

**BEBAUUNGSPLAN – 4. Änderung -
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET
“ WACKERSDORF SÜD “**

Flur - Nr.: TF 89, 90, 91, TF 92, 93, 93/1, TF 94, TF 95/2, TF 403

GEMARKUNG:
GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

ALBERNDORF
WACKERSDORF
SCHWANDORF
OBERPFALZ



1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS:

Wackersdorf,

Bürgermeister

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:

Wackersdorf,

Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des B- Planes in der Fassung vom hat in der Zeit vom..... bis Stattgefunden.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Wackersdorf,

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf vom..... In der Fassung vom hat in der Zeit Vom.....bis.....stattgefunden.

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Wackersdorf,

Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom Wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom..... bisbeteiligt.

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Wackersdorf,

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

6. BILLIGUNG:

Wackersdorf,

Bürgermeister

Die Gemeinde Wackersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Änderungsentwurf in der Fassung vom in der Sitzung vom.....gebilligt.

7. SATZUNGSBESCHLUSS:

Schwandorf,
.....

Die Gemeinde Wackersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom..... als Satzung beschlossen.


8. INKRAFTTRETEN:

Wackersdorf,

Bürgermeister

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jeder man Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des §§ 214ff BauGB ist hier hingewiesen worden.

9. PLANUNG:

PLANUNGSGRUPPE 
Architekten & Ingenieure
Dipl. Ing.(FH) Arch. Weig Michael

Isarstrasse 20
93105 Tegernheim
Tel: 09403 / 4527
E-mail: KM.weig@t-online.de

PLANGRUNDLAGE:

ist die amtl. Flurkarte im Maßstab M = 1:1000 des Vermessungsamtes Schwandorf. Stand der Vermessung vom Jahr 1970/2001. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme NICHT geeignet. Flurkartenausschnitt NO 56 – 19.3/4/8/9 (Nach Gauß-Krüger- Koordinaten) und eine örtliche Geländeaufnahme mit elektronisch erstellten Höhenschichtlinien (Dreiecksvermaschung), zur Bestimmung der maßlichen Lage und der Bauweise.
Eingriffsbebauungsplan: Flurkartenausschnitt NO 56 – 19.3/4/8/9.
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

GEMEINDE WACKERSDORF:

Marktplatz 1
92442 Wackersdorf
Tel.: 09431 / 74 36 – 420 / 421

Bebauungsplan 3. Änderung
M = 1 : 1000

Gemeinde Wackersdorf



B E B A U U N G S P L A N 4. Ä N D E R U N G - F Ü R D A S A L L G E M E I N E W O H N G E B I E T “ W A C K E R S D O R F S Ü D “

Flur - Nr.: TF 89, 90, 91, TF 92, 93, 93/1, TF 94, TF 95/2 TF 403

GEMARKUNG: ALBERNDORF / WACKERSDORF
GEMEINDE: WACKERSDORF
LANDKREIS: SCHWANDORF
REG.-BEZIRK: OBERPFALZ

- I. BEGRÜNDUNG NACH § 9 (8) BauGB
- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- III. TEXTLICHE HINWEISE
- IV. GRÜNORDNUNG: Anwendung der Eingriffsregelung
- V. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
- VI. PLANLICHE HINWEISE
- VII. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Wackersdorf, 08.02.2006:

Planung, Sept. 2002:/ 4.Änderung März.2015

.....
Falter
Erster Bürgermeister

Gemeinde Wackersdorf
Marktplatz 1
92442 Wackersdorf

.....
PLANUNGSGRUPPE 55555
Architekten & Ingenieure _____
Dipl. (FH) Arch. Weig Michael
Isarstraße 20
93105 Tegernheim
Tel: 09403 / 4527
Fax: 09403 / 969413
E-mail: KM.weig@t-online.de

Gemeinde Wackersdorf



B E B A U U N G S P L A N 4. Ä N D E R U N G

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET

“ WACKERSDORF SÜD “

Flur - Nr.: TF 89, 90, 91, TF 92, 93, 93/1, TF 94, TF 95/2 TF 403

**GEMARKUNG ALBERNDORF
GEMEINDE WACKERSDORF
LANDKREIS SCHWANDORF
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ**

I. BEGRÜNDUNG

NACH § 9 (8) BauGB

<p style="text-align:center">1. BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLANUNG GEMÄSS § 9 (8) BauGB ZUM B E B A U U N G S P L A N “ WACKERSDORF SÜD “ GEMEINDE WACKERSDORF, LANDKREIS SCHWANDORF</p>
--

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flächen und Teilflächen (Flur-Nr.: TF 89, 90, 91, TF 92, 93, 93/1, TF 95 u. TF 403), die von folgenden Flurgrenzen eingeschlossen sind:

- nördlich des Geltungsbereiches : 12, 14, 14/1 (Ortsrand Alberndorf mit best. Bebauung)
- westlich des Geltungsbereiches : 87 (Irlacher Dorfstraße), 88, 401 (Wald: Gemeinde Wackersdorf)
- südlich des Geltungsbereiches : 89 (Im Ziehbügel) bzw. ERWEITERUNGSGEBIET 399 (Grün/Forstflächen)
- östlich des Geltungsbereiches : TF 92, TF 93, TF 94, TF 95, TF 403 (Acker/Grün/Forstflächen; Trassierung B 85 Neubau)

2. GRUND DER AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Wackersdorf, Landkreis Schwandorf, beschloß für die Grundstücke Flur-Nr.: TF 89, 90, 91 TF 92, 93, 93/1 TF 94 TF 95 u. TF 403 (Erweiterungsgebiet) Gemarkung Alberndorf, in der Sitzung vom 14.06.2000 / 25.07.01 (Erweiterungsgebiet) die Aufstellung des Baugebietes für das Baugebiet "Wackersdorf Süd".

Die Gemeinde Wackersdorf, derzeit als Kleinzentrum eingestuft mit maßgeblicher Entwicklungstendenz zum Unterzentrum, verkehrsgünstige Lage nahe dem Mittelzentrum Schwandorf im Westen und dem Oberzentren Regensburg im Süden und Weiden im Norden entlang der A 93.

Besonders Wirtschaftsfördernd wirkt sich dazu die territoriale Lage Wackersdorf im Schnittpunkt der zwei Entwicklungsachsen „Landshut-Regensburg-Weiden“ und „Nürnberg-Amberg-Cham“ aus.

Mit den fortschreitenden Ansiedlungen von überregionalen und örtlichen Industrie u. Gewerbebetrieben auf Grund der gemeindlichen Siedlungsstrukturen durch ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete haben sich neue zusätzliche neue Erwerbsmöglichkeiten geboten, die Abwanderungsverluste werden reduziert bzw. zusätzliche Anreize für neue Ansiedlungen geboten.

Darüber hinaus hat sich im näheren Umgriff im Umland der Gemeinde Wackersdorf in den vergangenen Jahren ein umfangreiches, abwechslungsreiches und attraktives Freizeit- Erholung und Sportangebot entwickelt. Das naheliegende Oberpfälzer-Seenlandschaftsgebiet trägt wesentlich zur Erhöhung der Lebensqualität und des Freizeitwertes der Gemeinde Wackersdorf bei.

Auf Grund der gebotenen und zukünftig noch steigenden Arbeitsbedingungen und Möglichkeiten durch die Standortwahl von Mittelständischen Gewerbebetrieben und überregionalen Industrieunternehmen, des hohen Freizeitwertes der im Umland gebotenen Möglichkeiten läßt den Druck auf attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten weiter steigen und somit liegt die Schaffung von Wohnbauflächen im öffentlichen Interesse, vor allem auch im Hinblick dringend den ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu verschaffen entsprechende Fachkräfte zu binden oder soweit der hiesige Arbeitskräfte Markt keine Auswahl Möglichkeiten mehr bietet, den Zuzug von Fachkräften aus überregionalen Bereichen und deren Familien attraktive lebenswerte Wohnbedingungen zu bieten.

Ein entsprechender damit naheliegender Siedlungsdruck und Siedlungsentwicklungstendenz wird sich einstellen und läßt den Druck auf dem Siedlungsmarkt und den Bedarf an Wohnbauflächen weiter zunehmen.

Durch die bereits starke Vergabe und Auslastung vorhandener in der Vergangenheit erschlossener Siedlungsflächen für Wohnbedarf (Dürnschlag I + II, Dreieichenseugen, Grafenricht) ist die Nachfrage nicht zu befriedigen. Die wenigen bzw. fast nicht mehr vorhandenen Bauparzellen können der sich entwickelnden Bedarfssituation im wesentlichen nur durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen,- Orts u. Zentrums nah- mit kurzen Verkehrsverbindungen an die Hauptverkehrsadern entsprochen werden.

Zudem die Städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten am Siedlungskern der Gemeinde Wackersdorf durch die topographische exponierte Lage, - Kuppenlage im Nordosten begrenzt durch Emission- Klimaschutzwald, Bergbauflächen angrenzende Flächen, Bundesstraße B 85 und Autobahn BAB 93.

Erschwerend hinzu kommt die zum großen Teil nicht vorhandene Abgabebereitschaft für notwendige Erschließungsflächen durch private Eigentümer und die eventuellen zusätzlichen Belastungen und Einschränkungen von bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen innerhalb des Hauptortes durch Emission u. Verkehrsbelastungen.

Aus diesen v.g. Gründen und Überlegungen stellen sich die ausgewiesenen Liegenschaften z. Zt., genutzt als Grünland bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen einschl. der mit angegliederten südlich „Im Ziehbügel“ gelegenen Erweiterungsflächen, gesamt am südlichen Ortsrand von Wackersdorf liegend, entsprechend der als Entscheidungsgrundlage im Juli 1999 durchgeführten Strukturanalyse im Hinblick der Erschließungssicherung gemäß BauGB in diesem Bereich ideal Standort dar, als Wohnbauland mit Baugestaltung und Raumbildung im Sinne des ländlichen Bauens vorzusehen.

Im einzelnen wurde im Rahmen einer allgemeinen durchgeführten Bestandsaufnahme die geordnete Ver- und Entsorgung geprüft und eine Zonierung und städtebauliche Gestaltung der künftig möglichen Bebauung in Form einer Studie erarbeitet.

Die zusammengestellten Ergebnisse wurden den gemeindlichen Entscheidungskörper in Form einer Standortanalyse zur Entscheidungsgrundlage für den mit Gemeinderatsitzung am 14.06.2000 gefaßten Aufstellungsbeschlusses hinsichtlich dem beabsichtigten Hauptort nahen Siedlungsflächen Allgemeines Wohngebiet „Wackersdorf Süd“ einschl. Änderungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.

Die damalige Struktur u. Standortanalyse schloß nicht die TF Flur.Nr: 403 „ERWEITERUNGSGEBIET“ ein.

In der Gemeinderatssitzung am 25.07.2001 beschloß der Gemeinderat, auf Antrag von Grundeigentümer Wismann die Fläche (Flur Nr: TF 403) als späteres Erweiterungsgebiet mit in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Alberndorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Wackersdorf und liegt im Verdichtungsraum der Gemeinde Wackersdorf.

Durch die Nähe zum Ortszentrum der Gemeinde Wackersdorf und auf Grund der guten Verbindung u. Anbindungsmöglichkeit ist der künftig geplante Wohnstandort besonders attraktiv.

Die ausgewiesene Baufläche ist als Ergänzung und Abrundung zur bestehenden Bebauung im südlichen Ortsteil Wackersdorf gedacht und städtebaulich vertretbar.

Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland: Flur-Nr.90, 93, 93/1 u. 403; Ackerland: Flur-Nr.: 95, Forstfläche Flur-Nr. 92 u. 94) für die vorgesehene Nutzung liegt deshalb im öffentlichen Interesse.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die vorgesehenen Flächen zur Ausweisung des Baugebietes „Wackersdorf – Süd“ und Erweiterungsgebiet in Alberndorf sind im geltenden Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft, Grünland und geringer Teil Forstflächen geordnet. Das Flurstück Nr. 90 ist als Grünfläche mit baulicher Nutzung ausgewiesen.

In der städtebaulichen Rahmenplanung der Gemeinde Wackersdorf ist diese Möglichkeit der Ortsentwicklung südlich der Bundesstraße B 85, mit direkter unmittelbarer Anbindung an das angrenzende Ortszentrum des Hauptortes nicht mit aufgezeigt. Die Rahmenplanung zeigt Wohnflächenausweisungen im westlichen Anschluß der Gemeinde Wackersdorf Richtung Autobahn A 93 auf. Für diese künftigen Flächen liegt jedoch mittelfristig keine Abgabebereitschaft durch die Eigner vor. Für die Wohnbauflächenausweisung im südlichen Bereich der Gemeinde Wackersdorf sprechen vor allem die Nähe zur Ortsmitte, die Lage im landwirtschaftlich als Ackerland genutzten Bereichen und die Abgabebereitschaft der überwiegend privaten Eigentümer. Durch die an dieser Stelle vorgesehene Bauungsstruktur wird der südliche Ortsrand der Hauptsiedlungsstruktur von Wackersdorf großräumig zur freien Feldflur hin geeignet abgerundet.

Die ständige Baulandnachfrage zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und einem weiteren Ziel der Landesplanung folgend, nämlich der Schaffung von Wohnungen im direkt erkennbaren Zusammenhang zu Arbeitsplätzen, trägt die Ausweisung des Baugebietes Rechnung, einschließlich der im Parallelverfahren veranlaßten Flächennutzungsplanänderung.

4. VERKEHRSERSCHLISSUNG 4.ÄNDERUNG

Die östliche Wendeanlage mit dem anschließenden Wohnweg II entfällt. Als Ersatz wird eine Planstr. G

Mit einer Breite von 5,50 m als direkter Anschluss zur Südöstlichen Planstr. C ausgeführt.

Gründe dafür sprechen für eine bessere Unterbringung der Sparten innerhalb des neuen breiteren Straßenzuges. Die Verkehrssicherheit wird zu dem Kinderspielplatz hin erhöht.

Somit sind die Südwestliche Wendeanlage und der Kinderspielplatz einer direkten breiteren Verkehrsanbindung von der Planstr. C her gewährleistet.

Erreicht wird das geplante Baugebiet u.a. über die Erschließungsfunktion, den zukünftigen Knotenpunkt der Haupt – Ein- / Ausfahrt Wackersdorf Ortsmitte / Zentrum.

Die Übernahme der Anbindung der Erschließungsfunktion durch die neue Trassierung der B 85 bietet ideale Voraussetzungen verkehrstechnisch anzubinden und die gebietsinterne Erschließung über das gemäß Plandarstellung vorgesehene Straßen- und Wegenetz der künftigen Ansiedlungsflächen anzubinden.

Von Osten her über die neue Ost-West verlaufende Erschließungsstraße (Planstraße A) abführend direkt von der geplanten Kreisverkehrs-Wendeanlage (Ø 35,0 m), der zukünftigen Haupterschließung Wackersdorf, einmündend in die GVS Irlach. Bei der künftigen Realisierung des bestands-orientierten vierstreifigen Ausbaues der B 85 wird die v.g. Erschließung zur Ortsmitte unmittelbar über ein Brückenbauwerk mit dem angegliederten Kreisverkehr erfolgen.

