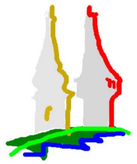
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"STEINERNES KREUZ"
UND 1. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG KLEINER BERG NR. 3
STADT HOLLFELD
LANDKREIS BAYREUTH





VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinernes Kreuz" und zur 1. Bebauungsplan-Änderung "Kleiner Berg Nr. 3", Stadt Hollfeld, Landkreis Bayreuth.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Hollfeld vom 19.04.2022 mit Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 17.12.2024.

Präambel:

Die Stadt Hollfeld erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
g) der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom …….. als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

WA

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

1.3 Die Anzahl der Wohneinheiten wird bei der II-geschossigen Bebauung je geplantem Baurecht auf maximal 2 begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

II
III

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: II.

2.1.2 Maximal III Vollgeschosse zulässig: III.

z. B. 0.4

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb

z. B. 0.6

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.1 Traufseitige Wandhöhe:
Für die Einfamilienhäuser / Bereich II gilt:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m.

Für die Mehrfamilienhäuser / Bereich III gilt:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 10,50 m.

Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

2.4.2 Firsthöhe:
Für die Einfamilienhäuser / Bereich II gilt:
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Pultdächern 8,50 m. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (6,60 m).

Für die Mehrfamilienhäuser / Bereich III gilt:
Die maximale Firsthöhe beträgt 13,00 m bei Satteldächern, 12,00 m bei Pultdächern. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (10,50 m).

Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O
E

3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

PLANSTR. A

6.1 Verkehrsfläche mit Mehrzweckstreifen bzw. Gehweg
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

6.2 Selbständiger Fußweg:

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Landwirtschaftlicher Weg

6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.5 Verkehrsbegleitgrün

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung bestehend

8.2 Abwasserleitung (Schmutz- oder Regenwasserleitung) geplant

8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentlichen Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

RVB

9.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "RVB"
Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenwasserversickerungsbecken (RVB) ist mit einer Saatgutmischung für wechselfeuchte Bereiche einzusäen und Wuchsabhängig zu pflegen.
Erschließungswege für Wartungsarbeiten sind in Form von Schotterrasen zulässig.

9.3 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" ist kindgerecht gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise). Wege- und Spielgerätflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Ebenfalls zulässig sind der Zweckbestimmung entsprechende Anlagen (Bspw. Sitzbänke, kleinflächige Überdachung etc.).

RVB

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserrückhaltung
Regenwasser-Versickerungsbecken zur Versickerung des Niederschlagswassers nach DWA-A138-1.
Das Versickerungsbecken ist naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer geeigneten Steigung anzulegen, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

13.1 Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Bauflächen.
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind durch Baum-/Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetflächen strukturreich zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise). Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Die Anlage von Kies-/Steingärten ist unzulässig.

13.2 Pflanzgebote innerhalb der Bauflache (Ortsrandeingrünung)
Zur Ortsrandeingrünung sind im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Baum-/Strauchhecken mind. 2-reihige freiwachsende Strauchhecken (Mindestpflanzqualität Sträucher, 2 mal verpflanz (2xv), Höhe 80/100 cm) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfällen durch Neupflanzungen festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Abschnittsweise sind die Strauchhecken durch Pflanzung hochstämmiger Laub-/Obstbäume zu unterbrechen. Abweichungen von der planzeichnerisch dargestellten Anordnung der Baum-/Strauchpflanzungen sind unter Einhaltung des Begrünungskonzeptes (Ortsrandeingrünung) zulässig. Für die Pflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise).

13.3 Pflanzgebote für Einzelbäume
Innerhalb der jeweiligen Bau-/Grundstücke ist die planzeichnerisch dargestellte Mindestanzahl an Einzelbäumen (Laub- bzw. Obstbaum, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 mal verpflanz (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Die Pflanzstandorte sind jedoch zur Eingrünung von Baukörpern zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren.
Für die Pflanzungen sind ausschließlich heimische Laubbäume bzw. Obstgehölze zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise).

13.4 Erhaltungsgebot für Einzelbaumbestand
Der planzeichnerisch dargestellte Einzelbaumbestand ist zu erhalten und durch geeignete Baumschutzmaßnahmen während der Baumaßnahmen vor Eingriffen zu schützen. Der Ausfall des zu erhaltenden Einzelbaumbestandes aufgrund von Beschädigung während der Baumaßnahme ist durch Ersatzpflanzung eines heimischen Laubbaumes (Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang min. 20-25 cm, 4-5 mal verpflanzt, Artauswahl siehe Artenliste unter B. Hinweise) zu kompensieren.

