

**1. Änderung des Bebauungsplanes
der Stadt Teublitz**

Baugebiet „Brunnäcker II“

Teil A Textliche Festsetzungen

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise	4
4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
5. Garagen/Stellplätze	5
6. Höhe baulicher Anlagen	5
7. Nutzung solarer Strahlungsenergie	6
8. Abstandsf lächen	7
9. Aufschüttungen und Abgrabungen	7
10. Freileitungen	8
11. Werbeanlagen und Beleuchtung	8
12. Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO ...	9
13. Gestaltung der unbebauten Flächen	11
14. Einfriedungen	11
15. Besondere grünordnerische Festsetzungen	12
16. Artenschutz	14
17. Ausgleichsflächen	16
18. Entwässerung	16
19. Denkmalschutz	17
Hinweise zur Satzung	18

Die Stadt Teublitz erlässt

1. aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
2. des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
3. des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), sowie
4. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

die

1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnäcker II“

als

Satzung.

Die Bebauungsplanänderung „Brunnäcker II“ besteht aus

den Textlichen Festsetzungen mit Hinweisen (Teil A),

der Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweisen (Teil B)

Ihm wird eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil B) vom 25.09.2025 festgesetzt.

Die Änderungen werden **fett** dargestellt.

Grau dargestelltes bleibt unverändert.

Entfallene Festsetzungen werden durchgestrichen (~~durchgestrichen~~) dargestellt.

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt (siehe Planteil).
- (2) Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
 - Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl wird mit 0,35, die Geschossflächenzahl wird mit 0,60 festgesetzt. Die ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen sind als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassenen Überschreitungen sind zulässig.
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
- (4) Im Geltungsbereich sind je Einzelhaus und Doppelhaus zwei Wohneinheiten gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen zulässig.

3. Bauweise

- (1) Im Plangebiet wird für die Hauptgebäude die offene Bauweise, für Garagen und Nebengebäude die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird aufgrund der Höhenlage der Garagen und Nebengebäude festgesetzt. (vgl. auch Punkt 9 Wandhöhe Garagen)
- (2) Auf den Parzellen 1-2 und 4-16 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (3) Auf der Parzelle 3 ist ein Doppelhaus oder Einzelhaus zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Breite der für Zufahrten zu Garagen befestigten Fläche darf pro Grundstück maximal 6,0 m betragen.
- (2) Garagen, Carports und genehmigungsfreie Nebenanlagen nach §14 BauNVO dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Straßenseitig sind diese mit einem Abstand von mind. 5.0 m zu errichten.
- (3) Zusätzlich dürfen diese bei den Parzellen 6, 9 jedoch nur an der südöstlichen Seite außerhalb der Baumfallgrenze errichtet werden. Auf den Parzellen 5 und 10 darf die Garage komplett innerhalb der Baumfallgrenze errichtet werden. Bei den Parzellen

3, 4, 10 und 11 müssen sie einen Mindestabstand von 1 m zu den zu erhaltenden Gehölzen einhalten.

Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

5. Garagen/Stellplätze

- (1) Zur Anordnung von Garagen siehe Nr. 7
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, sowie deren Herstellung, Anordnung und Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Teublitz in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Stellplätze können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen angeordnet werden.
- (4) Garagen
Grenzgaragen sind in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an eine bereits an der Grenze errichtete oder genehmigte Garage anzupassen. Dies gilt nicht, wenn eine der beiden Grenzgaragen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze steht. Stehen Grenzgaragen nicht unmittelbar an den Grenzen, müssen sie mindestens 1 m von der Grenze entfernt sein. Dies gilt nicht für die Parzellen 1 und 2. Das Anpassungsgebot gilt auch für Freistellungsverfahren. Spätere Bauwerber sind verpflichtet sich über bereits vorhandene Baugenehmigungen und Freistellungen zu informieren.