Gleichermaßen ist die unmittelbare Erreichbarkeit der B 85 über die künftigen "Homburger Rampen" Richtung Schwandorf und Autobahn A 93 bzw. Richtung Cham ideal und auf kürzestem Wege sichergestellt. Somit wird das Ortszentrum von Wackersdorf auf Grund der neuen Ansiedlungsflächen nicht unmittelbar mit notwendigen Durchgangsverkehr zusätzlich belastet, ebenso der bestehende Dorfkern von Alberndorf.

Derzeit sind die vorgesehenen Wohnbauflächen aus Richtung Wackersdorf von der Schwandorfer Straße im weiteren Verlauf von Norden her über die Gemeindeverbindungsstraße "Alberndorf – Irlach" (Irlacher Dorfstraße), sowie von Osten her derzeit von der Kanalstraße und von Süden über "Im Ziehbügel" erschlossen.

Das südliche Erweiterungsgebiet wird von der Erschließungsstraße "Im Ziehbügel" als nördliche Ost – West Haupterschließungs-Achse, im Endausbau über eine Überquerung der neuen B 85 an den Ortskern Wackersdorf direkt angebunden, erschlossen.

Abgehend davon werden in Südrichtung führend und zusätzlich über den parallel zur neuen B 85 führenden „Längsweg“ abgehend in Ost-West-Richtung führende Wohnstraßen das Erweiterungsgebiet verkehrstechnisch gebietsintern gemäß planerischer Darstellung entsprechend der Geländesituation erschlossen.

Somit wird zukünftig sichergestellt, daß für das Dorfgebiet Alberndorf in der Endrealisierung keine zusätzlichen nennenswerten Verkehrsbelastungen anfallen werden.

Von der Planstraße A aus wird eine Erschließungsstraße in Nord – Südrichtung das Zentrum des künftigen Wohnbaugebietes mit Wohnstraßen als Stichstraßen, welche in Eingegrüntem Plätzen bzw. Höfen mit entsprechenden Wendemöglichkeiten (\varnothing 18,0 m) enden.

Der Abstand der Bebauung vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße 85 neu muß mind. 20 m betragen. Der Betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

Die Erschließung der Baugrundstücke muß ausschließlich über die geplanten Ortsstraßen erfolgen. Unmittelbare Zufahrten von der Bundesstraße zu den Baugrundstücken und / oder unmittelbare Abfahrten von den Baugrundstücken zur Bundesstraße sind unzulässig.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße dürfen kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Die Erschließung muß bis zur Fertigstellung des vierstreifigen Ausbaus der Bundesstraße 85 im Planungsgebiet ausschließlich über den Anschluß "Alberndorf" erfolgen bzw. sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet außerhalb seines Geltungsbereich eine neue Fußwegverbindung vom Baugebiet zum Ortszentrum über die Bundesstraße 85 (Kreuzungsmaßnahme nach § 12 FStrG).

Folgende Vorgaben sind für das hierfür erforderliche Brückenbauwerk zu beachten:

- Verzicht auf Mittelpfeiler
- Lichte Höhe \geq 4,70 m
- Lichte Weite \leq 28,0 m

Sämtliche Erschließungs- und Wohnstraßen werden dergestalt angelegt, daß sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite (7,0m davon 1,5 m Gehweg –Planstr. A- bis 5,5 m), Einmündung- und Kurvenkrümmungsradien ($R = 8,0$ bis 15,0 m), Wendeanlagen (\varnothing 18,0 m) usw. mit PKW's und einem 3-achsigen Müllfahrzeug jederzeit und unbehindert befahren werden können.

Die Erschließungsstraßen werden frostsicher und tragfähig ausgebaut.

Insbesondere ist auch gewährleistet, daß die Länge der Erschließungsstichstraßen (Endstiche: Stichstraße A u. E) kleiner als 50 m sind und somit keine separaten Wendeanlagen für diese Stichstraße benötigt werden.

Die Einfassungen und Randausbildungen erfolgen mit Granit – Natursteinen, als Homburger Kanten.

Auf passende Beleuchtung wird großer Wert gelegt.

Die Erstellung von Bürgersteigen, innerhalb der Wohnstraßen und Wege sind auf Grund der beabsichtigten Geschwindigkeitsbegrenzung (Zone 30 km/h) nicht vorgesehen, ausgenommen für die Planstraße A.

5. PLANKONZEPTION 3. Änderung

Da die geplanten Einzelhäuser im „Seniorenpark Oberpfälzer Seenland“ nicht angenommen werden, soll innerhalb des Geltungsbereiches **alternativ durch die 3. B - Planänderung** zu dem ursprünglichen Planungsstand gemäß 1.Änderung vom 08.Feb. 2006, wieder planerisch Bezug genommen werden. Die Baugrenzen sowie die Darstellungen der Einzel bzw. Doppelhäuser und Toskanahäuser werden wie in der Ursprungsversion wieder unverändert übernommen.

Die Baugestaltung und Raumbildung ist ursprünglich im Sinne des ländlichen Bauens vorgesehen. Die Häuser werden in regionaltypischer Bauweise E + D respektive E + I und U + E + D respektive U + E + I im Hanggelände, mit einem Flach/ Satteldach respektive alternativ durch mediterrane Bauweise mit Zelt, Pult und Walmdachkonstruktionen erstellt. Auf Grund zahlreicher Anfragen von Bauherren wird die so genannte „mediterrane Bauweise“ als alternative Bauweise zusätzlich zugelassen. Bedingt durch vielfache Anfragen von Bauherren, ob auch alternative Dachneigungen/formen, analog nach individuellen Bauherrenwunsch entsprechend einer „mediterranen Gestaltung“ der künftigen Bauformen zu gelassen werden können. Um wirtschaftliche Nachteile gegenüber Nachbargemeinden auszuräumen und für Belebung im Baugebiet zu sorgen, veranlasste den Gemeinderat am 08.02.2006 dazu, alternativ und zusätzlich eine Bauweise E+I (Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss) zu der bestehenden Bauweise E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss) einschl. zusätzlichen anderen alternativen Dachkonstruktionen und Dachneigungen zuzulassen. Zudem wird sich eine abwechslungsreichere Quartieroptik erreicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Satzungsbeschluss beibehalten und nicht geändert. Die Wohneinheiten pro Bauparzelle bleiben auf höchstens 1 WE (Doppelhaushälfte) und 2 WE (Einzelhaus) weiterhin beschränkt. Die Anzahl der Bauparzellen bleiben unverändert gleich. Ebenso die grundlegende Konzeption in der Straßen und Wegeführung sowie der festgesetzten Grünordnung.

Die Gruppierung der Gebäude, Baumassen und Höhenentwicklung sowie Dachstellung u. Neigungen sollen ortstypisch und mediterran ausgeführt werden und sich in die Landschaft einpassen. Flachdachkonstruktionen werden nun in maßvoller Anzahl innerhalb des Geltungsbereiches 3. Änderung sowie auch im Gesamtgebiet zugelassen. Parkflächen sind nach der § 2 GAstV bzw. gem. Ministerialamtsblatt nachzuweisen. Mit der Traufseitige Anordnung der v.g. Hausformen zum neuen westlichen, südlichen, östlichen und nördlichen Ortsrand hin soll der Ortsrand zur freien Landschaft hin entsprechend geschlossen bzw. abgerundet werden.

Die abwechslungsreiche Gebäudeanordnungen zum Teil als Hofformen und Gruppierungen soll zum Wohnen mit dem Grundgedanken gemeinschaftlicher Nutzungen verschiedener, gebietsinterner Erschließungsanlagen, Plätzen mit Baumpflanzungen, Wohnwege verkehrsberuhigt, Geschwindigkeit reduziert einladen, abgeschirmt von der Alltagshektik, durchgegrünt mit den unterschiedlichen Erscheinungsformen, wird die jüngere bauwillige Generation ansprechen und eine künftige hohe Lebensqualität bieten.

Die Lage und Gliederung des Geländes begünstigt die Aufteilung der Bebauungsformen in differenzierte Arten von Bau- und Hausformen in Lage und Gestaltung für unterschiedliche Wohnbaunutzungen.
z.B.:

- traditionelle Einzelhausbebauung als bevorzugte Ein-/Zweifamilienhäuser.
- Verdichtete Bauweisen mit Doppel- und ggf. Reihenhäusern als Flächensparende sowie nutzen- und
- Kosten sparende Bebauung.

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Brutto-Geschoßfläche im Rahmen der Baulinien und Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die Baulinien und Baugrenzen werden entsprechend dem vorhandenen Flächenangebot so gefaßt, daß der individuelle Entwurf noch ausreichender Spielraum bleibt.

6. EINRICHTUNGEN DER INFRASTRUKTUR

Angesichts der vorhandenen Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde Wackersdorf läßt die Neuansiedlung eine gravierende Änderung der Infrastruktur der Gemeinde nicht erwarten.

Kindergärten, Kinderspielplätze und Schulen im Gemeindebereich können problemlos erreicht werden und sind in einem ausreichenden Umfang vorhanden.

Aufgrund der günstigen Lage, unmittelbar angrenzend zur Ortsmitte Wackersdorf, darüber hinaus über die jetzigen und künftigen Verkehrswege nah zum Zentrum leicht erreichbar, wird das aktuelle infrastrukturelle Angebot der Gemeinde Wackersdorf gestärkt.

Die nord-süd querende Bundesstraße B 85 steht der v.g. Entwicklung nicht im Wege, im Gegenteil durch die sowie so notwendige künftige Anbindung der Ortsmitte an die neue vier-streifige B 85 wird geradezu eine ideale zukünftige verkehrstechnische Anbindung für das neue Baugebiet geschaffen und sichergestellt.

Das gleiche gilt für sämtliche weitere regionale infrastrukturelle Einrichtungen. Supermärkte, Banken, Ärzte usw. befinden sich in einem ausreichenden Maß in Wackersdorf und sowie in der Stadt Schwandorf (Entfernung zur Stadt Schwandorf ca. 15 Autominuten).

7. VERSORGUNG - ENTSORGUNG - SCHALLSCHUTZ

7.1. VERSORGUNG

Sämtliche Leitungen für die Ver- und Entsorgungen (Elektrizität, Straßenbeleuchtung, Fernmeldewesen –TELEKOM-, Breitbandkabel, Trinkwasser, Gas usw.) sind in unmittelbarer Nähe der Erschließungsmaßnahme vorhanden. Diese können problemlos in das neue Baugebiet erweitert werden.

- ENERGIEVERSORGUNG (Strom)

- Die Stromversorgung des vorgesehenen Gebietes kann über den Anschluß an das bestehende Strom-Versorgungsnetz der E.ON Netz GmbH / E.ON Bayern AG erfolgen.
- Zur Zeit befindet sich am Ortseingang von Wackersdorf eine Trafo-Turmstation. Die vormals das Planungsgebiet überquerende 20 KV Freileitung wurde im Jahre 2000 durch eine erdverkabelte Trafostation ersetzt.
- Zur Versorgung des neuen Baugebiets ist eine nicht begehbare Trafostation (3,0 / 2,0 m) im Kreuzungsbereich der Planstr. „C“ / „E“ mit der Straße „IM ZIEHBÜGEL“ erforderlich. Die Anordnung der Trafostation erfolgt an der Ostgrenze der Parzelle 102 mit 3,0 m Rücksetzung vom Straßenrand.

- STRASSENBELEUCHTUNG

- Die Straßenbeleuchtung des vorgesehenen Gebietes kann über den Anschluß an das bestehende Straßenbeleuchtungsnetz erfolgen.

- TELEKOMMUNIKATION

- Durch Erweiterung der vorhandenen Telekom-Versorgungsleitungen ist der Anschluß problemlos möglich.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

- Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so daß zur Durchführung der erforderlichen Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinien und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.
 - Für die Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten in ober- bzw. unterirdischer Bauweise vorgesehen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie die Koordinierung der Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Bezirksbüro Netze Schwandorf, Bellstr. 7, 92421 Schwandorf, Tel. 09431 / 6006-30 in Verbindung zu setzen.
- GASVERSORGUNG**
- Der Ortsteil Alberndorf ist an die zentrale Gasversorgung angeschlossen. Innerhalb der Ortsstraße verläuft eine Gas-Mittel-Druckleitung des zuständigen Versorgungsunternehmens Gasversorgung Schwandorf mbH (GVS).
 - Entsprechend Rücksprache mit v.g. Versorgungsträger kann über die vorhandene Leitung die Versorgung mit Gas sichergestellt werden.
- WASSERVERSORGUNG**
- Der Ortsteile Alberndorf u. Irlach sind bereits die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.
 - Entsprechend Rücksprache mit dem Versorgungsträger (Gemeinde Wackersdorf) kann über das vorhandene Leitungssystem die Wasserversorgung mit Durchführung eines Ringschluß der Ortsteile Alberndorf und Irlach sowie Wackersdorf selbst sichergestellt werden.
 - Da der Wasserspiegel des Hochbehälters Grafenricht auf 473 m ü.N.N. liegt, wird der gewünschte Versorgungsdruck (4-6 bar) in dem Baugebiet (389 bis 405 m ü.N.N.) jedoch größtenteils deutlich überschritten. Erforderliche Maßnahmen zur Druckminderung sind im Zuge der Planung zu prüfen und entsprechend auszuführen.

7.2. ENTSORGUNG

Ein bestehendes Kanalsystem (Trennsystem), zum Anschluß von Teilbereichen des neuen Baugebietes ist in der Irlacher Dorfstraße am südlichen Ortsrand von Alberndorf bereits vorhanden.

An dieses System kann der nördliche Teil der anfallende Schmutz- und Oberflächenwässer des geplanten Erschließungsgebietes unmittelbar angeschlossen werden (Einleitwerte: $Q_s = [l/s]$ und $Q_r = [l/s]$ lt. Vorgabe der Gemeinde Wackerdorf).

Der überwiegende Teil, der durch die Bebauung verursachten Schmutz- und Oberflächenwässer werden Richtung Süden über ein Trennsystem abgeleitet.

Hierbei werden die anfallenden Schmutzwässer aus dem südlichen Teil des Erschließungsgebietes über die neu erstellten Schmutzwasserleitungen innerhalb des Gebietes an einem zentralen Punkt (südöstlichster Punkt des Baugebietes = von dem bestehenden Geländeverlauf, tiefster Punkt des Baugebietes) zusammengeführt und von diesen Sammelpunkt über eine separate Schmutzwasserleitung, am westlichen Böschungsfuß der neuen B 85 verlaufenden Leitung, dem Zentralhebwerk –Wackersdorf- zugeführt. Die Einleitung in das bestehende Kanalsystem erfolgt erst unmittelbar vor dem Zentralhebwerk –Wackersdorf-.

Für anfallende Oberflächenwässer, wie Niederschlagswasser werden entsprechende Einrichtungen zur Sammlung und Rückhaltung mit dosierter Abgabe an die Vorflut errichtet.

