen mit Einzelbäumen und Strauchpflanzung mit Arten aus der Gehölzauswahlliste festgelegt.

2.3 Gehölzauswahlliste und von der Bepflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

Bei Pflanzungen (außer Obstbäumen) werden folgende Gehölzarten empfohlen:

Bäume 1. Wuchsordnung	
Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Fraxinus excelsior Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos Prunus avium	Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Sand-Birke Esche Stiel-Eiche Winter-Linde Sommer-Linde Vogel-Kirsche
Bäume 2. Wuchsordnung	
Carpinus betulus Malus sylvestris Prunus padus Pyrus pyraeaster Sorbus aucuparia	Hainbuche Wild-Apfel Trauben-Kirsche Wildbirne Vogelbeere
Sträucher	
Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus frangula Rosa canina Sambucus nigra	Roter Hartriegel Haselnuss Eingrifflicher Weißdorn Zweiggrifflicher Weißdorn Pfaffenhütchen Rote Heckenkirsche Schlehe Faulbaum Hunds-Rose Schwarzer Holunder
Insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken und im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind niederwüchsige Strauch-(zucht-)formen zulässig, wie	
Ligustrum vulgare "Lodense" Lonicera xylosteum "Clavey's Dwarf" Ribes alpinum "Schmidt"	Zwergliguster Niedrige Heckenkirsche Alpen-Johannisbeere oder Bodendeckerrosen
Hochstammobstbäume	
Malus „Jakob Fischer“ Malus „Boskoop“ Malus „Landsberger Renette“ Malus „Rheinischer Winterrambur“ Malus „Kaiser Wilhelm“ Pyrus com. „Gelbmöstler“ Pyrus com. „Conferencebirne“ Pyrus com. „Gute Graue“ Prunus Av. „Große Schwarze Knorpelkirsche“	Apfel „Jakob Fischer“ mittel Apfel „Boskoop“ spät Apfel „Landsberger Renette“ Apfel „Rheinischer Winterrambur“ spät Apfel „Kaiser Wilhelm“ spät Birne „Gelbmöstler“ mittel Birne „Conferencebirne“ Birne „Gute Graue“ mittel Kirsche „Große Schwarze Knorpelkirsche“ 6.KW
Nicht verwendet werden dürfen	
• Alle fremdländische und züchterisch veränderten Nadelgehölze, sowie alle Nadelgehölze in Schnithecken, • alle Gehölze mit gelben, roten oder zweifarbigen Lauftönen.	

3. Bebauungsplanverfahren

Verfahrensvermerke

Der Marktrat hat in seiner Sitzung am 19. Juli 2017 (Ifd. Nummer 737) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund“ im vereinfachten Verfahren nach § 13, 13 a und 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Beschluss vom 22. Februar 2018 erfolgte die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. Februar 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 23. Februar 2018 in der Zeit vom 23. Februar 2018 bis zum 23. März 2018 beteiligt. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 23. Februar 2018 bis zum 23. März 2018.

Der Planentwurf in der geänderten Fassung vom 28. Juni 2018 (durch Einarbeitung der abgewogenen Stellungnahmen mit Gemeinderatsbeschluss vom 28. Juni 2018) wurde in der Zeit vom 07. Juli 2018 bis zum 06. August 2018 erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Bebauungsplan in seiner zuletzt geänderten Fassung vom 09. August 2018 (durch Einarbeitung der Stellungnahmen mit Gemeinderatsbeschluss vom 09. August 2018) wurde durch den Marktrat am 09. August 2018 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO beschlossen.

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 24. August 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes (bestehend aus Teil A: zeichnerische Darstellung mit Regelschnitten, Teil B: Textliche Festsetzungen mit Grünordnung, Teil C: Begründung zum verbindlichen Bauleitplan und Teil D: Hinweise für die Bauherren) mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte eingehalten worden sind.

BEBAUUNGSPLAN Im Wiesengrund, Markt Floß

im Bereich der Flurnummern
1150, 1148, 1147, 1146, 1145/1

und auf Teilflächen der Flurnummern
1173, 1172, 1157, 1158, 1144

der Gemarkung Floß

ursprüngliche Fassung vom 20. Februar 2018
geändert am 28. Juni 2018
endgültige Fassung vom 09. August 2018

Teil D

Hinweise für den Bauherrn



Manuel Zwick - Geschäftsführer

Zwick Ingenieure GmbH
Weiden i.d.OPf. – 09.08.2018



Günter Stich - 1. Bürgermeister

Markt Floß
Floß – 09.08.2018

1. Hinweise

1.1 Baugrund

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße wurde ein Bodengutachten vom Institut Gauer GmbH, Regenstauf, erstellt. Es wurde festgestellt, dass in diesem Bereich eine Versickerung nicht möglich ist. Die untersuchten anstehenden Böden entsprechen unter Berücksichtigung des geogenen Ursprungs dem Zuordnungswert Z0.

Geologische bodenmechanische Untersuchungen des Baugrundes auf Bauparzellen werden an-
geraten.

1.2 Denkmalschutz

Bei Funden historischer Art ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Vertretern dieser Behörden ist ein Zutrittsrecht zum Baugrundstück einzuräumen.

Nach Art. 8, Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn vorher keine Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt.

