Stadt Windischeschenbach

Bebauungsplan "Hotelnutzung Stadtplatz"

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil G - Begründung

Fassung vom 11.12.2019

Verfasser:

KUCHENREUTHER
ARCHITEKTEN / STADTPLANER

Peter Kuchenreuther
Dipl. Ing. Univ.
Architekt Stadtplaner BDA
Markt 12-14
95615 Marktredwitz

Tel. 09231 - 87 99 97
Fax 09231 - 87 99 98

www.kuchenreuther-architekt.de
mail@kuchenreuther-architekt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen und Planungsanlass 3

2 Ausgangssituation 3

2.1 Lage im Stadtgebiet 3
2.2 Geltungsbereich 4
2.3 Ortsbauliche Bestandsanalyse 4
2.4 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung 5
2.5 Rechtliche Ausgangslage 7

3 Planungsziele 8

4 Planungskonzept mit Festsetzungen 8

4.1 Städtebauliches Konzept 8
4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 10
4.3 Grünordnung 12
4.4 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 13
4.5 Ver- und Entsorgung 14

1 Vorbemerkungen und Planungsanlass

Der Stadtrat der Stadt Windischeschenbach hat am 10.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hotelnutzung Stadtplatz“ beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - "Bebauungspläne der Innenentwicklung".

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotelkomplexes in seinem Geltungsbereich zu schaffen. Derzeit befindet sich hier das ehemalige Hotel mit Gasthof "Oberpfälzer Hof" mit Nebengebäuden sowie weiteren, angrenzenden Gebäuden. Der gesamte Block steht derzeit leer. Seit der Schließung des "Oberpfälzer Hof" reicht die Beherbergungskapazität in Windischeschenbach nicht aus, um die Nachfrage - insbesondere an den Wochenenden - abzudecken. Durch einen geplanten Hotelneubau soll diese Bedarfslücke mit einem zeitgemäßen Hotel- und Gastronomieangebot sowie weiteren ergänzenden Nutzungen gedeckt werden.

Zu den Planungszielen sh. Kapitel 3!

