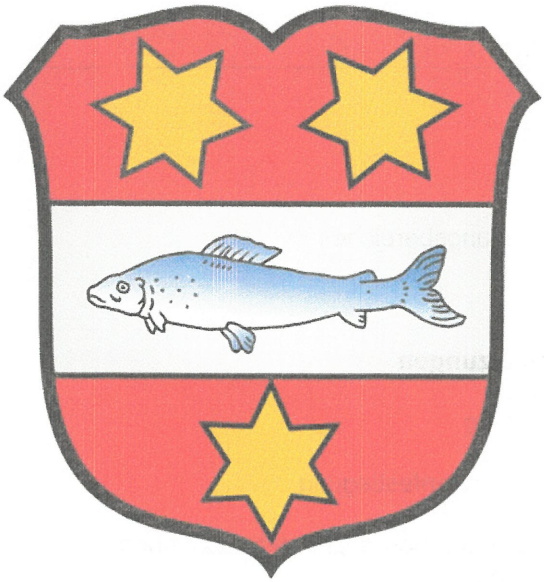


Stadt Windischeschenbach

4. Änderung Bebauungsplan

„Hofzelch“ Teilgebiet XII

im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgestellt:	**18.09.1992**
4. Änderung:	**04.04.2016**
Geändert:	**08.06.2016**
Satzungsbeschluss:	**14.09.2016**
In Kraft seit:	**16.09.2016**

architekturbüro dipl. ing. fh josef schöberl raiffeisenstrasse 8 92711 parkstein tel 09602 / 639363 fax 639364

Inhaltsverzeichnis

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines
Bestandteile

2 Geltungsbereich
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
Übersichtskarte Gesamt
Luftbildkarte

3 Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Wandhöhen
2.2 Bezugspunkte zur Wandhöhenfestlegung
3. Bauweise
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
5. Flächen für Nebenanlagen
6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen
9. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen
10. Öffentliche und Private Grünflächen
10.1 Öffentliche Grünflächen
10.2 Private Grünflächen
11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sowie Erhaltung von best. Bepflanzungen (Pflanzbindung)
11.1 Pflanzliste Bäume und Sträucher
Grünordnung – Öffentliche und Private Grünflächen

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
1. Haus- und Dachform, Dacheindeckung
2. Dachaufbauten
3. Wintergärten
4. Fassadengestaltung
5. Einfriedungen
6. Garagen
7. Aufschüttungen und Abgrabungen
8. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

5 Vereinfachter Umweltbericht
1. Umwelt- und Naturschutz mit Prüfung der Schutzgüter
2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
3. Zusammenfassende Wertung

6 Systemskizzen
1. Lage der Bezugspunkte
2. Systemschnitte
3. Systemskizze Dachaufbauten

B Hinweise und Empfehlungen

1. Grünflächen, Stützmauern
2. Solarnutzung
3. Selbstschutz der Bauherrn vor Oberflächenwasser
4. Kanalisation
5. Versorgung
6. Regenwassernutzung
7. Brandschutz
8. EEWärmeG
9. Baugrund
10. Grundwasser
11. Bodendenkmäler
12. Altlasten

C Begründung

1 Begründung

1.1. Erfordernis der Änderung
1.2 Ausgangslage der Planung
1.3 Entwurfsbegründung
  1.3.1 Erschließung - Verkehr
  1.3.2 Grünordnung
  1.3.3 Bebauung

D Plandarstellung - Anhang

Bebauungsplan M 1 : 1000
4. Änderung vom 04.04.2016, geändert am 08.06.2016

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines

Bestandteile

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000 sowie einen Textteil mit den Festsetzungen und eine Begründung zur 4. Änderung.
Hinweise und Empfehlungen sind beigefügt.

Die aktuelle Änderung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Rechtsgrundlagen:

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296);

Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungsG vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), FNA 213-1-2, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. 6. 2013 (BGBl. I S. 1548).

Der Bebauungsplan für das Baugebiet Windischeschenbach „Hofzelch“ Teilgebiet XII ist seit dem 18.09.1992 rechtskräftig.
Nach der 1. Änderung im Jahr 1993, wurde eine 2. Änderung im Jahr 1996 durchgeführt, welche am 14.03.1997 Rechtskraft erlangte.

Von 1997 bis 2000 wurde die 3. Änderung für einen Teilbereich durchgeführt, der seit dem 08.12.2000 rechtskräftig ist.

In der 4. Änderung werden für den noch unbebauten südöstlichen Teil die planerischen und textlichen Festsetzungen überarbeitet und neu festgesetzt.
Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.
Der Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die 4. Änderung erfolgte am 13.04.2016 durch den Stadtrat der Stadt Windischeschenbach.