Empfohlener Weise sind die Regenwässer im nördlich Teil des Baugebietes über die bestehende neue Ortskanalisation (Trennsystem: Alberndorf), respektive über das Regenrückhaltebecken an der BAB 93 bis zur Teicheinspeisung westlich der BAB 93 abzuleiten.

Zum überwiegenden Teil sollten die aus dem südlichen Bereich des Baugebietes anfallenden Oberflächenwässer über ein entsprechendes Rückhaltungssystem (offenes Erdbecken) und Entlastung in das bestehende Grabensystem, entsprechenden dem derzeitigen natürlichen Abflußvermögen, Richtung Überlaufbecken (RÜB 8) am Bauhof, sowie im weiteren bis zur Vorflut Hirthlohgraben abgeleitet werden.

Für die vor beschriebene Oberflächenentwässerungsableitungen müssen im Zuge der Aufstellung der abwassertechnischen Erschließungsplanung (Oberflächenwasser) gemäß WHG und BayWG die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen beantragt und eingeholt werden.

Es ist beabsichtigt, alle Gebäude im Freispiegelgefälle an die vorhandene Mischwasser- bzw. neue Trennsystemkanalisation anzuschließen. Die Entwässerung der Kellergeschoße im Freispiegelgefälle in die neuen Schmutzwasserkanalisation sollte im Zuge der abwassertechnischen Erschließungsplanung nicht berücksichtigt werden.

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Straßenflächen werden dem Trennsystem (Oberflächenwasserkanalisation) zugeführt.

Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwässer (Dachrinne, Sickerleitung, usw.) sollten aus ökologischer Sicht auf den einzelnen Grundstücken gespeichert (Zisternen) bzw. direkt versickert (Sickerschacht) werden (Falls durch den anstehenden Boden möglich) um das Kanalsystem zu entlasten.

Diese Maßnahme für die Behandlung der privaten Oberflächenwässer ist zwingend. Es wird jedoch jeder Parzelle die Anschlußmöglichkeit eines Notüberlaufs der Speicherungs- bzw. Versickerungsanlage der anfallenden privaten Oberflächenwässer an das neue Trennsystem gegeben.

7.3. **SCHALLSCHUTZ**

Besondere schallschutztechnische Maßnahmen müssen entsprechend den Forderungen der zuständigen Fachstelle (Landratsamt Schwandorf) bzw. dem Schallschutzgutachten (Gutachten Nr. 02005 / Ingenieurbüro Dr. Ing. A. STEGBAUER; siehe Punkt: VII. Anlagen zu Bebauungsplan → Anlage 2) getroffen werden.
Die Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 85 liegt im Bereich von Wackersdorf bei einem DTV 11950 Kfz, davon 10.780 Pkw u. 1.150 Lkw (Stand: 10/1998).

8. **LANDSCHAFTSPLANUNG - GRÜNORDNUNG**

Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird über die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB ausgeglichen.

Hierzu siehe Punkt IV. → Grünordnung: Anwendung der Eingriffsregelung.

Der Ausgleich soll auf den Baugrundstücken selbst geleistet werden. Für die ökologisch wirksame Gestaltung der Freiflächen, vor allem etwa durch Bepflanzung kommen hierfür Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in Betracht.

Es ist die Aufgabe des Bauherrn, die erforderlichen Maßnahmen auf seinem Grundstück auf eigene Kosten zu verwirklichen und zu erhalten. Die Vorteile eines Ausgleiches auf dem Baugrundstücken besteht darin, daß die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen feststeht, die Ausgleichsmaßnahme nach dem Verursacherprinzip durchsetzbar und auch die Kostenerstattung eindeutig ist.

Die im Baugebiet vorgesehenen Flächen (Ausgleichsflächen) für Bepflanzungen und Begrünungen einschließlich höherwüchsiger Pflanzungen wie Bäumen sind gemäß den textlichen Festsetzungen (Unter II., Punkt 12 bzw. IV.) schnellstmöglichst zu realisieren.

Vor allem an der West-, Süd- u. Ostgrenze des Baugebietes ist eine dichte Bepflanzung vorzunehmen. Ziel ist es, eine gemischte Durchgrünung des Baugebietes durch bodenständige und standortheimische Laubbäume bzw. Hecken und Sträucher auf Privatflächen zu erreichen.

9. **ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ**

Sämtliche Gebäude liegen im 50 m Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

10. **UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist aus Sicht des Fachplaners nicht erforderlich.
Begründung: siehe Punkt IV. Grünordnung / 7. Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung

11. **SONSTIGE ANGABEN: FLÄCHENNUTZUNG**

→ Geltungsbereich:	112 Parzellen	ca. 69.908 m ²	=	6,99 ha	62,4 %
	56 Parzellen	ca. 42.103 m ²	=	4,21 ha (Erweiterungsgebiet)	37,6 %
	168 Parzellen	ca. 112.011 m²	=	11,20 ha (Gesamt)	100,0 %

→ Durchschnittliche Parzellengröße ca. 524 m² / 634 m² (Erweiterungsgebiet)

NETTO-Wohnbauland	58.648 m ²	5,86 ha (52,3 %)	
NETTO-Wohnbauland (Erweiterungsgebiet)	29.507 m ²	3,55 ha (26,3 %)	
[35.509 m ² ; 3,55 ha (31,7 %)]			
DAVON Grünordnung (Streubstwiese)	6.002 m ²	0,60 ha (5,4 %)	
SUMME:	94.157 m²	9,41 ha	84,0 %

Öffentliche Verkehrsflächen:

Straßenneubau	9.392 m ²	0,94 ha (8,4 %)	
Straßenneubau (Erweiterungsgebiet)	4.589 m ²	0,46 ha (4,1 %)	
SUMME:	13.982 m²	1,40 ha	12,5 %

Öffentliche Grünflächen:

Straßenbegleitgrün	1.379 m ²	0,13 ha (1,2 %)	
Straßenbegleitgrün (Erweiterungsgebiet)	300 m ²	0,03 ha (0,3 %)	
[1.705 m ² 0,17 ha (1,8 %)]			
DAVON Grünordnung (Becken: BIOTOP)	1.705 m ²	0,17 ha (1,5 %)	
SUMME:	3.384 m²	0,33 ha	3,0 %

Bestandsflächen:

Flur – Nr.: 90	489 m ²	0,05 ha (0,5 %)	
SUMME:	489 m²	0,05 ha	0,5 %

BRUTTO-Wohnbauland	69.908 m ²	6,99 ha (62,4 %)	
BRUTTO-Wohnbauland (Erweiterungsgebiet)	42.103 m ²	4,21 ha (37,6 %)	
SUMME:	112.011 m²	11,20 ha	100,0 %

NETTO-Wohndichte:

4 Personen pro EFH bzw. DHH ca. 71,4 Personen pro [ha] NETTO-Wohnbauland

B E B A U U N G S P L A N
4. Ä N D E R U N G
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA)
“ WACKERSDORF SÜD “
Flur – Nr: TF 89, 90, 91, TF 92, 93, 93/1, TF 94, TF 95/2 TF 403

GEMARKUNG ALBERNDORF
GEMEINDE WACKERSDORF
LANDKREIS SCHWANDORF
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

KOSTENSCHÄTZUNG

ÜBER ERSCHLIESSUNGSARBEITEN - ÖFFENTLICHER TEIL
(Hauptteil und Erweiterung)

1. Vermessungsarbeiten
2. Abwasseranlage
3. Wasserversorgung
4. Energieversorgung (-Entfällt-)
5. Fernmeldeversorgung (-Entfällt-)
6. Gasversorgung (-Entfällt-)
7. Straßenbau - Erschließungsstraßen
8. Beleuchtung
9. Ausstattung
10. Grünordnung (Öffentlich)
11. Schallschutz
12. Planungskosten

1. VERMESSUNGSKOSTEN:

- Vorparzellierung / Endvermessung
- ca. 168 = 112 / 56 (Erw.) Parzellen

ca. 140.000,00 Euro

2. ABWASSERANLAGE (TRENNSYSTEM):

- Schmutzwasserkanal
- ca. 2.830 m Kanalleitung mit Schächten und
ca. 168 St Hausanschlüssen

- Oberflächenwasserkanal
- ca. 2.500 m Kanalleitung mit Schächten, Rückhaltebecken und
ca. 168 St Hausanschlüssen

ca. 760.000,00 Euro

ca. 795.000,00 Euro

3. Wasserversorgung:

- Kostenermittlung des Wasserzweckverband einholen
- ca. 2.560 m Wasserleitung und
ca. 168 St Hausanschlüssen

ca. 435.000,00 Euro

4. Energieversorgung:

- Kostenermittlung der Energieversorgung Ostbayern (Schwandorf) einholen
 - ca. 2.410 m Kabel

ca. 0,00 Euro

5. Fernmeldeversorgung:

- Kostenermittlung der TELEKOM (Schwandorf) einholen
 - ca. 2.410 m Kabel

ca. 0,00 Euro

6. Gasversorgung:

- Kostenermittlung der GVS (Schwandorf) einholen
 - ca. 2.560 m Gasleitung

ca. 0,00 Euro

7. Straßenbau - Erschließungsstraßen:

- Erschließungsstraße mit Wendeanlagen:
(Asphaltfläche / Wohnstraße mit Großgraniteinfassung 1-Zeiler / Entwässerungsrinne
2-Zeiler (Homburgerkante), Regelbreite 3,5m bis 7,0m; Wendeanlage für PKW's u. Lastkraft-
wagen, Regeldurchmesser 18,0 m)
 - ca. 14.000 m²

ca. 1.575.000,00 Euro

8. Beleuchtung:

- 93 Stück Standleuchten mit Kabelarbeiten
(ca. 14.000 m² : ca. 150 m² = 93 Standleuchten)

ca. 145.000,00 Euro

9. Ausstattung:

- Kinderspielplatz

ca. 40.000,00 Euro

10. Grünordnung:

- Baum- und Streucherpflanzungen öffentliche Flächen

ca. 55.000,00 Euro

11. Lärmschutzmaßnahmen:

- ca. 200 m Lärmschutzwand (bis 2,0 m Höhe)

ca. 140.000,00 Euro

12. Planungskosten:

- a) Flächennutzungsplan (Änderung)
anrechenbare Kosten für ca. 20.160 [VE]

ca. 6.000,00 Euro

b) Bebauungsplan anrechenbare Kosten für ca. 11,2 ha Grundstücksgröße	ca.	60.000,00	Euro
c) Landschaftspflegerische Begleitpläne (Grünordnung) anrechenbare Kosten für ca. 13.440 [VE]	ca.	25.000,00	Euro
d) Vermessungsleistung	ca.	40.000,00	Euro
e) Ingenieurbauwerke	ca.	205.000,00	Euro
f) Straßenbau	ca.	180.000,00	Euro

Gesamtbaukosten der Erschließungsmaßnahme:	ca. 4.601.000,00	Euro
	ca. 4.610.000,00	Euro
	(incl. 16 % MwSt)	

Somit ergeben sich voraussichtliche Erschließungskosten wie folgt:

(OHNE: Vermessungsarbeiten, Energie- / Fernmelde- / Gasversorgung und anteilige Planungskosten)

Pro Parzelle:

ca.: 4.610.000,00 Euro / 168 Parzellen = **ca. 27.500,00** [Euro / pro Parzelle]

Pro [m²] Nettobauland:

ca.: 4.610.000,00 Euro / 94.157 m² = **ca. 49,00** [Euro / pro m²]

Aufgestellt:

Regensburg, März 2002 / geändert FEB. 2006

Geändert:

.....
PLANUNGSGRUPPE 55555
Architekten & Ingenieure
 DIPL. (ING.) ARCH. WEIG MICHAEL
 Isarstraße 20
 93105 Tegernheim
 Tel: 09403 / 4527
 Fax: 09403 / 969413

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN 4. ÄNDERUNG

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA)

“ WACKERSDORF SÜD IN WACKERSDORF “

Flur - Nr.: TF 89, 90, 91, TF 92, 93, 93/1, TF 94, TF 95/2 u. TF 403

GEMARKUNG ALBERNDORF
GEMEINDE WACKERSDORF
LANDKREIS SCHWANDORF
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

1. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Gemäß den Eintragungen im Plan wird folgende Bauweise festgesetzt:

- 1.1. Bauquartier - Wackersdorf “ **Wackersdorf Süd**“.
Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche wird als **WA = Allgemeines Wohngebiet** laut § 4 BauNVO festgesetzt.
Bauweise bei Einzelhäusern **OFFEN** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Für die Parzellen Nr. 1 bis 112 und E1 bis E56 ist eine Bauweise gemäß Planzeichen **NUR** zulässig.
Für Nebengebäude (Garagen) die im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO das zulässige Maße (max. 3,00 m Wandhöhe im Mittel) überschreiten wird ein Grenzbaurecht im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Pro Parzelle mit Doppelhausbebauung darf **max. 1** Wohneinheit, für Einzelhausbebauung darf **max. 2** Wohneinheiten (Einliegerwohnung entspricht 1 Wohneinheit) geschaffen werden.
- 1.2. Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschoßflächenzahl) bestimmt.
Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen dürfen Gebäude nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften errichtet werden. Eine Ausweitung der Gebäude auf die nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig, selbst wenn dies im Einzelfall aufgrund der zulässigen GRZ / GFZ möglich wäre.
Ausnahme hierzu bilden untergeordnete Bauteile (Balkone, Eingangs-Überdachungen, Wintergärten), die bis zu einer Grundfläche von **max. 6,00 m²** die Baugrenzen überschreiten dürfen.
Zulässig sind folgende Nutzungen laut BauNVO:
- | | | |
|-------------------------|-----|--------------------|
| Max. Grundflächenzahl | GRZ | 0,30 |
| Max. Geschoßflächenzahl | GFZ | 0,60 / 1,00 |
- 1.3. Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Ausnahmen gelten für abweichende Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen durch die Darstellungen (Baulinien und Baugrenzen) und Vermaßungen (Maßzahl) im Bebauungsplan.

2. MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.1. Bei geplanten Doppelhaushälftegrundstücken = **mind. 250 m²**
2.2. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = **mind. 400 m²**

3. FIRSTRICHTUNG

Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen (gemäß Planeintragungen). Die Dachneigung ist auf beiden Dachhälften im gleichen Winkel zur Horizontalen geneigt auszuführen. Im Ausnahmefall kann bei U + E + D – Bebauung, bei einem Kniestock von **0,25 m** talseitig und **0,75 m** bergseitig, sowie gleicher Dachneigung, der First außermittig liegen.

