GEMEINDE WACKERSDORF
Landkreis Schwandorf

BEBAUUNGSPLAN – ÄNDERUNG NR. 4

WA Heselbach Nord

Planungs- und Bauordnungsrecht
Ergänzung
Stützmauern
Dachform/-neigung/-eindeckung

Auftraggeber:
GEMEINDE WACKERSDORF
Marktplatz 1
92442 Wackersdorf

Planersteller:
Troßmann+Partner
INGENIEURE
BERATENDE INGENIEURE BYIK-BAU

BEGRÜNDUNG
zum
B E B A U U N G S P L A N

VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Wackersdorf verfügt über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, der am 27.06.2002 als Satzung beschlossen, letztmalig am 21.05.2014 abgeändert und mit dem 06.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Die Gemeinde Wackersdorf hat den Bebauungsplan abgeändert, als Satzung beschlossen:

Nr.1 / 19.05.2009 Textliche Klarstellung
Nr.2 / 19.05.2009 Ergänzung Bauweise und Bauform
Nr.3 / 18.04.2012 Gebiet 2, Kniestöckhöhe und Dachneigung
Bebauungsplan – Änderung Nr.4
Nr.4 / 21.05.2014 Ergänzung Stützmauern, Dachform/ -neigung/ -eindeckung

und mit dem 06.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

VERANLASSUNG

Im Rahmen der Maßnahmen zur Erschließung und Herstellung der Anlagen und Einrichtungen des allgemeinen Wohngebietes „Heselbach Nord“ werden aktuell in 2013/ 14 die Erschließungsanlagen für das Baugebiet final errichtet.

Die bauliche Entwicklung hat begonnen und schreitet zunehmend voran.

Mit der Abänderung Nr.4 soll der wirksame Bebauungsplan den sich ändernden Bauweisen und der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke im Gebiet 1 und 2 mit größeren Geländeunterschieden angepasst werden.

Das Baugebiet soll weiter aufgewertet werden, den Belangen des Umweltschutzes und des Klimas sowie der Nachhaltigkeit beim Energieverbrauch /-Bedarf Rechnung tragen.

Entsprechend sollen in Bauquartieren mit Bauweise mit flach geneigten Dächern auch Dacheindeckungen als Metall-/ Blecheindeckung zugelassen werden, damit dachständige Solarthermie (Wärmegewinnung aus der solaren Einstrahlung) und Photovoltaik (Stromgewinnung aus der Sonneneinstrahlung) unterstützen.

Ergänzend sollen im Baugebiet für Nebengebäude auch Dachneigungen schon ab 3° zugelassen werden.

Im Gebiet 3 sollen neben Zelt-, Walm- und versetztes Pultdächern auch Pultdächer auf Wohn- und Nebengebäuden zulässig sein.

Geltungsbereich, Art und Maß der baulichen Nutzungen bleiben unverändert.

Die Abänderung NR. 4 des wirksamen Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Heselbach Nord“ erfolgt aufgrund des Beschlusses der Gemeinde Wackersdorf in der Sitzung vom 19.02.2014.

ÄNDERUNGEN

Der Bebauungsplan wird aus vorgenannten Gründen abgeändert und ergänzt:

INHALTSVERZEICHNIS

BEBAUUNGSPLAN
Heselbach Nord

		Seite
1	RECHTSGRUNDLAGE	4
2	BESTANDTEILE DER SATZUNG	5
3	LAGEPLAN Kleinräumige Lage – M 1:25000	6
4	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	
4.1	Veranlassung	7
4.2	Geltungsbereich und Planungsgebiet	8
4.3	Planungsziel	9
4.4	Baugrundverhältnisse	9
4.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.6	Erschließung	14
4.7	Ver- und Entsorgung	15
4.8	Immissionsschutz	17
4.9	Flächenbilanz	19
5	GRUNDSTÜCK-ÜBERSICHT	20-22
6	FESTSETZUNGEN UND HINWEISE Durch Text	
	I) Planungsrechtliche Festsetzungen	23
	II) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
	III) Nachrichtliche Übernahme	33
	BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN UND VERFAHRENSVERMERKEN	Anlage

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
Heselbach Nord

wird aufgrund der Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung als Satzung aufgestellt.

Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Grundlage

- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

erstellte Grünordnungsplan wird mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

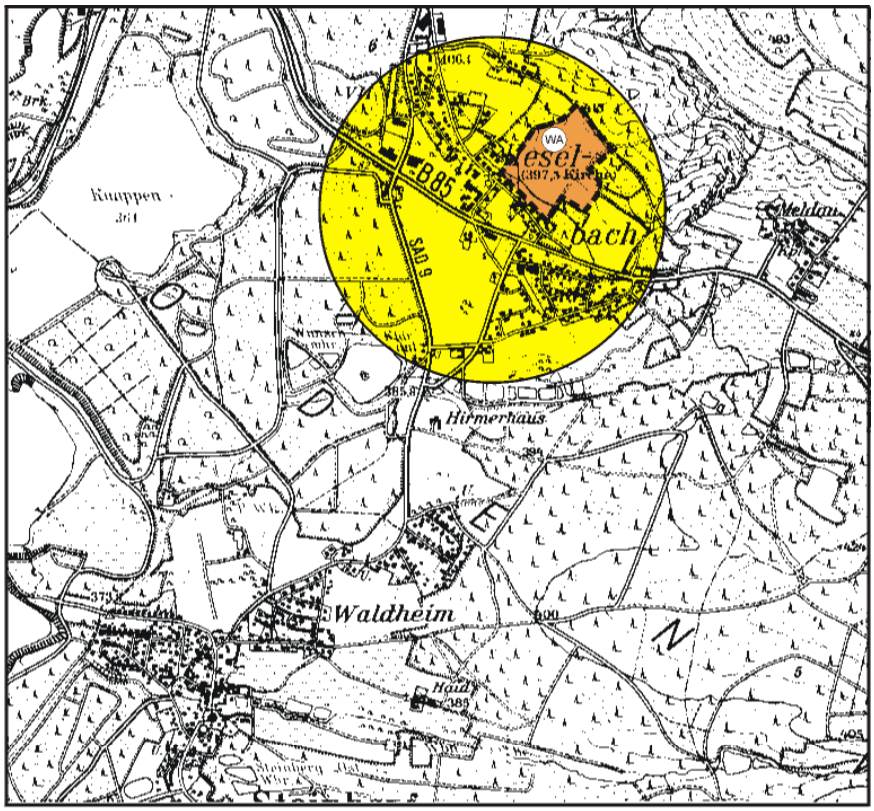
Der Bebauungsplan *"Heselbach Nord"* ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersdorf entwickelt.

GEMEINDE WACKERSDORF
Landkreis Schwandorf

2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und zugehöriger Begründung.

3 LAGEPLAN
KLEINRÄUMIGE LAGE
M 1:25000



Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA Allgemeines Wohngebiet

N

Fs-hslag1wa_v5.cdr
zu Bw9945

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

4.1 Veranlassung

Gemäß den fachlichen Zielen des LEP Bayern ist die Gemeinde Wackersdorf im Regionalplan Region Oberpfalz – Nord als Kleinzentrum eingestuft und zählt zum sogenannten ländlichen Raum der Region Oberpfalz – Nord und zu einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

Insbesondere auch durch die Entwicklung des Wackersdorfer Industrieparks weist der Raum Wackersdorf zusammen mit der dort wachsenden BMW-Ansiedlung „Kompetenzzentrum für Auto-Innenausstattung“ in der Oberpfalz eine überdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung auf.

