

# Gemeinde Wackersdorf

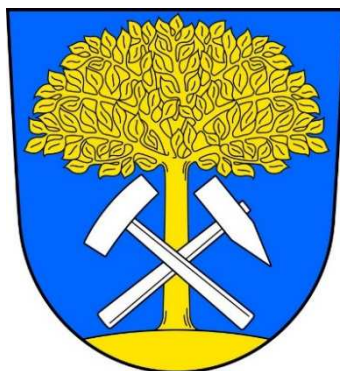
## Landkreis Schwandorf

### Verbindlicher Bauleitplan

# Bebauungsplan

### mit Grünordnung

## 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wackersdorf Süd“ in Wackersdorf



Satzung: 25.04.2018

### Textliche Festsetzungen und Hinweise

#### Planverfasser Grünordnung:

##### **Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt**

Marktplatz 1, 92536 Pfreimd  
Tel.: 09606 / 91 54 47, Fax: 09606 / 91 54 48  
info@blank-landschaft.de  
www.blank-landschaft.de

#### Planverfasser Bebauungsplan:

##### **SEUSS Ingenieure GmbH**

Werner-von-Siemens-Straße 34, 92224 Amberg  
Tel.: 0 96 21 / 77 31-0, Fax: 0 96 21 / 77 31 31  
info@seuss-ingenieure.de  
www.seuss-ingenieure.de

## INHALT

<b>Teil A. PLANZEICHNUNG</b>	<b>3</b>
<b>Teil B. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB</b>	<b>3</b>
<b>Rechtliche Grundlagen:</b>	<b>3</b>
<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung (vormals Punkt 1.1 - Bauquartier)	4
1.2. Maß der baulichen Nutzung (vormals Punkt 1.2)	5
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	5
1.2.2 Vollgeschosse	5
1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)	6
1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte	6
<b>2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>7</b>
2.1. Bauweise	7
2.2. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
2.3. Größe der Baugrundstücke	8
2.4. Stellung Baulicher Anlagen (Punkt 3 der 4. Änderung)	8
2.5. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (Punkt 1.1 der 4. Änderung)	8
<b>3. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>8</b>
3.1. Abstandsflächen	8
3.2. Dachgestaltung	8
3.2.1. Dachformen und Dachneigung	8
3.2.2. Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung	10
3.2.3. Einfriedungen/Sichtschutz	11
3.2.4. Geländegestaltung	11
3.2.5. Stellplätze und Garagen/Carports	12
3.2.6. Sichtdreiecke	12
3.2.7. Außenwerbung	12
<b>4. Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
4.1. Lärmschutz / Verkehrslärm	12
4.1.1. Aktiver Schallschutz:	12
4.1.2. Bauliche Schallschutzmaßnahmen:	13
4.1.3. Passive Schallschutzmaßnahmen:	13
4.1.4. Lärmpegelbereiche (LPB gem. DIN 4109/11.1989):	14
4.2. Lärmschutz / Wärmepumpen	14
4.3. Lichtimmissionen	15
<b>4. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>17</b>
5.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens	17

5.2	Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen .....	17
5.3	Grenzabstände von Gehölzpflanzungen .....	17
5.4	Grünflächenanteil / Baumanteil.....	17
<b>5.</b>	<b>Besondere grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
6.1	Allgemeines, Zeitpunkt der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen .....	18
6.2	Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen .....	18
6.2.1	Bepflanzung und Gestaltung des Grünzugs im Süden und Westen des Änderungsbereichs .....	18
6.2.2	Bepflanzung und Gestaltung des Lärmschutzwalls im Südosten und Osten des Änderungsbereichs .....	18
6.2.3	Bepflanzung der Grüninseln innerhalb des Baugebiets.....	18
6.2.4	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen .....	19
6.2.5	Gehölzauswahlliste .....	19
<b>II.</b>	<b>Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>21</b>
1.	Ver- und Entsorgung, Erschließung .....	21
2.	Oberflächenbefestigung, Schichtwasser.....	21
3.	Selbstschutz des Bauherrn .....	21
4.	Regenerative Energien/Solarenergie .....	22
5.	Abwehrender Brandschutz .....	22
6.	Landwirtschaft .....	22
7.	Bodendenkmäler / Denkmalschutz.....	23
8.	Immissionsschutz .....	23
9.	Altlasten.....	23
10.	Feuerungsanlagen .....	23
<b>III.</b>	<b>Verfahrensvermerke: .....</b>	<b>24</b>