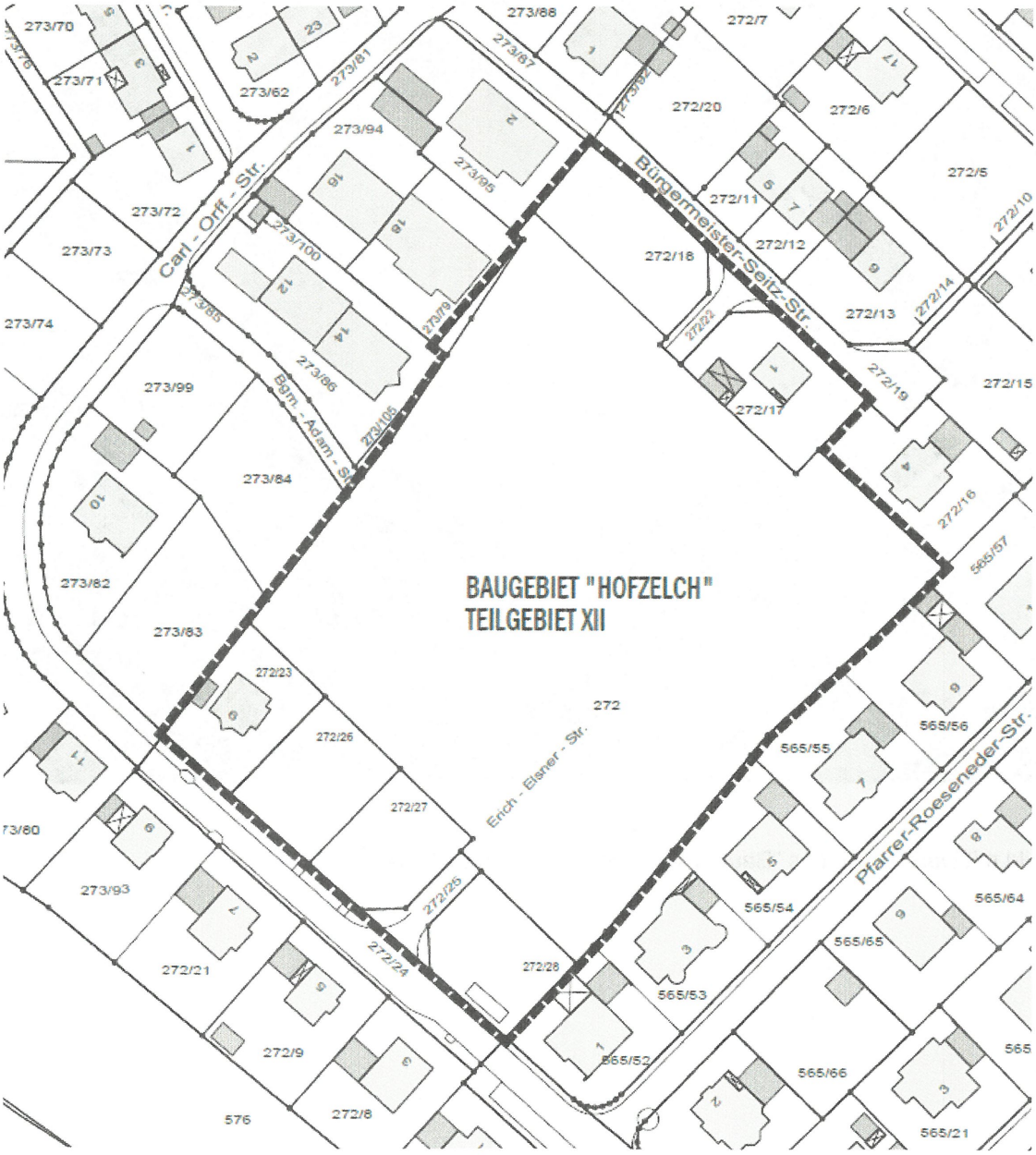
2 Geltungsbereich

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (4.Änderung) umfasst das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.13 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

Im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Windischeschenbach:

Flur - Nr.:
272, 272/17, 272/18, 272/22, 272/23, 272/25, 272/26, 272/27, 272/28, 273/79



Kartenausschnitt "Geltungsbereich" mit Flur Nummern (ohne Maßstab)

Luftbildkarte

Luftbild mit Darstellung des "Baugebietes Hofzelch“ (ohne Maßstab)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Nach § 4 (1) BauNVO wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Zulässig sind nur Bauvorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr.1 und Nr.2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden Höchstmaße angesetzt.

E + I GRZ 0,3 GFZ 0,6 Vollgeschoss II

Die Berechnung der zulässigen Grundfläche (GR) hat nach § 19 BauNVO zu erfolgen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.1 Wandhöhen

Gemäß den Systemschnitten (siehe A / 6 / 2) werden für die einzelnen Haustypen Wandhöhen festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt (Straßenniveau bzw. höchster Geländepunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.
Bei Flachdachgebäuden ist die Oberkante der Attika maßgebend.

Satteldach, Krüppelwalmdach	E + D	/ DN 35°- 50°	max. 4,60 m
Satteldach	E + I	/ DN 10°- 30°	max. 6,50 m
Walmdach	E + I	/ DN 10°- 30°	max. 6,50 m
Pultdach	E + D	/ DN 10°- 28°	max. 6,50 m bei einer Gebäudebreite bis max. 8,00 m Bei Gebäudebreiten über 8,00 m sind die Pultdächer versetzt anzuordnen, hierbei gelten die Festsetzungen für versetzte Pultdächer.
Versetzte Pultdächer	E + D	/ DN 12°- 34°	max. 6,50 m
Flachdach	E+ I		max. 7,00 m (OK Attika)

2.2 Bezugspunkte zur Wandhöhenfestlegung :

Parzellen im Bereich der 4. Änderung
Parzellen Nr.
3.6 / 3.7 / 3.8 / 3.15 / 3.18 / 3.19 / 3.20 / 3.29
Straßenniveau, mittig Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze

Parzellen Nr.
3.9 / 3.10 / 3.11 / 3.16 / 3.26 / 3.27 / 3.28
höchster natürlicher Geländepunkt am geplanten Standort Wohngebäude

Parzellen Nr.
3.12 / 3.13 / 3.14 / 3.17
Straßenniveau 7,0 m oberhalb talseitiger Grenze an der Grundstücksgrenze für Garage
Straßenniveau 14,0 m oberhalb talseitiger Grenze an der Grundstücksgrenze für Wohnhaus

Siehe Karte „Lage der Bezugspunkte unter A / 6 / 1

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

offene Bauweise (o) - § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden folgende bauliche Angaben zugelassen:
- Verfahrensfreie Nebengebäude nach Art. 57 BayBO
- max. 2 offene Stellplätze im Bereich der Grundstückszufahrten
- Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen

5. Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind auf die Haltung von Kleintieren zu beschränken.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Bebauungsgebiet sind Garagen an den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen bzw. grenznah anzuordnen. Dabei ist ein Garagenvorfeld von mind. 5,50 m einzuhalten.

