BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan „Dürrnschlag“

5. Änderung

Begründung

Gemeinde Wackersdorf

Marktplatz 1, 92442 Wackersdorf

Landkreis Schwandorf

Entwurf: 16.05.2023

Endfassung: …….

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
Abbildungsverzeichnis 4
1.Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich 5
1.1 Rechtsgrundlagen 5
1.2 Aufstellungsbeschluss 5
1.3 Geltungsbereich 6
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 6
2.1 Erfordernis der Planaufstellung 6
2.2 Alternativenprüfung 6
2.3 Bedarfsbegründung 7
2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans 7
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 8
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 8
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 8
3.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6) 9
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 11
3.1.4 Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans 12
3.1.4 Schutzgebiete 13
3.1.5 Arten- und Biotopschutz 14
3.2 Planverfahren 14
3.3 Erschließung 15
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung 15
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung 15
3.3.3 Wasserversorgung 15
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen 15
3.3.5 Abfallentsorgung 16
3.3.6 Telekommunikation 16
3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 16
3.5 Brandschutz 16
3.6 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 16
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 17

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 17
4.2 Art der baulichen Nutzung 17
4.3 Maß der baulichen Nutzung 17
4.4 Bauweise 17
4.5 Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise 17
4.6 Baugestaltung Hauptgebäude 18
4.7 Garagen und Nebenanlagen 18
4.8 Einfriedungen 19
4.9 Verkehrsfläche 19
4.10 Versorgungsanlagen 19
4.11 Grünordnung 19
4.12 Gestaltung des Geländes 20
4.13 Entwässerung 20
5. Quellenangaben 21
6. Impressum 22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte 8
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz Nord, Karte Raumstruktur 9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Zielkarte Siedlung und Versorgung 10
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Zielkarte Landschaft und Erholung 10
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan 11
Abbildung 6: Bebauungsplan Dürrnschlag, Ursprungsbebauungsplan 12
Abbildung 8: Webkarte (Bay. Staatministerium d. Finanzen u. f. Heimat, 2023) 15

1.Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bunden-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Stadt Tirschenreuth eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersdorf hat am 16.05.2023 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Dürrnschlag“ beschlossen.

Geltungsbereich für diese Änderung ist ein Teilbereich mit ca. 1.615 m² im mittleren, östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans und betrifft die ursprünglichen Grundstücksnummern 37 - 41.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst folgende Flurnummer der Gemarkung Wackersdorf:

Flurnummer
1260/1

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,16 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Wackersdorf beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans Dürrnschlag im Geltungsbereich, um die Festsetzungen an den aktuellen Stand der Gestaltung von Baukörpern anzupassen.

Damit wird die kurzfristige Bebauung der betreffenden Parzelle gefördert und die Innenentwicklung im Gemeindegebiet von Wackersdorf unterstützt.

Die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der verpflichtet, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, wird berücksichtigt. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken.
Die Rechtmäßigkeit der Satzung setzt voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als reines Wohngebiet festgesetzt. An dieser Definition wird festgehalten.

Die Änderung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Anschluss an den Geltungsbereich städtebaulich vertretbar.

2.2 Alternativenprüfung

Als Alternative zur vorliegenden Änderung steht die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen. Da die Flächen jedoch seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Jahr 1995 nicht bebaut wurden, ist auch weiterhin von keiner Bebauung der Flächen auszugehen.

Deshalb wählt die Gemeinde Wackersdorf den Weg der Anpassung der Festsetzungen an aktuellen Baustandart, statt neuer Flächen im Außenbereich auszuweisen.

2.3 Bedarfsbegründung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden keine Flächen im Außenbereich erstmalig überplant.

Die vorliegende Änderung sieht die Anpassung der Festsetzungen zu bereits bestehenden Bauparzellen vor, um eine kurzfristige Bebauung zu gewährleisten und damit aktiv die Innenentwicklung voranzubringen.

Eine nachhaltige Entwicklung ist durch die Aufstellung der vorliegenden Satzung gegeben.