## TEIL A. PLANZEICHNUNG

## TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

### Vorbemerkung:

**Aufgrund der gleichzeitig mit der Planänderung vorgenommenen Digitalisierung des Bebauungsplanabschnitts III wird, der besseren Lesbarkeit halber nur der Änderungsbereich in der Planzeichnung (Teil A) mit den planlichen Änderungen der 6. Änderung dargestellt.**

**Die bisherigen Änderungen bis zum 15.02.2016 (Rechtskraft der letzten/5. Änderung) werden in den Textlichen Festsetzungen zusammengefasst wiedergegeben.**

**Einige Festsetzungen wurden inhaltlich an geltendes Recht angepasst und die teilweise sehr detaillierten Vorgaben im Sinne einer geringeren Regeldichte an die Bedürfnisse heutigen Bauens angeglichen.**

**Die Änderungen dieser Satzung (6. Bebauungsplanänderung) sind gegenüber den bisherigen Festsetzungen **gebläut dargestellt**.**

**Dieser Änderungsbebauungsplan ersetzt jedoch nicht die vorangegangenen, rechtskräftigen Satzungen (insbesondere nicht für die Bauabschnitte I und II).**

### **Rechtliche Grundlagen:**

- Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (06)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)
- Satzungen der Gemeinde Steinberg am See

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

In Ergänzung zu den Festsetzungen durch Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(Punkt 1., mit Unterpunkten 1.1 bis 1.3. " Bauweise" wird folgendermaßen ersetzt:

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in:

- ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (Straßenflächen, Fußwege)
- öffentliche, gliedernde Grünflächen mit und ohne Baumbestand

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

### 1.1. Art der baulichen Nutzung (vormals Punkt 1.1 - Bauquartier)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) und nach § 4 Abs.2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig nach § 4 Abs.3 Nr. 2 sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 1, und 3 bis 5:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

(bisherige Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ohne Einschränkungen)

## 1.2. Maß der baulichen Nutzung (vormals Punkt 1.2)

### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,3** i. S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt (unverändert bei 2-geschossiger Bebauung).

#### Ergänzung:

Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundflächen der in vorgenanntem Satz bezeichneten Anlagen bis zu maximal 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

### 1.2.2 Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet werden bei den Hauptgebäuden maximal **zwei (II)** Vollgeschosse als Höchstgrenze i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt (2 Geschosse als E+I oder E+D, DG kein Vollgeschoss). Zulässig ist auch eine eingeschossige Bebauung mit allen Dachformen und Dachneigungen laut Gebäudetypen.

Bei oberirdischen Nebengebäuden ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.  
*Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für*

*diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort (vgl. § 83 BayBO, Übergangsvorschriften).*

### **1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 i. S. des § 20 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Die höhere Geschossflächenzahl von 1,0 bei 3-geschossiger Bebauung entfällt.

#### Ergänzung:

Die maximal zulässige Geschossfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen- und Verbindungsräume (z.B. Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

### **1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte**

(ersetzt Punkt 5.1.7; siehe auch Festsetzung der Gebäudetypen)

Die maximale Wandhöhe und Kniestockhöhe der in den planlichen Festsetzungen dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden.

Die Höhenlage der Gebäude wird auf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der fertiggestellten Erschließungsstraße, von der aus der Bauherr die Erschließung (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB; Wasser und Kanal) sicherstellt, begrenzt. Diese wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Oberkante der Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss, RFOK EG (= unterer Bezugspunkt der Wandhöhe).