Unmittelbare traufseitige Grenzbebauungen sind unter folgenden Bedingungen möglich:
Die durch die unmittelbare traufseitige Grenzbebauung erforderliche innenliegende Dachrinne muss an beiden Traufseiten der Garage ausgebildet werden. Hierbei ist auf eine absolut symmetrische Ansicht zu achten.

Der Aufbau von Kniestöcken auf Garagen ist unzulässig.

Pro Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze und bei Mehrfamilienhäusern mind. 1 Stellplatz pro Wohnung zu errichten. (offene Stellplätze, Garagen)

Bedingt durch die vorhandene Hangsituation werden für erschließungstechnisch talseitig gelegene Grenzgaragen bzw. grenznahe Garagen abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO erlassen.
Bergseitig erschlossene Grenzgaragen bzw. grenznahe Garagen sind gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zu erichten.

Parzellen Nr. : 3.6 / 3.7 / 3.8 / 3.15 / 3.18 / 3.29
Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von max. 5,5 m über natürlichem Gelände für die talseitige Wandhöhe mit Wandhöhe von max. 3,0 m über Bezugspunkt Straßenniveau.
(siehe A / 6 / 1 Lage der Bezugspunkte und A / 6 / 2 Systemschnitte)

Parzellen Nr. : 3.12 / 3.13 / 3.14 / 3.17
Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von max. 4,0 m über natürlichem Gelände entlang der Grundstücksgrenze mit Wandhöhe von max. 3,0 m über Bezugspunkt Garage.
(siehe A / 6 / 1 Lage der Bezugspunkte und A / 6 / 2 Systemschnitte)

Parzellen Nr. : 3.9 / 3.10 / 3.11 / 3.16 / 3.19 / 3.20 / 3.26 / 3.27 / 3.28
Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 9 BayBO

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Die Erschließung der einzelnen Flurstücke erfolgt über öffentliche Straßen

8. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Zufahrten zu den Grundstücken sind durch einen Hinweispfeil im Plan gekennzeichnet.
Das Ausleiten von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

9. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Planbereiches erforderlichen Versorgungsleitungen für Elektrizität und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

10. Öffentliche und Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10.1 Öffentliche Grünflächen

Die im Plan festgesetzten straßenbegleitenden Grünflächen bzw. Baumbepflanzungen sind unter Verwendung heimischer groß- und mittelkroniger Laub- oder Obstbäume sowie Sträucher zu bepflanzen. (Artenbeispiele siehe Pflanzliste Bäume und Sträucher).

10.2 Private Grünflächen

Die im Plan festgesetzten Grünflächen bzw. Baumbepflanzungen sind unter Verwendung heimischer groß- und mittelkroniger Laub- oder Obstbäume sowie Sträucher zu bepflanzen. (Artenbeispiele siehe Pflanzliste Bäume und Sträucher).

11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sowie Erhaltung von best. Bepflanzungen (Pflanzbindung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan **mit Pflanzgebot** festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind mit einheimischen, hochwachsenden Bäumen sowie Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. (siehe Pflanzliste)

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen, sowie Erdkabeln einzuhalten.

11.1 Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Folgende heimische Arten sind für die Umgrünung und Pflanzungen im gesamten Baugebiet vorgesehen:

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Klein- und mittelkronige Bäume:

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Heimische, bewährte Obstbäume

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Weißdorn wird nur in Rücksprache mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege nach Abwägung der Gefahr für Feuerbrand gepflanzt.

Nichtheimische Nadelgehölze wie Thujen, Scheinzypressen usw. dürfen nicht gepflanzt werden, da sie sich nachteilig auf die heimische Fauna und das Landschaftsbild auswirken können.

Grünordnung – Öffentliche und Private Grünflächen:

LEGENDE GRÜNORDNUNG:

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

Im gesamten Planbereich sind Haupt- und Nebengebäude mit Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Pult-, oder Flachdächern gemäß den Systemschnitten abzudecken.

Die Firstrichtungen der Gebäude sind frei wählbar.

Übersicht über Dachform, Dachneigungen und Dachüberstand

Satteldach, Krüppelwalmdach	E+D	35° – 50°	Traufe 0,60 m	Ortgang 0,30 m
Satteldach	E+I	10° – 30°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
Walmdach	E+I	10° – 28°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
Pultdach	E+D	10° – 28°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
Versetztes Pultdach	E+D	12° – 34°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
Flachdach	E + I	-	-	-

Bei Pultdachgebäuden ist die niedrige Wand (Traufseite) generell auf der Talseite zu positionieren.

Garagen sind in Bezug auf Dacheindeckung und Dachneigung dem des Hauptgebäudes anzugleichen bzw. mit einem Flachdach auszuführen.

Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen (außer Flachdächer) sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit und grau zugelassen. Metalldächer sind in grauen Farbtönen auszuführen.

Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig.
Dachbegrünungen auf flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern sind zulässig.

2. Dachaufbauten

Einzelgauben und durchlaufende Schleppgauben sind bei Satteldächern, Krüppelwalmdächern (Wohngebäude) mit einer Mindestdachneigung von 35° zulässig.
Pro Dachgaube ist eine Gesamtansichtsfläche zulässig:
- Einzelgauben max. 4,0 m²
- durchlaufende Schleppgaube max. 10 m²

Der Abstand vom Rand der Dachgaube zum Ortgang muss mindestens ¼ der Gesamtlänge des Daches betragen.
Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig.

3. Wintergärten

Wintergärten sind zulässig und können auch über die überbaubare Fläche hinausragen.
Als maximal zulässige Baugrenzenüberschreitung werden festgesetzt:
in der Länge maximal 6,00 m, in der Tiefe bzw. Breite maximal 3,00 m

Erforderliche Abstandsflächen sind nach BayBO auf jeden Fall einzuhalten.
Die überbauten Flächen sind auf die GRZ und GFZ anzurechnen.

4. Fassadengestaltung

Das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist unzulässig. Die Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
Mauern sind als Einfriedung generell nicht zulässig!