4. EINFRIEDUNG

- 4.1. Entlang der Parzellengrenzen sind Hecken und senk-/waagrechte Holz-Lattenzäune über Geländeoberkante bis **1,00 m** Höhe zulässig.
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig, jedoch mit **0,50 m** Rücksetzung von der Straßenvorderkante. Im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind Einfriedungen unzulässig.
- 4.2. Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen sind Einfriedungen jeglicher Art zwischen den Parzellen und öffentlichen Flächen (Verkehrs- und Grünflächen) unzulässig.
Die Richtlinien für Sichtfelder sind zu beachten (RAL, MABI. Nr. 8/1977, EAE 85 Bild 48).
- 4.3. Nicht erlaubt sind Mauern, gemauerte oder betonierte Einfriedungen, Rohrmatten oder sonstige geschlossene Wände, ebenso die Verwendung von Stacheldraht.
- 4.4. Zwischen den Grundstücken sind Hecken, senkrechte Holzlattenzäune oder Drahtzäune, jeweils **bis 1,20 m** Höhe zulässig. Die Einfriedung kann auch mit einfachem Maschendrahtzaun ausgeführt werden.
Die Zaunanlagen dürfen auf Sockeln bzw. Stützmauern, die der Anpassung des Geländes dienen errichtet und sollten möglichst unterpflanzt werden.
- 4.5. Stauräume vor den Garagen dürfen straßenseitig in einer Tiefe von **5,00 m** nicht eingefriedet werden.

5. HAUPTGEBÄUDE / EINZELHÄUSER

- 5.1. Allgemein:
Für jede Parzelle sind Bautyp, Firstrichtung, Geschoßzahl und Höhenlage des Gebäudes eingetragen. Für den jeweiligen Bautyp ist ein Systemregelschnitt vorhanden, der Bauform und wesentliche Maße enthält. Alle Festlegungen sind einzuhalten. Die Festlegungen zur Höhenlage der Hauptgebäude sind unter dem Punkt "Höhenlage der Gebäude und Nebengebäude" aufgeführt. Für jede Baumaßnahme muß die Schnurgerüstabnahme, durch das Landratsamt Schwandorf bzw. eine Einmessbescheinigung (entsprechend dem Formular, der jeweils gültigen Bauantragsmappe) erfolgen. Bei Baugenehmigungsverfahren: Schnurgerüstabnahme bzw. Einmessbescheinigung. Bei Freistellung: Einmessbescheinigung. Die Einhaltung dieser Auflage obliegt der Bauherrschaft.
- 5.1.1. Dachform: **Satteldach 40° ± 2° Zeltdach, Pultdach (auch versetzte PD), Walmdach 15°- 20° ± 2°; Flachdachkonstruktionen**
Dachüberstand: Traufe **max. 50 cm**
Ortgang **max. 30 cm**
- 5.1.2. Dachdeckung: Die Dachdeckung darf mit kleinteiligen, erd und naturfarbenen Dachelementen aus Ton- oder Beton in Form von Pfannen oder Biberschwanz (außer blauen Dachelementen) ausgeführt werden. Zink und Alu-Banddeckungen – beschichtet – Anthrazith u. Dunkle Dachelemente sind auch zugelassen.
- 5.1.3. Dachgauben: Auf jeder Dachfläche dürfen Dachgauben errichtet werden, wenn sie sich in Form, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf **max. ¼** der Trauflänge betragen. Zu den Ortgängen muß ein Mindestabstand **von ¼** der Trauflänge eingehalten werden. Ein Mindestabstand von **1,25 m** zu zwei benachbarten Dachgauben darf NICHT unterschritten werden.

Zulässig sind folgende Gaubenformen:

Einzelgauben in Form von Satteldachgauben mit einer max. Ansichtsfläche von **2,00 m²** und einer maximalen Ansichtshöhe von **1,50 m**, jeweils OHNE Dachbereich.
Die Satteldachgauben sind dem Hauptdach (Dachneigung) anzupassen.
Maximale Anzahl: **Je 3 Stück** pro Dachfläche.
Dachüberstände sind an der Traufe bis zu **max. 30 cm** und am Ortgang bis zu **max. 15 cm** Breite zulässig.
- 5.1.4. Dachfenster: Die Gesamtbreite aller Dachfenster einer Dachfläche darf **max. ¼** der Trauflänge betragen. Zu den Ortgängen muß ein Mindestabstand **von ¼** der Trauflänge eingehalten werden.
- 5.1.5. Zwerchgiebel: Die Errichtung eines Zwerchgiebels ist zulässig. Die Frontbreite darf **max. 1/3** der Gebäudelänge betragen und ist im mittleren Bereich des Hauptgebäudes in Satteldachform zulässig. Der First des Zwerchgiebels muß **mind. 1,20 m** unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Sie darf **maximal 6 Grad** geringer bzw. größer, als die des Hauptgebäudes sein.
- 5.1.6. Kniestock: Bei der Bauweise E + D darf der Kniestock **max. 0,75 m** betragen.
Bei der Bauweise E + I darf der Kniestock **max. 0,15 m** betragen.

Bei der Bauweise U + E + D darf der Kniestock auf der **Talseite max. 0,25 m** und auf der **Bergseite max. 0,75 m** betragen, jeweils gemessen von Schnittpunkt Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Unterkante Sparren an der Außenkante Außenwand.

- 5.1.7. Traufhöhe: Bezogen auf den Schnittpunkt Außenwandkante mit OK fertiger Dachdeckung.
Bauweise: E + D alternativ: **Bauweise: E + I**
Traufseitige Wandhöhe **BERGSEITIG** : **max. 4,20 m, max. 6,35 m** über **NEU** hergestelltem Gelände bezogen auf ROK.
Traufseitige Wandhöhe **TALSEITIG** : **max. 4,20 m, max. 6,35 m** über **NEU** hergestelltem Gelände bezogen auf ROK.
- Bauweise: U + E + D alternativ: **Bauweise: U + E + I**
Traufseitige Wandhöhe **BERGSEITIG** : **max. 4,20 m, max. 6,35 m** über **NEU** hergestelltem Gelände bezogen auf ROK.
Traufseitige Wandhöhe **TALSEITIG** : **max. 6,20 m, max. 8,35 m** über **NEU** hergestelltem Gelände bezogen auf ROK.
- 5.2. Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis Länge (Traufe) zur Breite (Ortgang/Giebel) muß mindestens **5 : 4** bei Alternativ - Bauweise auch **1 : 1** betragen. Andere Seitenverhältnisse sind im Einzelfall zulässig. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes ein- und untergeordnet sind. Die Größe darf **max. 1/3** der Länge oder Breite des Hauptgebäudes betragen (Zwerggiebel, Wintergärten außer Garagen).
- 5.3. Außenwand: Die Außenwände der Gebäude sind als glatt verputzte Mauerflächen herzustellen. Der Anstrich kann in hellgedeckter Pastell-Tönung erfolgen. Zierputze (Ornamentputze) aller Art sind unzulässig. Leicht und dezentes farbliches Absetzen von Sockeln und Faschen ist erlaubt.
- 5.4. Fassade: Die Gebäudefassaden können verputzt oder auch mit Holz verkleidet werden. Die Farbgebung darf nur in gedeckten Erdfarbtönen erfolgen. Als Wetterschutzverkleidung wird eine senkrechte Leistenschalung aus Holz empfohlen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien als aus Holz sind unzulässig, ausgenommen sind Wärmedämmverbundsysteme mit Außenputz. Grelle bzw. disharmonische Farben an Gebäuden sind unzulässig.
- 5.5. Pergola: Pergolen aus Holzkonstruktion sind im Terrassenbereich der jeweiligen Parzellen zulässig.
- 5.6. Sichtschutzwände: Sichtschutzwände für die Terrassen können in Holzkonstruktion bis zu **max. 4,00 m** Länge und **2,00 m** Höhe ausgeführt werden. Sie sind beidseitig zu begrünen.
- 5.7. Treppenanlagen: Die Höhenunterschiede in den Durchgangsbereichen zwischen dem Gebäude und der Garage / Carports sind mit Treppenanlagen und Stützmauern **< 1,75 m** sichtbarer Mauerhöhe zu überwinden.
- 5.8. Baukörper: Die Mindesttiefe (Giebelbreite) der Einfamilienwohnhäuser, darf **8,00 m** nicht unterschreiten. Die Geschoßhöhen werden NICHT auf ein Maß festgesetzt. Die einzelnen Geschoßhöhen in den Vollgeschoßen müssen den einschlägigen Hochbaunormen, unter Berücksichtigung der maximalen Trauf- und Kniestockhöhen entsprechen. In den Systemschnittdarstellungen der Gebäude wurde eine Geschoßhöhe von **2,75 m** für das UG/KG, EG und DG angesetzt.
- 5.9. Maisonette-wohnung: Bei Maisonettewohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoß liegen, ist eine Anbindung aller Geschoße an einen durchgehenden Treppenraum gemäß Art. 35 bzw. 36 BayBO oder eine Außentreppe erforderlich (1. Baulicher Rettungsweg). Zusätzlich muß zur Sicherung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine vom ersten Rettungsweg unabhängige bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar sein.

6. HAUPTGEBÄUDE / DOPPELHÄUSER

- 6.1. Allgemein:
Für jede Parzelle sind Bautyp, Firstrichtung, Geschoßzahl und Höhenlage des Gebäudes eingetragen. Für den jeweiligen Bautyp ist ein Systemregelschnitt vorhanden, der Bauform und wesentliche Maße enthält. Alle Festlegungen sind einzuhalten. Die Festlegungen zur Höhenlage der Hauptgebäude sind unter dem Punkt "Höhenlage der Gebäude und Nebengebäude" aufgeführt. Für jede Baumaßnahme muß die Schnurgerüstabnahme, durch das Landratsamt Schwandorf bzw. eine Einmessbescheinigung (entsprechend dem Formular, der jeweils gültigen Bauantragsmappe) erfolgen. Bei Baugenehmigungsverfahren: Schnurgerüstabnahme

bzw. Einmessbescheinigung. Bei Freistellung: Einmessbescheinigung. Die Einhaltung dieser Auflage obliegt der Bauherrschaft.

- 6.1.1. Dachform: Satteldach **40° ± 2° Zeltdach, Pultdach (auch versetzte PD), Walmdach 15°- 20° ± 2°; Flachdach**
Dachüberstand: Traufe **max. 50 cm**
Ortgang **max. 30 cm**
- 6.1.2. Dachdeckung: Die Dachdeckung darf mit kleinteiligen, erd und naturfarbenen Dachelementen aus Ton- oder Beton in Form von Pfannen oder Biberschwanz (außer blauen Dachelementen) ausgeführt werden. Zink und Alu-Banddeckungen – beschichtet – Anthrazith u. Dunkle Dachelemente sind auch zugelassen.
- 6.1.3. Dachgauben: Auf jeder Dachfläche, jeder Doppelhaushälfte dürfen Dachgauben errichtet werden, wenn sie sich in Form, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf **max. ¼** der Trauflänge betragen. Zu den Ortgängen muß ein Mindestabstand **von ¼** der Trauflänge eingehalten werden. Ein Mindestabstand von **1,25 m** zur gemeinsamen Grenze der Doppelhäuser darf NICHT unterschritten werden. Die Dachgauben einer Gesamtdachfläche müssen die gleiche Form und Größe, wie die des Nachbargebäudes aufweisen. Der Nachplanende muß sich der bestehenden Doppelhaushälfte anpassen.
Zulässig sind folgende Gaubenformen:
Einzelgauben in Form von Satteldachgauben mit einer max. Ansichtsfläche von **2,00 m²** und einer maximalen Ansichtshöhe von **1,50 m**, jeweils OHNE Dachbereich.
Die Satteldachgauben sind dem Hauptdach (Dachneigung) anzupassen.
Maximale Anzahl: **Je 1 Stück** pro Dachfläche je Doppelhaushälfte.
Dachüberstände sind an der Traufe bis zu **max. 30 cm** und am Ortgang bis zu **max. 15 cm** Breite zulässig.
- 6.1.4. Dachfenster: Die Gesamtbreite aller Dachfenster einer Dachfläche darf **max. ¼** der Trauflänge betragen. Zu den Ortgängen muß ein Mindestabstand **von ¼** der Trauflänge eingehalten werden. Ein Mindestabstand **von 1,25 m** zur gemeinsamen Grenze der Doppelhäuser darf nicht unterschritten werden.
- 6.1.5. Zwerchgiebel: Die Errichtung eines Zwerchgiebels ist zulässig. Die Frontbreite darf **max. 1/3** der Gebäudelänge (je Doppelhaushälfte) betragen und ist im mittleren Bereich der jeweiligen Doppelhaushälfte in Satteldachform zulässig. Der First des Zwerchgiebels muß **mind. 1,20 m** unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Sie darf **maximal 6 Grad** geringer bzw. größer, als die des Hauptgebäudes sein. Ein Mindestabstand von **1,25 m** zur gemeinsamen Grenze der Doppelhäuser darf bei Anordnung eines Zwerchgiebels je Doppelhaushälfte NICHT unterschritten werden. Die Zwerchgiebel einer Gesamtdachfläche müssen die gleiche Form und Größe, wie die des Nachbargebäudes aufweisen. Der Nachplanende muß sich der bestehenden Doppelhaushälfte anpassen.
- 6.1.6. Kniestock: Bei der Bauweise E + D darf der Kniestock **max. 0,75 m** betragen.
Bei der Bauweise U + E + D darf der Kniestock auf der **Talseite max. 0,25 m** und auf der **Bergseite max. 0,75 m** betragen, jeweils gemessen von Schnittpunkt Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Unterkante Sparren an der Außenkante Außenwand.
- 6.1.7. Traufhöhe: Bezogen auf den Schnittpunkt Außenwandkante mit OK fertiger Dachdeckung.
Bauweise: E + D, **alternativ: Bauweise: E + I**
Traufseitige Wandhöhe **BERGSEITIG** : **max. 4,20 m, max. 6,35 m** über **NEU** hergestelltem Gelände bezogen auf ROK.
Traufseitige Wandhöhe **TALSEITIG** : **max. 4,20 m, max. 6,35 m** über **NEU** hergestelltem Gelände bezogen auf ROK.

Bauweise: U + E + D, **alternativ: Bauweise: E + I**
Traufseitige Wandhöhe **HANGSEITIG** : **max. 4,20 m, max. 6,35 m** über **NEU** hergestelltem Gelände bezogen auf ROK.
Traufseitige Wandhöhe **TALSEITIG** : **max. 6,20 m, max. 8,35 m** über **NEU** hergestelltem Gelände bezogen auf ROK.
- 6.2. Seitenverhältnis: Für die Doppelhausbebauung gilt kein Seitenverhältnis.