Für Grenzgaragen wird aufgrund der Hangsituation nach §22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. (siehe Festsetzungen Punkt 9 Absatz 2)
Garagen können als Grenzbebauung ausgeführt werden; es gilt demnach nicht das allgemeine Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO.

6. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Hauptgebäude - Firsthöhen:
Als Firsthöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Straßenoberfläche am Fahrbahnrand – gemessen jeweils in der Grundstücksmitte **(an der Zufahrtsseite welche gem. Planzeichnung vorgeschlagen wird)**, bis zur Oberkante des Firstes. Parzellen 5, 6, 9, **10**, 11, 12-16 max. 6,65 m (Erschließung Westseitig)
Für Parzelle 5 wird der Bezugspunkt der Firsthöhe durch einen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgelegt. Dieser befindet sich an der nordöstlichen Straßenecke, am Ende der Erschließungsstraße.

Parzellen 4, 7, 8 max. 9,65 m (Erschließung Ostseitig)

Parzelle 3 max. **10,35m.**

Für Parzelle 3 wird der Bezugspunkt der Firsthöhe ebenfalls durch einen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgelegt.

Für Parzelle 10 wird eine max. Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

Bei Parzelle 2 werden die max. 6,65 m an der bergseitigen Grundstücksgrenze gemessen.

Im Bereich der Parzelle 1, darf der höchste innerhalb der Baubeschränkungszone liegende Punkt (7 m beidseitig der Leitungsachse, der 20-Kv Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH) des Daches max. 6m über GOK liegen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe (348,32m ü NHN) des Schachtes im Bereich der Einmündung der Spitzwegstraße. **Sofern der geplante Rückbau der 20-KV Freileitung erfolgt ist, ist für Parzelle 1 eine maximale Firsthöhe von 9,65 m festgesetzt.**

(2) Wandhöhen Garagen:

Als Wandhöhe der Garagen gilt das Maß von der fertig gestellten Straßenoberfläche am Fahrbahnrand, mittig vor der jeweiligen Garage bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite 3,0 m im Mittel.

Die Länge entlang der Grenze darf max. 9,00 m gem. BayBO betragen.

Bezüglich der Garagen wurde aufgrund der Hangsituation eine abweichende Bauweise zur Bay. Bauordnung festgelegt. Bei den Parzellen 5, 6, 9, 12, 13, 14, 15 und 16 ist eine zweigeschossige Ausführung der Garage an der Grundstücksgrenze zulässig, welche straßenseitig eine Wandhöhe von max. 3,0 m nicht überschreiten darf. Talseitig ist für diese Garagen allerdings eine Höhe von max. 5,00 m (gemessen ab geplantem Gelände) zulässig. Die Wandhöhe bei den Parzellen 12, 13, **14, 15 und 16** ist abweichend aufgrund der Hanglage mit bis zu 6,00 m talseitig zulässig.

7. Nutzung solarer Strahlungsenergie

(1) Auf den Dachflächen des Haupt- oder Nebengebäudes ist je Parzelle eine Photovoltaik-Anlage zu installieren. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,0 erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Aufgrund der möglicherweise gegebenen Blendsituation, sowie des städtebaulichen Erscheinungsbildes der

Gebäude im Baugebiet werden lediglich Dachmodule als Ausführung für PV- und Solaranlagen festgesetzt.

- (2) Bei Errichtung von Einzel,- und Doppelhäusern sind je Haus, bzw. Haushälfte mind. 20 m² Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu versehen.
- (3) Falls wegen des Standorts bzw. der Ausrichtung des Hauses, der Photovoltaik-Nutzung eine negative Wirtschaftlichkeit nachgewiesen wird, entfällt diese Verpflichtung. Der Bauherr bzw. Antragsteller muss daher im Zweifel mittels unabhängigen Sachverständigen auf eigene Kosten überprüfen und nachweisen lassen, ob das Dach für die Photovoltaik-Nutzung geeignet ist bzw. der Eigenbedarf gedeckt werden kann oder nicht.
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
Es wird für die Fertigstellung der PV-Anlage als auch für die evtl. Vorlage eines Sachverständigengutachtens als Frist das Datum der Nutzungsaufnahme festgelegt.

8. Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO, ~~in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023.~~
- (2) Sollten sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben, sind diese maßgebend.
- (3) Für die Garagen gelten abweichende Abstandsflächen. (vgl. Punkt 9 Abs. 2)

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Die durch den Bau der Erschließungsstraße entstehenden Böschungen liegen auf dem Privatgrund und sind von den Grundstückseigentümern erosionshemmend zu bepflanzen und zu pflegen. Die Böschungsneigung ist nicht steiler als im Verhältnis von 1:1,5 auszubilden.
- (2) **Mit evtl. erforderlichen Stützelementen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.**
Im Bereich der Aufstellflächen vor Grenzgaragen kann nach Abstimmung mit dem Nachbarn eine Errichtung auch bis an die Grundstücksgrenze erfolgen.
- (3) Stützelemente auf Privatgrund sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Sie dürfen stufenartig übereinander gesetzt werden.

- (4) Stützelemente entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Die Höhe der Stützelemente bemisst sich von Schnittpunkt geplantes Gelände/Elementachse bis zu dessen Oberkante. Als Höhenbezugspunkte gelten die geplanten Straßenhöhen aus der Erschließungsplanung.
- (5) Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis insgesamt 1,50 m über vorhandenem Gelände, jedoch max. bis OK RFB (Oberkante Rohfußboden) zulässig. Bei den Parzellen 5-6 sowie 12-13 ist in den Bauantragsunterlagen die Gründungshöhe des Untergeschosses in Bezug auf die Gründungshöhe der Stützwand darzustellen. Zusätzlich ist die angedachte Art der Böschungsbefestigung der Baugrube (Verbau, freie Böschung mit Böschungswinkel etc.) anzugeben. Es ist nachzuweisen, dass die Baugrube nicht in den Lastabtragungsbereich der Stützwand hineinreicht, um einem Grundbruch oder Böschungsrutschungen vorzubeugen. Hierdurch kann sich das Baufenster verkleinern.

10. Freileitungen

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen die vorhandene Freileitung auf der Parzelle 1.
- (2) Im Schutzzonenbereich der Freileitung dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 m angepflanzt werden.
- (3) Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben im Schutzzonenbereich jeder Art sind rechtzeitig bei der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

11. Werbeanlagen und Beleuchtung

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszone, zulässig.
- (2) Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf eine Höchstfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
- (3) Grelle Farben, sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.
- (4) Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.
- (5) Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für

Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht ist unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(-sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

- (6) Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen und Terrassen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunktthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- (7) Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind im Bau und der Anlage des allgemeinen Wohngebiets Leuchtmittel zu wählen, die möglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermäusen vor Lichteinwirkungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel. Für notwendige Beleuchtungen ist kurzwelliges Licht zu vermeiden (Verwendung von Wellenlängen oberhalb 500 Nanometer). Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warm-weißer Lichtfarbe mit einer Farbtemperatur bis höchstens 2700 K beziehungsweise 3000 K.
- (8) Beleuchtungen im Freien - auch für notwendige Straßenbeleuchtung - sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung nach oben (Nachthimmel) und in Richtung der ökologisch bedeutsamen Gehölz- und Waldbestände vermieden wird.

12. Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Fassaden

Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen.

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

(2) Dachgestaltung

1. Die Firstrichtung der Gebäude, Garagen und Nebenanlagen ist frei wählbar.
2. Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen. Ansonsten sind für Garagen und Nebenanlagen alle Dachformen zulässig.
3. Die Dachneigung muss sich im Rahmen der Bandbreite für die Hauptgebäude bewegen. Flachdächer mit Dachterrassen sind bei Grenzbebauung nicht zulässig.