Der sich daraus ergebende Bedarf an Siedlungsflächen kann zur Zeit nicht ausreichend befriedigt werden. Dabei sind die Entwicklungsmöglichkeiten im Hauptort Wackersdorf sehr eingeengt und mit der fast vollständigen Vermarktung der neu geschaffenen Wohnbaugebiete „Dreieichenseugen“ sowie „Dürrnschlag I und II“ bereits wieder erschöpft.

Verschärft wird die Situation durch den nachfragebedingten örtlichen Bedarf.

In der weiterführenden gemeindlichen Rahmen- und Strukturplanung ist neben dem Hauptort Wackersdorf auch Heselbach als Siedlungsschwerpunkt angesprochen und zu entwickeln.

Der Ortsteil Heselbach soll längerfristig in seiner baulichen Qualität verbessert werden und wesentlich mit dazu beitragen die erforderlichen Ortserweiterungen sicherzustellen.

In Heselbach als größtem Teilort der Gemeinde Wackersdorf sollen der Bevölkerung aufgrund des großen Bedarfs mit der vorgesehenen Gebietsausweisung Wohnbauflächen, beschäftigungs- und erholungsnah zu den Freizeiteinrichtungen und touristische Nutzungen am Murner -/ Brückelsee und Steinberger See angeboten werden, um insgesamt auch weiterhin ein „Arbeiten und Wohnen“ in Wackersdorf attraktiv zu gestalten.

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

4.2 Geltungsbereich und Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Wackersdorf, Gemeinde und Gemarkung Wackersdorf im Landkreis Schwandorf und gehört zum Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region 6.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,1 ha, davon ca. 1,4 ha Ausgleichsfläche nach § 8 BNatSchG.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

im Norden — die forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke Nr. 392 und 1009.

im Osten — die bewaldeten Flurstücken Nr. 389 und 390, sowie das noch zu teilenden, landwirtschaftliche genutzten Flurstück-Nr. 389/9.

im Süden — die Flurlinienkontur der bestehenden Wohnbebauung an der Bodenwöhrer Straße.

im Westen — die Flurlinienkontur des bestehenden bewaldeten Flurstück-Nr. 378.

Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse für die Flurstücke des Planungsgebietes

Gemarkung Wackersdorf Flurstück-Nr.			Lage Eigentümer		Fläche in m²
*	381		An der Ehe	-P	4.358,4
*	382	(b)	Bodenwöhrer Str. 47	-P	10.800,6
*	382/1	(b)	Bodenwöhrer Str. 45	-P	241,1
	382/4		Nähe Robert-Stolz-Str.	-P	931,0
*	384		Bodenwöhrer Str. 53	-P	13.120,7
	385		An der Ehe	-P	13.409,0
	386		In Heselbach	-P	12.595,0
*	386/1	(b)	Bodenwöhrer Str. 55	-P	117,7
	387		In Heselbach	-P	12.796,0
	388		An der Ehe	-P	12.365,0
*	389		An der Ehe	-P	22,7
*	389/9		An der Ehe	-P	7.402,5
	389/12		An der Ehe	-G	108,0
*	390		An der Ehe	-G	2.461,4
*	402		Joseph-Haydn-Str.	-G	295,4

P = Privat
G = Gemeinde Wackersdorf
* = anteilige Inanspruchnahme
(b) = bebaut

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

4.3 Planungsziel

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zählt die Gemeinde Wackersdorf zum sogenannten ländlichen Raum der Region Oberpfalz – Nord und zu einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde, neben der Ausrichtung künftiger Besiedlung am Hauptort Wackersdorf, gemäß der weiterführenden gemeindlichen Rahmen- und Strukturplanung, auch den Siedlungsschwerpunkt Heselbach längerfristig zu entwickeln und zu erweitern.

Die Ortsentwicklung Heselbach ist geprägt durch die Trennung des Ortes in Heselbach-Süd und –Nord, aufgrund der ortsteilenden Straßenführung der Bundesstraße B85.

Beide Ortsteile haben sich unterschiedlich entwickelt, eine räumlich privilegierte Mittenzone (Ortsmitte) fehlt.

Der Bereich der Bodenwöhrer Straße (ehemalige B 85) mit ihrem großzügigen Querschnitt soll zusammen mit der für das Ortsbild wichtigen Heselbacher Kirche bis auf Höhe der Grün- und Freiflächen um das Schützenheim, durch bauliche und gestalterische Aufwertung die Mitte wieder deutlich machen.

Die nördliche der Bodenwöhrer Straße bis zur Joseph-Haydn-Straße vorgesehenen Bauflächenausweisungen (siehe Rahmen- und Strukturplanung Wackersdorf) berücksichtigen und unterstützen diese Zielsetzung langfristig.

Die vorgesehene Bauflächenausweisung *„Heselbach Nord“* erfolgt dementsprechend in nordöstlicher Ortsrandlage direkt angrenzend an die straßenbegleitenden Wohnbaubestände der Bodenwöhrer- und Robert-Stolz-Straße.

Entsprechend der Entwicklungsziele der Rahmen- und Strukturplanung sowie der Flächennutzungsplanung sind die wesentlichen Planungsziele:

- geordnete städtebauliche Neuplanung der Bebauung im Anschluss an die bandförmige Siedlungsstruktur der Bodenwöhrer Straße.
- Realisierung bestandsorientierter, strukturierter Gebäudetypen und Baukörper in ähnlichen Anordnungsformen, die im Wesentlichen am Urgelände der Hangneigung folgend traufständig Richtung Süd/Süd-West ausgerichtet sind.
- bandförmige Siedlungsstruktur entlang von Radialen und Ringen, die bei Besiedlung der nordwestlich gelegenen Entwicklungsflächen die Bildung eines wirtschaftlichen Erschließungsnetzes unterstützt.
- Gruppierung der Gebietserweiterung zwischen die vorhandenen Grünstrukturen und Waldbestände „An der Ehe“ sowie „Schmiedbauernfeld“.
- Erhalt der Geländemulde im Westteil (Flur-Nr. 381 und 382).
- Vernetzung der Baugebietsbegrünung (Grünordnung Wohnbauflächen, öffentl. Straßenräume sowie Frei- und Ausgleichsflächen) mit den umgebenden Grünstrukturen und Waldbeständen.

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Ausweisung erforderlicher Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit den Bauflächen (siehe GOP im eigenen Geheft).
- Berücksichtigung der zu erwartenden Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm von der Bundesstraße B 85.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die zur Verfügung stehenden Flächen überwiegend als landwirtschaftliche Flächen mit Wegen dargestellt.
V. g. Flächen verlieren durch die geplante Nutzungsänderung ihre Bedeutung.

Gemäß den Erfordernissen aus der Bedarfsdeckung an Bauland in Wackersdorf sollen die Flächen durch Umwandlung in Wohnbauflächen (WA) aufgewertet werden.

Für die Grundstücke des geplanten Baugebietes, die nicht im Eigentum der Gemeinde Wackersdorf sind, besteht, für die erforderlichen Grundstücksanteile zur Sicherstellung der Gebietserschließung, Abgabebereitschaft.

Die Neuordnung der Grundstücke ist über des Verfahren der Umlegung gemäß §§ 45 – 79 BauGB vorgesehen.

Die vorgesehene Baugebietsausweisung mit Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll der vorwiegend zu erwartenden Wohnnutzung zusammen mit der sich vollziehenden Wegentwicklung von eindeutig landwirtschaftlich geprägter Bevölkerungsstruktur und dorfgebietstypischer Nutzungen zu einer gesamtheitlich ländlich geprägten Wohn- und Lebensatmosphäre beitragen.