2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bauleitplanes als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach §1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für die Änderung des Bebauungsplans sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms, Geruchs und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu berücksichtigen
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit als möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- Die Versiegelung von Boden sowie der Verlust von landwirtschaftlicher Flächen und anderer Freiräume ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind zu vermeiden
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend der jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten.
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

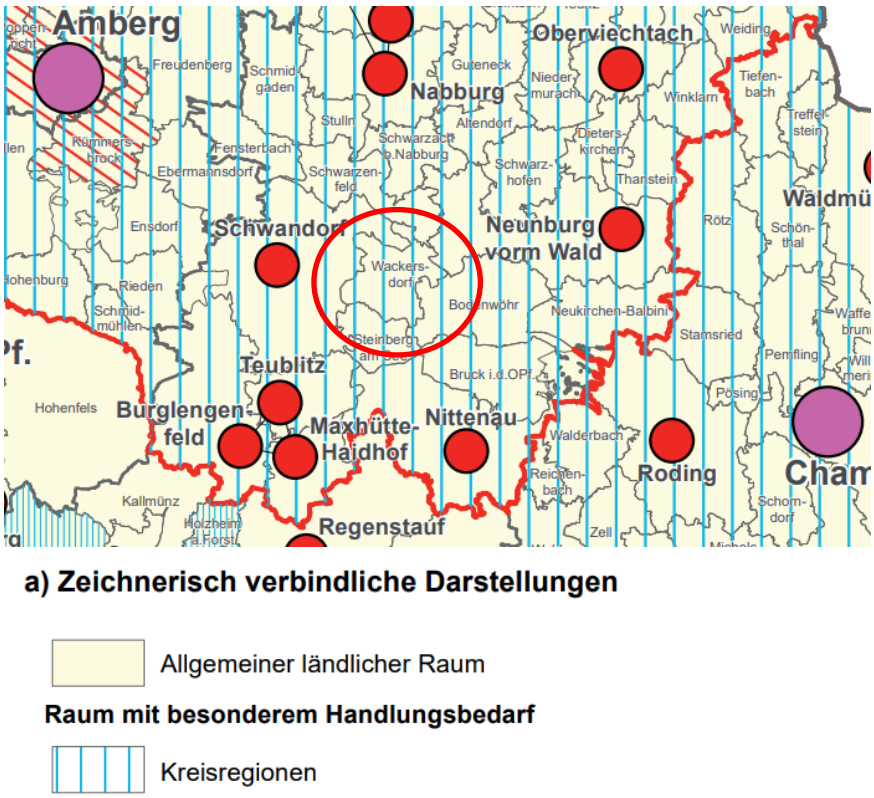
Zwangsläufig gehen mit der Aufstellung der Satzung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher. Da jedoch für diesen Bereich bereits Baurecht vorlag, werden diese gegenüber der Ursprungsplanung nicht negativ verändert.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2023).



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Allgemeiner ländlicher Raum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Kreisregionen

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

Diese Vorgaben werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten …“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 01.09.2013 – 1.1.1 – S. 8)

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 10).

Weitere Vorgaben der Landesplanung liegen für den Planungsbereich nicht vor.

3.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

Im Regionalplan zur Region sind folgende Planungsvorgaben für den die Gemeinde Wackersdorf eingetragen:

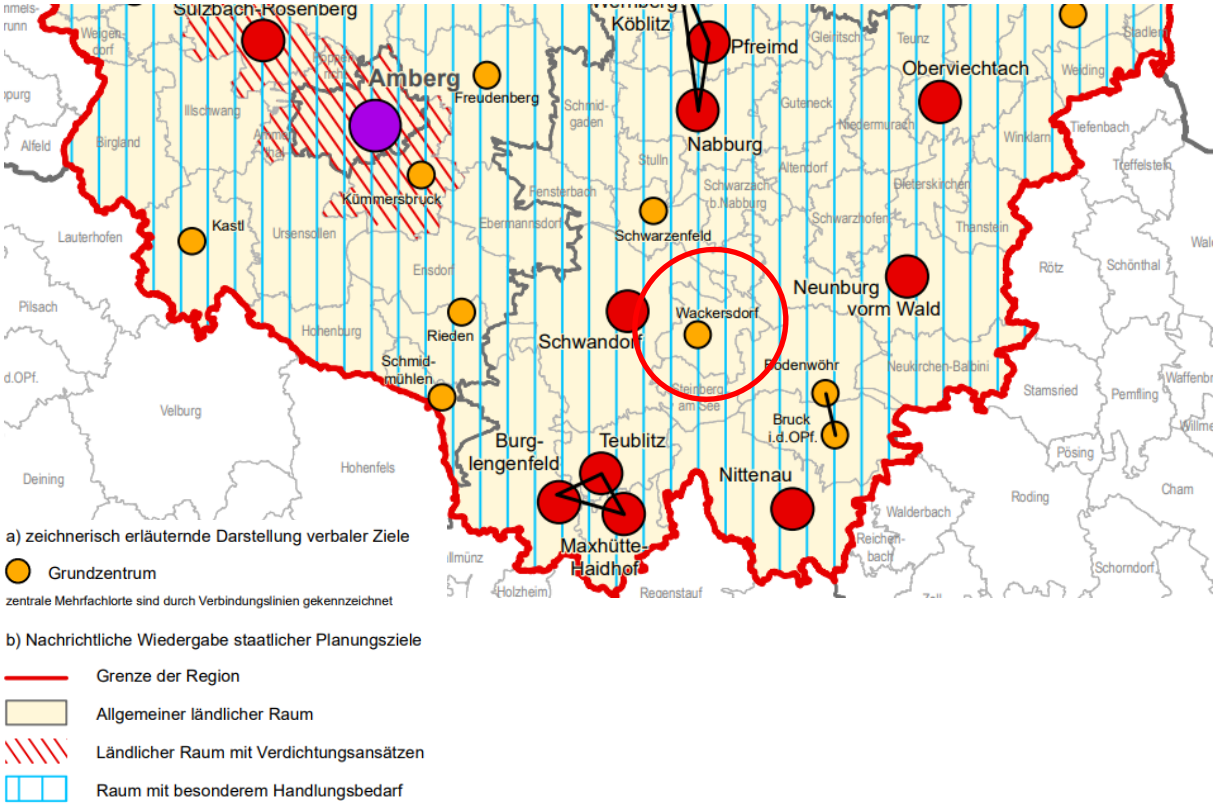


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz Nord, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2023)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur ist Wackersdorf ein Grundzentrum. Ansonsten befindet sich die Gemeinde in einem allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Zielkarte Siedlung und Versorgung

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Angaben zum Geltungsbereich. Direkt nordöstlich von Wackersdorf schließen jedoch Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung an.

Karte 3: Landschaft und Erholung

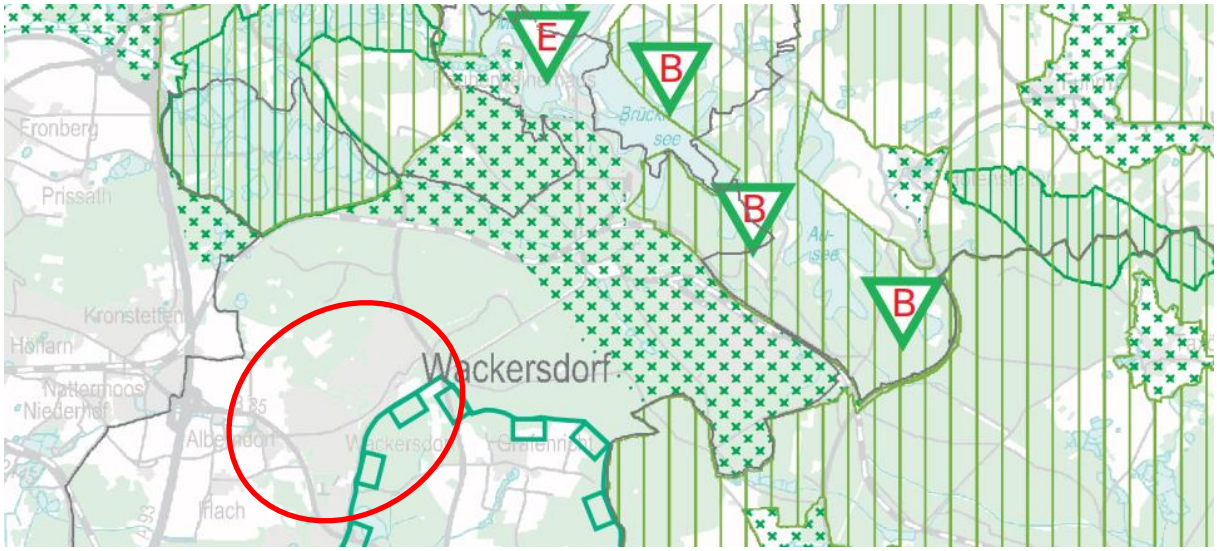


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Zielkarte Landschaft und Erholung