Als **straßenseitige** Einfriedung sind zulässig:
Holz- bzw. Metallzäune (Zaunsockel mit max. 15 cm über Gelände Straßenseite zulässig)
Es ist eine Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung von max. 1,50 m ab Straßenniveau an der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Als **seitliche und rückwärtige** Einfriedungen sind zulässig:
Holz-, Metallzäune sowie Drahtgeflechtzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 1,50 m.
Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung ist das natürliche Gelände. Im Bereich der Anpassung an das Straßenniveau ist das angepasste Gelände als Bezugspunkt maßgebend.
Die Drahtgeflechtzäune sind vorzugsweise mit Hecken zu hinterpflanzen.
Zaunsockel sind nicht zulässig!

6. Garagen

Um eine Gliederung der Baukörper zu erreichen, dürfen Garagen nicht in gleicher straßenseitiger Flucht der Hauptgebäude errichtet werden.
Der Gebäudeversatz ist mit mindestens 0,50 m auszubilden.

Für Garagengebäude sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
An Stelle massiver Garagen können auch „Carports“ errichtet werden.
Dachbegrünungen sind bei flach geneigten Dächern zulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtsbereich ist das Gelände des jeweiligen Grundstückes im direkten Anschlussbereich hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten Verkehrsfläche anzugleichen.
Stützmauern oder steile Böschungen sind an der straßenseitigen Grenze unzulässig.

Stützmauern als Abgrenzung zu den benachbarten Grundstücken im Bereich der Garagenzufahrten bei talseitig angeordneten Garagen sind zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf max. 20 cm (Sockel) höher sein als die Gargenzufahrt.
Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Die Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen sind auf die Bereiche Garagenzufahrt, Wohnhauszugang und Terrassenbereich zu beschränken.
Geländeaufschüttungen für Terrassen sind bis maximal 60 m² Grundfläche zulässig.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen zu Vollgeschossen sind unzulässig.

Jedes Grundstück hat an die seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anzuschließen.

8. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Pro Parzelle ist ein mittelkroniger Laubbaum als Hausbaum oder mindestens zwei hochstämmige einheimische Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Die Baum- und Strauchpflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste Bäume und Sträucher (A / 3/11.1) auszuführen.

Die Pflanzungen und die gärtnerische Anlage der Außenanlagen auf der jeweiligen Bauparzelle sind spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme fertig zu stellen.

Garagenzufahrten und sonstige Bodenversiegelungen sind mit wasserdurchlässigen Beton- oder Natursteinpflasterbelägen (z. B. Pflasterbelag mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Ökopflaster) zu befestigen. Die Versiegelung der Bodenflächen ist möglichst gering zu halten.

Unzulässig für Garageneinfahrten, Eingangsbereiche, Gehwege und Terrassenbefestigungen sind Bodenversiegelungen mit Asphalt, Beton oder wasserundurchlässigen Verbundpflaster.

Notwendige Geländemodellierungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

5 Vereinfachter Umweltbericht

1. Umwelt- und Naturschutz mit Prüfung der Schutzgüter

Der Planbereich ist bereits als Wohnbaufläche WA mit rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen. Mit der vorliegenden 4. Änderung wird die Bebauung aufgelockert und die Straßenführung geringfügig abgeändert.
Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Biotopkartierungen erfasst und Schutzgebiete nicht ausgewiesen.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nach Nordosten abfallende Hanglage. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 460 m und 470 m über NN.

Die Ausweisung bzw. Änderung des Baugebiets wirkt sich nur in geringem Maß auf die Belange Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter aus. Lediglich der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist negativ zu bewerten.
Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

Prüfung der Schutzgüter:

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume
Der Änderungsbereich unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. Für die Tier- und Pflanzenwelt bietet diese Gebiet somit keinen Lebens- und Nahrungsraum.

Schutzgut Landschaft
Das Landschaftsbild wird bei der Gebietsausweisung nur geringfügig verändert. Bei der Planfläche handelt es sich um die Schließung einer innerörtlichen Baulücke, welche allseitig von vorhandener Wohnbebauung umgeben ist.
Der Eingriff ist somit als gering zu bewerten.

Schutzgut Boden
Durch das Baugebiet werden Flächen versiegelt oder überbaut. Hierdurch werden die Bodenfunktionen eingeschränkt. Die natürlichen Bodenverhältnisse und - Funktionen werden durch die landwirtschaftliche Nutzung und Düngung nachhaltig beeinflusst. Die Böden weisen somit eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf.
Aufgrund des vorgegebenen Versiegelungsgrades mit einer GRZ von 0,3 ist insgesamt eine mittlere Erheblichkeit zu bewerten.

Schutzgut Wasser
Oberflächengewässer sind durch das Baugebiet nicht unmittelbar betroffen.
Eine Grundwasserneubildung wird durch die Versieglung erschwert bzw.
nachteilig beeinflusst.
Die Eingriffserheblichkeit ist von gering bis mittel zu bewerten.

Schutzgut Klima / Luft
Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung wird durch die Bebauung reduziert. Es entsteht ein typisches Siedlungsklima. Der Beitrag der landwirtschaftlichen Flächen zur Frischluftproduktion geht teilweise verloren, wird aber durch die Pflanzungen innerhalb des Baugebietes größtenteils ausgeglichen.
Die Eingriffsregelung ist als gering zu bewerten.

Schutzgut Arten
Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu rechnen. Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches da die Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt würden.

Die Standortwahl ist in Bezug auf die Eingriffsvermeidung positiv zu bewerten, da ausschließlich eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche betroffen ist, welche sich in einem zusammenhängenden, größtenteils bebauten Wohngebiet befindet.

2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Schutzgut Wasser

- Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Schutzgut Boden

- Fachgerechte Lagerung von Oberboden und Wiedereinbau vor Ort, Abfuhr von Bodenaushub auf geeignete Deponien.
- Weitestgehende Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf durch die Beachtung des Höhenlinienverlaufs zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie die Veränderung von Oberflächenformen.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze.