Die Ortsrandlage in der anzutreffenden Topographie lässt zusammen mit den angrenzenden Waldbeständen und den geplanten Grünstrukturen eine Wohnlage erwarten, die dazu beiträgt auch künftig ein „Arbeiten und Wohnen“ in Wackersdorf attraktiv zu gestalten.

4.4 Baugrundverhältnisse

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich zum Oberpfälzer Hügelland und liegt im Übergangsbereich der Untereinheit 070.32 Wackersdorf- Meldauer Höhenzug zur Untereinheit 070.40 Schwandorfer Bucht, wobei das geplante Baugebiet topographisch gesehen noch eindeutig zum Höhenzug gerechnet werden muß. Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Heselbach und entwickelt sich von Norden nach Süden von 416,00 müNN auf 399,00 müNN, als schwach geneigter Hang.

Im westlichen Teil des Baugebietes gibt es eine ausgeprägte natürliche Geländemulde, ebenfalls im östlichsten Teil, wenn auch hier nur sehr schwach ausgebildet.

Nach der Geologischen Karte von Bayern Blatt 6739 Bruck ist das Gebiet geologisch gesehen der Trias, genauer dem Keuper zuzuordnen, der im Bereich des Planungsgebietes sehr mächtig ausgebildet ist. Es handelt sich um mittelgrobkörnige Sandsteine und Arkosen, die Toneinlagerungen und feinkörnige Sandsteine enthalten.

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Als Bodentypen sind vor allem Braunerden ausgebildet, die z.T. schwach podsoliert sind. Kennzeichnende Bodenart ist lehmiger Sand.

Entsprechend der DIN 18300 können lehmig-sandige Böden in die Bodenklasse 3 – 5 eingestuft werden.

In Teilbereichen, so in der westlichen Geländemulde, die der Ableitung von aus nördlicher Richtung zufließendem Oberflächenwasser dient, und auf kleineren Teilflächen im Osten des Planungsgebietes scheint Stauwassereinfluss zu herrschen. Hier dürften Pseudogleye oder zumindest Übergangsformen zu Pseudogleye ausgebildet sein.

Da das teils landwirtschaftlich-, teils forstwirtschaftlich genutzte Einzugsgebiet vergleichsweise groß ist, ist zeitweise mit etwas größeren abfließenden Wassermengen zu rechnen. Im südlichsten Teil der Geländemulde innerhalb des zur Ausweisung vorgesehenen Baugebiets findet man einen ca. 0,2 m breiten und tiefen Graben, der am derzeitigen Siedlungsrand endet, und nach Süden Richtung Bodenwöhrer Straße verrohrt ist.

Im südöstlich angrenzenden Wald verläuft ein kleiner Graben, der aber offensichtlich nur zeitweise und insgesamt wohl geringe Wassermengen abführt. Möglicherweise herrscht in diesem Bereich auch Staunässe, wie dies im Planungsraum geologisch bedingt für Teilgebiete durchaus typisch ist.

Insgesamt entwässert das gesamte Gebiet derzeit nach Süden in das Ost-West-verlaufende Talsystem, das östlich des Knappensees in den Nord-Süd-Graben mündet.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Angaben vor.

Grundwasser wird in den Bereichen üblicher Gründungstiefen nicht erwartet, es muss jedoch mit Schichtenwasser unterschiedlicher Intensität sowie zum Teil mit Staunässe gerechnet werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine spezifischen Baugrunduntersuchungen vor.

Es wird empfohlen, im Zuge der Planung von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen.

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

4.5 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Für das WA-Gebiet werden Festsetzungen gemäß der Baunutzungsverordnung getroffen, die die Zulässigkeit und Art der Nutzung festsetzen.

Für die drei Gebiete 1, 2 und 3 werden die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Geschosse vorgegeben.

Die zulässige Wandhöhe der Gebäude wird je Gebiet über der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EGFOK) zur Straße hin, festgesetzt.

Die Zonierung des Planungsgebiets in Bauparzellen wird für jedes Gebiet vorgeschlagen.

Mit den Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise sowie der lage- und höhenmäßigen Gliederung soll eine geeignete Gliederung- Raumbildung erreicht werden.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten, aus Gründen des Nachbarschutzes sowie aus Gründen der Sicherheit und Wichtigkeit des Verkehrs (Art. 52 BayBO, Garagen und Stellplätze für Kfz) wird für Wohngebäude die Zahl der zulässigen Wohnungen beschränkt, sowie die Zahl der Stellplätze pro Wohnung auf privatem Grund vorgegeben.

Ziel ist es die Zahl der Kraftfahrzeuge und das Verkehrsaufkommen in den Wohnquartieren zu begrenzen und das Aufkommen baulicher Großformen zu unterbinden.

Gebiet 1, 2 und 3 – Allgemeines Wohngebiet

Für die als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 ausgewiesenen Gebietsbereiche 1,2 und 3 werden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie erforderliche bauordnungsrechtliche Belange festgesetzt.

Gebiet 1

Bauweise: offen
Offene Bauweise II (E+D) mit traufständig von Süden bis Südwesten angeordneten Wohnbaukörpern als Einzel- und Doppelhausbebauungen und Nebenbaukörper teilweise in Grenzbebauung als Doppelgaragen.

Grundflächenzahl:	GRZ 0,35
Geschoßflächenzahl:	GFZ 0,7
Wandhöhe:	max. 4,50 m ü EGFOK
Kniestock:	max. 0,75 m
Dachform / Dachneigung:	Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach 38°-42°
Bauparzellen:	18 Einzelhausparzellen 8 Einzel- oder Doppelhausparzellen

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Gebiet 2

Bauweise: offen
Offene Bauweise III (U+E+D) mit traufständig von Süden bis Südwesten angeordneten Baukörpern als Einzel- und Doppelhausbebauungen und Nebenbaukörper teilweise in Grenzbebauung als Doppelgaragen.

Grundflächenzahl:	GRZ 0,35	
Geschoßflächenzahl:	GFZ 1,05	
Wandhöhe:	max. 4,50 m ü EGFOK	
Kniestock:	max. 1,25 m	
Dachform / Dachneigung:	Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach	35°-42°
Bauparzellen:	21 Einzelhausparzellen	

Gebiet 3

Bauweise: offen
Offene Bauweise II (E+D oder E+OG) mit traufständig von Süden bis Südwesten angeordneten Wohnbaukörpern als Einzel- und Doppelhausbebauungen und Nebenbaukörper teilweise in Grenzbebauung als Doppelgaragen.
Zugelassen sind Bauweisen mit steil- oder flachgeneigtem Dach. Wand- und Bauhöhen sind festgesetzt.

Bauparzellen:	28 Einzelhausparzellen	
	7 Einzel- oder Doppelhausparzellen	

Bauweise mit steil geneigtem Dach (E+D):

Grundflächenzahl:	GRZ 0,35	
Geschoßflächenzahl:	GFZ 0,7	
Wandhöhe:	max. 4,50 m ü EGFOK	
Kniestock:	max. 0,75 m	
Dachform / Dachneigung:	Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach	38°-42°

Bauweise mit flach geneigtem Dach (E+OG):

Grundflächenzahl:	GRZ 0,35	
Geschoßflächenzahl:	GFZ 0,7	
Wandhöhe:	max. 6,00 m ü EGFOK	
Firsthöhe:	max. 9,50 m ü EGFOK	
Dachform / Dachneigung:	Zelt- und Walmdach	15°-25°
	Pultdach und versetztes Pultdach	6°-22°

Im Baugebiet sind für Nebengebäude auch Dachneigungen schon ab 3° zulässig.