Die Zielkarte Landschaft und Erholung enthält keine Angaben zum Geltungsbereich. Im weiteren Umgriff sind jedoch landschaftliche Vorbehaltsgebiete sowie ein Naturpark dargestellt.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Wackersdorf, 2016) als reines Wohngebiet dargestellt.

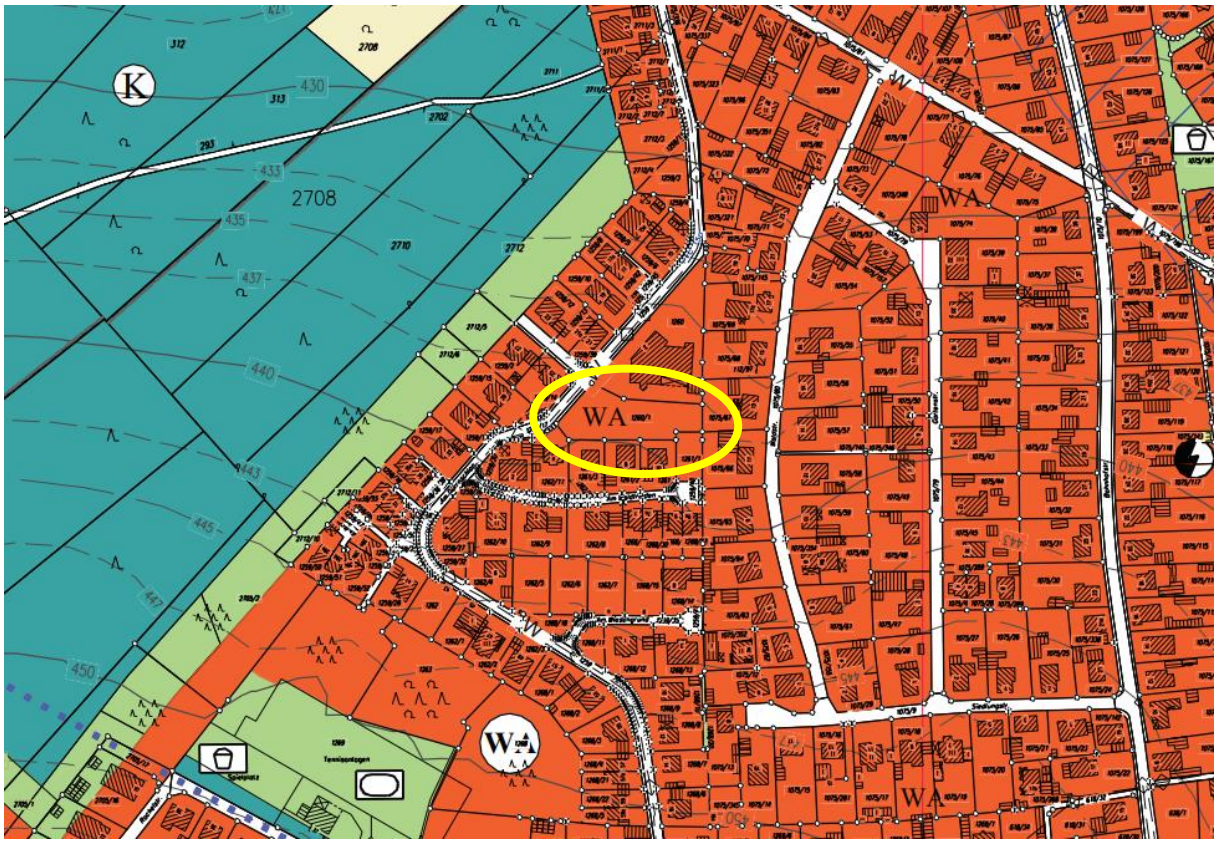


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die geplante Ausweisung im Bebauungsplan entspricht damit im Wesentlichen der Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Dieser braucht deshalb nicht im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.1.4 Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung sind die Vorgaben der davor stattgefundenen Änderungen sowie die des Ursprungsbebauungsplans ausschlaggebend.

