

# Qualifizierter Bebauungsplan

mit integrierter Grünordnung

nach § 30 Abs. 1 BauGB

## "Speckshof - Auf der Leite II"



Gemeinde Poppenricht  
Landkreis Amberg-Weizsach

BEBAUUNGSPLAN		ABLAUF
Vorentwurf:	24.01.2023	Neumann
Entwurf:	15.09.2023	Renner
Geändert:	23.01.2024	Renner
Endfassung:	17.01.2025	Koch

Gemeinde Poppenricht

Hermann Böhm, 1. Bürgermeister



W. Röth Landschaftsarchitekten

UMWELT + TIEFBAU INGENIEURE AMBERG GMBH

ERZHERZOG-KARL-STRASSE 6  
92224 AMBERG

TEL 09621 4881 - 0  
FAX 09621 4881 - 18

INFO@UTA-ING.DE  
WWW.UTA-ING.DE

**UTA**  
INGENIEURE GMBH

# F) Verbindliche Festsetzung durch Text

## 1. Art der Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet des geplanten Bebauungsplans enthalten und wird aus dem aktuellen Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

## 2. Einzelhäuser, Doppelhäuser und Wohneinheiten

Einzelhäuser (WA1, WA2, WA5, WA6) oder Einzel- und Doppelhäuser (WA3, WA4) sind nur auf den jeweilig dafür vorgesehenen Parzellen zugelassen. Dies ist in den Nutzungsschablonen dargestellt.

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Auf den Parzellen 8, 9, 10, 16, 17, 18 und 19 sind maximal eine Wohneinheit zulässig.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

### 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,35

### 3.2 Maximal zulässige Geschosßflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,70

### 3.3 Gebäudehöhen

#### 3.3.1 Höhe der Hauptgebäude

a) bei Ausführung Gebäudetyp EG+DG, Satteldach

max. Wandhöhe 4,50 m, max. Dachhöhe 5,00 m und max. Firsthöhe 9,50 m

b) bei Ausführung Gebäudetyp EG+1OG, Satteldach

max. Wandhöhe 6,50 m, max. Dachhöhe 3,00 m und max. Firsthöhe 9,50 m

c) bei Ausführung Gebäudetyp EG+1OG, Pultdach

max. Wandhöhe 6,50 m, max. Dachhöhe 3,00 m und max. Firsthöhe 9,50 m

d) bei Parzelle 8, 9, 10 (Tiny House)

sind sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 7,50 m zulässig.

e) bei Parzelle 16, 17, 18, 19 (Modulhaus)

sind nur eingeschossige Gebäude mit einer max. Wandhöhe von 4,00 m, max. Dachhöhe von 3,00 m und max. Firsthöhe von 7,00 m zulässig.

### 3.4 Baugrenzen

Eine Bebauung der Grundstücke ist für Haupt- und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

Ausgenommen sind privilegierte Grenzgaragen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr.1 b) i.V.m. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO

### 3.5 Maximale Firsthöhen

- a) Die festgesetzten maximalen Wandhöhen, Dachhöhen und Firsthöhen sind in den Systemschnitten dargestellt.
- b) Die Bezugshöhen in den Systemschnitten beziehen sich auf die Fahrbahnrand Oberkante an der Grundstücksgrenze mit einer Toleranz von + 30 cm an der Bergseite und +80 cm an der Talseite.  
Der Höhenbezug ist die Mitte der jeweiligen Parzelle. Bei Eckgrundstücken ist der Höhenbezug auf die längste Straßenbegrenzungslinie zu projizieren, der Höhenbezugspunkt ist in „A) Planzeichnung, M 1:500“ bei der jeweiligen Parzelle festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bilden die Grundstücke 9, 10, 16 und 18. Aufgrund der Lage der Grundstücke ist die Festlegung eines Bezugspunktes nicht möglich. Die höhenmäßige Ausrichtung der Grundstücke erfolgt anhand des natürlichen Geländeverlaufs.
- c) Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

## 4. Dächer

### 4.1 Dachformen

- a) Bei Ausführung Gebäudetyp EG+DG mit maximaler Firsthöhe 9,50 m sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 ° bis 45 ° und einem Kniestock bis maximal 1,25 m zulässig. Der Kniestock wird von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschneidung Außenwand mit der Dachhaut bemessen. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich.
- b) Bei Ausführung Gebäudetyp EG+1OG mit maximaler Firsthöhe 9,50 m sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 25 ° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 ° bis 25 ° zulässig. Die Dachneigung der Pultdächer ist an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich.
- c) Auf den Parzellen 8, 9, 10, 16, 17, 18 und 19 (Tiny House und Modulhäuser) sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 ° bis 45 ° zulässig.

### 4.2 Terrassenüberdachung

Terrassenüberdachungen sind im Rahmen der Vorgaben der BayBO zugelassen.

### 4.3 Dachdeckung

4.3.1 Die Dachdeckung hat mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder –steinen zu erfolgen. Beschichtete Metaldacheindeckungen in den genannten Farben sind als Beplankung der Seitenflächen bzw. Giebelflächen bei Dachgauben zulässig.