Die Wandhöhe (bauplanungsrechtlich) der baulichen Anlagen wird definiert von der Oberkante Rohfußboden (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut, traufseitig (= oberer Bezugspunkt). Bei Flachdächern bis zum Abschluss der Wand (= OK Attika).

Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohfußboden bis UK Sparren an der Außenwand.

## **2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **2.1. Bauweise**

offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO

**Im WA sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig** (bisher auch Doppelhäuser).

### **2.2. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.

#### Bisherige Festsetzung:

Enge Baugrenzen laut Festsetzungen durch Planzeichen.

#### Änderung:

Die Baugrenzen werden größtmöglich ausgeweitet. Zur öffentlichen Straße hin beträgt der Abstand künftig einheitlich 3,00 m. Gegenüber Nachbargrundstücken, öffentlichen Grünflächen oder Fußwegen mindestens 3,00 m, gem. BayBO.

Eine Grenzbebauung mit Garagen und Carports ist unter Einhaltung des Abstandes von 5,00 m zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Garagen-/Carport-Einfahrt an den drei straßenabgewandten Seiten zulässig.

#### Nebenanlagen:

Nebengebäude i. S. des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Gewächshäuser und Holzlegten, Nebenanlagen zur Kleintierhaltung) mit einem Bruttorauminhalt bis 75 m<sup>3</sup> bzw. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche (verfahrensfreie Bauvorhaben) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, Terrassen bis max. 10 m<sup>2</sup>, nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15 m<sup>2</sup> (z.B. Hundehütte) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 2.3. Größe der Baugrundstücke

#### Mindestgrundstücksgrößen bisherige Festsetzung:

~~1. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung 400 m<sup>2</sup>~~

~~2. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Doppelhausbebauung 250 m<sup>2</sup>~~

Aufgrund der künftigen Planungsabsicht, ausschließlich Einzelhäuser zuzulassen, entfällt diese Festsetzung (bisheriger Punkt 2).

### 2.4. Stellung Baulicher Anlagen (Punkt 3 der 4. Änderung)

Die Festsetzung zur Firstrichtung wird aufgehoben.

### 2.5. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (Punkt 1.1 der 4. Änderung)

Pro Grundstück sind maximal **2 Wohneinheiten (WE)** zulässig.

## 3. Örtliche Bauvorschriften

### 3.1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Für Grenzgaragen wird eine abweichende mittlere Wandhöhe von 3,5 m festgesetzt.

### 3.2 Dachgestaltung

#### 3.2.1. Dachformen und Dachneigung

Bisher zulässig waren bei E + D und U + E + D:

Steile Satteldächer mit einer Neigung von 38 – 42° und

flache Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10°, sowie Flachdächer

Bei E + I und U + E + I

Zelt-, Pult- (auch versetzte Pultdächer) und Walmdächer mit einer Neigung von 13 – 22°, sowie Flachdachkonstruktionen

Änderung:

Die bisherigen Festsetzungen zur Dachneigung (Punkt 5.1.1) werden aufgehoben und wie folgt durch die Festsetzung von 3 Bautypen ersetzt:

**TYP A:**

Vollgeschosse: E + D = II  
Max. Wandhöhe: 5,00 m traufseitig hangabwärts gemessen  
Dachneigung: 38° - 42°  
Zulässige Dachformen: Satteldach, versetztes Pultdach  
Kniestock: max. 1,0 m

**TYP B:**

Vollgeschosse: E + I = II (DG kein Vollgeschoss)  
Max. Wandhöhe: 6,50 m hangabwärts gemessen  
Dachneigung: 15° - 25°  
Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zelt-dach und versetztes Pultdach

**TYP C:**

Vollgeschosse: E + I = II (DG kein Vollgeschoss)  
Max. Wandhöhe: 6,50 m traufseitig und sowohl hangauf- als auch abwärts gemessen  
Dachneigung: max. 10°  
Zulässige Dachformen: Pultdach und versetztes Pultdach

Ergänzung:

Grelle und leuchtende Farben, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.  
(Punkt 5.1.2 – Dachdeckung: entfällt)

#### Dachüberstände:

Dachüberstände sind an den Traufseiten bis zu max. 0,50 m zulässig.  
An den Giebelseiten (Ortgang) sind Dachüberstände bis zu  
max. 0,30 m zulässig.

