Gemeinde Wackersdorf
Landkreis Schwandorf

Verbindlicher Bauleitplan

Bebauungsplan

mit Grünordnung

6. Änderung des Bebauungsplanes „Wackersdorf Süd“ in Wackersdorf

Vorentwurf: 28.06.2017

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

Teil A. PLANZEICHNUNG 3
Teil B.Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB 3
Rechtliche Grundlagen: 3
1. Art und Maß der baulichen Nutzung 4
1.1. Art der baulichen Nutzung (vormals Punkt 1.1 - Bauquartier) 4
1.2. Maß der baulichen Nutzung (vormals Punkt 1.2) 5
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 5
1.2.2 Vollgeschosse 5
1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) 6
1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte 6
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 7
2.1. Bauweise 7
2.2. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen 7
2.3. Größe der Baugrundstücke 8
2.4. Stellung Baulicher Anlagen (Punkt 3 der 4. Änderung) 8
2.5. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (Punkt 1.1 der 4. Änderung) 8
3. Örtliche Bauvorschriften 8
3.1 Abstandsflächen 8
3.2 Dachgestaltung 8
3.2.1. Dachformen und Dachneigung 8
3.2.2. Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung 10
3.2.3. Einfriedungen/Sichtschutz 11
3.2.4. Geländegestaltung 11
3.2.5. Stellplätze und Garagen/Carports 12
3.2.6. Sichtdreiecke 12
3.2.7. Außenwerbung 12
4. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen 13
4.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens 13
4.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen 13
4.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen 13
4.4 Grünflächenanteil / Baumanteil 13
5. Besondere grünordnerische Festsetzungen 14
5.1 Allgemeines 14
5.2 Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen 14
5.2.1 Bepflanzung und Gestaltung des Grünzugs im Süden und Westen des Änderungsbereichs 14
5.2.2 Bepflanzung der Grüninseln innerhalb des Baugebiets 14
5.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen 14

5.2.4 Gehölzauswahlliste 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. Abwehrender Brandschutz **18**
6. Landwirtschaft **18**
7. Bodendenkmäler / Denkmalschutz **18**
8. Altlasten **18**
III. Verfahrensvermerke: 19

TEIL A. PLANZEICHNUNG

TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Vorbemerkung:

Aufgrund der gleichzeitig mit der Planänderung vorgenommenen Digitalisierung des Bebauungsplanabschnitts III wird, der besseren Lesbarkeit halber nur der Änderungsbereich in der Planzeichnung (Teil A) mit den planlichen Änderungen der 6. Änderung dargestellt.
Die bisherigen Änderungen bis zum 15.02.2016 (Rechtskraft der letzten/5. Änderung) werden in den Textlichen Festsetzungen zusammengefasst wiedergegeben.
Einige Festsetzungen wurden inhaltlich an geltendes Recht angepasst und die teilweise sehr detaillierten Vorgaben im Sinne einer geringeren Regelungsdichte an die Bedürfnisse heutigen Bauens angeglichen.

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

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

Rechtliche Grundlagen:

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

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, ferner Garagen und Stellplätze nach § 12 der BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 1. bis 5:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (bisher war ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ohne Einschränkungen festgesetzt)

1.2. Maß der baulichen Nutzung (vormals Punkt 1.2)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,3** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt (unverändert bei 2-geschossiger Bebauung).
Die höhere Grundflächenzahl von 1,0 bei 3-geschossiger Bebauung entfällt.

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

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

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, DG kein Vollgeschoss). Zulässig ist auch eine eingeschossige Bebauung mit allen Dachformen und Dachneigungen laut Gebäudetypen.

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

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort (vgl. § 83 BayBO, Übergangsvorschriften).

1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 i.S. des § 20 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
Ergänzung:
Die maximal zulässige Geschossfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

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

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

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

(ersetzt Punkt 5.1.7; siehe auch Festsetzung der Gebäudetypen)

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

schließungsstraße 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 (bisher auch Doppelhäuser).

2.2. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.
Bisherige Festsetzung:
Enge Baugrenzen laut Festsetzungen durch Planzeichen.

Änderung:
Die Baugrenzen werden größtmöglich ausgeweitet. Zur öffentlichen Straße hin beträgt der Abstand künftig einheitlich 3,00 m. Gegenüber Nachbargrundstücken, öffentlichen Grünflächen oder Fußwegen mindestens 3,00 m, gem. BayBO.
Eine Grenzbebauung mit Garagen und Carports ist unter Einhaltung des Abstandes von 5,00 m zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Garagen-/Carport-Einfahrt an den drei straßenabgewandten Seiten zulässig.

Nebenanlagen:
Nebengebäude i. S. des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Gewächshäuser und Holzlegen, Nebenanlagen zur Kleintierhaltung) mit einem Bruttorauminhalt bis 75 m³ bzw. 50 m² Grundfläche (verfahrensfreie Bauvorhaben) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, Terrassen bis max. 10 m², nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15 m² (z.B. Hundehütte) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3. Größe der Baugrundstücke

~~Mindestgrundstücksgrößen bisherige Festsetzung:~~
~~1. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung **400 m²**~~
~~2. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Doppelhausbebauung **250 m²**~~

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

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

Die Festsetzung zur Firstrichtung wird aufgehoben.