Zudem ist eine Folieneindeckung oder eine beschichtete Metalleindeckung bei Pultdächern möglich.

Andersfarbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig, mit folgenden Ausnahmen: Warmwasser- und Photovoltaik-Kollektoren sind zulässig, es sollten möglichst blendfreie Module verwendet werden.

#### 4.4 Dachaufbauten

4.4.1 Dachgauben sind sowohl als Giebelgauben, Spitzgauben oder Schleppgauben zulässig. Sie sind erlaubt bei Einzelhäusern in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche.

4.4.2 Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite möglich.

#### 4.5 Gebäudeausrichtung

Die Hauptfstrichtung der Hauptgebäude sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Hauptfstrichtung muss zu einer Grundstücksgrenze parallel sein.

#### 4.6 Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

Die Verwendung von Photovoltaikanlagen ist zwingend festgesetzt, diese sind auf Haupt- und Nebengebäude zulässig. Photovoltaikanlagen müssen mit einer Mindestleistung von 5 kWp auf der Dachfläche installiert werden. Kombinationen aus Photovoltaik- und Solarthermieranlagen (PV-T) sind zulässig. Aufstellungen sind nur auf Flachdächer bis zu 50 cm von Oberkante Fertigdecke zulässig.

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf Dächern sind in die Berechnung der Wandhöhen von Haupt- und Nebengebäuden einzubeziehen.

### 5. Garagen und Nebenanlagen

#### 5.1 Wandhöhen

Außerhalb der Baugrenzen sind grundsätzlich privilegierte Garagen i.S.d. Art.57 Abs. 1 Nr 1 b) i.V.m. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO zugelassen und somit sind keine Befreiung von den Baugrenzen erforderlich.

#### 5.2 Dachneigung

Die Dachform der Garagen ist an die Dachform des Hauptgebäudes anzupassen, alternativ sind Flachdächer mit ausschließlich extensiver Dachbegrünung zugelassen.

#### 5.3 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf Privatgrund nachzuweisen, diese müssen direkt anfahrbar sein, mit Ausnahme der Parzellen 8, 9, 10, 16, 17, 18 und 19 (Tiny House und Modulhäuser), hier muss lediglich ein Stellplatz vorhanden sein. Ein Mindestabstand von 5,50 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist einzuhalten.

#### 5.4 Oberflächenwasser

Die Errichtung von unterirdischen Zisternen mit einem Nutzvolumen von mind. 6,00 m<sup>3</sup> auf Privatgrund zum Sammeln von Niederschlagswasser wird festgesetzt.

Das Niederschlagswasser aus der Zisterne steht den Grundstücksnutzern für die Gartenbewässerung und zur Brauchwassernutzung zur Verfügung. Es ist ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist.

Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gem. § 17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein darf. Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft entsprechend zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, welches nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, sind bei der Errichtung ebenfalls als solche zu kennzeichnen. Diese Anlagen sind gem. § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

Es wird empfohlen, die Öffnungen der Gebäude (z. B. Türen, Kellerlichtschächte, u. ä.), Garagenabfahrten oder ähnliche bauliche Anlagen so zu positionieren, dass wild abfließendes Wasser aufgrund lokal auftretender Starkregenereignisse z. B. durch entsprechende Höhenlage der Baukörper oder durch Geländemodellierung abfließen kann ohne Schaden zu verursachen. Dieses Oberflächenwasser darf dabei jedoch nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden, gemäß §5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

## 6. Gestaltung

### 6.1 Aufschüttungen/Abgrabungen

Das natürliche Geländere Relief ist zu erhalten, dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Gelände Verlaufes beizulegen.

Zulässig sind bepflanzte Terrassierungen, Böschungen, Betonmauern, Stein- oder Trockenmauern mit Vorpflanzungen bis max. 0,80 m Höhe - gerade zur Überbrückung der freiliegenden Kellergeschosse – wenn diese sich in den natürlichen Gelände Verlauf einfügen, ausgenommen unmittelbar vor den Grundstücksgrenzen.

Die Fugen bei Bruchsteinmauerwerk dürfen durch keine besondere Farbgebung hervorgehoben werden.

Steile Abböschungen sowie unnatürliche Gelände Veränderung durch Abgrabungen und/oder Aufschüttung sind nicht zulässig.

### 6.2 Erschließungsanlagen

Beläge: Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung wird empfohlen.

### 6.3 Schutzzonen

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,5 m beiderseits von Erdkabeln und Entwässerungskanälen einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird verwiesen.

## 7. Schallschutz

Im nördlichen Bereich (Parzellen 35, 38 und 39) des Plangebiets können die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht um bis zu 2dB überschritten werden. Zudem können im Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionswerte der TA Lärm im nördlichen bzw. östlichen Bereich (Parzellen 27, 31, 35 und 39) des Gebietes um bis zu 1 dB überschritten werden. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte wird bei den betroffenen Parzellen zu passiven Schallschutzmaßnahmen geraten oder zu einer grundrissorientierten Planung, um schützenswerte Wohnräume von der lärmzugewandten Fassadenseite abzuwenden.