#### Kniestock (Punkt 5.1.6 der 4. Änderung):

Bei der Bauweise E + D (Bautyp A) ist ein Kniestock von max. 1,00 m  
Höhe zulässig. **Satz 2 des Punktes 5.1.6 entfällt**

#### Seitenverhältnis der Baukörper: (Punkt 5.2 der 4. Änderung):

Das Seitenverhältnis Länge (Traufe) zu Breite (Ortgang/Giebel) ~~muss~~  
**sollte** 5 : 4 bei Alternativ-Bauweise auch 1:1 betragen. Andere Seiten-  
verhältnisse sind im Einzelfall zulässig.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Ge-  
bäudes ein- und untergeordnet sind. **Ihre** Größe darf max. 1/3 der  
Länge ~~oder der Breite~~ des Hauptgebäudes betragen. (**Zwerchgiebel**,  
z. B. Wintergärten, ~~außer Garagen~~).

*Zulässig sind außerdem Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster  
(auch liegende Dachfenster). Die Breite der Dachgauben und Zwerch-  
giebel ist auf maximal 30 % der Gebäudelänge je Dachfläche zu be-  
grenzen. Zwerchgiebel sind im mittigen Gebäudebereich anzuordnen.  
Die Firsthöhen von Zwerchgiebeln und Dachgauben müssen mindes-  
tens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen.*

#### Garagendächer:

Zugelassen sind sämtliche Dachformen der Hauptgebäude, **Dachbe-  
grünungen werden ausdrücklich empfohlen!**

Wandhöhen der Garagen gemäß BayBO in der jeweiligen Fassung.  
Dachterrassen auf an der Grundstücksgrenze stehenden Garagen  
sind nicht zulässig.

### **3.2.2. Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung**

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Hauptgebäuden  
liegend in die Dachfläche zu integrieren. Bei Nebengebäuden sind auf-  
geständerte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Die

Oberkante der Module darf hier nicht mehr als 0,75 m über die Dachoberfläche hinausragen.

### 3.2.3. Einfriedungen/Sichtschutz (bisherige Festsetzungen, Punkt 4)

Entlang der Parzellengrenzen sind ~~Hecken und senk-/waagrechte Holz-Lattenzäune~~ Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante ~~bis 1,00 m~~ zulässig.

An der straßenabgewandten Seite sind zusätzlich Maschendrahtzäune zulässig.

Satz 2 von Punkt 4.1, Punkt 4.2 und 4.3 entfallen.

Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleingetier zu vermeiden, außer dort, wo sie zur Wasserführung unerlässlich sind (h= max. 0,60 cm).

Stauräume vor Garagen dürfen straßenseitig bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingefriedet werden.

### 3.2.4. Geländegestaltung

Geländeänderungen (Aufschüttungen) sind maximal bis zur RFOK EG (Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) zulässig.

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen und Abgrabungen über 1,00 m sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist. Stützmauern im Grundstück sind zulässig, wenn ihr Abstand von der Grundstücksgrenze mindestens die Ansichtshöhe der Stützmauer beträgt.

Die max. Ansichtshöhe von Stützmauern beträgt 1,00 m. Bis 0,60 m Höhe sind Stützmauern generell auch an der Grundstücksgrenze zulässig. Im Bereich von Garagenzufahrten sind Stützmauern an den Grenzen bis zu einer maximalen Ansichtshöhe von 1,00 m zulässig.

#### Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen Nachbargrundstücke abzustimmen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

**Die Punkte 5.3 "Außenwand" bis 5.9 "Maisonette-Wohnung" entfallen ersatzlos.**

### **3.2.5. Stellplätze und Garagen/Carports**

Der Abstand zwischen Grundstücksgrenze entlang des öffentlichen Verkehrsraums und Garage bzw. Carport (Stauraum) muss mindestens 5,00 m betragen.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (außerhalb des Stauraums) auf dem Baugrundstück zu errichten (auch in weiteren Garagen oder Carports).