(3) Dachneigung

Flachdach (FD): max. 5°

Pultdach (PD): 5° – 15°

Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdach (SD, WD, KWD): max. 45°

Bis zum Rückbau der 20-kV-Freileitung sind bei Hauptgebäuden im Schutzbereich dieser Leitung ausschließlich Dächer mit einer Neigung von mehr als 15° zulässig. Abweichungen hiervon können nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH (Netzcenter Schwandorf) und unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestabstände zu den Leiterseilen gegebenenfalls genehmigt werden.

(4) Dachaufbauten und sonstige Elemente

1. Dachgauben sind nur beim Bautyp Satteldach und Krüppelwalmdach E+D (**max. 45°**) zulässig.
2. Dachgauben sind als stehende Gauben oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,80 m zulässig.
3. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,25 m und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.
4. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten, liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
5. Hinweis: Dachbegrünungen werden auch auf den Dächern der Hauptgebäude begrüßt, sofern diese aufgrund ihrer Dachform und Dachneigung dafür geeignet sind und nicht für solartechnische Vorrichtungen genutzt werden.

(5) Zulässige Anbauten:

Untergeordnet sind eingeschossige Anbauten bis max. 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes, nach Außenmaßen bemessen, zulässig. Eingeschossige Anbauten sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden möglich. Der Anbau ist entweder mit einer Dachterrasse oder einer Dachbegrünung zu versehen.

(6) Beläge

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene

Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

13. Gestaltung der unbebauten Flächen

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- (2) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten.
- (3) Im Bereich der Parzellen 11,12 und 13 befindet sich eine Verrohrung, die zur Abteilung des Quellwassers dient. Zu deren Schutz wird ein Schutzstreifen von 3m Breite festgesetzt, welcher von tiefwurzelnder Bepflanzung und jegliche Bebauung freizuhalten ist.

14. Einfriedungen

- (1) Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin aufschlagen.
- (2) Entlang des Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, Stahlgitterzäune aus Metall, Hanichelzäune bis 1,0 m Höhe, sowie Hecken zulässig.
Zwischen den Grundstücken sind senkrechte Holzlattenzäune, Stahlgitterzäune, Hanichelzäune, Drahtzäune, **und Hecken** jeweils bis 1,20 m zulässig.
- (3) Mauern, Gabionen, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig. Zaunsockel bis 30 cm Höhe sind zulässig. Hierbei wird die Höhe ab dem neu geplanten Gelände gemessen.
- (4) Sichtschutzelemente sind an bis zu 30 % der Länge der jeweiligen Grundstücksgrenze, jedoch mit max. 8 m Länge je Grundstücksgrenze und einer Höhe von max. 2 m zulässig.
- (5) Die unter Punkt 17, Abs. 1-3 vorgeschriebenen Höhenangaben beziehen sich auf die geplanten Geländehöhen aus der Erschließungsplanung.
- (6) Für lebende Einfriedungen (Hecke) gelten die gesetzlichen Bestimmungen aus dem Privatrecht.

- (7) Im Bereich der Übergänge an der Grundstücksgrenze muss das natürliche Gelände beibehalten werden. Zulässiger Böschungswinkel muss im Verhältnis von mind. 1:1,5 oder flacher ausgebildet werden.
- (8) Im Bereich der Straßeneinmündung zur Brunnenstr. ist das Sichtdreieck (siehe Planzeichnung) freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m Höhe ab der Oberkante der Erschließungsstraße betragen.