Siehe Immissionstechnischer Bericht

Stand: Deggendorf, 07.09.2023, IFB Eigenschenk GmbH

## 8. Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Im Übrigen gilt die Bayrische Bauordnung.

## 9. Grünordnung

### 8.1 Grünordnerische Festsetzungen gem. §9 Abs.1 Nr. 25a) - Pflanzbindung

#### **Einzelbäume im Straßenraum und auf öffentlichen Grünstreifen – gem. Planzeichen**

in Baumquartier gem. FLL „Empfehlungen für Baumpfl. Teil 2“ (mind. 12m³ Pflanzgrube) mit mind. 1 Jahr Fertigstellungspflege gem. Standort Planzeichen pflanzen.

##### Artauswahl:

Acer platanoides `Cleveland` (Spitz-Ahorn)

Carpinus betulus `Fastigiata` (Hainbuche)

Platanus x acerifolia (Platane)

Tilia cordata `Greenspire` (Stadt-Linde)

Tilia tomentosa `Brabant` (Silber-Linde)

Fraxinus pennsylvanica `Summit` (Rot-Esche)

mind. Qual.: H., 4xv., m.DB., STU 16-18

Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

#### **Einzelbäume Spielplatz – gem. Planzeichen**

in Baumquartier gem. FLL „Empfehlungen für Baumpfl. Teil 2“ (mind. 12m³ Pflanzgrube) mit mind. 1 Jahr Fertigstellungspflege gem. Standort Planzeichen pflanzen.

##### Artauswahl:

Baum 1 - III. Ordnung :

Obstbaum als Hochstamm (bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss)

Malus in Sorten als Hochstamm (Zierapfel)

mind. Qual.: H., 3xv., m.DB., STU 16-18

Baum 2 – I. Ordnung

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)

Tilia tomentosa `Brabant` (Silber-Linde)

mind. Qual.: H., 4xv., m.DB., STU 20-25

Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

#### **Ansaaten Baumscheiben und öffentliche Grünflächen im Straßenraum – gem. Planzeichen**

Naturnahe Wiesenflächen gem. Planzeichen herstellen – Flächen gem. Planzeichen.

Saatgut: Ansaatmischung 04, salzverträgliche Bankettmischung

80% Gräser + 20% Blumen

Ansaatstärke: 5g/m²

Dabei ist das Substrat auf die Ansaatmischung abzustimmen!

BZN: Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden-Raboldshausen,

[www.rieger-hofmann.de](http://www.rieger-hofmann.de)

Extensive Pflege: max. 2-3 Schnitte pro Jahr ab Mitte Juni mit Abfuhr des Mahdgutes (Keine Mulchmahd!)

#### **Ansaat Grünflächen Spielplatz – gem. Planzeichen**

Ansaat von Spielrasen / Gebrauchsrasen RSM 2.3, da die Flächen bespielt bzw. genutzt werden.

Pflege nach Nutzungserfordernis.

## **Hausbaum im Privatbereich – gem. Planzeichen**

Pro Grundstück ist ein Hausbaum zu pflanzen.

### **Artauswahl:**

Obstbaum heimischer Arten und Sorten

Wildobst

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Malus Hybride i. Sorten (Zier-Apfel)

Crataegus `Carrieri`, x persilimlis, crus galli (Weißdorn Sorten)

mind. Qual.: H., 3xv., m.DB., STU 12-14

Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

## **Einfriedung/Einzäunung**

Die max. Höhe der Einzäunung ist bis 1,20m ab OKG zugelassen. Dabei ist ein Zaunsockel bis max. 10cm zulässig und die Bodenfreiheit mit mind. 15cm auszubilden, damit die

Durchlässigkeit

für Kleintiere gegeben ist.

## **8.2 Unzulässigkeit von sog. „Schottergärten“**

### **Grundsätzlich sind die privaten Gartenflächen als Pflanz- und Rasenflächen zu gestalten.**

Schotterflächen bzw. mit grobem Schotter abgedeckte und mit Folie unterlegte Flächen gelten als versiegelte Flächen und sind als Grün- bzw. Gartenflächen grundsätzlich nicht zugelassen.

Gartenflächen sind mit Oberboden und Bepflanzung anzulegen und damit wasseraufnahmefähig zu gestalten.

Die oben genannten Schottergärten sind nicht zu verwechseln mit echten Steingärten, welche mit Boden/Erde verbunden sind, natürliche Felslebensräume nachbilden und Lebensraum für Wildpflanzen, Reptilienarten wie Eidechsen, Insekten und Spinnen bieten. Zu den natürlichen Flächen gehören auch artenreiche Mischpflanzungen aus Stauden und Gräsern, die mineralisch abgemulcht werden.

Siehe Grünordnung mit Eingriffsermittlung und Umweltbericht

Stand: Amberg, 17.01.2025, W. Röth Landschaftsarchitekten