### **3.2.6. Sichtdreiecke**

An den Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Straße "Im Ziehbügel" ist ein Sichtfeld von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen, die eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen, frei zu halten.

### **3.2.7. Außenwerbung**

Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn Sie das Umfeld nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäude- und Zaunfront sind auf eine gemeinsame Fläche von max. 1,00 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farbe, Farbmischungen, grelles Licht und Wechsellicht unzulässig.

## **4. Immissionsschutz**

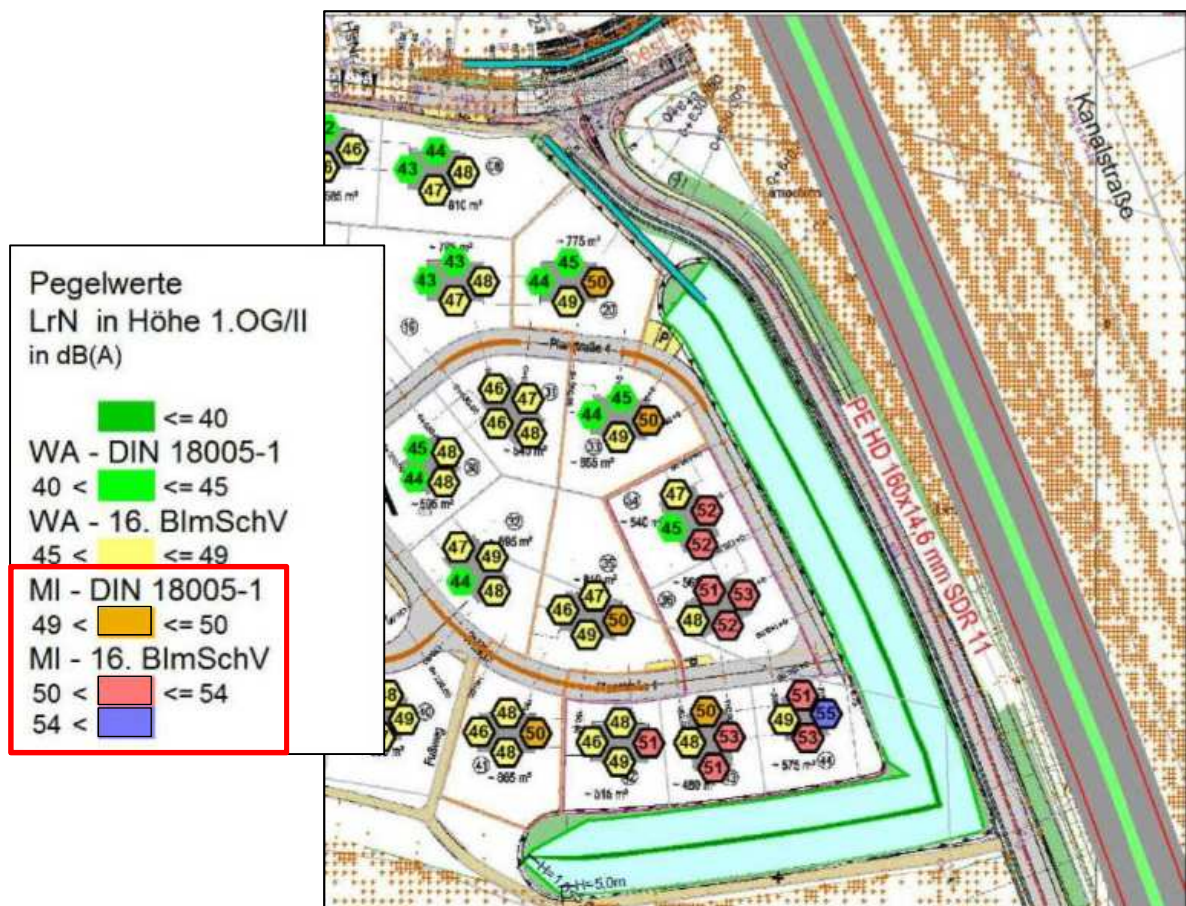
### **4.1. Lärmschutz / Verkehrslärm**

#### **4.1.1. Aktiver Schallschutz:**

Zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen aus der am Plangebiet vorbeiführenden Bundesstraße B 85 ist im Osten und Südosten eine durchgehende aktive Schallschutzmaßnahme mit mindestens 5 m Höhe vorzusehen.