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

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

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Abstandsflächen

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

3.2 Dachgestaltung

3.2.1. Dachformen und Dachneigung

Bisher zulässig waren bei E + D und U + E + D:
Steile Satteldächer mit einer Neigung von 38 – 42° und
flache Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10°, sowie Flachdächer

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

Änderung:
Die bisherigen Festsetzungen zur Dachneigung (Punkt 5.1.1) werden aufgehoben und wie folgt durch die Festsetzung von 4 Bautypen ersetzt:

TYP A:

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

TYP B:

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

TYP C:

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

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

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

Kniestock (Punkt 5.1.6 der 4. Änderung):
Bei der Bauweise E + D (Bautyp A) ist ein Kniestock von max. 1,00 m Höhe zulässig. Satz 2 des Punktes 5.1.6 entfällt

Seitenverhältnis der Baukörper: (Punkt 5.2 der 4. Änderung):
Das Seitenverhältnis Länge (Traufe) zu Breite (Ortgang/Giebel) ~~muss~~ sollte 5 : 4 bei Alternativ-Bauweise auch 1:1 betragen. Andere Seitenverhältnisse sind im Einzelfall zulässig.
An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes ein- und untergeordnet sind. Ihre Größe darf max. 1/3 der Länge ~~oder der Breite~~ des Hauptgebäudes betragen. (~~Zwerchgiebel~~, z. B. Wintergärten, ~~außer Garagen~~).

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

Garagendächer:
Zugelassen sind sämtliche Dachformen der Hauptgebäude, Dachbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen!
Traufhöhen der Garagen gemäß BayBO in der jeweiligen Fassung.
Dachterrassen auf an der Grundstücksgrenze stehenden Garagen sind nicht zulässig.

3.2.2. Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Hauptgebäuden liegend in die Dachfläche zu integrieren. Bei Nebengebäuden sind 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

(bisherige Festsetzungen, Punkt 4)

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

An der straßenabgewandten Seite sind zusätzlich Maschendrahtzäune zulässig.

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

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

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

3.2.4. Geländegestaltung

Geländeveränderungen (Aufschüttungen) sind maximal bis zur RFOK EG (Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) zulässig.
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen und Abgrabungen über 1,00 m sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist. Stützmauern im Grundstück sind zulässig, wenn ihr Abstand von der Grundstücksgrenze mindestens die Ansichtshöhe der Stützmauer beträgt.

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

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen Nachbargrundstücke abzustimmen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

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

3.2.5. Stellplätze und Garagen/Carports

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

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

3.2.6. Sichtdreiecke

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

3.2.7. Außenwerbung

Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn Sie das Umfeld nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäude- und Zaunfront sind auf eine gemeinsame Fläche von max. 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farbe, Farbmischungen, grelles Licht und Wechsellicht unzulässig.

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 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

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 nachzupflanzen.

5.2 Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen

5.2.1 Bepflanzung und Gestaltung des Grünzugs im Süden und Westen des Änderungsbereichs

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

5.2.2 Bepflanzung der Grüninseln innerhalb des Baugebiets

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

5.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 10.260 m² werden auf Flur-Nr. 913 der Gemarkung Sonnenried erbracht.

<u>Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung:</u>

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

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

- Pflanzung von mindestens 2-3 reihigen Heckenzeilen gemäß der Plandarstellung an der Ostseite und im mittleren Grundstücksbereich zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten der Gehölzbewohner und des Biotopverbundes der Gehölzlebensräume aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten

- Extensivierung des nicht bepflanzten Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr; 1. Mahd nicht vor 15.06. des Jahres; Berücksichtigung von Altgrasstreifen in den Randbereichen (Mahd alle 3 Jahre zur Offenhaltung)

- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten gemäß Plandarstellung

5.2.4 Gehölzauswahlliste

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

Liste 1 Bäume

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

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

Liste 2 Sträucher:

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

Pflanzqualitäten:

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

II. Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

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

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

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

- vor Rückstau aus der Kanalisation

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

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen von Abwasser in die Kanalisation unter der Rückstauebene (= 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. Abwehrender Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Wackersdorf sicherzustellen.
Für dessen Auslegung gelten die technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter Nr. 405 und 331. Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

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.

III. Verfahrensvermerke:

Bebauungsplan mit Grünordnung Baugebiet „Wackersdorf Süd, BA III“

1) Aufstellungsbeschluss

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

2) Billigung Vorentwurf

am 28.06.2017 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)

3) Frühzeitige Beteiligung der Bürger

nach § 3 Abs. 1 BauGB vom …….. bis ……..

4) Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Abgabeendtermin am …….

5) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

am ……

6) Beteiligung der Bürger – Öffentliche Auslegung

nach § 3 Abs. 2 BauGB vom …….. bis ……

7) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Abgabeendtermin am ……..

9) Satzungsbeschluss

nach § 10 BauGB vom ……..

10) Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Wackersdorf, den .....

.....
Thomas Falter, Erster Bürgermeister