Schutzgut Landschaftsbild

- Wohnbebauung, die durch die Stellung der Gebäude und die Festsetzung von maximalen Wandhöhen, Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild vermeidet.

Grünordnerische Maßnahmen

- Begrünung der Erschließungsstraße mit einzelnen Laubbäumen
- Pflanzgebote zur Durchgrünung auf öffentlichen und privaten Flächen.

3. Zusammenfassende Wertung

Aufgrund der überschlägigen Prüfung und nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durch die Planung nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

6 Systemskizzen

1. Lage der Bezugspunkte

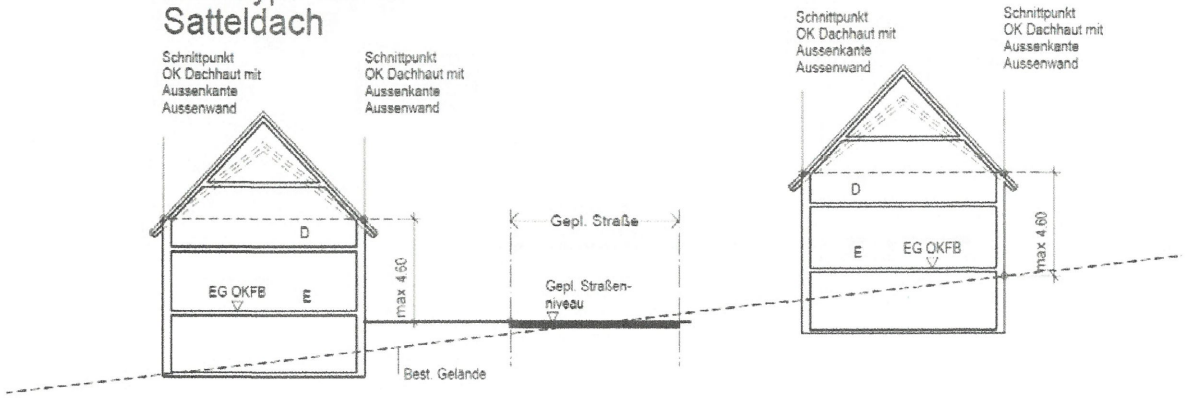
2. Systemschnitte

Systemschnitte Satteldächer, Krüppelwalmdächer

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 35 - 50 GRAD
TRAUFE: <= 0.60 m
ORTGANG: <= 0,30 m

Haustyp: E + D
Satteldach



Parzellen Nr. :
3.6 / 3.7 / 3.8 / 3.15 / 3.18 / 3.19 / 3.20 / 3.29

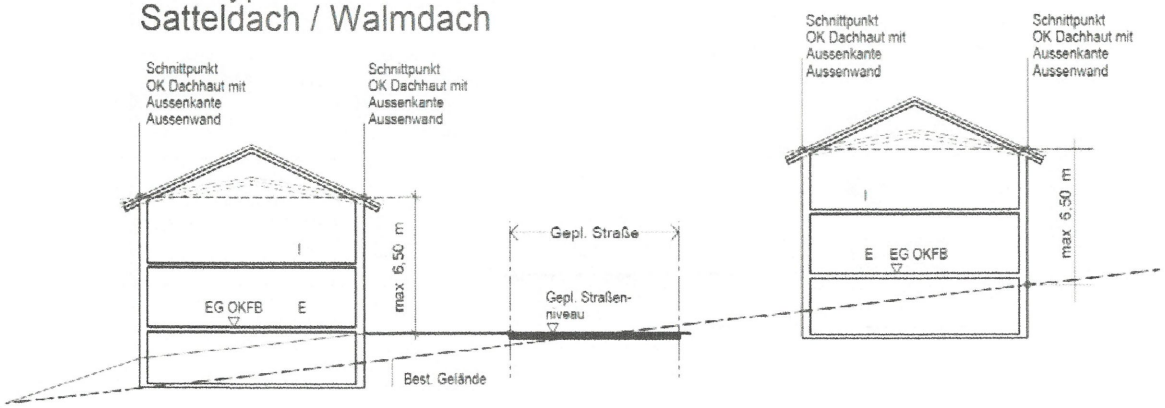
Parzellen Nr. :
3.9 / 3.10 / 3.11 / 3.16 / 3.26 / 3.27 / 3.28

Systemschnitte Satteldach - Walmdach

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 10 - 30 GRAD
TRAUFE: <= 0,80 m
ORTGANG: <= 0,50 m

Haustyp: E + I
Satteldach / Walmdach



Parzellen Nr. :
3.6 / 3.7 / 3.8 / 3.15 / 3.18 / 3.19 / 3.20 / 3.29

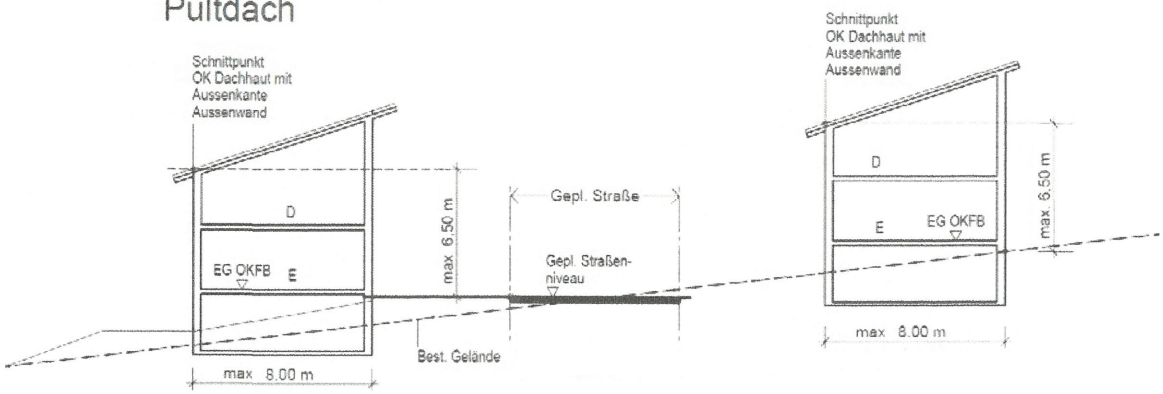
Parzellen Nr. :
3.9 / 3.10 / 3.11 / 3.16 / 3.26 / 3.27 / 3.28