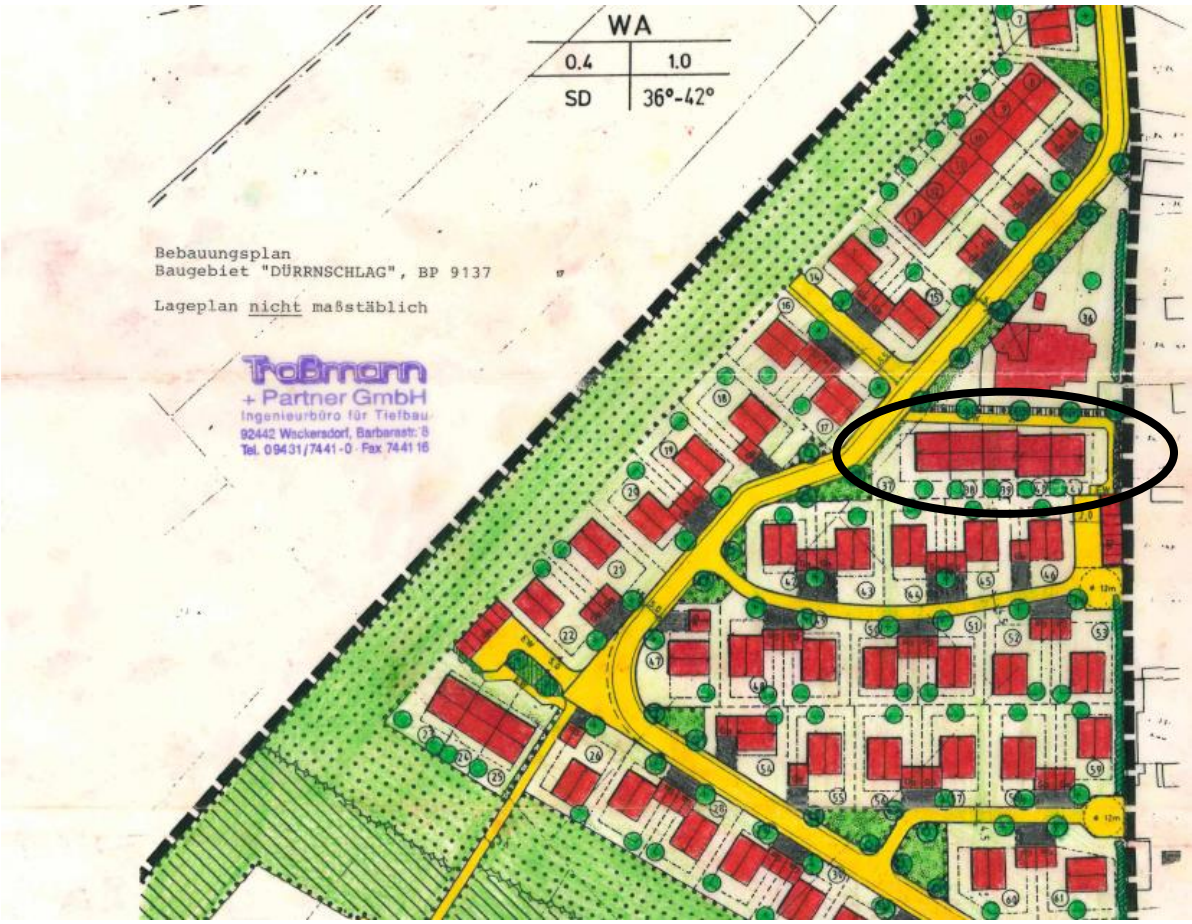


Abbildung 6: Bebauungsplan Dürrnschlag, Ursprungsbebauungsplan 1995

Für den Geltungsbereich sind entsprechend der Ursprungsplanung 5 Grundstücksparzellen, ein öffentlicher Erschließungsweg, sowie 5 Gehölzen auf Privatflächen festgesetzt, der im vorliegenden Bebauungsplan mit einer zusammenhängender privaten Bauparzelle überplant wird.