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

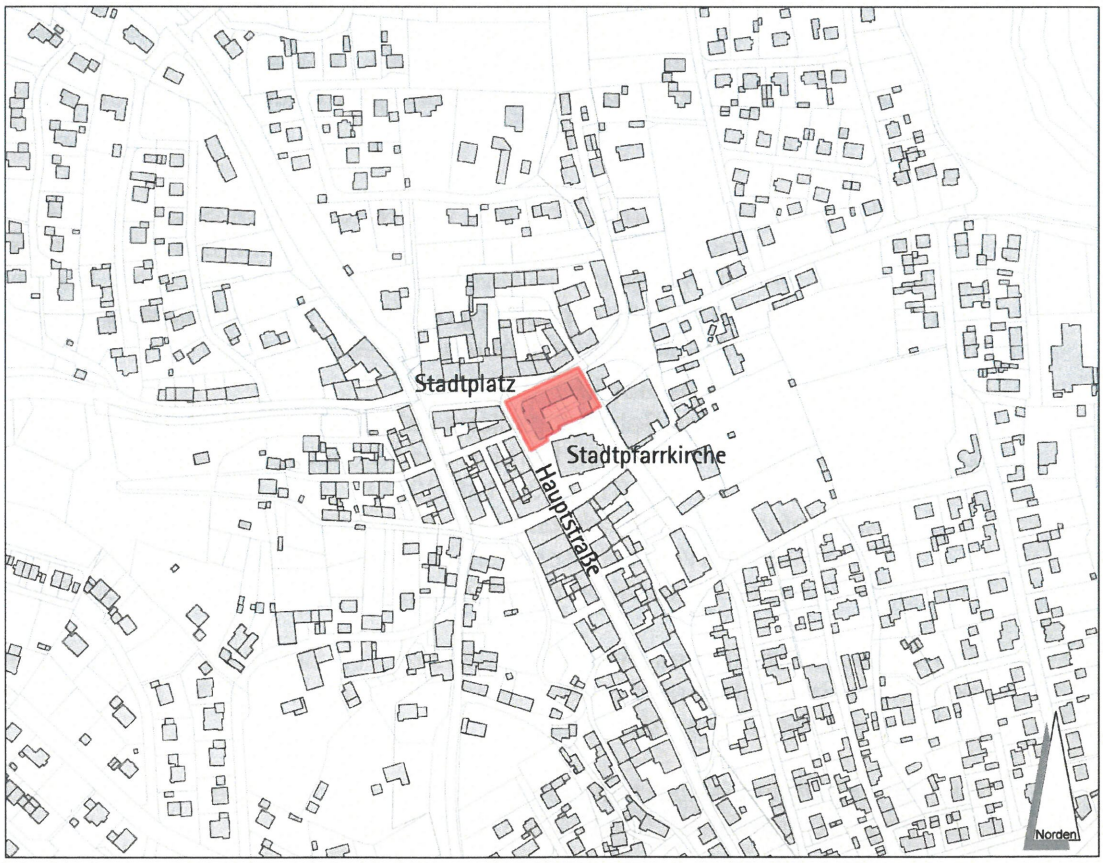


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet liegt südlich des Stadtplatzes und östlich der Hauptstraße in Windischeschenbach. Östlich verläuft die Geschwister-Scholl-Straße. Die Erschließung erfolgt von diesen umgebenden Straßen- bzw. Platzräumen aus. Im Süden befindet sich die Pfarrkirche St. Emmeram auf dem erhöhten Niveau des Kirchplatzes.

Die umgebende Bebauung stellt den historisch gewachsenen Ortskern von Windischeschenbach dar und weist die hierfür typische Mischnutzung auf.

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nummern 112, 113, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 110 (Teilfläche – TF), 226/24 (TF), 226/26 (TF), 226/23 (TF) und 26/2 (TF), alle Gemarkung Windischeschenbach. Der Geltungsbereich besitzt eine Fläche von ca. 1.952 m^2. Hiervon sind ca. 1.265 m^2 private Grundstücksflächen.

2.3 Ortsbauliche Bestandsanalyse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hotelnutzung Stadtplatz“ umfasst derzeit wie oben erläutert einen vollständig leerstehenden Block des Stadtkerns von Windischeschenbach. Die Höhenentwicklung der Gebäude reicht von 3 - 4 Vollgeschossen am Stadtplatz bis zu 2-geschossigen Gebäuden im süd-östlichen Bereich - bedingt auch durch die Topografie. Vorherrschende Dachform ist das Walmdach, das ganze Gebäudezeilen überspannt (über Einzelparzellen durchlaufender First).

Topografie

Das Gelände im Geltungsbereich steigt von Norden nach Süden zum Kirchplatz hin an, wobei es im Block selbst fast vollständig überbaut ist. Die Hauptstraße im Westen bleibt auf annähernd gleichem Niveau liegen, so dass sich ein Treppenaufgang von der Hauptstraße zum Kirchplatz ergibt. Dieser Treppenaufgang soll im Zuge der Neubebauung des Areals ebenfalls neu gestaltet werden.

Denkmalpflege / Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich keine Baudenkmäler. Direkt im Süden angrenzend im Bereich des Kirchplatzes befindet sich ein Bodendenkmal (Denkmal-Nr. 598510 D-3-6138-0078):

> *Archäologische Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Emmeram in Windischeschbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen und der aufgelassene historische Ortsfriedhof.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ragt im Süd-Westen - im Bereich der geplanten Neugestaltung der bestehenden Freitreppe - ca. 3,5 Meter in dieses Bodendenkmal hinein (sh. Abbildung 2).