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

4.6 Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Bodenwöhrer Straße, die Robert-Stolz-Straße und Joseph-Haydn-Straße sowie die nahe vorbeiführende Kreisstraße SAD 9 und Bundesstraße B 85 mit dem Hauptort Wackersdorf verbunden.

Die Verkehrsanbindung des Planungsgebietes soll über die bestehenden Straßen- und Wegeverbindungen Heselbachs erfolgen. Hierzu sind der Anschluss an die Bodenwöhrer- und Joseph-Haydn-Straße noch auszubauen.

Untergeordnete Erschließungsfunktion kann hierzu die Joseph-Haydn-Straße im Norden übernehmen.

Über v.g. Anbindung sind der örtliche und regionale Anschluss des Planungsgebietes gewährleistet.

Im Norden: zum Hauptort Wackersdorf über die Kreisstraße SAD 9 sowie das örtliche Straßen- und Wegenetz

Im Osten: Richtung Bodenwöhr, Bruck über die Bundesstraße B 85

Im Westen: zum Hauptort Wackersdorf und Stadt Schwandorf über die Bundesstraße B 85 und die jeweiligen örtlichen Hauptstraßen, sowie zur Bundesautobahn A 93 über die B 85 Richtung Schwandorf und die B 85 , St 2145 und SAD 2 Richtung Klardorf.

Die gebietsinterne Erschließung ist über Radialen und Ringe vorgesehen, die gemäß geltender Rahmen- und Strukturplanung für die Erschließung der nordwestlich gelegenen Entwicklungsflächen Heselbachs die Fortführung zum Erschließungsnetz und Bildung einer neuen Mittelzone im Bereich Schützenheim / Kirche unterstützten.

Hierzu wird die Möglichkeit einer weiteren Anbindung von der Verbindungsstraße 2 aus Richtung Westen / Schützenheim offengehalten.

Die Lage des Planungsgebietes und die Anlage der Erschließungselemente unterstützen Durchgangsverkehr in der Regel nicht, so dass mehrheitlich mit Ziel- und Quellverkehr zu rechnen sein wird, gleichwohl die Verbindungsstraße 1 und 2 maßgebende Sammel- und Verbindungsfunktion übernehmen. Der Entwurf des Straßenraumes nach dem Trennprinzip wird vorgeschlagen.

Es wird empfohlen, die öffentlichen Trassen auf das notwendigste Maß reduziert auszubauen sowie die Höchstgeschwindigkeit erforderlichenfalls geeignet zu beschränken.

Die parallel geführten, gleichförmig gekrümmten, Bogenstraße 1 bis 4, mit zum Teil Gegenkrümmungen Richtung Anschlüsse zur Verbindungsstraße 2, übernehmen neben der erschließenden Funktion im wesentlichen Anliegerfunktionen mit maßgebender Aufenthalts- und Freiraumfunktion.
Die Ausführung der Straßenräume nach dem Mischungsprinzip als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ wird empfohlen.

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bestimmt durch den Gebietscharakter des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes werden die Straßen- und Wegeräume insgesamt wesentlich von der Wohn- und Anliegernutzung geprägt.

Die Breite der öffentlichen Trasse lässt sowohl straßenbegleitend als auch in Straßennebenräumen die Errichtung einer ausreichenden Anzahl von öffentlichen Stellplätzen zu.

4.7 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Im Zuge der Maßnahmen zur geregelten zentralen Abwasserbeseitigung Wackersdorf/ Schwandorf erfolgte im Jahre 1998/1999 der Anschluss der bestehenden Mischwasserkanalisation ausgehend vom Durchlaufbecken der Kläranlage Heselbach sowie Pumpwerk an die Zentralabwasseranlage Wackersdorf/ Schwandorf.

Die örtliche Abwasserbeseitigung des Ortsteiles Heselbach erfolgt im Mischsystem.

Aus Umwelt- sowie betriebswirtschaftlichen Gründen ist die Entwässerung des vorgesehenen Baugebietes im Trennverfahren vorgesehen.

Schmutzwasser

Das geplante Baugebiet kann an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden. V. g. Anlagen nehmen die anfallenden Schmutzwässer aus dem Baugebiet auf.

Die Ableitung der Schmutzwässer kann über Freispiegelleitungen erfolgen, die vorzugsweise im Bereich der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen geführt werden sollen.

Regenwasser

Für die Entwässerung des geplanten Baugebiets werden Einrichtungen zur Sammlung und Ableitung sowie Rückhaltung mit dosierter Abgabe des Niederschlagswassers an die Vorflut erforderlich.
Wird Niederschlagswasser, das von Dächern mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² stammt, eingeleitet sind die hierzu ergangenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten.

Versickerung auf dem eigenen Grundstück (z.B. Rigole oder Sickerschacht) ist nur für unverschmutzte Oberflächenwässer zugelassen.
Hierzu ist die am 01.02.2000 in Kraft getretene und 2008 neu gefasste Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) einschließlich der hierzu ergangenen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.
Die Verwendung unverschmutzter Dachwässer als Brauchwasser wird empfohlen.

Hinweis:
Die Einleitung von Wasser aus Hausdrainagen in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Empfehlung:
Es wird empfohlen, Drainagewässer in Zisternen einzuleiten.

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt vom vorhandenen gemeindlichen Hochbehälter Grafenricht aus, der von der Wasserversorgungsanlage Wackersdorf gespeist wird.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes zum versorgenden Hochbehälter sind für die Sicherstellung der erforderlichen Versorgungsdrücke keine zusätzlichen Maßnahmen zur Druckerhöhung erforderlich.

Hinweis:
Im Wasserverteilungsnetz des Planungsgebietes wird sich ein Ruhedruck von über 6 bar einstellen. Es wird deshalb empfohlen hinter der Übergabe-/Absperrarmatur in der privaten Verbraucheranlage Druckminderer vorzusehen.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann durch die öffentliche Wasserversorgung erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt über den Anschluß an das bestehende Stromversorgungsnetz Heselbach.

Ca. 150 m entfernt befindet sich im Bereich der Bodenwöhrer Straße eine 20 KV Trafostation der OBAG, die vom 20 KV-Stromverteilungssystem eingespeist wird.

Die Stromversorgung wird durch das Energieversorgungsunternehmen Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) sichergestellt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind geeignete und ausreichende Trassen vorzugsweise im Bereich der öffentlichen Flächen vorzusehen.

Gasversorgung

Der Ortsteil Heselbach ist an die zentrale Gasversorgung angeschlossen.

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlage "Bodenwöhrer Straße" verläuft eine Gas-Mitteldruckleitung des zuständigen Versorgungsunternehmens Gasversorgung Schwandorf mbH (GVS). Mit dem Anschluss des Planungsgebiets an v. g. Leitung kann die Versorgung mit Gas sichergestellt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind geeignete und ausreichende Trassen vorzugsweise im Bereich der öffentlichen Flächen vorzusehen.

Fernmeldeanlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzugsweise im Bereich der öffentlichen Flächen vorzusehen.

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Abfallbeseitigung

Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall wird nach der Abfallbeseitigungssatzung des Landkreises Schwandorf entsorgt.

4.8 Immissionsschutz

Die im Ortsteil Heselbach vorhandene ländliche Siedlungsstruktur zusammen mit den vorhandenen Nutzungen sowie die Ortsrandlage und beabsichtigte Nutzung des Planungsgebietes lassen Störungen für nächstliegende Wohnbebauungen mit Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 – Teil 1 nicht erwarten.

