

Gemeinde Steinberg am See

Landkreis Schwandorf

Verbindlicher Bauleitplan
Bebauungsplan
mit Grünordnung

Baugebiet
„Hirmerleiten III“
in Steinberg am See



Satzung: 10.05.2017

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Planverfasser Grünordnung:

Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt

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

Planverfasser Bebauungsplan:

SEUSS Ingenieure GmbH

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

INHALT

| | |
|---|-----------|
| A. PLANZEICHNUNG | 3 |
| B. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB | 3 |
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 1.1. Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 1.2. Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) | 4 |
| 1.2.2 Vollgeschosse | 5 |
| 1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) | 5 |
| 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte..... | 6 |
| 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 2.1. Bauweise | 6 |
| 2.2. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 2.3. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:..... | 7 |
| 3. Örtliche Bauvorschriften | 7 |
| 3.1 Abstandsflächen | 7 |
| 3.2 Dachgestaltung..... | 7 |
| 3.2.1. Dachformen | 7 |
| 3.2.2. Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung | 8 |
| 3.2.3. Einfriedungen/Sichtschutz..... | 8 |
| 3.2.4. Geländegestaltung | 8 |
| 3.2.5. Stellplätze und Garagen/Carports..... | 9 |
| 3.2.6. Sichtdreiecke | 9 |
| 4. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen | 10 |
| 4.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens | 10 |
| 4.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen | 10 |
| 4.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen | 10 |
| 4.4 Grünflächenanteil / Baumanteil | 10 |
| 5. Besondere grünordnerische Festsetzungen..... | 11 |
| 5.1. Allgemeines | 11 |
| 5.2. Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen..... | 11 |
| 5.2.1. Bepflanzung der Grünfläche im Nordwesten des Baugebiets | 11 |
| 5.2.2. Pflanzung einer Baumreihe entlang der ost-west-verlaufenden Grünfläche im Bereich des Baugebiets | 11 |
| 5.2.3. Bepflanzung und Begrünung der südöstlichen öffentlichen Grünfläche | 11 |
| 5.2.4. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen | 12 |
| 5.2.4.1 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 550/4 der Gemarkung Steinberg (ca. 7.753 m ²) und 825/2 der Gemarkung Oder (7.707 m ²) | 12 |
| 5.2.4.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme auf Flur-Nr. 180 der Gemarkung Steinberg (anrechenbare Fläche 683 m ²)..... | 13 |
| 5.2.5. Gehölzauswahlliste | 13 |
| 6. Lärmschutz | 14 |
| 7. Lichtimmissionen..... | 15 |

| | |
|---|-----------|
| II. Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen | 17 |
| 1. Ver- und Entsorgung, Erschließung | 17 |
| 2. Oberflächenbefestigung, Schichtwasser | 17 |
| 3. Selbstschutz des Bauherrn | 17 |
| 4. Regenerative Energien/Solarenergie | 18 |
| 5. Brandschutz | 18 |
| 6. Landwirtschaft | 18 |
| 7. Bodendenkmäler / Denkmalschutz | 18 |
| 8. Altlasten 18 | |
| 9. Telekommunikation | 18 |
| 10. Feuerungsanlagen | 19 |
| III. Verfahrensvermerke:..... | 20 |

A. PLANZEICHNUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Rechtliche Grundlagen:

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

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

1.1. Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen und Räume für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiges nicht störendes Gewerbe ist im Einzelfall im Rahmen einer Befreiung insbesondere unter Würdigung des Umfangs zu entscheiden.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3, Nr. 3. bis 5. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferner Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, Garagen und Stellplätze

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,4** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundflächen der in vorgenanntem Satz bezeichneten Anlagen bis zu maximal 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.2.2 Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet werden bei den Hauptgebäuden maximal zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt (2 Geschosse als E+I oder E+D). Zulässig ist auch eine eingeschossige Bebauung mit allen in Pkt. 4 der planlichen Festsetzungen festgesetzten Gebäudetypen und Dachformen.

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

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort (vgl. § 83 BayBO, Übergangsvorschriften).

1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 i.S. des § 20 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

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

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

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen- und Verbindungsräume

(z.B. Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) (ergänzt seit 17.10.2003).

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

(siehe auch Festsetzung Gebäudetypen)

Die maximale Wandhöhe und Kniestockhöhe der in den planlichen Festsetzungen (Pkt. 4) dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden.

Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3,5 m.

Die Abstandsflächenregelung der BayBO bezüglich Garagen gilt uneingeschränkt. Bei größerer Wandhöhe als 3,0 m sind demnach die Abstandsflächen einzuhalten.

Die mittlere Wandhöhe wird definiert von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

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

Die Höhenlage der Gebäude (jeweils RFOK EG= Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) wird auf 0,50 m über der fertiggestellten Erschließungsstraße begrenzt (bezogen auf die Mitte des Hauptgebäudes).

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.1. Bauweise

offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO

Im WA sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

2.2. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen z.B. Holzlegen) können im Sinne des § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie sich unterordnen. In diesem Fall ist eine Baugenehmigung oder isolierte Befreiung erforderlich. Es gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind hierbei zu beachten.

2.3. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:

Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

3.2 Dachgestaltung

3.2.1. Dachformen

Die in den Festsetzungen durch Planzeichen (s. Teil A, Pkt. 4) dargestellten Dachformen und -neigungen sind zulässig, bei Pultdächern auch versetzte Pultdächer, bei Walmdächern auch Krüppelwalmdächer.

Flachdächer sind definiert mit einer Neigung von 0 - 7°.

Dachbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen

Grelle Farben für Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachüberstände:

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

Garagendächer:

Zugelassen sind die Dachformen der Hauptgebäude.

Traufhöhen gemäß BayBO in der jeweiligen Fassung.