Systemschnitte Pultdächer

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 10 - 28 GRAD
TRAUFE: <= 0,80 m
ORTGANG: <= 0,50 m

Haustyp: E + D
Pultdach



Parzellen Nr. :
3.6 / 3.7 / 3.8 / 3.15 / 3.18 / 3.19 / 3.20 / 3.29

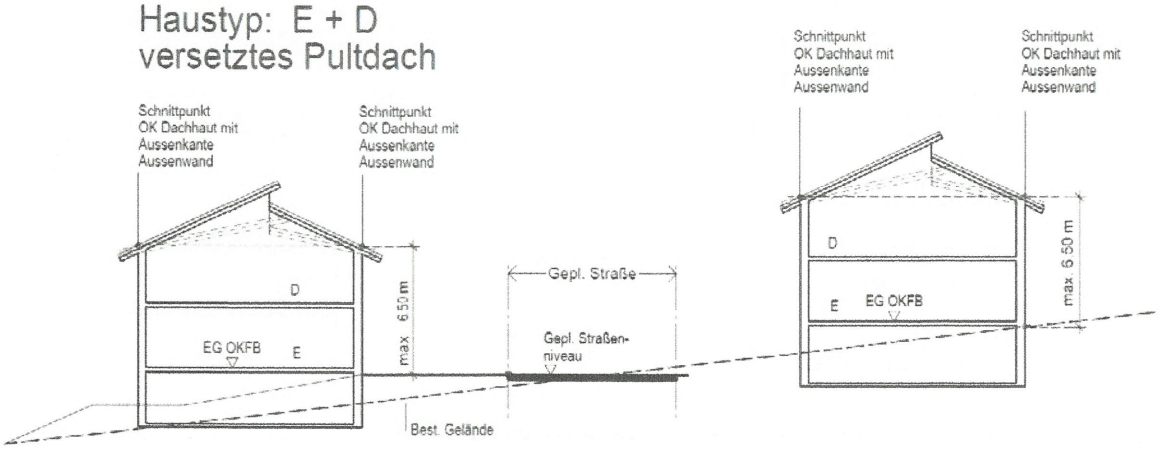
Parzellen Nr. :
3.9 / 3.10 / 3.11 / 3.16 / 3.26 / 3.27 / 3.28

Systemschnitte versetzte Pultdächer

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 12 - 34 GRAD
TRAUFE: <= 0,80 m
ORTGANG: <= 0,50 m

Haustyp: E + D
versetztes Pultdach



Parzellen Nr. :
3.6 / 3.7 / 3.8 / 3.15 / 3.18 / 3.19 / 3.20 / 3.29

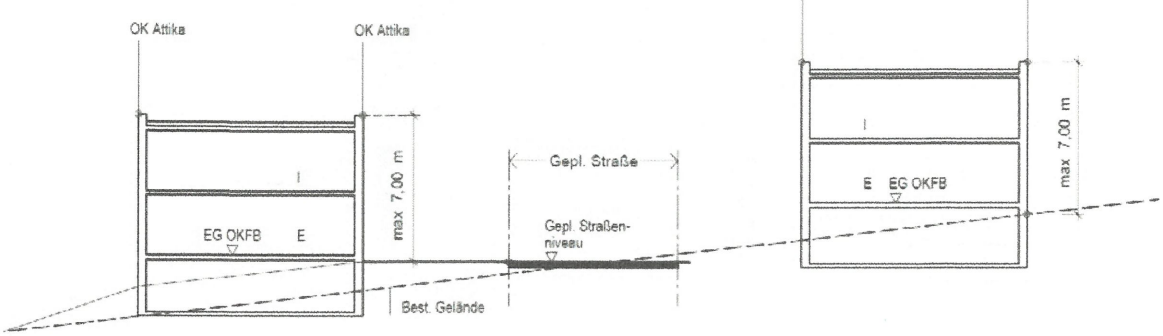
Parzellen Nr. :
3.9 / 3.10 / 3.11 / 3.16 / 3.26 / 3.27 / 3.28

Systemschnitte Flachdach

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: ---
TRAUFE: ---
ORTGANG: ---

Haustyp: E + I
Flachdach



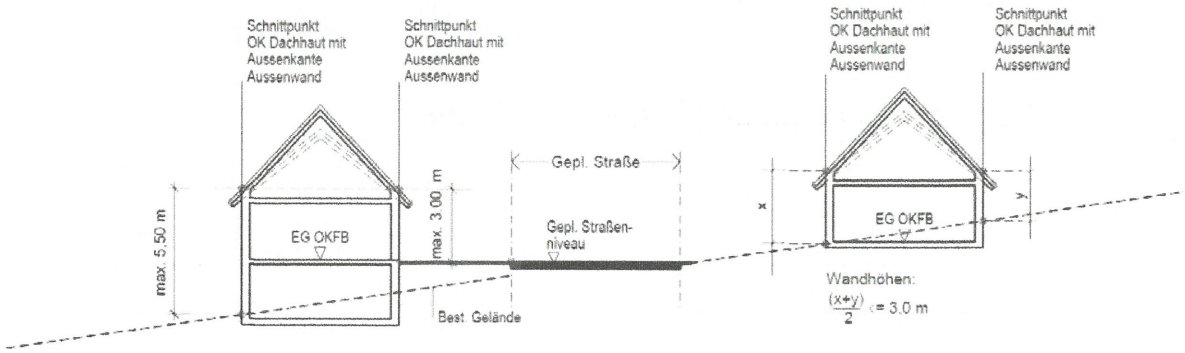
Parzellen Nr. :
3.6 / 3.7 / 3.8 / 3.15 / 3.18 / 3.19 / 3.20 / 3.29