13.5 Minimierung der Versiegelung
Wegeflächen und nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Bspw. ungebundene Tragschicht mit versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc.) herzustellen. Verkehrswege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

13.6 Artenschutzmaßnahmen
Rodungs- und Baufeldberäumungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zulässig.
Für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen, Wegen und Verkehrsflächen sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen sind durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unterhalb der Horizontalen auszurichten und vor dem Eindringen von Insekten zu schützen. Lichtemissionen sind durch Beleuchtungsmanagement (Bspw. zeitliche Dimmung, Bewegungsmelder etc.) zu mindern.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

15.1.1 Garagen
Geschlossene Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Diese Gebäude sind außerhalb der Baugrenze nur zulässig, wenn Sie abstandsflächenrelevant im Sinne der BayBO sind.

15.1.2 Offene Garagen (Carports) und Stellplätze können grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Offene Garagen (Carports) müssen dabei der BayBO entsprechen.

15.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
Zwerchgiebel sind zulässig. Die Firsthöhe der Zwerchgiebel darf max. die Höhe des Hauptfirstes betragen (siehe A 2.4.2). Zwerchgiebel sind von der Wandhöhenbeschränkung ausgenommen, sind allerdings nur mit einer maximalen Breite von 2/3 des Hauptgebäudes zulässig.
Erdgeschossige Anbauten sind bis zu 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.

1.2 Dachform
Zeltdächer sind nicht zulässig. Alle weiteren Dachformen sind zulässig.

1.3 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

1.4 Dacheindeckung
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.
Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen und mit geeigneten Substratüberdeckungen oder mit Bitumenabdichtung mit geeigneter Kiesbedeckung auszubilden.
Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zwingend erforderlich.
Bei Wintergärten mit Flachdächern oder flach geneigten Dachformen darf die Dacheindeckung als Glas ausgeführt werden.

1.5 Dachaufbauten
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch verbindlich vorgeschrieben. Hierbei sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen solarenergetische Anlagen (zur Erzeugung von Warmwasser und/oder Strom) zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Geeignet sind Dachflächen, die nach Süden, Süd-Westen oder Westen ausgerichtet sind, soweit darauf die Installation solcher Anlagen technisch möglich ist.
Windkraftanlagen sind nicht zulässig.
Die Gesamtlänge von Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten.
Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite, gemessen von der Außenkante der Dachfläche des Hauptgebäude zur Außenkante der Dachfläche der Gaube muss mindestens 1,50 m betragen.
Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig. Dachterrassen sind zulässig.

1.6 Fassadengestaltung
Die Verwendung von weißem Sichtmauerwerk, hellen Putzfassaden sowie Holzverschalungen ohne auffallende Muster und Farben ist zulässig. Ebenso ist eine Holzbauweise zulässig.
Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.
An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

1.7 Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

1.8 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

1.9 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße (Planstraße A / B C) liegen.
Bezugspunkt ist jeweils das höchste, im Zugangsbereich des Hauptgebäudes angrenzende Straßenniveau.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 Dachform bei Garagen und Carports
Es sind alle Dachformen zulässig.

2.2 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

2.3 Dachdeckung
Es sind alle Dacheindeckungen analog den Wohngebäuden zulässig. Garagen und Nebengebäude die als Flachdach oder mit flach geneigten Dachformen ausgeführt werden, dürfen Eindeckungen mit Bitumenabdichtung und ggf. Kiesbedeckung sowie Blecheindeckung ausgeführt werden.

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

2.5 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der aktuell gültigen Fassung nachzuweisen.
Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Lebsatz zu "Gefangenen Stellplätzen").

3. Geländeanpassung
Geländeveränderungen durch Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 1,50 m zulässig. Bezugspunkt ist immer Oberkante natürlicher Geländeverlauf. Geländeveränderungen direkt an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Sämtliche Geländemodellierungen, wie Böschungskanten von Auffüllungen bzw. Abgrabungen müssen mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu allen Grundstücksgrenzen ausgeführt werden.

4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

5. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird zum öffentlichen Straßenraum hin (Planstraßen A / B / C + Hirtenberg) auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 1,50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden.
Für Einfriedungen ist vorrangig auf Sockel zu verzichten bzw. sind durchgehende Sockel auf eine Höhe von max. 10 cm über umliegendes Bodenniveau zu begrenzen. Zwischen Zaun und Sockel/Boden sind mind. 10 cm Abstand einzuhalten.
Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.
Am Ostrand des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Einfriedung zum Landwirtschaftlichen Weg hin nicht zulässig.

6. Niederschlagswasser
Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mind