Auf dem Kirchplatz selbst befindet sich das Baudenkmal der Kath. Pfarrkirche St. Emmeram (Denkmal-Nr. 508174 D-3-74-168-10):

> *dreischiffige Basilika, eingezogener, fünfseitig geschlossener Chor, Flankenturm mit Spitzhelm, spätgotisch, Ende 15. Jh., Langhaus mit Steildach, nach Brand 1848 erneuert, Anbau der Seitenschiffe 1934, Umbau 1973; mit Ausstattung.*

Abbildung 2: Bodendenkmal im Bereich des Kirchhofs - ohne Maßstab!

Altlasten / Bodenbelastung

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Es gibt keine Hinweise auf geogene oder anthropogene Bodenbelastungen.

Wasserschutz / Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Biotope, Belange des Natur- und Artenschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich erfassten Biotope.

2.4 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm LEP (2013 sowie Teilfortschreibung 2018)

Entsprechend der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms 2018 wird die Stadt Windischeschenbach zusammen mit der Stadt Erbendorf aus dem Nachbarlandkreis Tirschenreuth als gemeinsames Landkreis-u□berschreitendes Mittel-

zentrum eingestuft. Windischeschenbach liegt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Windischeschenbach Teil der Gruppe der „Besonders strukturschwachen Gemeinden". In regionalplanerischer Perspektive liegt die Stadt Windischeschenbach auf einer überregionalen Entwicklungsachse zwischen den Oberzentren Weiden i.d. OPf. und Marktredwitz / Wunsiedel. Sie zählt damit zu den Standorten, an denen sich die Entwicklung von Wirtschaft, Verkehr und Siedlungen konzentrieren soll.

Das Landesentwicklungsprogramm nennt insbesondere folgende relevanten Ziele und Grundsätze:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)).
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 (G)).
- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (LEP 8.4.1 (G)).

Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Der Regionalplan Oberpfalz-Nord (6), in dem Windischeschenbach liegt, nennt folgende übergeordnete Grundsätze:

- Bei Sanierungsmaßnahmen [...] soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden (RP 6 B II 2.1 (G)).
- Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teilräumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung:

  Landkreis Neustadt an der Waldnaab:

  Ausbau und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen für tschechische Kunden im Handel und Tourismus (RP 6 B IV Wirtschaft 1.11 (G)).
- Die Region Oberpfalz-Nord hat mit ihren Naturparken Fichtelgebirge, Steinwald, Nördlicher Oberpfälzer Wald (...) sowie der Kulturlandschaft im Stiftland mit dem Bundesnaturschutzgroßprojekt Waldnaabaue und den Flusslandschaften von Naab und Vils sowohl für den Tourismus als auch für die Bevölkerung einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Diese landschaftliche und kulturelle Attraktivität soll erhalten werden. Die touristische Infrastruktur soll erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden (RP 6 B IV Wirtschaft 7.1 (G)).

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans werden in der gegenständlichen Planung beachtet.

2.5 Rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan
Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Windischeschenbach sind der planungsgegenständliche Bereich sowie die umgebenden Bauflächen als „Mischgebiet" dargestellt. Der geplante Bebauungsplan wird als "Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel" nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
Für den Geltungsbereich existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Die gegenständliche Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Planung der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche (deutlich) unter 20.000 m^2 liegt.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
Der gegenständliche Bebauungsplan unterstützt die Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt von 2019 (Verfasser: Architekt Rainer Heinz & iq- Projektgesellschaft Rosenheim / München) - insbesondere die Projekte G1 "Stadthotel" und Projekt B4: "Treppe und Vorplatz Kirche".

"(Es fehlt)...derzeit ein entsprechendes Stadthotel in Windischeschenbach, das neben dem Gasthof Waldnaabtal (Ortsteil Neuhaus) ein Beherbergungsangebot für die touristische Weiterentwicklung der Stadt bieten kann. Gleichzeitig ist ein Stadthotel auch ein wichtiger Baustein für die Revitalisierung dieser Funktion in der Stadtmitte." (aus Kap. 4 Entwicklungsstrategie - Wirtschaft (Tourismus) S.74)

Wasserschutz
Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb amtlich festgesetzter Wasserschutzgebiete oder wassersensibler Bereiche.