- 6.3. Außenwand: Die Außenwände der Gebäude sind als glatt verputzte Mauerflächen herzustellen. Der Anstrich kann in hellgedeckter Pastell-Tönung erfolgen.
- Zierputze (Ornamentputze) aller Art sind unzulässig.
Leicht und dezentes farbliches Absetzen von Sockeln und Faschen ist erlaubt.
- 6.4. Fassade: Die Gebäudefassaden können verputzt oder auch mit Holz verkleidet werden. Die Farbgebung darf nur in gedeckten Erdfarbtönen erfolgen. Als Wetterschutzverkleidung wird eine senkrechte Leistenschalung aus Holz empfohlen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien als aus Holz sind unzulässig, ausgenommen sind Wärmedämmverbundsysteme mit Außenputz.
Grelle bzw. disharmonische Farben an Gebäuden sind unzulässig.
- 6.5. Pergola: Pergolen aus Holzkonstruktion sind im Terrassenbereich der jeweiligen Parzellen zulässig.
- 6.6. Sichtschutzwände: Sichtschutzwände für die Terrassen können in Holzkonstruktion bis zu **max. 4,00 m** Länge und **2,00 m** Höhe ausgeführt werden. Sie sind beidseitig zu begrünen.
- 6.7. Treppenanlagen: Die Höhenunterschiede in möglichen Durchgangsbereichen zwischen dem Gebäude und der Garage/Carports sind mit Treppenanlagen und Stützmauern **< 1,75 m** sichtbarer Mauerhöhe zu überwinden.
- 6.8. Baukörper: Die Mindesttiefe (Giebelbreite) der Doppelhäuser, darf **8,00 m** nicht unterschreiten. Die Geschöshöhen werden NICHT auf ein Maß festgesetzt. Die einzelnen Geschöshöhen in den Vollgeschossen müssen den einschlägigen Hochbaunormen, unter Berücksichtigung der maximalen Trauf- und Kniestockhöhen entsprechen. In den Systemschnittdarstellung der Gebäude wurde eine Geschöshöhe von **2,75 m** für das UG/KG, EG und DG angesetzt.
Ein Höhenversatz der jeweiligen Doppelhaushälften ist entsprechend der FFOK - (Fertig-FußbodenOberKante) Festlegung bei den Gebäuden erforderlich. Der Höhenunterschied darf **maximal 1,50 m** betragen
- 6.9. Maisonette-wohnung: Bei Maisonettewohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoß liegen, ist eine Anbindung aller Geschoße an einen durchgehenden Treppenraum gemäß Art. 35 bzw 36 BayBO oder eine Außentreppe erforderlich (1. Baulicher Rettungsweg). Zusätzlich muß zur Sicherung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine vom ersten Rettungsweg unabhängige bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar sein.

7. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 7.1. Allgemein:
Für jede Parzelle sind Firstrichtung und Höhenlage des Nebengebäudes eingetragen. Für den jeweiligen Bautyp ist ein Systemregelschnitte vorhanden, der Bauform und wesentliche Maße enthält. Alle Festlegungen sind einzuhalten. Die Festlegungen zur Höhenlage der Nebengebäude ist unter dem Punkt "Höhenlage der Gebäude und Nebengebäude" aufgeführt.
Für jede Baumaßnahme muß die Schnurgerüstabnahme durch das Landratsamt Schwandorf bzw. die Vorlage einer Einmeßbestätigung beim Landratsamt erfolgen. Die Einhaltung dieser Auflage obliegt der Bauherrschaft.
Garagen sind nur innerhalb, der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen nach Art. 7 BayBO 94 zulässig.
Die Unterkellerung von Garagen am Hang (Zufahrt von der Bergseite) ist bei Gebäuden U + E + D möglich.
Je Wohneinheit sind mindestens **2** Garagenstellplätze , **1** Garage und **1** Stellplatz/Carport mindestens jedoch **2** Stellplätze/Carports erforderlich.
Bei der Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachplanende in Bezug auf die äußere Gestaltung in Höhe und Tiefe an die bereits bestehende Garage anzugleichen.
Für Nebengebäude (Garagen) die im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO das zulässige Maß (max. 3,00 m Wandhöhe im Mittel) überschreiten wird ein Grenzbaurecht im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Maßliche Darstellung siehe Systemregelschnitte (Nebengebäude), Plan-Nr. 6.
- 7.2. Dachdeckung: Die Dachdeckung darf mit kleinteiligen, erd und naturfarbenen Dachelementen aus Ton- oder Beton in Form von Pfannen oder Biberschwanz (außer blauen Dachelementen) ausgeführt werden. Zink und Alu-Banddeckungen – beschichtet – Anthrazith u. Dunkle Dachelemente sind auch zugelassen.
- Bei Carports kann die Deckung in Glas oder Bitu- Dachschilddeckung erfolgen.
- 7.3. Fassade: Die Garagenfassaden können verputzt oder auch mit Holz verkleidet werden. Die Farbgebung darf nur in gedeckten Erdfarbtönen erfolgen. Als Wetterschutzverkleidung wird

eine senkrechte Leistenschalung aus Holz empfohlen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien als aus Holz sind unzulässig.
Garagen müssen in Putzart und Farbe mit dem Wohngebäude übereinstimmen.

- 7.4. Dachneigung: Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach (Dachneigung wie Hauptgebäude) auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen sind auch mit Dachbegrünung als Flachdach zulässig und erwünscht.
- 7.5. Doppelparker: Garagen mit Doppelparker (übereinander) sind zulässig. Für Nebengebäude (Garagen) die im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO das zulässige Maße (max. 3,00 m Wandhöhe im Mittel) überschreiten wird ein Grenzbaurecht im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- Die Anordnung von Garagen mit Doppelparken ermöglicht bei Einzelgaragen den Wegfall des vorgesehenen Stellplatzes. Hierdurch wird weniger Grün-/Parzellenfläche im Sinne des Naturschutz versiegelt bzw. teilversiegelt.
- 7.6. Traufhöhe: Bezogen auf den Schnittpunkt Außenwandkante mit OK fertiger Dachdeckung.
Garagen bei Bauweise: E + D alternativ Bauweise: E + I
- Taufseitige Wandhöhe **BERGSEITIG** : Im Mittel **max. 3,00 m**, über **NEU** hergestelltem Gelände bezogen auf ROK.
- Taufseitige Wandhöhe **TALSEITIG** : Im Mittel **max. 3,00 m**, über **NEU** hergestelltem Gelände bezogen auf ROK.
- Garagen (Mit Unterkellerung) Bauweise: U + E + D alternativ Bauweise: E + I
- Taufseitige Wandhöhe **BERGSEITIG** : Im Mittel **max. 3,00 m**, über **NEU** hergestelltem Gelände bezogen auf ROK.
- Taufseitige Wandhöhe **TALSEITIG** : Im Mittel **max. 5,75 m**, über **NEU** hergestelltem Gelände bezogen auf ROK.
- Die oben aufgeführten Höhen gelten für Einzelgaragen bei der Anwendung von Garagen mit Doppelparkern erhöhen sich die Werte um **1,00 m**. Garagen mit Doppelparkern sind bei Garagen mit Unterkellerung unzulässig.
- 7.7. Carport: Carports können auch mit Pultdächern (Dachneigung bis max. 10°) ausgeführt werden. Die Wandhöhe beim Pultdach darf an der hohen Wandseite **3,50 m im Mittel** vom **NEU** hergestellten Gelände bezogen auf die ROK nicht überschritten werden.
- 7.8. Flachdachgaragen: Flachdachgaragen sind zulässig, wenn eine extensive Flachdachbegrünung ausgeführt wird.
- 7.9. Kellergaragen: Kellergaragen sind im Hanggelände bei Bauten U + E + D zulässig.
- 7.10. Stauraum: Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von **mind. 5,00 m** zur Straße hin nicht eingezäunt als Stauraum freigehalten werden.
- 7.11. Kniestock: Ein Kniestock auf der Garage ist **NICHT** zulässig.
- 7.12. Zwerchgiebel: Die Errichtung eines Zwerchgiebels ist zulässig. (Entsprechend 5.1.5. und 6.1.5. bezogen auf das Nebengebäude)
- 7.13. Baukörper: Ein Höhenversatz der jeweiligen Grenzgaragenhälften ist entsprechend der ROK- (RohfußbodenOberkante) Festlegung bei den Nebengebäuden möglich. Der Höhenunterschied darf **maximal 0,75 m** betragen

8. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND NEBENGEBÄUDE

8.1. Höhenlage der Gebäude (Einzel- u. Doppelhäuser):

Für jede Parzelle (Einzel- u. Doppelhäuser) sind die Höhenangaben [m ü.N.N.] der jeweiligen FFOK (Fertig – Fußboden-Oberkante) in die Genehmigungsplanung unter Berücksichtigung der Festsetzungen einzutragen.

8.2. Höhenlage der Nebengebäude (Garagen):

Für jede Parzelle (Nebengebäude / Garage) sind die Höhenangaben [m ü.N.N.] der jeweiligen FFOK (Fertig-FußbodenOberkante) in die Genehmigungsplanung unter Berücksichtigung der Festsetzungen einzutragen.

Die Garagen zweier Doppel- bzw. und oder Einzelhausparzellen bei Grenzbebauung müssen die gleiche Form und Größe, wie die Nachbargarage aufweisen. Der Nachplanende muß sich den Außenmaßen / Abmessungen der bestehenden Garagenhälfte anpassen.

9. SONNENKOLLEKTOREN

- 9.1. Sonnenkollektoren sind nach der BayBO grundsätzlich erlaubt, abweichende Regelungen hinsichtlich Standort, Größe und Ausführung werden nicht festgesetzt.

10. AUSSENWERBUNG

- 10.1. Mit Gebäude verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig, wenn sie das Umfeld nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäude- oder Zaunfront sind auf eine gemeinsame Fläche von **max. 1,00 m²** zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen, grelles Licht und Wechsellicht unzulässig.

11. FEUERSCHUTZ NACH ART. 1 BAY FW G

Für das gesamte Baugebiet ist ein Hydrantenplan zu erstellen. Das Hydrantennetz ist gemäß Erlaß Nr. W/1502/1 vom 23.01.71 des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln DVGW Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu erstellen.

12. BEPFLANZUNG - GRÜNORDNUNG-

12.1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Um eine einheitliche, harmonische Gestaltung des Baugebietes zu erzielen bzw. eine städtebaulich und landschaftlich wünschenswerte Einbindung der Bebauung in das Gelände zu erreichen, und dem geforderten naturschutzrechtlichen Ausgleich, gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Modell A (Ausgleich auf den Baugrundstücken) zu schaffen, um den Eingriff durch die Bebauung auszugleichen wurden folgende planerische und textliche Festsetzungen getroffen.

- 12.1.1. Auf jedem Baugrundstück müssen **heimische Laubbäume, Sträucher und Gehölze (gemäß Pflanzliste 12.4.1)**, Grundstücksfläche gemäß den grünordnungsmäßigen Festsetzungen entsprechend BauGB § 9 Abs. 1/ 25a und BauGB § 178 gepflanzt werden.
- 12.1.2. Zum Ausgleich des Eingriffes zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, sind die geplanten Bepflanzungen mit Bäumen gemäß Plandarstellung auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen und gemäß Pflanzliste anzulegen.
- 12.1.3. Entlang der Grundstücksgrenzen (Außengrenzen) sind niederwüchsige Sträucher, Gehölze und Baumarten einheimischer Art mit dem notwendigen Grenzabstand dicht anzupflanzen. **Je 1,50 m** Grundstückslänge ist ein heimisches Gehölz zu pflanzen.
- 12.1.4. Nicht mit dem Gebäude im Zusammenhang stehende Stützmauern sind bis zu einer Höhe von **maximal 1,50 m** Maueransichtsfläche zulässig. Betonstützmauern sind mit Kletter- und Rankgewächsen zu begrünen.
- 12.1.5. Im Bereichen von Sichtdreiecken im Einfahrtbereich dürfen nur dann Bepflanzungen erfolgen, welche keinerlei Sichtbehinderungen durch Ihre Wuchstätigkeit bewirken können.

12.2. PRIVATE ORTSRANDEINGRÜNUNG

- 12.2.1. Die geplante Bepflanzung mit Hecken (Büsche/Sträucher), Bäumen als Randeingrünung der öst-, süd- und westlichen Begrenzung des Baugebietes ist entsprechend Planeintrag herzustellen und gemäß Pflanzenliste anzulegen.
Auf den Parzellen E19, E24 bis E26 ist jeweils an der östlichen, auf den Parzellen E13, E15 an der südlichen und auf den Parzellen 1, 31, 32, 37, 41, 46, 47, 54, 57, 58, 72, 82 an der westlichen Grundstücksgrenze je 1,50 m ein heimisches Laubgehölz (Büsche/Sträucher) in einer Pflanzreihe anzupflanzen.
Die hier vorgesehenen Heckenbepflanzung sind durch hochstämmige Laubbäume gemäß Planeintrag respektive entsprechend der geplanten Situierung der Baukörper einschl. deren Zufahrten zu bepflanzen.
Auf den Parzellen E1 bis E4 (westlicher Rand des Baugebietes) und auf den Parzellen E5 bis E13 (südlicher Rand des Baugebietes) erfolgt die Ortsrandeingrünung gemäß Planeintrag über die Ausbildung einer STREUOBSTWIESE (Baumart entsprechend der Pflanzenlisten).

12.3. FESTLEGUNG ZUR AUSFÜHRUNG (Gem. BauGB § 9 Abs. 1/25a)

- 12.3.1. Die Bepflanzungen sind zwingend vorgeschrieben. Sie müssen im Zuge der Baumaßnahme mit ausgeführt werden. Die Anpflanzungen sollten nach Möglichkeit ein Jahr nach Baufertigstellung abgeschlossen sein.

12.4. NEU ANZUPFLANZENDE GEHÖLZE

Bevorzugt zu verpflanzen sind einheimische Laubgehölze (Sträucher sowie Heister) und standortgerechte Obstgehölze.

12.4.1. FÜR DIE NEU ANZUPFLANZENDEN BÄUME SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:

Bäume- und Obstbäume in Sorten:

Malus sylvestris agg.	Wildapfel	Hei., 2xv., 200-250
Prunus avium	Vogelkirsche	Hei., 2xv., 200-250
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hei., 2xv., 200-250
Prunus padus	Traubenkirsche	Hei., 2xv., 200-250
Pyrus communis	Holzbirne	Hei., 2xv., 200-250
Sorbus aria agg.	Mehlbeere	Hei., 2xv., 200-250
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Hei., 2xv., 200-225
Acer platanoides	Spitzahorn	Hei., 2xv., 200-225
Acer campestre	Feldahorn	Hei., 2xv., 200-225
Betula verrucosa	Sandbirke	Hei., 2xv., 150-200
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei., 2xv., 200-225
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei., 2xv., 200-225
(Sorte nach Wahl)	Apfel	Hei., 2xv., 200-225
(Sorte nach Wahl)	Kirsche	Hei., 2xv., 200-225
(Sorte nach Wahl)	Pflaume	Hei., 2xv., 200-225

12.4.2. FÜR DIE NEU ANZUPFLANZENDEN STRAUCHARTEN SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:

Crataegus laevigata agg.	Zweigriffeliger Weißdorn	2xv., 80-100
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger Weißdorn	2xv., 80-100
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	2xv., 80-100
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2xv., 100-125
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2xv., 100-125
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2xv., 80-125
Prunus spinosa	Schlehe	2xv., 100-125
Ribis alpinum	Alpenjohannisbeere	2xv., 100-125
Corylus avellana	Haselnuß	2xv., 100-125
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	2xv., 60-100
Rosa canina	Heckenrose	2xv., 100-125
Rosa rubiginosa	Apfelrose	2xv., 100-125
Salix caprea	Salweide	2xv., 100-125
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2xv., 100-125
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	2xv., 100-125
Rubus idaeus	Himbeere	2xv., 80-100
Rhamnus frangula	Faulbaum	2xv., 100-125
Malus sylvestris	Wildapfel	2xv., 60-100
Prunus padus	Traubenkirsche	2xv., 60-100
Amelanchier canadensis	Felsenbirne	2xv., 100-125

Es wird ausdrücklich festgelegt, daß Thujen auf den Parzellen **NICHT** gepflanzt werden dürfen.