#### 4.1.2. Bauliche Schallschutzmaßnahmen:

An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109/11.1989 „Schallschutz im Hochbau“ (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen), die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten sind.



Anlage 2.2, S. 34 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 6043\_2 der Kottermair Ing. GmbH vom 23.02.2018 (vgl. Anhang 1)

#### 4.1.3. Passive Schallschutzmaßnahmen:

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen

Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen. Die Schalldämmlüfter müssen dabei mindestens das Schalldämm-Maß der Fenster erreichen.

#### 4.1.4. Lärmpegelbereiche (LPB gem. DIN 4109/11.1989):

Die Parzellen 1-33, 35 und 37-42 sind dem LPB II zuzuordnen, die Parzellen 34, 36 und 43-44 dem LPB III.

Die Korrekturfaktoren gem. Tabellen 9-10 der DIN 4109/11.1989 sind jeweils zu berücksichtigen.

## 4.2. Lärmschutz / Wärmepumpen

Die von den, im Bebauungsplan festgelegten, Bauparzellen ausgehenden technischen Geräusche, die von Anlagen verursacht werden, die der Beheizung, der Kühlung und/oder Warmwasserbereitung für das oder der Gebäude dienen (z.B. Wärmepumpe(n)), dürfen an den nachfolgend genannten Immissionsorten folgende Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten:

### **Immissionsrichtwertanteile:**

**tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 35 dB(A)**

**nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 25 dB(A)**

**Als Immissionsorte gelten die Ränder der Baugrenzen, die innerhalb des Bebauungsplanes für schützenswerte Räume nach DIN 4109 (z.B. Wohngebäude) festgesetzt sind.**

Die von den genannten Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen nicht tonhaltig sein.

Als Berechnungs- und Messvorschrift wird die TA-Lärm mit folgenden Besonderheiten festgesetzt:

In der Nachtzeit ist zur Ermittlung des Beurteilungspegels eine Betriebszeit von einer Stunde der oben genannte(n) Anlage(n) während der lautesten Nachtstunde heranzuziehen.

Bei der Berechnung des Beurteilungspegels ist ein Tonhaltigkeitszuschlag von 6 dB(A) zu geben, sofern kein plausibler und nachvollziehbarer Nachweis erbracht wird, dass sich die Emission der oben genannte(n) Anlage(n) im Frequenzbereich zwischen 8 Hz bis 90 Hz nicht vom natürlichen Hintergrund, das heißt ohne die Emission von anderen technischen Anlagen, unterscheidet.

Sind keine Baulinien oder Baugrenzen oder keine ausreichenden (teilweise fehlende) Baulinien oder Baugrenzen festgelegt um den maßgebenden Immissionsort im Sinne der Nr. 2.3 TA-Lärm bestimmen zu können, ist als jeweiliger Immissionsort jener, vom Lärm am stärksten betroffene, Rand der Fläche anzusehen wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstellt werden dürfen.

Sofern Bauparzellen am Rande des Geltungsbereiches angesiedelt sind, ist jeweils zusätzlich neben den oben genannten Immissionsorten (z.B. Baulinien, Baugrenzen, Rand der Fläche) die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Immissionsort zu betrachten.

#### **4.3. Lichtimmissionen**

Die Außenbeleuchtungsanlagen innerhalb von Grundstücken sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu verhindern.

Das gleiche gilt auch für eine mögliche Beleuchtung von Fassaden und Werbeanlagen.