Natur- und Artenschutz
Der gegenständliche Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit bis auf einige kleinkronige Bäume im Bereich des Stadtplatzes im Norden keine nennenswerten Vegetationsstrukturen. Es handelt sich wie oben beschrieben um größtenteils bebaute und befestigte Flächen. Die entfallenden - schlecht entwickelten - Bäume im Bereich des Stadtplatzes werden durch verbindlich festgesetzte Neupflanzungen ersetzt.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen und Realnutzung handelt es sich um ein deutlich vorbelastetes Gebiet. Es ist nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen.

Für den Menschen sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Von der geplanten Nutzung des Gebietes gehen keine über das für Siedlungsbereiche übliche Maß hinausgehenden Belastungen (Lärm, Beleuchtung, Abstandsflächen, Freiräume) aus.

Zusammenfassend entstehen durch den Bebauungsplan keine erheblich negativen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft. Ein Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entsteht nicht. Von einer Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Block selbst befinden sich in Privateigentum. Die umgebenden Straßenräume sind städtische Liegenschaften. Die Treppenanlage und das Nebengebäude an der nordöstlichen Ecke des Kirchenumfelds befinden sich im Eigentum der Kirche.

3 Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotelkomplexes in seinem Geltungsbereich zu schaffen. Derzeit befindet sich hier das ehemalige Hotel mit Gasthof "Oberpfälzer Hof" mit Nebengebäuden sowie weiteren, angrenzenden Gebäuden. Der gesamte Block steht derzeit leer. Seit der Schließung des "Oberpfälzer Hof" reicht die Beherbergungskapazität in Windischeschenbach nicht aus, um die Nachfrage - insbesondere an den Wochenenden - abzudecken. Durch einen geplanten Hotelneubau soll diese Bedarfslücke mit einem zeitgemäßen Hotel- und Gastronomieangebot sowie weiteren ergänzenden Nutzungen gedeckt werden.

Bedingt durch den Strukturwandel sind die Erdgeschoßzonen in der Stadtmitte vielfach durch Leerstände wegen Geschäftsaufgabe geprägt. Der Bereich des ehemaligen "Oberpfälzer Hofs" stellt hier einen Schwerpunkt dar.

Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- geordnete städtebauliche Neu-Entwicklung des Areals des ehemaligen Hotels "Oberpfälzer Hof"
- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes "innerstädtischer Leerstand" im Planungsumgriff
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der ISEK-Projekte G1 "Stadthotel" und B4: "Treppe und Vorplatz Kirche".
- Nutzung der Repräsentativität des Standortes mit direkter Nachbarschaft zur Kirche

4 Planungskonzept mit Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Im geplanten Sondergebiet wird ein Neubaukomplex in Form eines 4-seitigen Blocks geplant, der den Gebäudebestand frei wieder nachzeichnet. Die Seite nach Süden wird mit einem nur eingeschossigen Bauteil konzipiert, das ein begrüntes Flachdach erhält. Bedingt durch die bestehende Topografie kann dieser Bauteil vom Innenhof aus ebenerdig betreten werden - zum Kirchplatz hin liegt das begrünte Flachdach in etwa auf Platzniveau. Dadurch entsteht eine günstige Belichtungs- und Besonnungs-Situation für den Innenhof und die ihn umgebenden drei höheren Ge-

bäudeflügel. Grundsätzlich ist bei der Neubebauung eine verbesserte Korrespondenz mit dem umliegenden öffentlichen Raum ohne Abwendung/Abschottung anzustreben.

Die Erschließung erfolgt von den umgebenden Straßen im Westen, Norden und Osten. Wie im Bestand führt eine befahrbare Passage von der Hauptstraße im Westen zur Geschwister-Scholl-Straße im Osten. Diese Passage wird mit einem Geh-Recht für die Öffentlichkeit belegt.