1.3 Altlasten

In den amtlichen Katastern gibt es keine Einträge zu Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen. Dies schließt aber derartige Belastungen nicht generell aus.

Anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei Entsorgung von überschüssigen Material sind die Vorschriften des KrWG zu beachten.

Beim Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die zuständige Behörde, das Landratsamt Neustadt, (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und der Markt Floß zu verständigen. Bereits angefallener Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern und die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Außerdem dürfen durch Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

1.4 Entwässerung

Die Vorgaben aus der gemeindlichen Entwässerungssatzung und der für die Gebäudeentwässerung geltenden Richtlinien und Normen sind zu beachten.

1.5 Stromversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die Bayernwerk AG, Netzcenter Weiden, Moosbürger Straße 15, 92637 Weiden, Tel. 0961 - 4720443, Herr Wolfrum, E-Mail robert.wolfrum@bayernwerk.de zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG, Netzcenter Weiden, geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt die Bayernwerk AG, Netzcenter Weiden.

Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, ist die Bayernwerk AG, Netzcenter Weiden, mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

1.6 Trinkwasserversorgungsanlage

Vor Inbetriebnahme und nach Instandsetzung sind die Versorgungsanlagen gründlich zu reinigen. Anlagen, die mit Trinkwasser in Kontakt kommen, sind durch fachkundige Personen in einen mikrobiologisch einwandfreien Zustand zu bringen (siehe DVGW W 291). Dies ist grundsätzlich durch mikrobiologische Untersuchungen vor der Betriebsfreigabe nachzuweisen.

Anlagen der Kunden dürfen nur dann an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, wenn die Anforderungen nach DIN 1988-1 bis -8 erfüllt sind. Insbesondere sind Rückwirkungen auf die zentrale Trinkwasserversorgung auszuschließen. Eine direkte Verbindung mit Nicht-Trinkwasseranlagen und Eigenwasserversorgungsanlagen ist unzulässig.

2. Gestaltungsempfehlungen

2.1 Baukörper

Baukörper sind in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen (siehe auch Art. 8 BayBO) und nicht verunstaltend wirken.

Der Baukörper sollte grundsätzlich aus einem Rechteck entwickelt werden und dessen Verhältnis von Traufseite zu Giebelseite 5:4 betragen. Bei Gebäuden mit Zeltdach ist ein quadratischer Hauptbaukörper zu wählen.

2.2 Garagen

Zwischen zwei zusammengebauten Doppelgaragen wird empfohlen, einen Grünstreifen von 1,00 m Breite in der Zufahrt vorzusehen. Die Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhe sowie das Dachdeckungsmaterial sollten identisch sein.

2.3 Zusätzliche Empfehlungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen

Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

Dächer

Untergeordnete Anbauten, Überdachungen von Terrassen und Balkonen können auch mit Glasabdeckungen oder einer gefalzten Blechdeckung versehen werden.

Fassadengestaltung

Die Fassaden können mit Holz oder vorgehängten hinterlüfteten Fassadenelementen verkleidet oder verputzt werden. Der Außenputz sollte in heimischer Art als geglätteter oder gescheibter Putz ausgeführt werden. Stark strukturierte Putzmuster und Zierputze sollten vermieden werden.

Fenster, Außentüren, Tore und ähnliche gestaltungswirksamen Elemente sollten in Holz ausgeführt werden; größerformatige Fassadenöffnungen sollten maßstäblich gegliedert sein.

Berankungen und Pflanzspaliere an den Fassaden sind wünschenswert.

Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sollten an vom öffentlichen Raum aus einzusehenden Fassadenteilen vermieden werden.

Farbgestaltung

Alle Fassaden sollten eine helle, zurückhaltende, bevorzugt pastell- oder erdfarbene Farbgebung erhalten.

Dunkle Holzbehandlungen sollten vermieden werden. Der Holzschutz sollte dem natürlichen Holzton und seinem Alterungsprozess entsprechen. Denkbar ist, das Holz natürlich vergrauen zu lassen.

Die Holzbehandlung sollte ökologisch unbedenklich sein (bienenfreundlich).

Grelle oder metallisch glänzende Materialien, mit Ausnahme von Titanzink oder verzinkten Blechen, sollten vermieden werden.

3. Ver- und Entsorgung

Antennenanlagen sind nach Standort, Dimensionierung, Ausführung und Leitungsführung so auszubilden, dass das öffentliche Erscheinungsbild von Fassade und öffentlichem Straßenraum möglichst wenig beeinträchtigt wird.

4. Sonstige Empfehlungen

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollte eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer angestrebt werden. Das Niederschlagswasser sollte dabei über eine Zisterne aufgefangen werden, wobei der Überlauf auf dem eigenen Grundstück, soweit dies möglich ist, versickern sollte.

Das Zisternenwasser selbst kann als Grauwasser zur Gartenbewässerung ökonomisch und ökologisch im Rahmen des geltenden Ortsrechts genutzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Baugrundstücksbereich drückendes Grund- und Schichtenwasser ansteht. Gegebenenfalls wird die Ausführung der Kellerumfassung als „weiße Wanne“ ohne Drainage empfohlen. Die Aussagen aus dem Bodengutachten sind zu beachten.