Die bis auf ca. 120 m Entfernung am Planungsgebiet vorbeiführende Bundesstraße B 85 ist hinsichtlich Lärmbelastung aus Verkehrslärm für die geplante Wohnbaunutzung im südlichen Bereich des vorgesehenen Wohngebietes von Bedeutung.

Die vorliegende Bestandssituation lässt zusammen mit der zu prognostizierenden Verkehrsbelastung 2015 nach den Berechnungsgrundlagen der RLS 90 und Beurteilungsvorschrift DIN 18005 – Teil 1 für den v. g. Gebietsbereich im Nachtzeitraum eine leichte Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von 45 dB(A) bei allgemeinen Wohngebieten erwarten.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastung aus Verkehrslärm zu erreichen werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Hinweis:
Kommt im Rahmen des beschlossenen Ausbaues der Bundesstraße B 85 die Variante A1BA2 zur Ortsumfahrung Heselbach zur Ausführung, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass ggf. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Verkehrslärm) erforderlich werden können.

Die Gemeinde Wackersdorf beteiligt sich an den Kosten ggf. erforderlich werdender Lärmschutzmaßnahmen. Ggf. werden diese Kosten laut Satzung an die Anlieger weitergegeben.

Schalltechnische Untersuchung

Für die Erstellung des Bebauungsplanes *"Heselbach Nord"* wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Lärmbelastung aus Verkehrslärm von der Bundesstraße B 85 auf schalltechnisch relevante Immissionsorte (Wohnhäuser) untersucht und auf die Einhaltung der einschlägigen schalltechn. Orientierungswerte hin beurteilt.

Es werden Empfehlungen zur Einhaltung v. g. Orientierungswerte in Form von konkreten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die Satzung und Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt.

Folgende Festsetzungen sind in der Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen sowie als planungsrechtliche Festsetzungen übernommen:

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. (1) Nr. 1 und Nr. 24 BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. (4) Nr. 1 Abs. (5) und Abs. (9) BauNVO

Einzel- und Doppelhausbebauungen der Parzellen P8, P9, P10, P11, P24, P25, P 26, P27, P28, P 46, P47 und P 48.

- EGFOK max. 0,35 m über Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.
- Schlafräume und Kinderzimmer sind im Erd- und Dachgeschoss auf der dem Verkehrslärm von der Bundesstraße B 85 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- Teilverglaste Vorbauten, wie z.B. Wintergärten werden im Erdgeschoß zur B 85 hin angeordnet zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen empfohlen.
- Die Ausführungen der süd-westlichen der Bundesstraße B 85 zugewandten Dachflächen der Wohnhäuser wird als durchgängige Dachhaut ohne Gauben und Dachflächenfenster empfohlen, um schutzbedürftige Räume, wie z.B. Wohnräume sowie Räume mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen, vor Lärm zu schützen.
- Die Ausführung mit schweren Dacheindeckungen, wie z.B. Biberschwanzdeckung, soll möglichst ohne Hinterlüftung des Daches v. g. Schutzmaßnahmen unterstützen und wird empfohlen.
- Für den baulichen Schallschutz ist die Nachweispflicht gemäß DIN 4109 insbesondere auch im Rahmen der Freistellungsverfahren gemäß Art. 64 BayBO zu erbringen und festgesetzt.

Einzel- und Doppelhausbebauungen der Parzellen P3, P4, P5, P6, P7, P12, P23 und P45.

- EGFOK max. 0,35 m über Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.
- Schlafräume und Kinderzimmer sind im Dachgeschoss auf der dem Verkehrslärm von der Bundesstraße B 85 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- Die Ausführungen der süd-westlichen der Bundesstraße B 85 zugewandten Dachflächen der Wohnhäuser wird als durchgängige Dachhaut ohne Gauben und Dachflächenfenster empfohlen, um schutzbedürftige Räume, wie z.B. Wohnräume sowie Räume mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen, vor Lärm zu schützen.
- Die Ausführung mit schweren Dacheindeckungen, wie z.B. Biberschwanzdeckung, soll möglichst ohne Hinterlüftung des Daches v.g. Schutzmaßnahmen unterstützen und wird empfohlen.
- Für den baulichen Schallschutz ist die Nachweispflicht gemäß DIN 4109 insbesondere auch im Rahmen der Freistellungsverfahren gemäß Art. 64 BayBO zu erbringen und festgesetzt.

4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Einzelhausbebauungen der Parzellen P9, P10, P11, P12, P23, P24, P25, P26, P28, P45 und P48 – für Bauweise 2 Vollgeschosse und flach geneigtes Dach (ZD, WD, VPD)

- Als passive Schallschutzmaßnahme sind bei allen betroffenen Grundstücken im 1.OG Fenster Schallschutzfenster mit dem erforderlichen Schalldämm-Maß, ermittelt nach geltender VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, einzubauen.
- Für den passiven Schallschutz besteht im Rahmen der Freistellungsverfahren gemäß Art. 64 BayBO Nachweispflicht.

4.9 Flächenbilanz

Gliederung der Flächen		ha	%
1	Baugrundstücke/Nettobauland	ca. 5,63	
1.1	-überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1,97	21,6
1.2	-private Grünfläche	ca. 3,66	40,2
2	Öffentliche Flächen	ca. 3,47	
2.1	-Kinderspielplätze	ca. 0,15	1,7
2.2	-teilversiegelte Stellplätze	ca. 0,17	1,9
2.3	-Rand- u. Straßenbegleit-grün /RRB	ca. 0,80	8,8
2.4	-Naturschutzrechtl. Ausgleich	ca. 1,40	15,4
2.5	-Straßen- u. Wegeflächen (befestigt)	ca. 0,95	10,4
Geltungsbereich gesamt		ca. 9,10	100,0
Nettobaufläche gesamt		ca. 5,63	61,8

5 GRUNDSTÜCK-ÜBERSICHT

Lage Flurstück-Nr.	Bauparzelle	Größe * m²	Bemerkung
382/1, 382	P 1	628,92	Gebiet 1
384	P 3	715,40	
	a	307,93	Gebiet 1
	b	407,47	
385	P 4	924,35	
	a	448,72	Gebiet 1
	b	475,63	
386	P 5	781,74	
	a	414,04	Gebiet 1
	b	367,70	
386	P 6	797,62	
	a	469,20	Gebiet 1
	b	328,42	
385	P 7	922,57	
	a	424,30	Gebiet 1
	b	498,27	
387	P 8	777,43	
	a	403,03	Gebiet 1
	b	374,40	
387	P 9	637,64	Gebiet 3
386, 387	P 10	632,24	Gebiet 3
386, 387	P 11	630,80	Gebiet 3
386	P 12	630,71	Gebiet 3
385, 386	P 13	379,07	Gebiet 1
384, 385	P 14	382,32	Gebiet 1
384	P 15	627,83	Gebiet 1
382	P 16	595,23	Gebiet 2
382/4	P 17	931,20	
	a	475,89	Gebiet 1
	b	455,31	
382	P 18	597,96	Gebiet 2
384	P 19	633,26	Gebiet 1
384, 385	P 20	807,69	
	a	403,97	Gebiet 1
	b	403,72	
385, 386	P 21	708,96	Gebiet 1
386, 387	P 22	831,95	
	a	416,03	Gebiet 3
	b	415,92	
386, 387	P 23	622,84	Gebiet 3
387, 388/1	P 24	624,52	Gebiet 3
387, 388/1	P 25	671,40	Gebiet 3
387, 388/1	P 26	703,21	Gebiet 3
387, 388/1	P 27	896,05	Gebiet 1
387, 388/1	P 28	638,86	Gebiet 3
387	P 29	638,85	Gebiet 3
386, 387	P 30	638,30	Gebiet 3