Der bestehende Treppenaufgang im Westen von der Hauptstraße zum Kirchplatz soll im Zuge des Hotelneubaus mit erneuert werden. Die Treppe ist ein wichtiges Bindeglied zwischen der Hauptstraße und der Pfarrkirche. Der Aufgang prägt das Ortsbild. Die derzeitige Ausfu□hrung in Sichtbeton, als sehr hohe Stu□tzmauer, ist gestalterisch unbefriedigend. Der lange Treppenlauf wirkt ungegliedert - der Gehweg zwischen den bestehenden Längsparkplätzen in der Hauptstraße und der Treppe wirkt bedrängt. Durch eine Neugestaltung der Treppe wird wieder ein attraktiver Zugang zur Kirche hergestellt.

Die nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) notwendigen Stellplätze für den geplanten Hotelneubau werden außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 86/3 nachgewiesen und durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Gemäß den oben erläuterten Zielen soll im Planungsgebiet eine Hotelanlage entstehen. Daher wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hotel“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Sondergebiet sind ausschließlich zulässig:

- ein Hotel oder Ferienappartements
- der dem Hotel zugeordnete Außenbereich mit Wegen, Terrassen und Grünflächen
- untergeordnete Nebenanlagen soweit sie dem Nutzungszweck selbst dienen und die in der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen

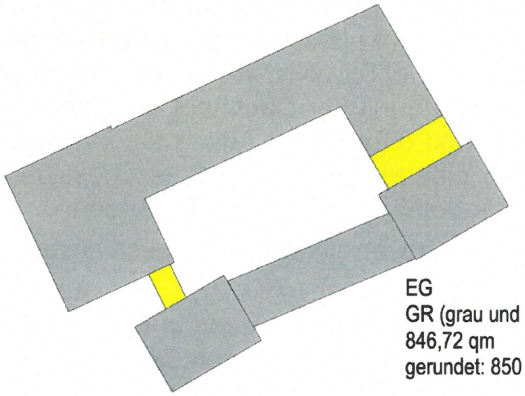
Das Baugebiet orientiert sich bzgl. baulicher Dichte an der bestehenden abzubrechenden Bebauung im Planungsumgriff sowie in der Umgebung. Wichtig ist hierbei die Gliederung des Gebäudekörpers und Orientierung der Eingangssituationen des Gebäudekomplexes. Weiterhin sollen sich Gebäudehöhen und Maßstabsentwicklung am Umfeld orientieren, aber auch eine der Planungsaufgabe angemessene Gebäudekubatur ermöglichen.

Durch die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, in Verbindung mit der Festsetzung einer max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,8 wird eine der Umgebung und der geplanten Nutzung angemessene Dichte ermöglicht.

Die Werte von GRZ und GFZ wurden aus dem Bebauungskonzept abgeleitet, das dem B-plan zu Grunde liegt (sh. Abbildung 3!).

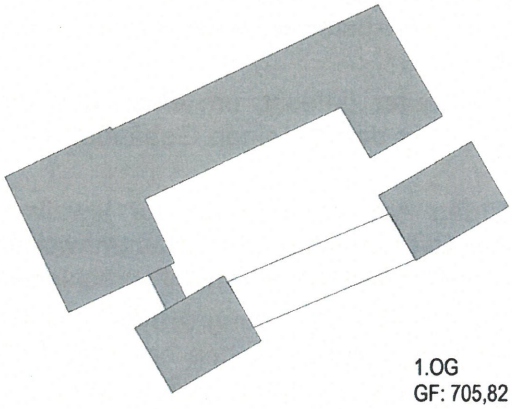
Die maximal zulässige zu versiegelnde Fläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die gesamten privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich mit 1.050 m^2 festgesetzt. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von 0,83 (1.050 / 1.265,54). Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zählen nicht hierzu. Dieser Versiegelungsgrad kann durch die innerstädtische Lage begründet werden und entspricht in etwa der derzeitigen Versiegelung im Bestand.

Zur Einfügung der geplanten Baukörper in die Umgebung bzgl. ihrer Höhenentwicklung werden max. 3 Vollgeschoße zugelassen. Wie oben erläutert entspricht dies der Bestandsbebauung, die sogar ein Gebäudeteil mit 4 Vollgeschossen aufweist: der ehemalige Gasthof an der Hauptstraße.