15. Besondere grünordnerische Festsetzungen

- (1) Auf öffentlichen Grünflächen sind die gem. Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze zu erhalten. Auf den Parzellen 3, 4, 7, 8, 10 und 11 ist bei der Anlage von Stützmauern, Zäunen, Nebengebäuden etc. darauf zu achten, dass die Wurzeln der zu erhaltenden Gehölze nicht geschädigt werden.
- (2) Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen muss der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegen. Kies-/Granit-/Schotterbeete oder sonstige lose Stein-/Materialschüttungen sind nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche zulässig, wenn der im fertigen Entwicklungsstadium gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt (> 80 % Deckung der Pflanzfläche). Unbepflanzte Steinschüttungen sind nicht zulässig. Als gebäudeumlaufende Traufstreifen sind Steinschüttungen erlaubt in einer Breite von max. 50 cm. Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulässig.
- (3) Auf den privaten Grünflächen sind für Parzelle 2-16 je zwei Laubbäume mind. 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten, wovon mindestens ein Laubbaum auf der straßenseitigen Grundstückshälfte und straßensichtig einsehbar zu pflanzen ist. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen von Laubbäumen sind in der Lage variabel und verschiebbar, die dargestellte Anzahl je Parzelle darf nicht unterschritten werden. Generell ist bei der Pflanzung ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich beim Bauamt der Stadt Teublitz einzureichen.
- (4) Auf Parzelle 1 ist gemäß vorhergehender Festsetzung nur 1 Baum zu pflanzen, der sich jedoch außerhalb der Schutzzone der Stromleitung befinden muss. Sofern bestehende Obstbäume am Grundstück erhalten bleiben, entfällt die Verpflichtung zur Neupflanzung eines Baumes.

Vorangehende Festsetzung (Punkt 15(4)) gilt solange, bis die 20-kV-Leitung

zurückgebaut wurde. Sofern die 20-kV-Leitung zurückgebaut ist, sind die Festsetzungen unter Punkt (3) ebenfalls für Parzelle 1 anzuwenden.

- (5) Für die festgesetzten Straßenbäume mit vorgegebenem Standort im öffentlichen Grün sind geeignete industriefeste und salztolerante Arten. gem. GALK-Straßenbaumliste zu verwenden. (Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag)
http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/
- (6) Die öffentliche Grünfläche oberhalb der Parzellen 9 und 10 ist als Ersatz für die gerodeten Gehölze mit Laubgehölzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von Gehölzen darf in der Reihe max. 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen max. 1,00 m. Bestehende Gehölze sollten so weit wie technisch möglich erhalten bleiben Für diese Bepflanzung sind gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland mit Herkunftsachweis zu verwenden, der die Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern gem. dem Schreiben des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.08.2013; Az.: L3-7372.5-1/3 erfüllt. Die Unterkante der Böschung ist zur Begrünung der Mauer abweichend zur Pflanzliste mit schleppenartig überhängenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen.
- (7) Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Gehölzarten zugelassen.

Bäume 1. Ordnung (Verwendung von sterilen Sorten unzulässig)		Bäume 2. Ordnung (Verwendung von sterilen Sorten unzulässig)	
Acer platanooides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Populus tremula	Zitter-Pappel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Obstbäume	Kirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		
		Bäume 3. Ordnung	
		Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
		Pyrus communis	Holz-Birne
		Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge

Sträucher			
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus agg.	Brombeere

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0
 E-Mail – burglengenfeld@beraten-planen.de

Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grau-Weide
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix triandra	Mandel-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- (8) Folgende Pflanzqualitäten sind für festgesetzte Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen mindestens einzuhalten

Gehölze:	Mindest - Pflanzqualitäten
Bäume 1. / 2. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm
Bäume 3. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm • Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Sträucher	verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

- (9) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauffolgenden Herbst. Als Fertigstellung der Erschließung gilt die Fertigstellung der Asphalttragschicht. Festgesetzte Pflanzarbeiten (Baumpflanzung) im privaten Grün haben spätestens 2 Jahre nach Baubeginn zu erfolgen, spätestens im darauffolgenden Herbst.

- (10) Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden. Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

16. Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen um Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- (1) VM 1: Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

(2) VM 2: Unvermeidbare Veränderungen von Einzelbäumen (Kappung / Höhenbegrenzung) sind durch Bereitstellung von Tot-/Biotopholz („Hochstümpfe“) zu lösen. Bei unvermeidbaren Teil- und Vollrückschnitten von Laubbäumen, insbesondere der Eichen in der Baumfallgrenze – ist das Holz lagestabil auf der Hangfläche zu belassen.