5 GRUNDSTÜCK-ÜBERSICHT

Lage Flurstück-Nr.	Bauparzelle	Größe * m²	Bemerkung
385, 386	P 31	659,56	Gebiet 3
385	P 32	669,32	Gebiet 3
384	P 33	626,84	Gebiet 3
384	P 34	640,65	Gebiet 2
382	P 35	598,17	Gebiet 2
382, 384	P 36	667,77	Gebiet 2
382, 384	P 37	645,80	Gebiet 2
382, 384	P 38	690,86	Gebiet 2
384	P 39	605,95	Gebiet 2
384, 385	P 40	646,37	Gebiet 1
385	P 41	606,95	Gebiet 1
385, 386	P 42	802,54	Gebiet 3
	a	390,99	
	b	411,55	
386, 387	P 43	674,76	Gebiet 3
387, 388	P 44	755,60	Gebiet 3
	a	377,80	
	b	377,80	
388, 389/9	P 45	721,62	Gebiet 3
389/9	P 46	757,89	Gebiet 1
389/9	P 47	784,00	Gebiet 1
389/9	P 48	687,86	Gebiet 1
389/9	P 49	627,97	Gebiet 1
387, 388	P 50	606,71	Gebiet 3
387, 388	P 51	615,63	Gebiet 3
386, 387	P 52	615,62	Gebiet 3
386	P 53	624,25	Gebiet 3
384, 385	P 54	1046,90	Gebiet 3
	a	571,39	
	b	475,51	
384	P 55	535,82	Gebiet 2
382, 384	P 56	593,07	Gebiet 2
381, 384	P 57	588,12	Gebiet 2
381, 384	P 58	598,00	Gebiet 2
384, 385	P 59	575,99	Gebiet 2
384, 385	P 60	567,56	Gebiet 2
385	P 61	655,07	Gebiet 3
386	P 62	564,93	Gebiet 3
386, 387	P 63	754,49	Gebiet 3
	a	375,42	
	b	379,07	
387, 388	P 64	598,67	Gebiet 3
388, 390, 389/9	P 65	727,55	Gebiet 3
	a	344,05	
	b	383,50	
389/9	P 66	816,50	Gebiet 1
388	P 67	630,70	Gebiet 1
387	P 68	605,10	Gebiet 3

5 GRUNDSTÜCK-ÜBERSICHT

Lage Flurstück-Nr.	Bauparzelle	Größe * m²	Bemerkung
386, 387	P 69	748,26	Gebiet 3
	a	380,00	
	b	368,26	
385	P 70	581,31	Gebiet 2
381, 384	P 71	598,00	Gebiet 2
381, 384, 385	P 72	640,12	Gebiet 2
381, 384, 385	P 73	673,82	Gebiet 2
385, 386	P 74	610,83	Gebiet 2
386	P 75	653,89	Gebiet 3
387	P 76	656,58	Gebiet 3
388	P 77	643,99	Gebiet 1
388	P 78	669,88	Gebiet 1
387, 388	P 79	757,32	Gebiet 1
387	P 80	963,28	Gebiet 1
386, 387	P 81	1050,75	Gebiet 1
385, 386	P 82	689,79	Gebiet 2
381, 384, 385	P 83	650,00	Gebiet 2

* Die endgültige Flächenangabe kann erst nach Vermessung / Vermarkung erfolgen.

6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Durch Text

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I/1 § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB i.V.
mit § 1 Abs. 7 Nr. 2, Abs. 9 BauNVO

Es findet Anwendung die BauNVO i. d. F. vom 23. Januar 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gebiet	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
	Z	GRZ	GFZ	Bauweise
1	II	0,35	0,7	o / E ED
2	III	0,35	1,05	o / E
3	II	0,35	0,7	o / E ED

Hinweis: Kellergeschosse sind als Vollgeschosse nur zulässig, wenn sie sich aus dem natürlichen Geländeverlauf ohne Abgrabungen entwickeln.

Einschränkungen und Ausnahmen:

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Nutzungen nach § 4 Abs. Nr.3 "Anlagen für sportliche Zwecke" sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 "Tankstellen" nicht zulässig.

(2) Für die Einzel- und Doppelhäuser des Gebietes 1 und 3 wird die Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 6 BauGB und BauNVO beschränkt, zugelassen sind:
nach § 4 Abs. 4 BauNVO 1977 i. V. mit § 4 BauNVO 1990 nur
Wohngebäude als Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen

nach § 4 Abs. 4 BauNVO 1977 i. V. mit § 4 BauNVO 1990 nur Wohngebäude als Doppelhäuser mit nicht mehr als 4 Wohnungen und nicht mehr als 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte

(3) Für Wohngebäude des Gebiets 2 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 6 BauGB und § 4 BauNVO beschränkt, zugelassen sind:

nach § 4 Abs. 4 BauNVO 1977 i. V. mit § 4 BauNVO 1990 Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.

6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

(4) Im Zuge der Baugenehmigung bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens gewerblicher Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet hat der Bauherr mittels schalltechnischer Untersuchung nachzuweisen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen relevanten Immissionsorten, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, nicht überschritten werden. Die Vorlage der schalltechnischen Untersuchung gilt auch bei Änderungsanträgen bestehender Betriebe.
Als Beurteilungsgrundlage dient die TA Lärm vom 26.August 1998; bei Gaststätten ist ferner die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Gaststättengesetzes (GastVwV) vom 25. August 1998 heranzuziehen.

Die schalltechnische Untersuchung muss durch einen nach § 26 BImSchG bekanntgegebenen Gutachter erfolgen. Eine Liste der in Bayern erstmalig zugelassenen Gutachter kann unter folgender Internet-Adresse abgerufen werden:

http://www.bayern.de/stmlu/bimschg/messtell.htm

In Anlage 1 v. g. Adresse ist die Aufschlüsselung, in Anlage 2 v. g. Adresse die Auflistung der bekanntgegebenen Messstellen in alphabetischer Reihenfolge enthalten.

Auf die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung kann nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde (LRA Schwandorf-Immissionsschutz) verzichtet werden, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation auch ohne schalltechnische Untersuchung möglich ist.

I/2 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB

Die Hauptrichtung der Außenseiten (Gebäudelängsseite) und die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper (Wohngebäude) sind gemäß den Einschrieben im Bebauungsplan anzuordnen. Abweichungen daraus sind bis max. 10 Grad zulässig.

I/3 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 21a BauNVO

Ausnahmen:

(1) Gemäß § 12 Abs. (6) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze unzulässig.

(2) Im Bebauungsgebiet sind Garagen mit einer Wandhöhe von max. 3,00 m den als "Zufahrtsbereich auf die Grundstücke" gekennzeichneten Stellen zuzuordnen. Ein Garagenvorfeld von mind. 5,50 m ist einzuhalten.

(3) Gemäß den Festsetzungen durch Baugrenzen können Garagen z. T. abweichend von der offenen Bauweise in einer Länge von max. 8,00 m und einer Wandhöhe im Mittel von max. 4,00 m an den Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Dabei ist ein Garagenvorfeld von mindestens 5,50 m einzuhalten.

6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

(4) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen unter Beachtung der Vorschriften der BayBO zulässig, wenn sie dem Nutzzweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen. § 15 ist gleichsam in dem Sinne anzuwenden.

(5) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (2) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern v. g. Flächen nicht Abstandsflächen zwischen jeweils überbaubarer Grundstücksfläche und Grenze des Bebauungsplan-Geltungsbereiches sind.