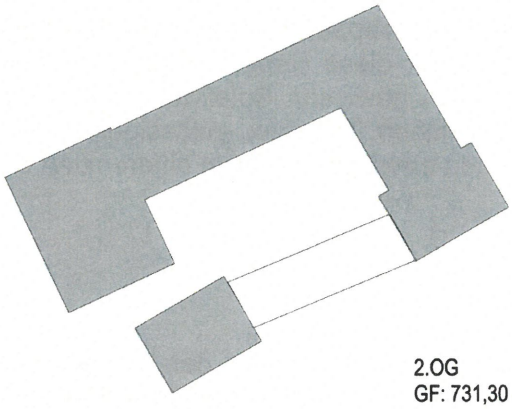


EG
GR (grau und gelb):
846,72 qm
gerundet: 850 qm

GF (grau): 801,14 qm



1.OG
GF: 705,82 qm



2.OG
GF: 731,30 qm
DG kein Vollgeschoß!

Grundstücksfläche privat: 1.265,54 qm
GR gerundet: 850 qm
ergibt GRZ: 850 / 1.265,54 = 0,672 -> gerundet **0,7**

GF gesamt: 801,14 + 705,82 + 731,30 qm = 2.238,26
GF gerundet: 2.300 qm
ergibt GFZ: 2.238,26 / 1.265,54 = 1,769 -> gerundet **1,8**

Abbildung 3: Ermittlung der Dichtewerte und Berechnung - ohne Maßstab!

Um die Höhenentwicklung im Baugebiet zusätzlich zu steuern werden maximale Wandhöhen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist immer die Oberkante des geplanten Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss: 439,55 üNN. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes bzw. der obere Abschluss der Wand (Oberkante Attika) bei Flachdächern definiert. Die Wandhöhen sind räumlich differenziert für die 3-geschossigen Hauptgebäude und das eingeschossige Gebäudeteil mit Flachdach im Süden.

Um wieder einen geschlossenen Block zu erreichen wird geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Um das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Form eines geschlossenen Blocks zu erreichen, wird die Lage der neu zu errichteten Gebäude nach Außen größtenteils mit Baulinien festgesetzt, an die anzubauen ist. Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung ist bei der Objektplanung sicherzustellen. Die Bestandssituation darf mit dem Ersatzbau nicht verschlechtert werden. Zum Innenhof hin und nach Süd-Westen, wo bzgl. der Abstandsflächen ein größerer Spielraum herrscht, werden Baugrenzen gesetzt.

Die Baugrenzen sind bewusst etwas weiter gefasst, um einen gewissen Gestaltungsspielraum für Entwurf und Anordnung der einzelnen Gebäudeteile zu ermöglichen.

An den festgesetzten Baulinien dürfen Außenwände bis zur jeweils zulässigen Wandhöhe errichtet werden. Wie erläutert entspricht die Höhenentwicklung in etwa dem Bestand, so dass sich die Abstandsflächensituation nicht verschlechtert.

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist an den Baugrenzen nach außen, zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, einzuhalten. Im Innenhof können die Abstandsflächen nach BayBO unterschritten werden, da es sich künftig um einen zusammengehörigen Gebäudekomplex handeln wird, der einheitlich genutzt und betrieben wird.

Die Lage der Nebenanlagen in Form von Treppenanlagen mit zugehörigen Terrassen und Podesten wird durch Flächen für diese Nebenanlagen im Planteil festgesetzt. Auch diese Flächen weisen einen gewissen Spielraum auf, um eine angemessene Planungsflexibilität zu ermöglichen. Die max. zulässigen Höhenlagen der Oberkanten dieser Treppen etc. werden ebenfalls räumlich differenziert begrenzt.