12.5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die Ausbildung der öffentlichen Grünflächen hat entsprechend der Punkte 12.1. bis 12.4.2. zu erfolgen.

13. GELÄNDEMDELLIERUNG

13.1. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes zulässig. Die maximal zulässigen Traufwandhöhen nach den Festlegungen im Planwerk sind zu beachten und einzuhalten. Unter-/Kellergeschosse von Gebäuden dürfen talseitig durch Abgrabungen freigelegt werden. Der natürliche Geländeverlauf darf aufgrund des starken Gefälles durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen verändert werden, bezogen auf die ROK.

13.2. TERRASSIERUNGEN

Terrassierungen sind nur im notwendigen Rahmen zulässig. Terrassenaufschüttungen müssen dem natürlichen Gelände folgen. Da sie teilweise nötig sind, werden sie **maximal 1,00 m** hoch erlaubt.

Um einen aktiven Beitrag zum Naturschutz zu leisten, sollten erforderliche Stützmauern landschaftsgerecht als Natursteinmauern (Trocken-, bzw. Pflanztrogmauern) angelegt werden, da dort Kleintiere Lebensraum und Unterschlupf finden.

13.3. TERRASSIERUNGEN UND STÜTZMAUERN

Hinsichtlich der erforderlichen Verkehrssicherheit wird auf Art. 17 Abs. 1 BayBO verwiesen.

14. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 14.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Erstellung von notwendigen Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen zulässig. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

15. SCHALLSCHUTZ

- 15.1. Besondere schallschutztechnische Maßnahmen müssen entsprechend den Forderungen der zuständigen Fachstelle (Landratsamt Schwandorf) bzw. dem Schallschutzgutachten (Gutachten Nr. 02005 / Ingenieurbüro Dr. Ing. A. STEGBAUER) getroffen werden.
- 15.2. Für das Baugebiet wird ein "AKTIVER SCHALLSCHUTZ" → Schallschutzwand lt. Gutachten erstellt.

16. GERUCHSBELÄSTIGUNG (→ BEST. LANDWIRTSCHAFT)

- 16.1. Die Bebauung der Parzellen innerhalb des 120 m Kreis erfolgt erst nach Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebe (Flur-Nr. 12; Gemarkung: Alberndorf) im aufgeführten Bereich.
In Gebieten mit bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen (Rinderhaltung, offene Fahrsilos, usw.) muß mit landwirtschaftlichen Gerüchen gerechnet werden. Dies Tatsache ist dem jeweiligen Bauherrn in solchen Bereichen bewußt. Eine entsprechende Freihaltung von Wohnbebauung ist im Einklang des Bestandes und der Neugestaltung der Wohnbebauung aus Sicht des Planers unbegründet.

17. SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (VORSORGE)

- 17.1. Für die Nutzung Umgang von Holz- und Kohlefeuerungsanlagen sind folgende Punkte, in Hinsicht zur Vermeidung von gegenseitigen Belästigungen zu beachten:
- 17.2. In Nebengebäude sind Abgasleitungen und/oder Kamine unzulässig
- 17.3. In den Hauptgebäuden (Wohnhäusern) muß die Abgasleitung bzw. der Kamin den Dachfirst um mind. **0,4 m** überragen. Die Mündung der Abgasleitung bzw. des Kamins darf **nicht** überdacht sein.
- 17.4. Zentralen Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen folgende Forderungen erfüllen:
Zentrale Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ¹⁾ (z.B. Holz) gemäß § 3 Abs. 1 der Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen (1. BImSchV) sind grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen davon sind Feuerungsanlagen, die folgende Anforderungen erfüllen.

- Kohlenmonoxid:

- 250 mg/m³ bei Nennwärmeleistung,
- 500 mg/m³ im Teillastbetrieb bei kleinster einstellbaren Wärmeleistung (kleiner gleich 30 % der Nennwärmeleistung),
- 250 mg/m³ auch im Teillastbetrieb bei kleinster einstellbarer Wärmeleistung (kleiner gleich 30 % der Nennwärmeleistung) soweit Brennstoff nach § 3 Abs. 1 Nummer 8 der 1. BImSchV eingesetzt werden.
- staubförmige Emissionen: 50 mg/m auch in Teillastbetrieb bei kleinster einstellbarer Wärmeleistung (kleiner gleich 30 % der Nennwärmeleistung),
- Kesselwirkungsgrad: mindestens 85 % auch im Teillastbetrieb bei kleinster einstellbarer Wärmeleistung (kleiner gleich 30 % der Nennwärmeleistung).

Die oben aufgeführten Emissionsgrenzwerte beziehen sich auf einen Volumengehalt an Sauerstoff im Abgas von 13 % im Normalzustand (273 K, 1013 hPa).

Im übrigen gelten die Anforderungen der DIN EN 303-5, Ausgabe: 1999-06.

Die Erfüllung der oben gestellten Anforderungen ist durch Baumusterprüfung oder Einzelgutachten von geeigneter Stelle (z.B. TÜV) nachzuweisen und der Gemeinde vor Errichtung und Betrieb der Feuerungsanlage vorzulegen.

Durch einen Wartungsvertrag (mind. Eine Wartung pro Jahr) ist sicherzustellen, daß die oben genannten Anforderungen laufend erfüllt werden. Die Wartungsfirma hat jeweils die durchgeführte Wartung und die Einhaltung oben genannter Anforderungen hinsichtlich der Emission an Kohlenmonoxid, Staub sowie der Kesselwirkungsgrades zu bestätigen. Diese Bestätigung ist auf Verlangen der Gemeinde vorzulegen.

¹⁾ Förderung nachwachsender Rohstoffe bei gleichzeitiger Vermeidung von Belästigungen durch Feuerungsabgase.

18. SCHMUTZ- / OBERFLÄCHENWASSER

18.1. Geplante Hausdrainagen (Oberflächenwässer) dürfen nicht über Schmutzwasser führende Kanäle abgeleitet werden.

18.2. Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

An den beiden Einleitungspunkten (Nordwest ca. 2,0 ha, Südost ca. 9 ha) müssen entsprechende Regenrückhaltungsvorkehrungen (Nordwest: Rückhaltekanal in der Irlacher-Str., Südost: Rückhaltebecken –offenes Erdbecken-) getroffen werden.

Die Abflußmenge (Q_{ab}) muß entsprechend den derzeitigen bestehenden natürlichen Abflußverhältnissen berechnet werden.

Die Festlegung der Bemessungsgrundlagen muß in Abstimmung mit der Gemeinde Wackersdorf und dem Wasserwirtschaftsamt Amberg erfolgen.

18.3. ENTWÄSSERUNGSPLAN (SCHMUTZ- / OBERFLÄCHENWASSER)

Einreichung eines Grundstücksentwässerungsplanes bei der Gemeinde Wackersdorf gemäß Entwässerungssatzung (EWS), zur Prüfung und schriftlichen Zustimmung ist erforderlich.

Insbesondere bei der vorgesehenen Entwässerung im Trennsystem sind vollständige Entwässerungsunterlagen sowie eine sorgfältige Prüfung und Bauüberwachung durch die Gemeinde zur Vermeidung von Fehlanschlüssen und/oder unsachgemäßer Bauausführung im Interesse des Gewässerschutzes zwingend erforderlich.

19. WASSERVERSORGUNG

19.1. Geplante Wasserversorgung des Baugebietes hat über einen Ringschluß mit dem Bestand zu erfolgen.

19.2. Der Versorgungsdruck darf im Baugebiet 4 bis 6 bar nicht unter- bzw. überschreiten.

III. TEXTLICHE HINWEISE

ZUM BEBAUUNGSPLAN 4. ÄNDERUNG

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA)

“ WACKERSDORF SÜD IN WACKERSDORF “

Flur - Nr.: TF 89, 90, 91, TF 92, 93, 93/1, TF 94, TF 95/2, u. TF 403

GEMARKUNG ALBERNDORF
GEMEINDE WACKERSDORF
LANDKREIS SCHWANDORF
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

1. WASSERWIRTSCHAFT

- 1.1. Private Stellflächen, Flächen vor den privaten Garagen- und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten bzw. dürfen nur leicht versiegelt werden.

2. GRUNDWASSER

- 2.1. Mit Grundwasser ist im Erschließungsgebiet nicht zu rechnen.

3. OBERFLÄCHENWASSER

- 3.1 In dem geplanten Bebauungsgebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Geländeneigung nach starken Nässeperioden bzw. Schneeschmelze mit Hangwasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Kellerumfassungswände wasserundurchlässig auszubilden und gegen oberflächennahes Schichtwasser zu sichern.

3.1.1. VERSICKERUNG DES REGENWASSERS AUS DEN DACHFLÄCHEN:

Das unverschmutzte Regenwasser aus den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude kann auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag darzustellen und muß vor dem Verfüllen der Kanalgräben durch die Aufsichtsbehörde oder eine dafür bestimmte Stelle abgenommen werden. Der gemeindliche Kanal besteht in diesem Bereich als Trennsystem und ist für die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers ausgelegt.

Der Bau von Sickerschächten mit wasserundurchlässiger Sohle bzw. Zisternen mit wasserundurchlässiger Sohle und Versickerungsbereich wird empfohlen.

3.1.2. VERSICKERUNG DES REGENWASSERS AUS DEN HOFFLÄCHEN

Garagenzufahrten und sonstige befestigte Hofflächen dürfen nur mit „versickerungsfähigen Oberflächen“ (z.B. Schotter, Rasengitter, Pflaster mit offenen Rasenfugen etc.) ausgeführt werden, um die Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen. Oberflächenwasser aus derartigen Flächen darf nicht in DIREKTE Versickerungsanlagen (Sickerschächte) abgeleitet, sondern muß in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Nicht versickertes Oberflächenwasser aus den versickerungsfähigen Oberflächen darf ergänzend über einer belebten Bodenzone mit 20 cm Mächtigkeit des Mutterbodens versickert oder als Notüberlaufwasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

3.1.3. RICHTLINIEN FÜR DEN UMGANG MIT REGENWASSER (ALLGEMEIN)

Die Beurteilungsgrundlage der Oberflächenentwässerung hat nach Merkblatt „ATV-DVWK-M153“ zu erfolgen.

3.1.4. NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG

Die Versickerung von schadlosen, gesammelten Niederschlagswasser hat nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) u. Technischen Regeln (TRENGW) zu erfolgen.

3.1.5. ENTWÄSSERUNGSPLAN (NIEDERSCHLAGSWASSER)

Einreichung eines Grundstücksentwässerungsplanes bei der Gemeinde Wackersdorf gemäß Entwässerungssatzung (EWS), zur Prüfung und schriftlichen Zustimmung ist erforderlich.
Insbesondere bei der vorgesehen Entwässerung im Trennsystem sind vollständige Entwässerungsunterlagen sowie eine sorgfältige Prüfung und Bauüberwachung durch die Gemeinde zur Vermeidung von Fehlanschlüssen und/oder unsachgemäßer Bauausführung im Interesse des Gewässerschutzes zwingend erforderlich.

4. SCHMUTZWASSER

4.1. Sämtliche anfallende Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Anschlußhöhen und Anschlußpunkte für die einzelnen Gebäude können erst nach fertiggestellter Projektierung der Erschließungsmaßnahme definitiv festgelegt werden.

In Grundstücken, wo die Untergeschosse über der Rückstauenebene liegen, brauchen keine besonderen Vorkehrungen gegen Rückstau in den Gebäuden getroffen werden. Anders verhält es sich bei den Grundstücken, bei denen die Unter-/Kellergeschosse unter der Rückstauenebene liegen. Hier sind Vorkehrungen gegen Rückstau vorzunehmen.

Hauseigene Hebeanlagen zum Anschluß von fäkalienhaltigen Wässern aus den Unter-/Kellergeschoßen sind erforderlich, falls die Unter-/Kellergeschosse unter der Rückstauenebene liegen. Bei der Ableitung häuslicher Schmutzwässer sonstiger Art aus diesen Unter-/Kellergeschoßen ist es ausreichend Vorkehrungen gegen Rückstau zu treffen.

Alle Parzellen werden in die öffentlichen Kanalisation (Trennsystem) entwässert.

Es ist zulässig den Abwasseranschluß von zwei Doppelhaushälften über nur einen Anschluß an das öffentliche Kanalsystem zu regeln. Eine Regelung des Leitungsrechtes hat mit dem jeweiligen Eigentümern zu erfolgen.

Die hier anfallenden Schmutzwässer sind grundsätzlich ohne vorherige Vermischung mit Regenwasser in das am Bauhof bestehende Zentralhebewerk (direkt in das Pumpwerk) einzuleiten.

4.2. ENTWÄSSERUNGSPLAN (SCHMUTZWASSER)

Einreichung eines Grundstücksentwässerungsplanes bei der Gemeinde Wackersdorf gemäß Entwässerungssatzung (EWS), zur Prüfung und schriftlichen Zustimmung ist erforderlich.

Insbesondere bei der vorgesehen Entwässerung im Trennsystem sind vollständige Entwässerungsunterlagen sowie eine sorgfältige Prüfung und Bauüberwachung durch die Gemeinde zur Vermeidung von Fehlanschlüssen und/oder unsachgemäßer Bauausführung im Interesse des Gewässerschutzes zwingend erforderlich.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1. Da eine verdichtete Bauweise (Doppelhäuser) zugelassen ist, muß das Schalldämmmaß der Doppelhaus-trennwände nach den einschlägigen DIN-Vorschriften (Schallschutz) eingehalten werden.

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

6.1. Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten, wonach in der Regel Versorgungsleitungen außerhalb der Fahrbahn untergebracht werden sollen; z.B. in Geh- oder Radwegen, in Grünstreifen ohne Baumpflanzungen usw..

7. GERUCHSBELÄSTIGUNG

7.1. Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftlich natürliche Düngungen auf nahe gelegenen Feldern können eintreten. Straßenverunreinigungen durch Erntefahrzeuge und Landwirtschaftsfahrzeuge während der Anbau- und Erntezeit sind nicht auszuschließen.