(6) Auf dem privaten Baugrundstück sind pro Wohnung gemäß I/1 Ziffer (2) und (3) 1,5 Einstellplätze für Bewohner herzustellen (Artikel 91 Abs. (1) Nr. 3 BayBO). Für zugelassene nichtstörende gewerbliche Nutzungen und Anlagen sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf anzuwenden (MABL 1978).

(7) Oberirdische Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

I/4 Flächen für Aufschüttungen
§ 9 (1) Nr. 17 BauGB

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht maßgeblich verändert werden.

Geländeveränderungen sind nur bis zum Maß der auf dem Grundstück zulässigen Bermen / Böschungen zugelassen.
Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

Zulässig sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über natürlichem Geländeverlauf.
Die Ausführung mit Bermen wird empfohlen.

Stützmauern auf Grundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.
Im Übrigen ist das Gelände weich zu modellieren.

Einschränkungen und Ausnahmen:

Für die Bauparzellen P 17a, P 17b und die Fläche für den Kinderspielplatz nahe der Robert-Stolz-Straße sind Geländekorrekturen, -auffüllungen bis auf die jeweils festgesetzten Bauleithöhen zulässig und zwingend herzustellen.

Für Gebiet 2 und für die Bauparzellen P67, P77, P78, P79, P80 und P81 im Gebiet 1 sind Stützmauern auf Grundstücken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I/5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. (1) Nr. 1 und Nr. 24 BauGB i.V. mit
§ 9 Abs. (4) Nr. 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

(1) Für folgende geplanten Wohnhäuser werden Schutzmaßnahmen festgesetzt:

Einzel- und Doppelhausbebauungen der Parzellen P8, P9, P10, P11, P24, P25, P 26, P27, P28, P 46, P47 und P 48.

- EGFOK max. 0,35 m über Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.
- Schlafräume und Kinderzimmer sind im Erd- und Dachgeschoss auf der dem Verkehrslärm von der Bundesstraße B 85 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- Teilverglaste Vorbauten, wie z.B. Wintergärten werden im Erdgeschoß zur B 85 hin angeordnet zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen empfohlen.
- Die Ausführungen der süd-westlichen der Bundesstraße B 85 zugewandten Dachflächen der Wohnhäuser wird als durchgängige Dachhaut ohne Gauben und Dachflächenfenster empfohlen, um schutzbedürftige Räume, wie z.B. Wohnräume sowie Räume mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen, vor Lärm zu schützen.
- Die Ausführung mit schweren Dacheindeckungen, wie z.B. Biberschwanzdeckung, soll möglichst ohne Hinterlüftung des Daches v. g. Schutzmaßnahmen unterstützen und wird empfohlen.
- Für den baulichen Schallschutz ist die Nachweispflicht gemäß DIN 4109 insbesondere auch im Rahmen der Freistellungsverfahren gemäß Art. 64 BayBO zu erbringen und festgesetzt.

Einzel- und Doppelhausbebauungen der Parzellen P3, P4, P5, P6, P7, P12, P23 und P45.

- EGFOK max. 0,35 m über Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.
- Schlafräume und Kinderzimmer sind im Dachgeschoss auf der dem Verkehrslärm von der Bundesstraße B 85 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- Die Ausführungen der süd-westlichen der Bundesstraße B 85 zugewandten Dachflächen der Wohnhäuser wird als durchgängige Dachhaut ohne Gauben und Dachflächenfenster empfohlen, um schutzbedürftige Räume, wie z.B. Wohnräume sowie Räume mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen, vor Lärm zu schützen.
- Die Ausführung mit schweren Dacheindeckungen, wie z.B. Biberschwanzdeckung, soll möglichst ohne Hinterlüftung des Daches v. g. Schutzmaßnahmen unterstützen und wird empfohlen.
- Für den baulichen Schallschutz ist die Nachweispflicht gemäß DIN 4109 insbesondere auch im Rahmen der Freistellungsverfahren gemäß Art. 64 BayBO zu erbringen und festgesetzt.

6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Einzelhausbebauungen der Parzellen P9, P10, P11, P12, P23, P24, P25, P26, P28, P45 und P48 – für Bauweise 2 Vollgeschosse und flach geneigtes Dach (ZD, WD, VPD)

- Als passive Schallschutzmaßnahme sind bei allen betroffenen Grundstücken im 1.OG Fenster Schallschutzfenster mit dem erforderlichen Schalldämm-Maß, ermittelt nach geltender VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, einzubauen.
- Für den passiven Schallschutz besteht im Rahmen der Freistellungsverfahren gemäß Art. 64 BayBO Nachweispflicht.

I/6 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

Hinweis:
Für Anpflanzungen sind die Festsetzungen im Grünordnungsplan verpflichtend. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen ist durch Anpflanzungen von standortheimischen Gehölzen der festgesetzte Baumbestand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

I/7 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. (2) BauGB, § 16 Abs. (2) und (5) sowie § 18 Abs. (1) BauNVO

(1) Die Erdgeschoßfußbodenoberkante (EGFOK) der Wohngebäude wird gemessen im Mittel über der bestehenden natürlichen Urgeländeoberfläche (ohne Abgrabungen) der Hauptgebäudeseite zu der die Bauparzellen erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB hin festgesetzt mit max. 0,35 m über v. g. Urgeländeoberfläche.

(2) Die Gebäudehöhe wird als Wandhöhe (WH-gemessen von der EGFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) festgesetzt:

- Gebiet 1 und 2
  WH mit max. 4,50 m über EGFOK
- Gebiet 3
  WH mit max. 6,00 m über EGFOK

(3) Die Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH-gemessen von der EGFOK bis zum First / Oberkante Dach) festgesetzt:

- Gebiet 3
  FH mit max. 9,50 m über EGFOK

(4) Hinweis:
Es wird empfohlen, Bauvorhaben vor Hang- und Schichtenwasser zu schützen. Gebäude und Bauteile, die unter der zukünftigen Geländeoberkante oder hangseitig liegen (z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Garagenöffnungen usw.) müssen gegen Zutritt von ungeregelt bei Starkregen zufließendem Oberflächenwasser ausreichend abgesichert werden.

6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

II) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II/1 Baugrenzen und Abstandsflächen

(1) Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich. Das Überschreiten ist nicht zulässig.

(2) Die nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen für die baulichen Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken sind einzuhalten.

II/2 Haus- und Dachform, Dacheindeckung

(1) Im Baugebiet sind Dächer über Haupt- und Nebengebäude als Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) oder Krüppelwalmdächer (KWD) sowie im Bauquartier 3 zusätzlich als Zeltdächer (ZD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD) oder versetzte Pultdächer (VPD) auszubilden.

Einschränkungen und Ausnahmen:

Im Baugebiet sind für Nebengebäude auf Grundstücken Flachdächer (FD), abweichend von der Dachform des Hauptgebäudes, zugelassen.

(2) Übersicht über Dachform, Kniestockhöhe und Dachneigung

Die max. zulässige Kniestockhöhe der baulichen Anlagen wird als Höhe gemessen von der Außenkante der Dachgeschoßfußboden-Rohdecke bis zur Unterkante der Sparren festgesetzt.

GEBIET	Z	DACHFORM	KNIESTOCK-HÖHE	DACH-NEIGUNG
1	II(E+D)	SD,WD,KWD	max. 0,75 m	38^0-42^0
2	III(U+E+D)	SD,WD,KWD	max. 1,25 m	35^0-42^0
3	II(E+OG)	ZD,WD PD, VPD	- -	15^0-25^0 6^0-22^0

Einschränkungen und Ausnahmen:

Im Baugebiet sind für Nebengebäude auf Grundstücken auch Flachdächer (FD), ab einer Dachneigung von 3°, zugelassen.