Parzellen Nr. :
3.9 / 3.10 / 3.11 / 3.16 / 3.26 / 3.27 / 3.28

Systemschnitte Garagen

Garagen (Sattel-, Pult- und Flachdach)

Pult- Flachdach analog der Darstellung mit Satteldach



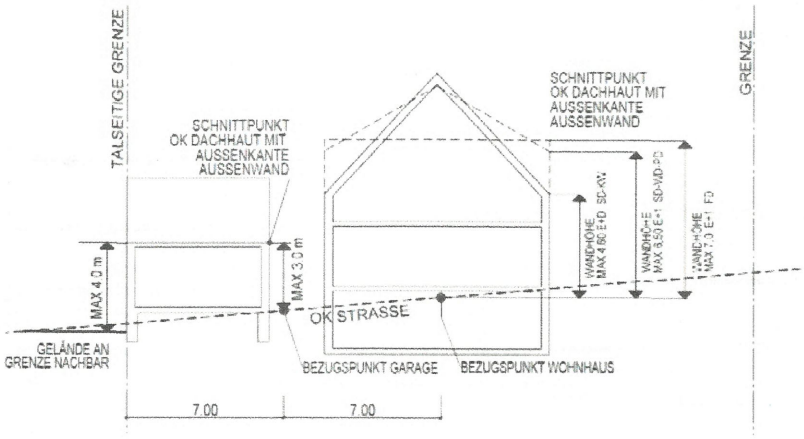
Parzellen Nr. :
3.6 / 3.7 / 3.8 / 3.15 / 3.18 / 3.29

Parzellen Nr. :
3.9 / 3.10 / 3.11 / 3.16 / 3.19 / 3.20 / 3.26
3.27 / 3.28

Systemschnitte Wohnhaus und Garage

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG, TRAUFE SOWIE
ORTGANG ENTSPRECHEND
DER DACHFORM



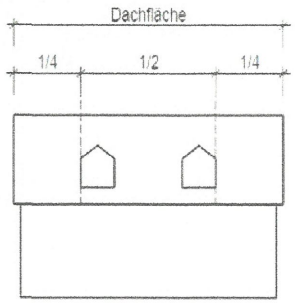
Parzellen Nr. :

3.12 / 3.13 / 3.14 / 3.17

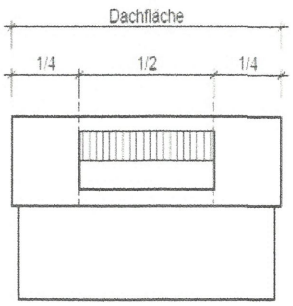
3. Systemskizze Dachaufbauten

Systemskizze Dachaufbauten

Lage der Dachgauben in der Dachfläche



Einzelgauben



durchlaufernde
Schleppdachgauben

B Hinweise und Empfehlungen

1. Grünflächen, Stützmauern

Es wird die Anlage von Blumenwiesen (standortheimische Saatmischung) anstelle von Rasenflächen empfohlen.
Stützmauern sind, soweit statisch möglich, als Trockenmauer oder als Betonmauer mit Natursteinverkleidung auszubilden.

2. Solarnutzung

Solarnutzung wird empfohlen und für sinnvoll erachtet.
Solarkollektoren sind bei nach Süden geneigten Steildächern energietechnisch sinnvoll.
Solarplatten sollen gut proportioniert auf den Haupt- bzw. Garagendachflächen untergebracht werden.

3. Selbstschutz der Bauherren vor Oberflächenwasser

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

4. Kanalisation

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Die Vorgaben aus der gemeindlichen Entwässerungssatzung und der für die Gebäudeentwässerung geltenden Richtlinien und Normen sind zu beachten.

5. Versorgung

Das gesamte Baugebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

Die Baugrundstücke werden mit Leerrohren (Speedpipes) erschlossen, um die Versorgung mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik sicherzustellen.

6. Regenwassernutzung

Niederschlagswasser von Dächern sollte nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist vorab zu klären, auch um Beeinträchtigungen Dritter auszuschließen. Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind zu beachten.

Es wird angeregt Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser (Toilettenspülung) zu nutzen.
Der Überlauf der Zisterne ist an die Kanalisation anzuschließen.
Hinweis: Anlagen zur Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser (WC-Spülung, Waschmaschine, usw.) sind bei der Stadt meldepflichtig.
Dabei ist auch zu beachten, dass durch die Brauchwassernutzung keine Rückwirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen.

7. Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird über die Trinkwasserhauptleitung in Verbindung mit Unterflurhydranten sichergestellt.
Der abwehrende Brandschutz wird durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.

8. EEWärmeG

Die Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) sind zu beachten. Danach muss jedes neu errichtete Haus einen bestimmten Anteil seiner benötigten Energie aus erneuerbaren Quellen (z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen etc.) beziehen.

9. Baugrund

Geologische bodenmechanische Untersuchungen des Baugrundes werden angeraten

10. Grundwasser

Für den Bereich des Baugebietes Hofzelch liegen keine konkreten Grundwasserbeobachtungen vor. Hohe Grundwasserstände sind, zumindest teilweise, nicht auszuschließen. Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes und aufgrund der Neigung des natürlichen Geländes kann es bei ungünstigen Witterungsbedingungen zu oberflächennahem Schichtenwasserabfluss kommen. Falls ein Keller errichtet wird, müssen diese Gegebenheiten beachtet werden.

11. Bodendenkmäler

Bei Funden historischer Art ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Vertreter dieser Behörden ist ein Zutrittsrecht zu dem Grundstück zu gewähren.