Die Festsetzungen zu den Gebäudekörpern sind sehr stringent gefasst und decken sich nicht mit den aktuellen Bauwünschen sowie den städtebaulichen Grundstrukturen.

3.1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

FFH- oder SPA-Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 der EUoder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Der Erlass der vorliegenden Satzung ist nach §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren zulässig.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Absatz 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren

- Gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend
- Soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsbereich von Wackersdorf.

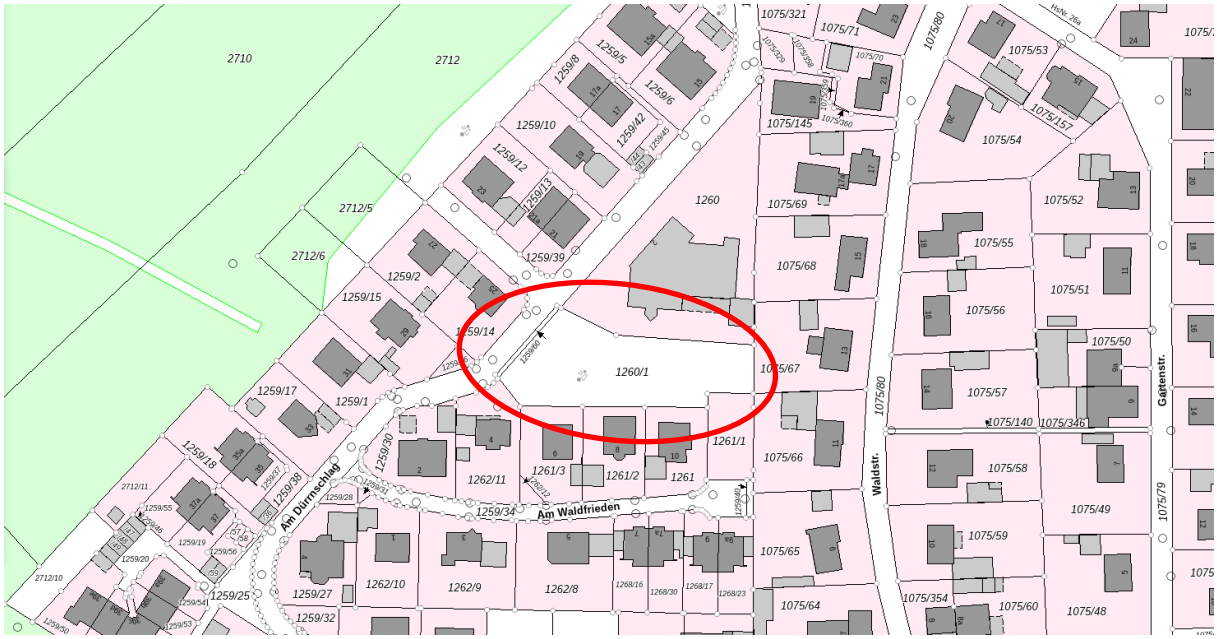


Abbildung 7: Webkarte (Bay. Staatministerium d. Finanzen u. f. Heimat, 2023)

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Straße „Am Dürrnschlag“.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden. Änderungen zum Ursprungsbebauungsplan ergeben sich nicht.

3.3.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den kommunalen Wasserversorger als gesichert zu betrachten. Änderungen zum Ursprungsbebauungsplan ergeben sich nicht.

3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Im Geltungsbereich sind keine bestehenden Leitungstrassen bekannt.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Änderungen zum Ursprungsbebauungsplan ergeben sich nicht.

3.3.5 Abfallentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Schwandorf. Änderungen zum Ursprungsbebauungsplan ergeben sich nicht.

3.3.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG. Änderungen zum Ursprungsbebauungsplan ergeben sich nicht.

3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Geltungsbereich sind auf Grund des gewählten Gebietstyps gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebiets im Geltungsbereich wird unverändert beibehalten, so dass sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine relevante Änderung ergibt.

3.5 Brandschutz

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften und Richtlinien der BayBO einzuhalten.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ergeben sich keine relevanten Änderungen.

3.6 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Gemeinde Wackersdorf hat beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Dürrnschlag“ aufzustellen, um eine schonende Weiterentwicklung des Ortsteils zu ermöglichen.