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 2

Wechsellicht darf nicht verwendet werden. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

Evtl. Werbeanlagen dürfen sich nicht bewegen (z.B. drehen). Die Straßenbeleuchtungsanlagen sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu



betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Verkehrsflächen und -räume beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu verhindern.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine erheblichen Blendungen im Sinne der oben genannten Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand: 08.10.2012 auftreten (max. 30 Minuten pro Tag und max. 30 Stunden im Kalenderjahr).

## **4. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

### **5.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens**

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

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).

### **5.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 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“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

### **5.3 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.

### **5.4 Grünflächenanteil / Baumanteil**

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

## **5. Besondere grünordnerische Festsetzungen**

### **6.1 Allgemeines, Zeitpunkt der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen**

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

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

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen und die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung des Baugebiets durchzuführen.

### **6.2 Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **6.2.1 Bepflanzung und Gestaltung des Grünzugs im Süden und Westen des Änderungsbereichs**

Im Bereich des Grünzugs im Süden und Westen des Baugebiets sind gemäß den planerischen Festsetzungen kleinkronige Bäume (Bäume 2. Wuchsordnung) und Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten. Auf eine vielfältige Gestaltung ist zu achten. Die nicht bepflanzten Teilflächen sind als extensive Wiese zu entwickeln. Intensive Freizeiteinrichtungen wie kleinere Spielplätze o.ä. sind innerhalb des Grünzugs auf untergeordneten Flächen zulässig.

#### **6.2.2 Bepflanzung und Gestaltung des Lärmschutzwalls im Südosten und Osten des Änderungsbereichs**

Baugebiets sind Der Lärmschutzwall ist gemäß der Plandarstellung mit Sträuchern und Bäumen heimischer und standortgerechter Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu bepflanzen. Zu den Wegen und angrenzenden Parzellen ist mit der Bepflanzung ein Abstand von ca. 2,0 m einzuhalten.

An der Südseite des Baugebiets sind ausschließlich strauchförmige Gehölze zulässig.

Auf eine vielfältige Gestaltung ist zu achten. Die nicht bepflanzten Teilflächen sind außer in den o.g. Randbereichen der Sukzession zu überlassen.

#### **6.2.3 Bepflanzung der Grüninseln innerhalb des Baugebiets**

Auf den beiden Grüninseln ist jeweils ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

#### **6.2.4 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 6.430 m<sup>2</sup> werden auf Flur-Nr. 913 der Gemarkung Sonnenried erbracht.

##### Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung:

Die im folgenden festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 913 der Gemarkung Sonnenried werden den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs (Bebauung der privaten Grundstücksflächen, Erschließungsmaßnahmen) verbindlich zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen und Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen (siehe Lageplan der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 913 der Gemarkung Sonnenried):

- Pflanzung von mindestens 2-3 reihigen Heckenzeilen gemäß der Plandarstellung an der Ostseite und im mittleren Grundstücksbereich zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten der Gehölzbewohner und des Biotopverbundes der Gehölzlebensräume aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten
- Extensivierung des nicht bepflanzten Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr; 1. Mahd nicht vor 15.06. des Jahres; Berücksichtigung von Altgrasstreifen in den Randbereichen (Mahd alle 3 Jahre zur Offenhaltung)
- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten gemäß Plandarstellung

#### **6.2.5 Gehölzauswahlliste**

Für Gehölzpflanzungen werden auf privaten Flächen folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen (verbindliche Festsetzung für Pflanzungen im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen uns innerhalb des Bebauungsplangebiets):

### **Liste 1 Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn	(2. Wuchsordnung)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
Betula pendula	Sand-Birke	(2. Wuchsordnung)
Carpinus betulus	Hainbuche	(2. Wuchsordnung)
Fraxinus excelsior	Esche	(1. Wuchsordnung)
Malus sylvestris	Wild-Apfel	(2. Wuchsordnung)
Prunus avium	Vogel-Kirsche	(1. Wuchsordnung)
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	(2. Wuchsordnung)
Quercus robur	Stiel-Eiche	(1. Wuchsordnung)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	(2. Wuchsordnung)
Tilia cordata	Winter-Linde	(1. Wuchsordnung)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	(1. Wuchsordnung)