12. Altlasten

In den amtlichen Katastern gibt es keine Einträge zu Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen. Dies schließt derartige Belastungen jedoch nicht generell aus. Beim Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Windischeschenbach zu verständigen.

C Begründung

1 Begründung zur 4. Änderung

1.1 Erfordernis der Änderung

In dem neu zu überplanenden Bereich des Baugebiets Hofzelch, das seit Anfang der 1990er Jahre besteht und nun fast vollständig bebaut ist, klafft noch eine große Baulücke. Dieses Areal konnte bisher auf Grund mangelnder Abgabebereitschaft des Eigentümers noch nicht erschlossen werden. Inzwischen hat die Stadt das Eigentum an dem Grundstück erworben.

Allerdings entspricht die derzeit festgesetzte E+D-Bauweise mit einem entsprechend niedrigem Kniestock nicht mehr dem Zeitgeist. Viele Bauherrn achten inzwischen auf eine besonders energieeffiziente Bauweise bei der einer E+1 Bebauung der Vorzug gegeben wird.

In diesem 4. Änderungsverfahren sollen unter anderen folgende Punkte für den Änderungsbereich angepasst bzw. aufgenommen werden:

- zusätzlich E+1 Bebauung neben E+D Bebauung
- Zulassung von Flachdächern und Walmdächern
- Wegfall der Kniestockhöhen, Regelung der Höhenentwicklung erfolgt durch die max. zulässige Wandhöhe
- Dachbegrünungen bei flachgeneigten Dächern werden zugelassen

Neben den genannten Änderungen soll auch die Straßenführung angepasst werden und die bisher geplante Wendeanlage entfallen. Dies stellt für den Winterdienst eine Erleichterung dar, da hier nun ohne große Schwierigkeiten alle Straßenteile geräumt werden können.

Ziel und Zweck der Planung ist demnach die Anpassung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit 19 Parzellen im Bereich zwischen der Carl-Orff-Straße und der Bürgermeister-Seitz-Straße an die aktuellen Baustandards.

1.2 Ausgangslage der Planung

Der am 18.09.1992 in Kraft getretene Bebauungsplan „Hofzelch“ weist auf einer Fläche von ca. 6,8 ha ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Der Anfang der 1990er Jahre aufgestellte Bebauungsplan wurde bisher dreimal geändert, unter anderem wegen der Anpassung der Erschließungsstraßen und Wegfall von Mehrfamilienwohnhausbebauungen. Die letzte Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 2000.

In der 4. Änderung wird der noch überwiegend unbebaute südöstliche Bereich neu überplant. Dieser 4. Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,53 ha. An der bisherigen Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird festgehalten.

Der Flächennutzungsplan sieht im Planbereich ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach der Baunutzungsverordnung vor.

1.3 Entwurfsbegründung

1.3.1 Erschließung - Verkehr

Der neu zu erschließende Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets „Hofzelch“ wird über die bestehenden Ortsstraßen Carl-Orff-Straße, Bürgermeister-Adam-Straße und Bürgermeister-Seitz-Straße erschlossen.
Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet.
Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenso wie im gesamten Umfeld im Mischsystem.

Auf einen straßenbegleitenden Gehweg wird verzichtet, da innerhalb des Änderungsbereiches nur mit reinem Anliegerverkehr zu rechnen ist.

1.3.2 Grünordnung

Der Änderungsbereich wird an der Nordwestseite zur bestehenden verdichteten Bauweise mit einem Grüngürtel zwischen der Bürgermeister- Adam-Straße und der Bürgermeister-Seitz-Straße abgegrenzt.
Der an die Bürgermeister-Adam-Straße angrenzende Grünbereich wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
Bei den Bauparzellen 3.26 und 3.27 sind im nordwestlichen Grundstücksbereich private Grünflächen vorgesehen.
Zusätzlich zu diesem Grünbereich sind Baumpflanzungen mit Grünstreifen entlang der neuen Erschließungsstraßen sowie Pflanzgebote auf den jeweiligen Bauparzellen vorgesehen und festgesetzt.
Auf Grundlage des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

1.3.3 Bebauung

Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 (1) BauNVO ausgewiesen mit der Einschränkung dass nur Bauvorhaben nach § 4 Abs. 2, Nr.1 und 2 BauNVO zulässig sind.
Da es sich um eine relativ kleine noch unbebaute Fläche handelt, welche von best. Wohnbebauung umgeben ist, wird für sinnvoll erachtet die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und. Nr. 2 BauNVO zu beschränken.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1- Nr.5 BauNVO sind im ausreichenden Umfang in der näheren Umgebung bereits vorhanden.

Der Geltungsbereich der 4.Änderung umfasst 19 Bauparzellen von denen 16 Parzellen noch unbebaut sind.
Entsprechend der Nachfrage ist eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze pro Parzelle werden durch Einzel- und Doppelgaragen mit ausreichend Stauraum zur öffentlichen Straße auf dem jeweiligen Grundstück gesichert.
Die Grundstücksgrößen der noch zu bebauenden Parzellen bewegen sich zwischen ca. 510 m² bis hin zu ca. 844 m².
Die großzügige Festsetzung der Baugrenzen sowie die Reduzierung der textlichen Festsetzungen auf ein Mindestmaß geben der individuellen Gestaltung ausreichend Spielraum.

D Plandarstellung – Anhang Bebauungsplan

Im Anhang

Bebauungsplan M 1 : 1000 / 4. Änderung, "Hofzelch" Teilgebiet XII
mit Zeichenerklärung

Erstellt : 04.04.2016
Ergänzt, Geändert : 08.06.2016

Architekturbüro
Dipl. Ing. FH Josef Schöberl
Raiffeisenstraße 8
92711 Parkstein
Tel : 09602/639363
Fax : 09602/639364
e-mail : info@schoeberl-architekt.de

Parkstein, den 14.09.2016

Windischeschenbach, den 14.09.2016

Karlheinz Budnik, 1. Bürgermeister