8. DENKMALSCHUTZ

- 8.1 Sollten in diesem Baugebiet archäologische Bodenfunde angetroffen werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde, und die Bauabteilung der Landratsamt Schwandorf zu verständigen. Die Bauwilligen werden auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 7 und 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

9. WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

- 9.1. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach dem Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von ÖL sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

10. ZUR BEPFLANZUNG

- 10.1. FOLGENDE ZIERHÖLZER WERDEN VORGESCHLAGEN:

Chaenomeles legenaria	Scheinquitte	2xv., 100-125
Cornus alba, Sorten	Hartriegel	2xv., 100-125
Cotoneaster bullatus	Mispel	2xv., 100-125
Cotoneaster divaricatus	Mispel	2xv., 100-125
Forsythia intermedia	Goldglöckchen	2xv., 80-125

Kolkwitzia	Kolkwitzie	2xv., 60- 80
Malus, Sorten	Zierapfel	2xv., 60- 80
Philadelphus, Sorten	Falscher Jasmin	2xv., 60-100
Prunus, Sorten	Kirsche, Pflaume	2xv., 60- 80
Ribes, Sorten	Johannisbeere	2xv., 60- 80
Rosa , Sorten	Rose	2xv., 60- 80
Spiraea arguta	Spierstrauch	2xv., 60- 80
Spiraea vanhouttei	Spierstrauch	2xv., 80-125
Syringa vulgaris und Hybriden	Flieder	2xv., 80-100
Weigelia, Sorten	Weigelie	2xv., 60- 80

- 10.2. FOLGENDEN ARTEN SOLLTEN **NICHT** VERWENDET WERDEN:

Edeltannen, Edelfichten, Zypressen, Wacholder und Lebensbaumarten. Besonders gilt dies für die Trauer- und Säulenform dieser und Arten wie:

Ables novilis glauca	Silbertanne
Chamaecyparis law. Alumil	Blaue Scheinzypresse
Chamaecyparis nootk. Pendula	Hängescheinzypresse
Chamaecyparis pis. Plumosa-Aurea	Goldschein-Zypresse
Picea excelsa inversa	Hängefichte
Picea pungens glauca	Blaufichte, Blautanne usw.

Die Verwendung von folgenden Nadelgehölze (Weißtanne, Fichte, Lärche, Kiefer) in Hausnähe wird wegen ihrer ganzjährigen Verschattung und ihrer bodenversauernden Wirkung ebenfalls nicht empfohlen.

- 10.3. Für Gehölzpflanzungen ist ein Grenzabstand **von mindestens 2,00 m** einzuhalten (Regelung durch AGBGB). Eine Grenzbeplanzung mit Unterschreitung des 2,0 m Abstandes ist zulässig, bei Absprache und Einverständnis mit dem jeweiligen Nachbarn. Bei kleinen Grundstücken erscheint diese Regelung als äußerst sinnvoll.
- 10.4. Die Verwendung von Nadelgehölzen **über 4,00 m** Wuchshöhe sollte nicht erfolgen.
- 10.5. Die Bepflanzung am östlichen Rand des Baugebietes entlang der B85 (NEU) km 1+580 bis 1+900 erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Böschungskrone gemäß Planeintrag mit hochstämmigen Laubbäumen entsprechend der Pflanzenlisten.

11. ZUR HAUSMÜLLENTSORGUNG

- 11.1. Die Eigentümer der Parzelle 38, 39, 49, 55, 56, E21 bis E23 muß für das Hohlsystem vorgesehene Fraktionen (Restmüll, Papier, Sperrmüll bzw. sonstige Entsorgungsgüter) an der Wendeanlage bereitstellen.

12. GEBÄUDESCHUTZ

- 12.1. Nach den einschlägigen DIN-Vorschriften müssen Terrassenoberflächen mindestens 0,15 m unter FFOK liegen.

- 12.2. Außenwand: Für die Feuchtigkeitsisolierung und Drainage gemäß DIN 4095 bzw. 18195 sind entsprechende Maßnahmen zu treffen; die Übergangszone Boden - Wand ist als Sperrputz auszubilden.

13. SCHALLSCHUTZ

- 13.1. Zum AKTIVEN Schallschutz (→ Schallschutzwand) kann ein PASSIVER Schallschutz (lt. Gutachten) als Zusatz- bzw. Vorwegmaßnahme erfolgen. Die Art und Umfang der Maßnahmen obliegen dem jeweiligen Bauherrn.

IV. GRÜNORDNUNG

ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT EINGRIFFSBEBAUUNGSPLAN -GRÜNORDNUNG-

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET (WA)

“ WACKERDORF SÜD IN WACKERSDORF “

Flur - Nr.: TF 89, 90, 91, TF 92, 93, 93/1, TF 94, TF 95/ 2 u. TF 403

**GEMARKUNG ALBERNDORF
GEMEINDE WACKERSDORF
LANDKREIS SCHWANDORF
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ**

1. ANLASS

Aufgrund der starken Baulandnachfrage hat der Gemeinderat der Gemeinde Wackersdorf den o.g. Flur-Nr. u.TF der Gemarkung: Alberndorf die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes " Wackersdorf Süd " zuzüglich Erweiterungsgebiet beschlossen.

Da der Satzungsbeschuß nicht bis zum 31. Dezember 2000 erfolgte, ist zur Erstellung einer genehmigungsfähigen Planfassung, die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB erforderlich.

2. AUSWAHL DES BEWERTUNGSVERFAHREN

Für den hier vorliegenden Planungsfall trifft das vereinfachte Vorgehen zu ca. 98 % der Bewertungskriterien zu, welches im folgenden an Hand der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise aufgeführt wird.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise		
0. Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt	∴ JA	↑ Nein
1. Vorhabentyp 1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO) ART DES VORHABENS: WA = Allgemeines Wohngebiet	∴ JA	↑ Nein
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein ODER die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen. ÜBERBAUTE / VERSIEGELTE FLÄCHE: 37,7 % (siehe Anlage 1)	∴ JA	↑ Nein

<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie + Flächen nach Listen 1b und 1c</p>		
<p>+ Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG + Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen</p> <p>Es liegen vor: - Ackerflächen - Intensiv genutztes Grünland - Ausgeräumte bzw. strukturarme Agrarlandschaften</p> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p>ART DER MASSNAHMEN: + Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen. + Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf, zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen, sowie der Oberflächenformen. + Vermeidung der sommerlichen Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- u. Dachbegrünungen + Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung, wie: - Fassadenbegrünungen mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen. - Dauerhafte Begrünung von Flachdächern. - Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkflächen, Platz u. Hofbildungen und Wendeanlagen oder Umkehren. - Eingrünung der Wohnstraßen, -wegen, Plätzen und Höfe. - Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen. - Reduzierung der Erschließungsflächen u. Wege auf das notwendigste. - Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen - Vermeidung von unnötigen Emissionen, z.B. über Regelungen zur zulässigen Heizungsart (Gas-Versorgung) - Sparsamer Umgang mit Grund u. Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen gemäß BauGB - Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß § 1 Abs. 1 BauGB) - Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten</p>	<p>.. JA zu 97,9 %</p>	<p>.. Nein zu 2,1 %</p>
<p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>ART DER MASSNAHMEN: + Sparsamer Umgang mit Grund u. Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen gemäß BauGB + Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen. + Reduzierung der Erschließungsflächen u. Wege auf das notwendigste. + Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß § 1 Abs. 1 BauGB)</p>	<p>.. JA</p>	<p>↑ Nein</p>
<p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen: Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsanlagen, wird gewährleistet, private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>.. JA</p> <p>.. JA</p>	<p>↑ Nein</p> <p>↑ Nein</p>

<p>ART DER MASSNAHMEN: + Anordnung von Versickerungsanlagen (Sickerschächte der Dachflächenwässer) bei geeigneten Bodenverhältnissen + Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Garagen und Hofzufahrten (Regelungen gemäß § 1 Abs. 1 BauGB)</p>		
<p>5. Schutzgut Luft / Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>.. JA</p>	<p>↑ Nein</p>
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weiterhin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit einer Kapelle o.Ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4)</p> <p>ART DER MASSNAHMEN: + Anordnung verdichteten Grüngürteln an der West-, Süd- und Ostgrenzen des Baugebietes + Anpassung der Gebäude an den bestehenden Geländeverlauf (Flachbereich: Gebäude E + D – Bebauung / Hangbereich: Gebäude U + E + D - Bebauung)</p>	<p>.. JA</p> <p>.. JA</p> <p>.. JA</p>	<p>↑ Nein</p> <p>↑ Nein</p> <p>↑ Nein</p>

Die vorgenannten Punkte können zu ca. 98 % alle positiv mit **JA** beantwortet werden.

Auf Grund dieser Tatsache wird der Kompensationsbedarfes für das vorliegende Planungsgebiet über das Regelverfahren ermittelt.

Auf Grund der geringen Eingriffsschwere können die Kompensationsfaktoren mit den kleinsten Werten der jeweiligen Kategorie (Kategorie I = 0,2; Kategorie II = 0,5) angesetzt werden.

Aus den v.g. Gründen und Fakten wird der benötigte Ausgleich innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Wackersdorf Süd " einschl. Erweiterungsgebiet im sogenannten Ausgleichsbebauungsplan (Grünordnungsplan) auf den jeweiligen Parzellenflächen erbracht.

Die Anwendung der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplanes (Grünordnungsplan) hat hier den Vorteil, daß die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege durch die räumliche Konzentration von Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt.

In diesem Fall erfolgt die Umwandlung einer bestehenden Ackerfläche / Grünland zur naturnahen Gestaltung von privaten Grünflächen und Nutzgärten mit Intensivierung und Ergänzung der bestehenden Bepflanzung, Fassung des anfallenden Oberflächenwässer –bedingt durch die bestehende Geländelage- über ein Feuchtbiotop (Regenrückhaltebecken mit maximal 0,30 m Dauerstau) an der südöstlichen Flurgrenze des Baugebietes.

Die Maßnahmen sind im Entwurf des Eingriffsbebauungsplanes (Grünordnungsplan) vom März 2002 genauesten dargestellt und beschrieben.

HINWEIS:

Flächenbezeichnungen und Werte siehe unter Punkt VII. Anlagen zum Bebauungsplan: 1. Flächenermittlung (Anlage 1).

3. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

Die ca. 11,2 ha große Fläche ist zur Zeit überwiegend als Landwirtschaftliche Fläche / kleinere Bereiche Forstwirtschaftliche Fläche / Grünfläche mit Bestandsbebauung und Erweiterungsgebiet als Grünfläche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersdorf ausgewiesen.

Zur Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Bereich des Planungsgebietes ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf Naturschutz der rechtlich verbindliche Zustand der Flächen entscheidend. In der nachfolgenden Tabelle ist dieser Zustand anhand von Bestandstypen zusammengestellt und nach dem

Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999, -Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-) bewertet.

Tabelle 1: Bestandswertung nach Leitfaden

Nr.	Bestandstyp	Beschreibung	Größe [ha]	Kategorie
1	Ackerland	Landwirtschaftliche Nutzfläche	2,72	Kategorie I / Typ B 0,2 – 0,5
2	Grünland	Landwirtschaftliche Wiesenfläche	8,03	Kategorie I / Typ B 0,2 – 0,5
2	Grünland mit Bebauung	Wohngebäude mit Gartenfläche	0,15	Kategorie I / Typ B 0,2 – 0,5
3	Gehölz	Siedlungsgehölze	0,23	Kategorie II / Typ B 0,5 – 0,8
4	Straße	Best. Asphaltstraße GVS	0,07	-
Gesamt:			11,20 ha	

4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die im Bebauungsplan "WACKERSDOR SÜD" + Erweiterungsgebiet dargestellte Fläche wird als WA = Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

Die geplante Bebauung von den Gebäudetypen E + D (II) und U + E + D (III) wird in das bestehende Hang (Erweiterungsgebiet)- und Flachgelände des Baugebietes durch möglichst geringe Geländemodellierungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) eingepaßt.

Im östlichen Bereich des Baugebietes erfolgt eine Schallschutzmaßnahme entsprechend Punkt VII. Anlagen zum Bebauungsplan: 2. Schallschutzgutachten (Anlage 2) mit Eingrünung hin zur B 85 NEU (Straßenbegleitgrün).

Das Baugebiet selbst ist durch eine festgesetzte intensive Bepflanzung (Bäume / Sträucher / Hecken) auf den Parzellen als Ausgleichsmaßnahme für den naturschutzrechtlichen Eingriff relativ.

Tabelle 2: Nutzungsstruktur

Nutzung	Größe [ha]
Baugrundstücke (Parzelle - Nr.: 1 bis 112)	5,86
Baugrundstücke (Parzelle - Nr.: 1E bis 56E)	3,55
Best. Baugrundstück (Flur-Nr.: 90)	0,05
Öffentliche Verkehrsflächen	0,94
Öffentliche Verkehrsflächen (Erweiterungsgebiet)	0,46
Öffentliche Grünflächen	0,14
Öffentliche Grünflächen (Erweiterungsgebiet)	0,20
Gesamt:	11,20

5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT (VERMEIDUNGSMASSNAHMEN)

Das geplante Wohngebiet stellt nach § 1a Baugesetzbuch und Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft von **geringer Bedeutung Kategorie I** dar:

Eingriffe bestehen durch:

- Versiegelung des Boden
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Baukörper

Zur Vermeidung zusätzlicher Eingriffe sind folgende Maßnahmen einschl. der n.g. vorgesehen:

- Die anfallenden Oberflächenwässer (Dachflächen) der Privatgrundstücke werden in Zisternen gesammelt bzw. versickert.
- Stellplätze (Öffentliche / Private) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Intensive Randeingrünung des Baugebietes auf den Parzellen (Streuobstwiesen) und öffentlichen Flächen.

6. ERMITTLUNG DER AUSGLEICHS BZW. KOMPENSATION

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums vom September 1999 - *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* -.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Auflagen, das die privaten Oberflächenwässer auf den einzelnen der Parzellenflächen zu sammeln und zu versickern (siehe I. Begründung, Punkt 7.2 Entsorgung), den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan, die eine intensive Durchgrünung des geplanten Baugebietes sicherstellen, werden die Ausgleichsfaktoren in Absprache mit dem Landratsamt Schwandorf (Naturschutzbehörde: Fr. Galle / Hr. Lang) am unteren Bereich der jeweiligen Kategorie angesetzt.

Nr.	Bestandstyp	Größe [ha]	Bewertung nach Leitfaden	
			Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche [ha]
1	Ackerland	2,72	0,20	0,544
2	Grünland	8,03	0,20	1,606
3	Wald	0,23	0,50	0,115
Gesamt:				2,265 (erf.)

Die Aufteilung der erforderlichen Ausgleichsflächen, erfolgt in Abhängigkeit der jeweiligen Grundstücksgröße zur Gesamtparzellenfläche in Bezug auf die gesamt erforderliche Ausgleichsfläche.

Flächenbezeichnung	[ha]
Erf. Ausgleichsfläche auf den Parzellen lt. Bewertung	2,265
-ABZUG- Regenrückhaltebecken (BIOTOP)	-0,170
-ABZUG- STREUOBSTWIESE (Par E1 bis E13; Erweiterungsgebiet)	-0,600
Tatsächlich erf. Ausgleichsfläche auf den Parzellen	1,495

HINWEIS:

Für die Parzellen des Erweiterungsgebietes (Par. E1 bis E13) wird festgelegt, daß keine weiterer Ausgleich auf diesen Parzellenflächen aufgrund der Tatsache, daß der west- und südliche Grundstücksteil der Parzellen als STREUOBSTWIESE ausgebildet wird, notwendig ist.