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

### **Liste 2 Sträucher:**

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

### **Pflanzqualitäten:**

- Hecken
- Bäume: Hei 2 x v. 100-150
- Sträucher: Str. 2 x v. 60-100
  
- Obsthochstämme im Bereich der Ausgleichsfläche  
H ab 8 cm

## II. Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden in Randbereichen des öffentlichen Raums aufgestellt.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

### 2. Oberflächenbefestigung, Schichtwasser

Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen ist ebenso anzustreben wie eine Versickerung. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall bei geplanter Versickerung zu überprüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (NWFreiV, TRENGW) sind dabei zu beachten. Der Oberflächenwasserabfluss bzw. die Abgabe des Oberflächenwassers in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

### 3. Niederschlagswasserbeseitigung

Der Vollständigkeit halber wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA:

- A-153, „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“,
- A-117, „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und
- A-138, „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, abrufbar und folgendem Link:

[https://www.lfu.bavern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bavern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf))

Bei Nutzung von Zisternen ist eine Anzeige nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – „Nutzung einer Brauchwasseranlage“ beim Landratsamt Schwandorf, Gesundheitsamt einzureichen.

### 4. Oberflächenwasser/Selbstschutz des Bauherrn

Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkregenwild abfließendes

Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Bei der Planung des Gebäudes sowie der Außenanlagen sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten, Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude weg zur Grundstücksfläche). Wild abfließendem Wasser darf nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden.

Ein vollständiger Schutz gegen Wassergefahren ist nicht möglich. Daher sind geeignete Objektmaßnahmen zu ergreifen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums ([www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de); Suchbegriff "Hochwasserfibel") mit den detaillierten Empfehlungen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge wird hingewiesen.

- vor Rückstau aus der Kanalisation

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und häuslichem Schmutzwasser).

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen von Abwasser in die Kanalisation unter der Rückstauenebene (= OK Straße) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

## 5. Regenerative Energien/Solarenergie

Nach § 1a Abs. 5 Baugesetzbuch, „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Anlagen zur Energiegewinnung sind daher als Dachaufbauten zulässig. Und werden ausdrücklich empfohlen.

## 6. Abwehrender Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Wackersdorf sicherzustellen.

Für dessen Auslegung gelten die technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter Nr. 405 und 331. Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

## 7. Landwirtschaft

Gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und landwirtschaftlichen Betrieben können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden.

## **8. Bodendenkmäler / Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

## **9. Immissionsschutz**

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß §12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Wackersdorf, Marktplatz 1, an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

## **10. Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Schwandorf, (Amt für Umweltschutz) und das Amt für Wasserwirtschaft Weiden zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## **11. Feuerungsanlagen**

Es wird empfohlen nur Feststofffeuerungen einzubauen, welche deutlich niedrigere Emissionswerte aufweisen als jene, welche in der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlage – 1. BImSchV – gefordert werden.

Der Nachweis kann durch entsprechende Prüfbescheinigungen erfolgen.



### III. Verfahrensvermerke:

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung Baugebiet „Wackersdorf Süd, BA III“**

**1) Aufstellungsbeschluss**

am ..... mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)

**2) Billigung Vorentwurf**

am 28.06.2017 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)

**3) Frühzeitige Beteiligung der Bürger**

nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.08.2017 bis 18.09.2017

**4) Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

nach § 4 Abs. 1 BauGB; lt. Anschreiben vom 04.08.2017

Abgabeendtermin am 18.09.2017

**5) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

am 24.01.2018

**6) Beteiligung der Bürger – Öffentliche Auslegung**

nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2018 bis 09.04.2018

**7) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

nach § 4 Abs. 2 BauGB; lt. Anschreiben vom 01.03.2018

Abgabeendtermin am 09.04.2018

**9) Satzungsbeschluss**

nach § 10 BauGB vom 25.04.2018

**10) Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht (nach § 10  
Abs. 3 BauGB)

**Der Bebauungsplan mit Begründung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.**

Wackersdorf, den .....

.....  
Thomas Falter, Erster Bürgermeister