(3) Der Dachüberstand darf

a) an der Traufe waagerecht gemessen max. 75 cm
b) auf Ortgang max. 50 cm

nicht überschreiten.

Als Eingangsüberdachung und Terrassenüberdachungen sind bei Hauptgebäuden auch größere Dachüberstände zulässig.

6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

(4) Dachgauben sind nur im 1.Dachgeschoss als stehende Satteldachgauben oder Schleppgauben in einer Gesamtbreite von max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Die Höhe ist auf max. 1,25 m beschränkt (Schnittpunkt Außenwand Dachhaut). Dacheinschnitte sind unzulässig.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Vorschriften der BayBO sind einzuhalten.

(5) Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und 1/3 der Hauptgebäudelänge nicht überschreiten.

(6) Balkone sind als vorgestellte Holzkonstruktionen mit senkrechten Holzteilen oder senkrechten Eisenteilen mit dem Farbton der Fassade abgestimmt auszubilden.

(7) Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden die nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen, regelt sich der Abstand nach Art. 6 BayBO.

Bauweise und -gestaltung, sowie Dachform, Dachdeckung und Dachneigung sind abweichend von der Bauausführung des Hauptbaukörpers, sowie bei Grenzbebauung vom benachbarten Bau, auch wenn dieser bereits vorhanden ist, zulässig.

(8) Dacheindeckung: Als Dacheindeckungsmaterial werden nur Dachziegel und dachziegelähnliches Material in roter, rotbrauner oder grauer Farbgebung zugelassen.

Ausnahmen/ Ergänzungen:

In Gebiet 3 sind für Gebäude/ Bauweise mit flach geneigten Dächern auch Dacheindeckungen als Metall-/ Blecheindeckung zugelassen.

Wird Niederschlagswasser, das von Dächern mit einer unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² stammt, eingeleitet sind:

- die hierzu ergangenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG, vom 17.12.2008),

- die Anforderungen der in Kraft getretene Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 1.1.2000 mit Änderung vom 1.10.2008), einschließlich der zugehörenden Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008),

zu beachten.

(9) Bei abgewickelten Gebäuden darf der Nebenbaukörper nicht größer als ½ der Fläche des Hauptkörpers sein. Nebenbaukörper sind im Versatz von mind. 0,25 m zum Hauptkörper zu errichten.

6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

II/3 Fassadengestaltung
§ 9 Abs. 4 BauGB

Außenwände von Gebäuden sind oberhalb des Sockels als verputztes Mauerwerk (in heimischer Putzart), Sichtmauerwerk oder Holzfassade zu gestalten. Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie das Verkleiden der gesamten Außenfassade mit Kunststoff, Asbest, Metall und Marmor sowie Ölfarbanstriche sind unzulässig.

II/4 Einfriedungen und Stützmauern
§ 9 Abs. 4 BauGB

(1) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m, vorzugsweise bei Garagenzufahrten und im Eingangsbereich, zulässig.

Ausnahmen/ Ergänzungen:

Für Gebiet 2 und für die Bauparzellen P67, P77, P78, P79, P80 und P81 im Gebiet 1 sind Stützmauern auf Grundstücken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

(2) Straßenseitige Einfriedungen sind mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,00 sowie einer Mindesthöhe von 0,80 m auszubilden.
V. g. gilt ebenso für Stützmauer-Zaunkonstruktionen.

(3) Als Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind Holz-, Metall- oder Drahtgeflechtzäune mit den in (2) genannten Höhengrenzen zulässig und vorzugsweise zu hinterpflanzen. Lebende Zäune mit heimischen Gehölzen wie z.B. Liguster, Weide, Hain- und Rotbuche (Bepflanzungsvorschlag: siehe Grünordnungsplan) sind hier zulässig.

II/5 Garagen

(1) Garagen dürfen nicht in gleicher, straßenseitiger Flucht der Hauptgebäude errichtet werden, sie müssen mindestens 1,00 m hinter dieser zurückgesetzt werden, sofern im Bebauungsplan kein anderer Standplatz festgesetzt ist.

(2) Aneinandergereihte Tore sind durch mindestens 0,30 m breite Wandpfeiler zu trennen.

II/6 Werbeanlagen
Art. 72 BayBO
§ 9 Abs. (4) BauGB

(1) Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 0,6 m² zu beschränken.

6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

(2) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

(3) Nebenschilder dürfen eine Fläche von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

(4) Werbeanlagen über Traufhöhe und freistehende Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

II/7 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke
Art. 5 BayBO
§ 9 Abs. (4) BauGB

(1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Pro 300 m² (WA) Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum an geeigneter oder in der Planzeichnung empfohlener Stelle zu pflanzen (zu verwendende Gehölze siehe Grünordnungsplan).

In den Randbereichen der nicht überbaubaren Flächen ist die Randeingrünung geeignet und wie in der Planzeichnung empfohlen als Strauchpflanzung (zu verwendende Gehölze siehe Grünordnungsplan) herzustellen.

II/8 Freiflächen

(1) Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, Verkehrs- und Stellflächen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

(2) Schutzzone entlang der Ver- und Entsorgungsleitungen

Anpflanzungen von Bäumen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:
Erforderliche Schutzabstände sind einzuhalten bzw. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Zu beachten ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV 939).
Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

(3) Neuanpflanzungen
(gemäß empfohlener Pflanzauswahl im Grünordnungsplan)

Straßenräume:
Entlang von Erschließungsstraßen sind begleitende Anpflanzungen vorzusehen.

6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Stellflächen:
Stellplätze sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
Böschungsbepflanzungen:
Böschungen mit mehr als 2,00 m Breite sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

II/9 Abfall- und Abwasserbeseitigung

(1) Betriebliche Abfallbeseitigung: Anfallender Müll ist nach den üblichen Bestimmungen zu entsorgen.

(2) Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall wird nach der Abfallbeseitigungssatzung das Landratsamtes Schwandorf entsorgt.

(3) Die Abwasserbeseitigung (Einleitung von Abwasser in Gewässer) hat nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu erfolgen.

(4) Die Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung sind einzuhalten.

II/10 Baubeseitigung
Art. 89 BayBO

Hinweis:
Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände geschaffen werden können.

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt, so kann diese Benutzung untersagt werden.
Beseitigungsanordnung und Nutzungsuntersagung gelten auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird.

6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

III Nachrichtliche Übernahme

(1) Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. (7) BauGB, Ziffer 15.12 PlanzV
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

(2) § 5 Abs. (2) Ziffer 3 und
§ 9 Abs. (1) Ziffer 11 BauGB
Bestand Straßen „Bodenwöhrer Straße" Fl.-Nr. 383/3, „J.-Haydn-Straße“ Fl.-Nr. 403 und „Robert-Stolz-Straße“ Fl.-Nr. 378/9.

(3) § 5 Abs. (2) Ziffer 4 und
§ 9 Abs. (1) Ziffer 13 BauGB
Bestand gemeindeeigene Trinkwasserversorgungsleitung DN 200
Bestand gemeindlicher Abwasserkanal

(4) § 9 Abs. (1) Ziffer 9 BauGB
Baubestand Ortsteil Heselbach

Plangrundlage:
- Daten aus den Liegenschaftskataster Vermessungsamt Schwandorf Auszug aus dem DFK-Archiv mit Digitalen Flurkarten N.0. 5520.

Ergänzt im Mai 2014

Troßmann+Partner
INGENIEURE
BERATENDE INGENIEURE BYIK-BAU

.....
(Unterschrift)