

# III. TEXTLICHE HINWEISE

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT EINGRIFFSBEBAUUNGSPLAN -GRÜNORDNUNG-

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA)

### “ WACKERSDORF SÜD IN WACKERSDORF “

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

#### **4. SCHMUTZWASSER**

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.

#### **5. IMMISSIONSSCHUTZ**

- 5.1. Da eine verdichtete Bauweise (Doppelhäuser) zugelassen ist, muß das Schalldämmmaß der Doppelhaustrennwände 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 Wassergesetz, 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 legeneria   | 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              | Weigelia         | 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 Grenzbepflanzung 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.

# 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 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 Satzungsbeschluß 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.

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

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie<br/> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Flächen nach Listen 1b und 1c</li> </ul> </p> <p>■ Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG<br/> ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen</p> <p>Es liegen vor:<br/> - Ackerflächen<br/> - Intensiv genutztes Grünland<br/> - 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:<br/> ■ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen.<br/> ■ Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf, zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen, sowie der Oberflächenformen.<br/> ■ Vermeidung der sommerlichen Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- u. Dachbegrünungen<br/> ■ Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung, wie:<br/> - Fassadenbegrünungen mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.<br/> - Dauerhafte Begrünung von Flachdächern.<br/> - Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkflächen, Platz u. Hofbildungen und Wendeanlagen oder Umkehren.<br/> - Eingrünung der Wohnstraßen, -wegen, Plätzen und Höfe.<br/> - Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen.<br/> - Reduzierung der Erschließungsflächen u. Wege auf das notwendigste.<br/> - Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen<br/> - Vermeidung von unnötigen Emissionen, z.B. über Regelungen zur zulässigen Heizungsart (Gas-Versorgung)<br/> - Sparsamer Umgang mit Grund u. Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen gemäß BauGB<br/> - Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß § 1 Abs. 1 BauGB)<br/> - Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten</p> |  |  |
| <p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>ART DER MASSNAHMEN:<br/> ■ Sparsamer Umgang mit Grund u. Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen gemäß BauGB<br/> ■ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen.<br/> ■ Reduzierung der Erschließungsflächen u. Wege auf das notwendigste.<br/> ■ Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß § 1 Abs. 1 BauGB)</p>   | <input checked="" type="checkbox"/> JA<br>zu 97,9 %                              | <input checked="" type="checkbox"/> Nein<br>zu 2,1 %           |
| <p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.<br/> <i>Erläuterung:</i> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen:<br/> <i>Erläuterung:</i> Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsanlagen, wird gewährleistet, private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>  | <input checked="" type="checkbox"/> JA<br><input checked="" type="checkbox"/> JA | <input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Nein |



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<br>0,2 – 0,5  |
| 2              | Grünland              | Landwirtschaftliche Wiesenfläche | 8,03            | Kategorie I / Typ B<br>0,2 – 0,5  |
| 2              | Grünland mit Bebauung | Wohngebäude mit Gartenfläche     | 0,15            | Kategorie I / Typ B<br>0,2 – 0,5  |
| 3              | Gehölz                | Siedlungsgehölze                 | 0,23            | Kategorie II / Typ B<br>0,5 – 0,8 |
| 4              | Straße                | Best. Asphaltstraße<br>GVS       | 0,07            | -                                 |
| <b>Gesamt:</b> |                       |                                  | <b>11,20 ha</b> |                                   |

#### 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         |
| <b>Gesamt:</b>                                   | <b>11,20</b> |

#### 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                      |
| <b>Gesamt:</b> |             |              |                          | <b>2,265 (erf.)</b>        |

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

| <b>Flächenbezeichnung</b>                                   | [ 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         | <b>1,495</b> |

### 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. 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 MIT EINGRIFFSBEBAUUNGSPLAN -GRÜNORDNUNG-

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA)

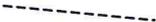
### “ WACKERSDORF SÜD IN WACKERSDORF “

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

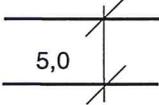
GEMARKUNG ALBERNDORF  
GEMEINDE WACKERSDORF  
LANDKREIS SCHWANDORF  
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

- 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 die Ausweisung von überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Verhältniszahlen GRZ / GFZ 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 m<sup>2</sup>) 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  
Erd- und Dachgeschoß 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 = 0,10  
Unter-, Erd- und Dachgeschoß 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 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)

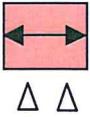
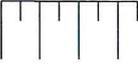
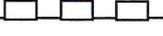
### 6. PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- 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; dunkelgrün)
- 6.3.  zu pflanzendes Buschwerk (Pflanzbereich an Planeintrag gebunden; 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

# VI. PLANLICHE HINWEISE

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT EINGRIFFSBEBAUUNGSPLAN -GRÜNORDNUNG-

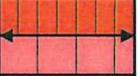
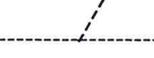
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA)

### “ WACKERSDORF SÜD IN WACKERSDORF “

Flur - Nr.: TF 89, 90, 91, TF 92, 93, 93/1, TF 94, TF 95 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.  geplante Bebauung (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 1.4.  375,00 Höhengichtlinien nach örtlicher Bestandsaufnahme (Höhenangaben auf m ü.N.N. bezogen)
- 1.5.  306 Flurstücksnummern
- 1.6.  8 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