Nach §18 BNatSchG und §1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Da die Aufstellung der Änderung nach §13a

BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt, die Grundfläche unter 20.000 m² beträgt und auch die GRZ mit max. 0,4 wie im Ursprungsbebauungsplan beibehalten wird, besteht für die Änderung des Bebauungsplans keine Ausgleichspflicht.

Eine Umweltprüfung ist für das hier zur Anwendung kommende beschleunigte Verfahren nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet fünf Parzellen des Ursprungsbebauungsplans, die bisher noch nicht baulich genutzt wurden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie im Ursprungsbebauungsplan weiterhin als reines Wohngebiet nach §3 BauNVO vorgesehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Bebauung unter Berücksichtigung der gewünschten städtebaulichen Weiterentwicklung und ist mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Nebengeschosse sind auf eingeschossige Bauweise beschränkt, um die Unterordnung an die Hauptgebäude zielführend zu ermöglichen.

4.4 Bauweise

Im Geltungsbereich ist auch weiterhin die offene Bauweise festgesetzt.

4.5 Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

Die Baugrenze ist gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan geringer gefasst, auf eine Baulinie wird im Geltungsbereich verzichtet, um den Bauwerbern mehr Möglichkeiten zur Umsetzung ihres Individuellen Bauwunsches zu geben. Zudem ist das Baufenster deutlich in Richtung Osten verschoben, um in Richtung Dürrnschlag-Straße Möglichkeiten für Grünflächen und Stellplätzen zu ermöglichen.

Da die Gebäudeflucht zukünftig nicht mehr unmittelbar auf den Straßenraum auswirken wird, sind die gelockerten Festsetzungen an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

Der Bezug auf die Einhaltung der Bayerische Bauordnung gibt die aktuelle Gesetzgebung wieder, auf die sich bei der Bebauung bezogen werden muss.

Für untergeordnete Bauteile wie Balkone und eingeschossige Erker wird die Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht gelassen, wenn sie eine Länge von höchstens 5m aufweisen, nicht mehr als 1.50m vor die Außenwand vortreten und mindestens 2m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt liegen. Eine Ausnahme bei der Bemessung der Abstandsflächen gibt es für offene, nicht überdachte Laubengänge, die lediglich der Erschließung dienen. Diese müssen die beiden Voraussetzungen mit 1.50m Breite und 2m Abstand zum Nachbarn erfüllen, eine Längenbeschränkung ist für diese nicht gültig. Da die nicht überdachten Laubengänge lediglich der Erschließung und keinem Aufenthalt dienen, ist eine Ausnahme der Längenbeschränkung vertretbar.

4.6 Baugestaltung Hauptgebäude

Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen, die sich jeweils auf die Geländeoberkante bezogen haben, werden zukünftig konkrete Höhen in Meter über Normalnull für jede Parzelle festgesetzt. Diese Definition schafft Klarheit in Bezug auf Auslegungsmöglichkeiten. Die festgesetzten Maximalhöhenlagen dienen der optimierten Einbindung der Gebäudekörper in das Gelände unter Berücksichtigung von Zugangsmöglichkeiten und angrenzenden Höhen der bestehenden Nachbargrundstücken.

Die Gestaltung der Dachform orientiert sich am Bestand der Umgebungsbebauung und der Verträglichkeit auf Grund des städtebaulichen Konzeptes.

Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan, der keine Gebäudehöhen definiert, wird für die Parzelle im Geltungsbereich zukünftig maximale Gesamthöhen für Gebäude definiert, die sich auf die FOK der Gebäude bezieht. Hierdurch wird eine klaren, eindeutig auslegbare Planungsgrundlage geschaffen. Die festgesetzte Höhe bindet sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung zielen auf die Erreichung des gewünschten städtebaulichen Ziels hin. Grelle Farbtöne mit hoher Leuchtkraft werden deshalb ausgeschlossen, um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan werden die Festsetzungen konkretisiert, um eine eindeutige Auslegung zu ermöglichen. Auf eine erwünschte Dachbegrünung wird hingewiesen, um den positiven ökologischen Aspekt, den Gründächer haben, hervorzuheben und anzustreben.