Dachterrassen auf an der Grundstücksgrenze stehenden Garagen sind nicht zulässig.

Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster (auch liegende Dachfenster). Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist auf 40 % der Gebäudelänge je Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgiebel sind im mittigen Dachbereich anzuordnen. Die Firsthöhen von Zwerchgiebel und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen.

3.2.2. Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Hauptgebäuden liegend in die Dachfläche zu integrieren. Bei Nebengebäuden sind aufgeständerte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Die Oberkante der Module darf hier nicht mehr als 0,75 m über die Dachoberfläche hinausragen.

3.2.3. Einfriedungen/Sichtschutz

Die Einfriedung zum Straßenraum hin darf eine Höhe von 1,20 m ab Oberkante Straße nicht überschreiten.

Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleingetier zu vermeiden, außer dort, wo sie zur Wasserführung unerlässlich sind (h= max. 0,25 cm).

3.2.4. Geländegestaltung

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

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen und Abgrabungen über 0,50 m sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist. Stützmauern im Grundstück sind zulässig, wenn ihr Abstand von der Grundstücksgrenze mindestens die Ansichtshöhe der Stützmauer beträgt.

Die max. Ansichtshöhe von Stützmauern beträgt 1,00 m. Bis 0,50 m Höhe sind Stützmauern generell auch an der Grundstücksgrenze

zulässig. Im Bereich von Garagenzufahrten sind Stützmauern an den Grenzen bis zu einer maximalen Ansichtshöhe von 1,00 m zulässig.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen Nachbargrundstücke abzustimmen.

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

3.2.5. Stellplätze und Garagen/Carports

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

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

3.2.6. Sichtdreiecke

An den Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Heidestraße ist ein Sichtfeld von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

4. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

4.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

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

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

4.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

4.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

4.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

5. Besondere grünordnerische Festsetzungen

5.1. Allgemeines

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

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

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

5.2. Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen

5.2.1. Bepflanzung der Grünfläche im Nordwesten des Baugebiets

Auf der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten des Baugebiets sind mindestens 2 Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

5.2.2. Pflanzung einer Baumreihe entlang der ost-west-verlaufenden Grünfläche im Bereich des Baugebiets

Auf dem weg- bzw. straßenbegleitenden Grünstreifen im mittleren Bereich des Baugebiets ist zur Durchgrünung eine Baumreihe aus Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

5.2.3. Bepflanzung und Begrünung der südöstlichen öffentlichen Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche im Südosten, die der Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes dient, sind Bäume gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.

5.2.4. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 16.183 m² werden auf mehreren Grundstücksflächen im Gemeindebereich Steinberg am See erbracht.

Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung:

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

5.2.4.1 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 550/4 der Gemarkung Steinberg (ca. 7.753 m²) und 825/2 der Gemarkung Oder (7.707 m²)

Folgende Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen und Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen (siehe Lageplan Darstellung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen) auf Flur-Nr. 550/4 der Gemarkung Steinberg und 825/2 der Gemarkung Oder):

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

5.2.4.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme auf Flur-Nr. 180 der Gemarkung Steinberg (anrechenbare Fläche 683 m²)

Folgende Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen und Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen (siehe Lageplan Darstellung der

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen) auf Flur-Nr. 180 der Gemarkung Steinberg):

- Pflanzung einer Baumreihe (Schwarzerle) zur zusätzlichen Strukturbereicherung, Pflanzqualität mindestens Hei 2 x v. 150-200
- Extensivierung des Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr; 1. Mahd nicht vor 15.06. des Jahres

5.2.5. Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen (verbindliche Festsetzung für Pflanzungen im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen):

Liste 1 Bäume

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

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

Liste 2 Sträucher:

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

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäude-
nutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in
der auf die Fertigstellung der Erschließung und Bebauung folgenden
Pflanzperiode herzustellen.

6. Lärmschutz

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

Immissionsrichtwertanteile:

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

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

**Als Immissionsorte gelten die Ränder der Baugrenzen, die innerhalb des Be-
bauungsplanes für schützenswerte Räume nach DIN 4109 (z.B. Wohnge-
bäude) festgesetzt sind.**

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

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

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

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

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

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

7. Lichtimmissionen

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

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

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

Der Stand der Technik ist den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und

Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand: 08.10.2012 zu entnehmen.

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

Evtl. Werbeanlagen dürfen sich nicht bewegen (z.B. drehen).

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

II. Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

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

2. Oberflächenbefestigung, Schichtwasser

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

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

3. Selbstschutz des Bauherrn

- vor Oberflächenwasser

Bei der Planung des Gebäudes sowie der Außenanlagen sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten, Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude weg zur Grundstücksfläche).

- vor Rückstau aus der Kanalisation

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

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

4. Regenerative Energien/Solarenergie

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

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

5. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

6. Landwirtschaft

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

7. Bodendenkmäler / Denkmalschutz

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

8. Altlasten

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

9. Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013), zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

10. Feuerungsanlagen

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

III. Verfahrensvermerke:

Bebauungsplan mit Grünordnung Baugebiet „Hirmerleiten III“

1) Aufstellungsbeschluss

am 16.08.2016 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)

2) Frühzeitige Beteiligung der Bürger

nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.09.2016 bis 17.10.2016

3) Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 1 BauGB; lt. Anschreiben vom 06.09.2016

Abgabeendtermin am 17.10.2016

4) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Am 17.01.2017

5) Beteiligung der Bürger – Öffentliche Auslegung

nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.02.2017 bis 21.03.2017

6) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 2 BauGB; vom 21.02.2017 bis 21.03.2017

7) Satzungsbeschluss

nach § 10 BauGB vom 10.05.2017

9) Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Steinberg, den

.....
Bemmerl, 1. Bürgermeister