Der Flächenanteil von 1,2149 ha (Par. E1 bis E13) wird für die restliche Aufteilung der erforderlichen Ausgleichsfläche auf den Parzellen aus dem NETTO-Bauland (9,4157 ha: Hauptteil -5,8648 ha- / Erweiterung -3,5509 ha- ; Abzugsfläche: Gesamtfläche der Parzellen E1 bis E12) herausgerechnet, es ergibt sich, wie folgt:

Faktor je Parzelle: $1,4950 \text{ ha} / (9,4157 - 1,2149) \text{ ha} = 0,182299 = 18,2299 \%$

z.B. → Parzelle Nr. 1 $F = 432,70 \text{ m}^2 * 0,182299 = 78,88 \text{ m}^2$

7. VORPRÜFUNG ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG NACH § 3 C UVGP

Der Nachweis zur UVP kann entfallen.

Begründung:

Nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. September 2001 ist in Verbindung mit Anlage 1 des UVP eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Dies ist damit begründet da durch die Festsetzungen der Bauleitplanung eine Fläche von insgesamt (Hauptgebiet zuzüglich Erweiterungsgebiet) eine Gesamtfläche von ca. 26.447 qm (gem. Erhebungen der Fachstelle 3.111.

-170 LRA SAD überbaut werden kann.

Es handelt sich um **2. Vorhabensabschnitte**, welche unabhängig getrennt entsprechend der vollständigen Besiedelung des Hauptgebietes abhängig folgendes Erweiterungsgebietes

- a) ca. 69.908 m² Hauptgebiet
- b) ca. 42.103 m² Erweiterungsgebiet

Hierdurch ist zu prüfen in weit und in welchem Umfang das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen herbei führt.

Entsprechend dem Mustererlaß der Obersten Baubehörde im Bay. Staatsministerium des Innern vom 10.10.2001 gelten für die Vorprüfung folgende Grundsätze:

→ Prüfungskriterien haben gem. der **Anlage 2 des UVPG** zu erfolgen.

- bei der Allgemeinen Vorprüfung sind Bewertungen im Hinblick der Umweltverträglichkeit zu tätigen und zu berücksichtigen, dergestalt wie weit die Prüfwerte für Größe bzw. Leistung überschritten werden. Im vorliegenden Fall liegt das Vorhaben mehr an der unteren Grenze von 20.000 bis 100.000 qm Größe.

Für die Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist die maßgebliche Einschätzung und Beurteilung der beteiligten Fachstelle der zuständigen Behörde nach überschlägiger Prüfung, wobei keine ins Detail gehende Untersuchungen notwendig sind und der Prüfungsumfang deshalb geringer ist als bei der UVP.

- von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kann nur dann ausgegangen werden, wenn tatsächlich „schwerwiegende“ Umweltauswirkungen ausgelöst werden.
- Die Vorprüfung ist eine Addition, von den Einschätzungen aufgrund von Erfahrungswerten folgenden Charakter.

Die Vorprüfung entsprechend den Kriterien der Anlage 2 des UVPG.

1. **Merkmale des Vorhabens:**

1.1 **Größe des Vorhabens:**

- Größe der privaten Grundstückspartellen, der Straßen, Gehwege und Stellplätze: 69.908 m² Hauptgebiet / 42.103 m² Erweiterungsgebiet < 100.000 m²
- Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Luft, Klima, Natur, Landschaft
- Schutzgut Boden siehe IV. 3
- Schutzgut Wasser siehe IV. 4
- Schutzgut Luft, Klima siehe IV.5
- Schutzgut Natur, Landschaft siehe IV 6

1.2 **Abfallerzeugung :** → nicht relevant

1.3 **Umweltverschmutzung und Belästigung:** → nicht relevant

- Zudem werden die in der Vergangenheit durch die üblicherweise intensive Landbearbeitung mit Pestizideinsatz und Kunstdüngemittel belasteten Boden und deren Auswirkungen auf Grundwasser etc. eliminiert.

1.4 **Unfallrisiko:** → nicht relevant.

2.0 **Standort des Vorhabens – Beurteilung der ökologischen Empfindlichkeit:**

- siehe IV.2 Grünordnung - Begründung.

2.1. **Nutzung des Bodens:**

- siehe beiliegenden Bestandsplan Grünordnung und Tab. IV. 6. Grünordnung - Begründung

2.2/2.3 **Reichtum, Qualität u. Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur u. Landschaft: Belastbarkeit der Schutzgüter.**

- **Wasser:**

- keine Oberflächengewässer. Ausbildung einer Geländemulde im südlichen Erweiterungsgebiete zur Ableitung des Oberflächenwassers: geringe Empfindlichkeit des Grundwassers.

- **Boden:**

- ausgebildet sind als Bodenarten, lehmige Sande, Löß, Schluffe, Tegel hell gelb blau bis braun, und als Bodentypen sehr geringe Empfindlichkeit des Bodens.

- **Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

- Insgesamt geringe bis sehr geringe Empfindlichkeit

- **Mensch, Kultur u. Sachgüter**

- Landwirtschaftliche Produktionsfunktionen durchschnittlich, jedoch Hauptteil ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung schon mehrere Jahre herausgenommen und hat sich als typische Brache entwickelt.

- Vorbelastungen von langjährigen Lärmimmissionen durch die östlich situierte B 85 ; vergleichsweise mäßige Erholungseignung

- **Landschaft:**

- Vergleichsweise geringe Landschafts prägende Elemente, siehe IV.6. Grünordnung

3.0 **Merkmale der möglichen Auswirkungen einschli. Vermeidungsmaßnahmen**

- **Wasser:**

- Zunahme der Versiegelung. Reduzierung der Grund/Schichtenwasser Neubildung. Siehe auch IV.4. Grünordnung - Begründung Eingriffsregelung.

- **Boden:**
 - Verlust der Bodenfunktion als Filter, Puffer. Durch die vorstehenden Bodenarten gering zu bewerten, da auf Grund der Konsistenz keine Filterfunktion.
 - Auswirkungen durch Überbauung gegeben wie bei jeder Baugebietsausweisung.
- **Pflanzen, Tiere, Lebensräume:**
 - Insgesamt nur geringe bis sehr geringe Auswirkungen, da keine relevanten Strukturen erkennbar sind.
- **Mensch, Kultur u. Sachgüter:**
 - Entstehung von temporären Lärmquellen durch Bau/Siedlungstätigkeiten z.B. auf das nördlich angrenzende Alberndorf.
 - Im üblichen Rahmen Verlust der Produktionsfunktion der Landwirtschaftlichen Nutzungen. Landwirtschaft die es betrifft steht vor der Betriebsaufgabe. Auswirkung für Zukunft gering und absehbar.
- **Veränderung der vorhandenen Landschaftsstruktur:**
 - unvermeidbar bei Siedlungstätigkeit.
 - Beschränkung der Zugänglichkeit im Hinblick auf die Erholungsnutzung:
 - Auswirkung unvermeidbar, jedoch im direktem Umfeld genügend Zugängigkeit der freien Natur gegeben.
- **Landschaft:**
 - Unvermeidbare Veränderung des Landschaftsbildes zu einer primär anthropenen geprägten Struktur. Siehe IV.6. Grünordnung
- **Klima-Luft:**
 - Geringfügige Reduzierung der Verdunstung bedingten Luftbefeuchtung und Temperaturabsenkung, durch die gute Durchgrünung des Vorhabens und den entsprechend auf den Privatgrundstücken festgesetzten Naturschutz wirksamen Ausgleichsmaßnahmen.

Ergebnis:

Aufgrund der vergleichsweise zu Gewerbe / Industrie / Parkplätzen / Camping und Freizeitobjekten geringen Empfindlichkeit und Auswirkungen des Siedlungsvorhabens gemäß den v.g. Ausführungen und Prüfungen einschl. den Begründungen und Darstellungen in den Textlichen Teil der Bauleitplanung und 11. FP - Änderung, ist davon auszugehen daß keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen resultieren.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der Regelungen des UVPG erscheint aus den v.g. Darstellungen nicht gegeben zu sein.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die hier aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen und die Festsetzung der Planzgebote auf den PRIVATEN und ÖFFENTLICHEN Parzellen-/Flurstücken (entsprechend § 178 BauGB) ist dem Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums vom September 1999 - *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* -, in einer, den Verhältnissen entsprechenden Art und Weise ausreichend Rechnung getragen.

V. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN 4. ÄNDERUNG

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA)

“ WACKERSDORF SÜD IN WACKERSDORF “

Flur - Nr.: TF 89, 90, 91, TF 92, 93, 93/1, TF 94, TF 95/ 2, TF 403


GEMARKUNG ALBERNDORF
GEMEINDE WACKERSDORF
LANDKREIS SCHWANDORF
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ


- A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1-3 BauGB und §§ 1-23 BauNVO
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 **WA** Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche wird als WA = Allgemeines Wohngebiet laut § 4 BauNVO festgelegt (Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind NICHT zulässig).
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschoßflächenzahl) bestimmt. Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen dürfen Gebäude nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften errichtet werden. Eine Ausweitung der Gebäude auf die nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig, selbst wenn dies im Einzelfall aufgrund der zulässigen GRZ / GFZ möglich wäre. Ausnahme hierzu bilden untergeordnete Bauteile (Balkone, Eingangsüberdachungen, Wintergärten von max. 6,00 m²) die Baugrenzen überschreiten dürfen.
Zulässig sind folgende Nutzungen laut BauNVO vom 23.01.1990 / 31.08.1990:
- 2.1. **GRZ 0,30** Grundflächenzahl
- 2.2. **GFZ 0,60** Geschoßflächenzahl in Abhängigkeit zur Anzahl der Vollgeschoße
GFZ 1,00 Geschoßflächenzahl in Abhängigkeit zur Anzahl der Vollgeschoße
- 2.3. **III** 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig (§ 17, 18 BauNVO)
- 2.3.1. **II** 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig (§ 17, 18 BauNVO)
- 2.3.2. **E + D** E + D ⇒ Bautyp:
II-Vollgeschoße Erd- und Dachgeschoß bei WA; GRZ = 0,30 und GFZ = 0,60
E + I E + I ⇒ Bautyp: alternativ bei mediterraner Bauweise
II-Vollgeschoße Erd- und Dachgeschoß bei WA; GRZ = 0,30 und GFZ = 0,60
Erd- und Obergeschoß als Voll-Geschoss
- 2.3.3. **U + E + D** U + E + D ⇒ Bautyp:
III-Vollgeschoße Unter-, Erd- und Dachgeschoß bei WA; GRZ = 0,30 und GFZ = 1,00
Unter-, Erd- und Dachgeschoß als VOLL-Geschoß
U + E + I U + E + I ⇒ Bautyp: alternativ bei mediterraner Bauweise
III-Vollgeschoße Unter-, Erd- und Obergeschoß bei WA; GRZ = 0,30 und GFZ = 1,00
Unter-, Erd- und Obergeschoß als Voll-Geschoss
soweit die im Plan ausgewiesenen überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben

2.3.4.  vorgeschriebene Firstrichtung

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

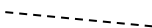
3.1.  offene Bauweise


3.2.  nur Einzelhäuser zulässig (MIT Einliegerwohnung)

3.3.  nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig (OHNE Einliegerwohnung)

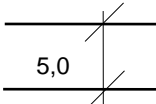
3.4.  Baulinie (rot)

3.5.  Baugrenze (blau)

3.6.  Rücksetzung der privaten Einfriedung 1,00 m (schwarz)

3.7.  Anbauverbotszone einschl. Werbeanlagen
(20 m vom Fahrbahnrand B85 NEU)


4. VERKEHRSFLÄCHEN


4.1.  öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Begrenzungslinien, Maßangabe in Meter zwischen der Fahrbahnbegrenzung

4.2.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen / NEUBAU (Goldocker)

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1.  Private Grünflächen (hellgrün)

5.2.  Private Grünflächen (grün) mit Festsetzungen (Grünordnung/Eingriffsbebauungsplan)


5.3.  Öffentliche Grünflächen (grün)


6. PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

6.1.


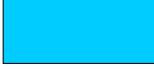
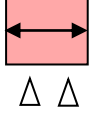
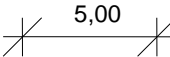
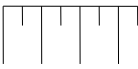




1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung
2 = Unter/Keller-, Erd- u. Dachgeschoß / maximale zulässige Vollgeschoße
3 = GRZ - Grundflächenzahl
4 = GFZ - Geschoßflächenzahl
5 = Bauweise
6 = Satteldach / Pultdach (Dachneigung)

6.2.  zu pflanzender Baum (Standort an Planeintrag gebunden soweit durch Gebäudelage mögl.; dunkelgrün)

- 6.3.  zu pflanzendes Buschwerk (Pflanzbereich an Planeintrag gebunden soweit durch Gebäudelage mögl.; dunkelgrün)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1.  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2.  Wasserflächen (blau mittel)
- 7.3.  Einzel- oder Doppelgaragen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 7.4. **CAR** Privater Pkw-Stellplatz (CARPORT), Zufahrt in Pfeilrichtung
- 7.5. **ST P92** Privater Stellplatz (Je Parzelle), Zufahrt in Pfeilrichtung
- 7.6.  Maßzahl
- 7.7. **STICHSTR. A** Vorläufige Straßenbezeichnung
- 7.8.  vorhandene Böschung, die nicht verändert werden darf und auf Dauer zu erhalten ist.
- 7.9.  vorhandene Böschungen, die im Zuge der Bautätigkeit aufgelöst werden dürfen.
- 7.10. **FFOK =** Fertige - Fußbodenoberkante
± 0,00
- 7.11. **ROK =** Rohe - Fußbodenoberkante
- 0,15
- 7.12. **SD 40° ± 2°** Satteldach (Dachneigung)
- 7.13. **PD - 10°** Pultdach (Dachneigung)
- 7.14.  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- 7.15.  Zweckbestimmung: Elektrizität
- 7.16.  Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
→ Schallschutzwand

VI. PLANLICHE HINWEISE

ZUM BEBAUUNGSPLAN 4. ÄNDERUNG



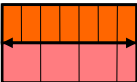


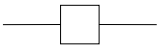
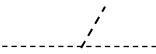
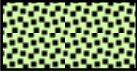
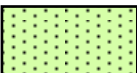

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA)


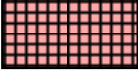

“ WACKERSDORF SÜD IN WACKERSDORF “

Flur - Nr.: TF 89, 90, 91, TF 92, 93, 93/1, TF 94, TF 95/ 2, u. TF 403

GEMARKUNG ALBERNDORF
GEMEINDE WACKERSDORF
LANDKREIS SCHWANDORF
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

1. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.1.  Garagenzufahrt mit Stauraum
- 1.2.  bestehendes Gebäude / Nebengebäude
- 1.3.  vorgeschlagene Bebauung (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 1.4.  **375,00** Höhenschichtlinien nach örtlicher Bestandsaufnahme (Höhenangaben auf m ü.N.N. bezogen)
- 1.5. **306** Flurstücksnummern
- 1.6.  Parzellennummer
- 1.7.  bestehende Grenzen mit Grenzsteinen
- 1.8.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.9.  bestehende Grünfläche
- 1.10.  bestehende Ackerfläche
- 1.11.  bestehende befestigte / versiegelte Fläche

- 1.12.  bestehende Wald-Fläche
- 1.13.  bestehende bebaute Fläche
- 1.14.  **358,46** bestehende Geländehöhe