4.7 Garagen und Nebenanlagen

Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan sind die Festsetzungen zu den Garagen und Nebenanlagen ausführlicher gefasst worden. Vorgaben zu den Wandhöhen, Dachform und Dachneigungen lassen die Garagen und Nebenanlagen in die städtebauliche Umgebung einpassen und dienen einer klaren Unterordnung gegenüber den Hauptgebäuden.

Die Festsetzungen zu Stellplätzen weisen auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wackersdorf hin.

4.8 Einfriedungen

Im Ursprungsbebauungsplan sind Zaunhöhen bis zu 1,00 m zulässig, hierbei kann ein Zaunsockel bis maximal 0,25 m ausgebildet werden.

Aus Gründen des Artenschutzes ist die Errichtung von Zaunsockel in der nun vorliegenden Änderung ausgeschlossen.

Entsprechend dem aktuell üblichen Standard zur Einfriedung von Grundstücken wird die zulässige Höhe von Zäunen auf 1,20 m erhöht. Die Ausbildung mit zusätzlichen, sichtbehinderten Anbauteilen im Bereich von Sichtdreiecken ist aus verkehrlicher Sicht nicht zulässig.

4.9 Verkehrsfläche

Der im Ursprungsbebauungsplan eingezeichnete Erschließungsweg entfällt, da es sich bei der Änderung nicht mehr um fünf einzelne Grundstücke handelt, sondern lediglich um ein großes zusammengehöriges Grundstück. Die Erschließung kann über die Straße „Am Dürrnschlag“ erfolgen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans konkretisiert die Planung zum vorgesehenen Zufahrtsbereich.

Ein Einfahrtsbereich wird festgelegt, um eine klare Eingangssituation für das Grundstück zu schaffen und um einen überdimensional versiegelten Zufahrtsbereich zu vermeiden.

4.10 Versorgungsanlagen

Der ursprüngliche Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu Versorgungsleitungen. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine koordinierte Leitungsverlegung ermöglicht. Zudem gibt es Vorgaben zur Bepflanzung von Trassenachsen, um unterirdische Versorgungsleitungen nicht zu gefährden.

4.11 Grünordnung

Die Regelungen zur Grünordnung dienen der Minimierung des Eingriffs durch Reduzierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter.

Das Pflanzgebot abhängig von der Grundstücksgröße dient der Durchgrünung des Geltungsbereichs mit Großgrün und damit sowohl der Verbesserung des Kleinklimas. Hierzu trägt auch die Festsetzung der Anlage von naturnahen Gärten und dem Verbot von „Schottergärten“ oder Kunstrasenflächen.

4.12 Gestaltung des Geländes

Im Ursprungsbebauungsplan sind keine Angaben zur Gestaltung des Geländes gegeben. Mit der vorliegenden Änderung sind Geländeveränderungen bis zu einer Höhe von 1.30 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Diese Höhenangabe ist notwendig, um das Gebäude so platzieren zu können, sodass vertretbare Böschungsneigungen zu den bestehenden Nachbargrundstücken hergestellt werden können.

Die Festsetzungen zu den Böschungsneigung und zu den Höhen von Stützmauern sorgt dafür, dass höhentechnisch vertretbare Mauern gebaut werden können, die das Gelände der Nachbargrundstücke abfangen können und sich zeitgleich harmonisch in die städtebauliche Umgebung einfügen.

4.13 Entwässerung

Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan erwähnt, ist der Umfang der versiegelten Fläche auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass ebenfalls sicherzustellen ist, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird. Es erfolgt noch der Hinweis, dass mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen ist und somit Keller und vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen sind.

5. Quellenangaben

Bay. Landesamt für Umwelt. (06. 07 2021). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm abgerufen

Bay. Staatministerium d. Finanzen u. f. Heimat. (17. 04 2023). *Bayernatlas.* Von https://geoportal.bayern.de/bayernatlas abgerufen

Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick. (17. 04 2023). *Landesentwicklung Bayern*. Von https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (06. 07 2021). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (17. 04 2023). *Fis-Natur.* Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Kelheim. (Stand vom 21.06.2021). Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim.

Regierung der Oberpfalz. (17. 04 2023). *Regionalplanung*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung abgerufen

Wackersdorf. (2016). *Flächennutzungs- und Landschaftsplan.* Wackersdorf.

6. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/1047-0
www.neidl.de