4.3 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen

Eine angemessene Eingrünung der Flächen außerhalb der Bauräume wird durch grünordnerische Festsetzungen geregelt. Im Wesentlichen wird dies in Form einer Kombination von zeichnerischer und textlicher Festsetzung geregelt: Es werden im Planteil Flächen festgesetzt, in welchen eine Mindestanzahl von Bäumen gemäß der zugehörigen textlichen Festsetzung gepflanzt werden muss. Die im Planteil dargestellten Standorte sind hinweisliche Empfehlungen und können in den Flächen planerisch variiert angeordnet werden. Auf diese Weise werden mindestens 5 Bäume (mit höherer Pflanzqualität als der Bestand) im Straßenraum und mindestens 2 im Innenhof gesichert, was deutlich über der Bestandszahl liegt.

Flachdächer sind mit extensiver Begrünung auszuführen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies sichert positive Auswirkungen auf das Mikroklima und eine gewisse Regenwasserpufferung. Zudem sind begrünte

Flachdächer optisch ansprechender als reine Foliendächer oder bekieste Flachdächer.

4.4 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zur Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO). Diese beziehen sich u.A. auf die Dachformen, Dacheindeckungen, Dachgauben, Solarkollektoren, Werbeanlagen etc. Zusätzlich wird auf die im Zuge der Städtebauförderung erstellte Gestaltungsfibel zum kommunalen Förderprogramm der Stadt Windischeschenbach hingewiesen. Die Empfehlungen zur Gestaltung sind dabei zu berücksichtigen.

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen werden entsprechende Festsetzungen durch Text getroffen, die die verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und in die bestehenden Baustrukturen sicherstellen. Auch hierbei soll aber ein angemessener Rahmen für die individuelle Gestaltung des künftigen Gebäudekomplexes gewährt werden.

Dachform und Eindeckung, Dachaufbauten

Für die Hauptgebäude sollen nur Walmdächer zur Ausführung kommen: Dies entspricht der Bestandsbebauung. Durch das "um-die-Ecke-führende" Walmdach wird die Blockrandbebauung zusammengefasst.

Die Dacheindeckung ist mit Biberschwanzdeckung in naturroten Farbtönen auszuführen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dachgauben mit Sattel- oder Walmdach sind zulässig. Diese sind mit Biberschwanzdeckung und knappem Dachüberstand auszubilden. Da die Dachlandschaft von entscheidender Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild eines Quartiers ist, werden diese „vereinheitlichenden" Vorgaben zu einem ruhigen Gesamterscheinungsbild und zur Einfügung in die Umgebung beitragen.

Auf den straßenabgewandten Dachflächen sind in der Dachfläche liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Aufgeständerte oder freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Durch diese Festsetzung wird die Nutzung regenerativer Energien in gestalterisch verträglicher Form auf den Dachflächen ermöglicht. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen in Form von aufgeständerten oder freistehenden Anlagen werden nicht zugelassen, da sich diese auf das Erscheinungsbild des Baugebiets negativ auswirken.

Fassadengestaltung

In der Dachfläche liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Stützmauern

Stützmauern z.B. im Bereich des geplanten Treppenaufgangs sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Einfügung in die Altstadtstruktur in Naturstein oder Beton auszubilden. Betonwände sind mit Profilierung und / oder gestockt auszuführen und zu begrünen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Einfügung in die Altstadtstruktur nur direkt auf die Wand gemalt oder in Form von Metallbuchstaben zulässig. Zusätzlich sind auch handwerklich gefertigte Ausleger zulässig. Werbeanlagen können indirekt beleuchtet oder hinterleuchtet ausgebildet werden. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist § 33 Straßenverkehrsordnung (StVO) zu beachten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Stadt Windischeschenbach gesichert.

Die Anschlussmöglichkeit an bestehende Telekommunikationsnetze ist für das Baugebiet gewährleistet.

Die Versorgung mit Strom ist gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist durch vom Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab beauftragte Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

Entwässerung

Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal in die Kläranlage der Stadt Windischeschenbach. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht möglich.

Windischeschenbach, 20. Dez. 2019

.....

Karlheinz Budnik
Erster Bürgermeister