Damit die artenschutzfachlich hoch bedeutsame „Biomasse“ nicht von Holzinteressenten im Nachhinein entnommen wird, ist eine entsprechende Kennzeichnung als „Biotopbaum“ vorzunehmen.

Die Kappung der Bäume und die Rodung der Gehölze sollen möglichst im Oktober erfolgen, um evtl. überwinternde Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen. Bei der Fällung von Biotopbäumen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, diese ist der unteren Naturschutzbehörde zu benennen.

(3) VM 3: potentielle Fledermausquartiere

Während der Maßnahmen zur Entfernung der Gehölze ist auf eventuell auftretende, von unten nicht erkennbare, größere Höhlungen zu achten, in denen sich potentiell Fledermäuse befinden können. In diesem Fall müsste eine Fledermausfachkraft die Fällung begleiten und entsprechende Schutzvorkehrungen einleiten. Pro gefälltem Höhlenbaum wären dann drei Fledermausnistkästen im nahen Umfeld anzubringen.

(4) zusätzliche tierökologische Kunstquartiere

Im Hangbereich des Waldes sind in die verbleibenden Randbäume tierökologische Kunstquartiere in Form von Fledermaus- und Vogelkästen in die Waldbeziehungsweise Gehölzfläche einzubringen, bestehend als vier „Vierer-Gruppen“, wobei jeweils eine Gruppe aus drei Fledermaus- und einem Vogel-Quartier bestehen muss.

Artenschutzfachliche Kunstquartiere für die Tierartengruppe Fledermäuse sind in einer Höhe von drei bis vier Meter zu montieren. Bei der Auswahl geeigneter Bäume ist auf eine tierökologische Auffindbarkeit und eine möglichst einfache Kontrollierbarkeit zu achten. Sofern verfügbar, sind selbstreinigende Quartiere, die nach unten geöffnet sind, zu verwenden. Als Mindestabstand zwischen einzelnen Fledermauskästen ist eine horizontale Entfernung von mindestens fünf Meter auszubilden.

- (5) Ameisennester sind fachgerecht in einen geeigneten Bereich umzusetzen. Die Umsiedlung darf nur von fachkundigen Personen durchgeführt werden. Ausführender könnte z.B. der Ameisenhegering Hirschberg (Nabburg) Nabburg sein.

17. Ausgleichsflächen

- (1) Für den Eingriff durch das Wohngebiet sind als Ausgleich 16.945 Wertpunkte nachzuweisen auf Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft.
- (2) Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsplan zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Brunnäcker II“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsplan ist als Teil D Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.
- (3) Zeitpunkt:
Mit den im Ausgleichsplan festgesetzten Aushagerungsmaßnahmen muss spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließung des Baugebietes begonnen werden.

18. Entwässerung

- (1) Für die Entwässerung des anfallenden Abwassers im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen.
- (2) In den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden.
- (3) Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal abgegeben.
- (4) Der Einbau von einer Regenwasserzisterne wird für jedes Grundstück vorgeschrieben. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 (2) möglichst auf dem Grundstück versickert oder verwendet werden.
Das Rückhaltevolumen der Retentionsanlage muss mind. 4 m³ je Bauparzelle betragen. Bei Überschreitung einer Versiegelungsfläche von 200 m² muss das Rückhaltevolumen um mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Fläche vergrößert werden.
- (5) Der Überlauf der Zisternen darf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

- (6) Bei Versickerung des Regenwassers sind die konkreten Bodenverhältnisse vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich zu prüfen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.
- (7) Die Eignung des Untergrundes für eine Versickerung muss sichergestellt sein und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand mindestens einen Meter betragen.
- (8) Bei einer etwaigen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser wird darauf hingewiesen, dass diese breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone zu erfolgen hat.

19. Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.
- (2) Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.
- (3) Das Schloss Münchshofen gehört zu den seltenen Denkmälern in der Oberpfalz. Es wird versichert, dass es durch die Umsetzung des Baugebietes nicht zu Sichtbehinderungen kommt.

Hinweise zur Satzung

1. Bodenschutz

Bezüglich der Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird auf folgende Publikation des Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.html>

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Wohngebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten und sind in maximal 2,0 m hohen Mieten anzulegen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden!

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung Bodenmaterial“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

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.

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

Bei Aufschüttungen mit Materialien, sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Sollte im Rahmen der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht Fremdmaterial zur Auffüllung verwendet werden, so ist der § 12 der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. ab 01.08.2023 § 6, 7 BBodSchV (neu) zu beachten.

2. Hinweise zur Grünordnung

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 2,50 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 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

3. Hinweise zum Niederschlagswasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Die Entwässerungseinrichtungen im öffentlichen Bereich werden im Zuge der Erschließungsplanung auf ein 5-jähriges Regenereignis mit Hilfe der REwS (2021) dimensioniert.

Eventuell notwendige Wasserrückhaltesysteme oder ähnliches im Bereich der Entwässerungseinrichtungen werden im Zuge der Erschließungsplanung geprüft.

4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen:

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

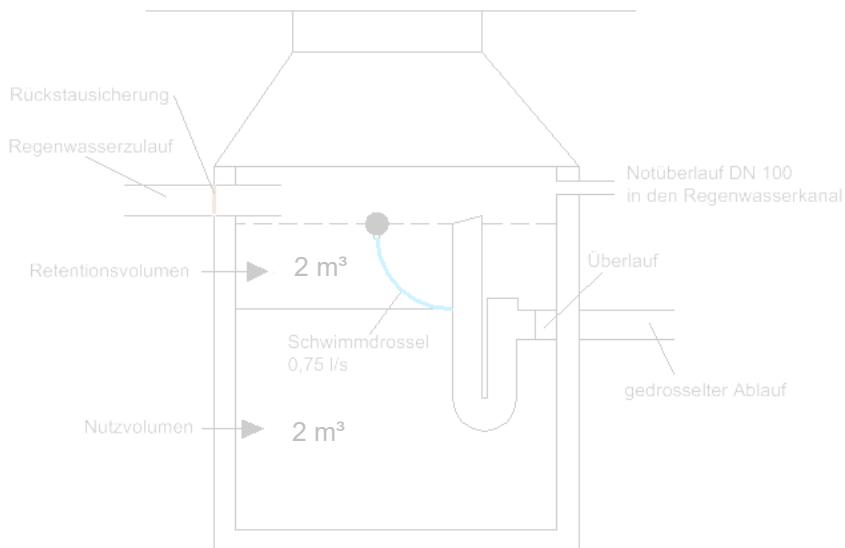
Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen wird außerdem empfohlen, die Kellergeschosse dicht und auftriebssicher auszuführen.

5. Elektroversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

- Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionsanlagen zurückzuhalten. Auf die entsprechenden Festsetzungen und auf die Systemskizze für die Retentionsanlagen wird hingewiesen. Flächenversiegelungen sollen daher auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.



Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Bei einer etwaigen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser wird darauf hingewiesen, dass diese breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone zu erfolgen hat.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) und auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) wird hingewiesen.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Schwandorf zu stellen.

7. Im Bereich der Parzelle 1 wird auf höhere Grundwasserstände hingewiesen. Hinsichtlich einer Versickerung ist im Rahmen einer erlaubnisfreien Einleitung in das Grundwasser ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW). Es liegt in der Verantwortung des Bauherren, die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen.
8. Energieeinsparung, Sonnenenergie, Photovoltaik
Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an.

Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen. Auf § 19 Abs. 1 der 1. BlmSchV wird hingewiesen.

Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

Freistehende, gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

9. Altlasten und Verdachtsflächen

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Bauplanungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

10. Luftwärmepumpen

Es dürfen nur lärmarme Geräte nach dem Stand der Technik aufgestellt und betrieben werden (LW<53 dB(A)); der Aufstellort ist dabei so zu wählen, dass sich im Einwirkungsbereich der Anlagen keine Immissionsorte befinden (nach Regelung unter Nr. 2.2 der TA Lärm) oder zumindest die Zusatzbelastung als irrelevant gilt; entsprechende Nachweise sind auf Verlangen der Stadt Teublitz oder dem LRA Schwandorf vorzulegen (z.B. mittels einer Abstandsberechnung Bundesverband Wärmepumpen BWP).

11. artenfreundliche Beleuchtung:

öffentlichen Straßen

Für die öffentlichen Straßen sollte neben der festgesetzten Wahl der Leuchtmittel und der festgesetzten Ausrichtung eine möglichst energieeffiziente und

insektenfreundliche Beleuchtung gewählt werden, wie z.B. geschlossene Lampen-Gehäuse, reduzierte Leuchtdauer, geringe Leuchtpunkthöhe.

Weitere Ausführen zur artenfreundlichen Beleuchtung sind dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen (BayStMUV 2020).“ zu entnehmen.

Hausgärten

Die Außenbeleuchtung von Haus und Garten kann für Tiere zur tödlichen Gefahr werden. Nachtaktive Vögel und Insekten werden durch das Licht angelockt. Sie verlieren die Orientierung und sterben durch Erschöpfung oder sie verbrennen an den Lichtquellen. Dies können Sie verhindern, indem Sie auf Beleuchtung verzichten, wo immer das möglich ist. Verwenden Sie Bewegungsmelder oder eine Zeitschaltuhr, um eine unnötige Beleuchtung zu vermeiden. Passen Sie die Uhr an die Tages- und Jahreszeit an.

Achten Sie darauf, dass das Licht nicht nach oben strahlt. Eine Beleuchtung nach unten, die auf eine kleine Fläche begrenzt ist, ist ideal. Stellen Sie unvermeidbare Beleuchtung um auf LED-Lampen in der Farbe „warm-weiß“. LED-Lampen sparen Energie und damit Kosten. Beleuchten Sie niemals die Nistplätze von Vögeln oder die Quartiere und Ausflugöffnungen von Fledermäusen“

(Seite 10f. BayStMBV-Handreichung „Artenschutz leicht gemacht“).

12. weitere freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn

- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von hellen Vorhängen, Verwendung von Außenjalousien, Anbringen von gemusterten Folien oder farbigen Dekorationen, Anbringen von Streifenvorhängen (Lamellen) in Wintergärten, Bemalen der Scheiben mit einem „unsichtbaren“ Markierungsstift und speziellen Aufklebern zum Schutz gegen Vogelschlag für kleine Fensterflächen.

Für das menschliche Auge nahezu unsichtbar, werden mit dem „unsichtbaren“ Markierungsstift aufgebrachte Streifenmuster bzw. die Spezialaufkleber aufgrund des unterschiedlichen Sehverhaltens im UV-

Bereich von Vögeln wahrgenommen. (z.B. *birdpen®* der Dr. Kolbe GmbH.)

So können (je nach Lichtverhältnissen, Wetterbedingungen und örtlichen Gegebenheiten) ca. 70% der Unfälle vermieden werden.

Nähere Informationen bietet die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von Sept. 2019 oder das Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der schweizerischen Vogelwarte.

- Es wird empfohlen je Grundstücksseite, in Abständen von ca. 10 m eine Öffnung im Zaunsockel mit 20 cm Breite und 10 cm Höhe für die Durchlässigkeit von Kleinsäugern vorzusehen.
- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen
Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.
- Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung
Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.

13. Definition Vollgeschosse

Vollgeschosse definieren sich gem. § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 6 BayBO i. V. m. Art. 2 Abs. 5 BayBO (In der gültigen Fassung vor dem 31.12.2007) wie folgt:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“