

B Verbindliche Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Das Baugebiet ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Steinleite II seit 15.11.2016(1.Änderung) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde geändert und festgestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

Allgemeines Wohngebiet nach § 4, Abs. 1,2 und 3, BauNVO;

2.1.1

Maximal zulässige Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,35

2.1.2

Maximal zulässige Geschosßflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,70

2.1.3

Wandhöhe an der Traufseite von Hauptgebäuden (Einzel-und Doppelhäuser):

Bei Bautypen E und E+D max. 4,80 m, bei Bautyp E+1 max. 6,5 m. Gemessen wird bergseitig an der ungünstigsten Stelle. Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6, Abs.4, S 2 und 3 BayBO.

2.2

Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind bis max. 0,50 m zulässig, wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen. An den Parzellengrenzen ist das natürliche Gelände einzuhalten.

2.3

Eine Bebauung der Grundstücke ist grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Abstandsflächenregelung sind die Bestimmungen der BayBO in der geltenden Fassung anzuwenden. Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

3. Dächer der Hauptgebäude

3.1 Dachformen

- a) bei Ausführung E+D (max. Wandhöhe 4,80 m) sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig.
- b) bei Ausführung E+1 (max. Wandhöhe 6,50 m) sind versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer mit Dachneigungen von 7° bis 25° sowie Flachdächer oder begrünte

Flachdächer zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 75cm, am Ortgang bis max. 50cm möglich.

- c) bei Ausführung E (max. Wandhöhe 4,80 m) sind Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer von 7° bis 12° sowie Flachdächer oder begrünte Flachdächer zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 75cm, am Ortgang bis max. 50cm möglich.

3.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder –steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldacheindeckungen sind zulässig. Begrünte Flachdächer sind erwünscht. Farbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

3.3 Dachaufbauten

- 3.3.1 Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben mit einer maximalen Frontfläche von 2,0m² (ohne Giebelfläche bei Satteldachgauben) möglich.

Dachgauben sind zulässig

- Bei Einzelhäusern in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche
- Bei Doppelhäusern ist ein Abstand vom Ortgang von mind. 1,50m einzuhalten.

- 3.3.2 Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite möglich. Bei Doppelhäusern auch in den mittleren zwei Vierteln je Doppelhaushälfte

3.4 Hauptfirstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein.

4. Garagen und Nebenanlagen

4.1 Wandhöhen

Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 und 3 BayBo, darf im Mittel nicht mehr als 3,00m betragen.

4.2 Dachneigung

Es sind Satteldächer und Walmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 48° zulässig, ebenso Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 7° - 25°.

4.3 Garagen, Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.

4.4 Stellplätze

Es sind 2 Stellplätze pro Parzelle auf eigenem Grund zu erstellen.

5. Gestaltung:

5.1 Einfriedungen:

Siehe Festsetzungen Grünordnung Punkt 7.

5.2 Aufschüttungen / Abgrabungen:

Zulässig sind bepflanzte Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, Betonmauern und Steine, sowie Trockenmauern bis max. 0,5 m Höhe.

5.3 Erschließungsanlagen:

Beläge: Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

5.4 Schutzzonen

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten, ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird verwiesen.

5.5 Grünordnung

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Die extensive Begrünung von Dachflächen auf Neben- und Kleingebäuden ist ausdrücklich zugelassen und erwünscht.

5.6 Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet liegt ca. 210m nördlich der bestehenden Staatsstraße St 2151. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

6. Allgemeine verbindliche Festsetzungen

6.1

Im Übrigen gilt die Bayerische Bauordnung.

7. Grünordnung

Oberboden:

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Oberflächenwasser:

Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung (Rückhaltung) ist verpflichtend. Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, darf gem. §17 Abs. 2 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass diese gem. §13 Abs.4 TrinkwV seitens des Betreibers dem Gesundheitsamt anzuzeigen sind.

Versiegelung:

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

Ausgenommen sind Terrassenflächen mit max. 20 m².

Einfriedungen:

Als Einfriedung zum Straßenrand sind senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Bei Vorgärten kann und soll auf Einfriedungen jedoch ganz verzichtet werden. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 2-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt.

Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe über Geländeoberkante zugelassen. Es wird jedoch die Pflanzung von freiwachsenden Hecken empfohlen. Dies sollten 2-3 reihige Hecken sein, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m.

Gestaltung des Geländes

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 0,50m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen

und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern aus Naturstein mit Vorpflanzung bis zu einer Höhe von 80 cm sind zulässig. Böschungswurzel bzw. Mauer muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

Bepflanzungen:

öffentliche Flächen:

Öffentliche Flächen werden lt. Darstellung des Bebauungsplanes begrünt. Die öffentlichen Grünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlage. Unterhaltungspflichtig ist die Gemeinde Fensterbach. Zu verwenden sind Pflanzen lt. untenstehender Artenliste.

Der als Ausgleichsfläche festgesetzte Bereich (Ortsrandeingrünung) ist mit einer mindestens 3-reihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 20 m Heckenlänge ist ein heimischer Baum (s. Artenliste) als Hochstamm einzubringen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

private Flächen:

Ortsrandeingrünung:

Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. In den Privatgärten ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum, mindestens 2. Ordnung s. Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Mindestens ein Baum ist als Hausbaum an der Straßenseite des Grundstückes zu pflanzen.

Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebiets anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

Pflanzabstände:

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

Bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

Gehölzarten für Anpflanzungen:

Die Verwendung von buntlaubigen Formen von Laubgehölzen, von Hänge- und Trauerformen, sowie von nicht heimischen oder blau- oder gelbgefärbten Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse, Blaufichte) ist im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Die Pflanzenarten der folgenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20%) nicht übersteigen.

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m. B. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

Auf Grund der aktuellen Feuerbrandgefahr im Gebiet sollte bis auf weiteres auf die Verwendung von hochanfälligsten Wirtspflanzen verzichtet werden.

Liste 1: Großbaumarten (Bäume 1. Ordnung)

● <i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	● <i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
● <i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	● <i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
● <i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	● <i>Juglans regia</i>	Walnuss

Liste 2: Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

● <i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	● <i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
● <i>Betula pendula</i>	Birke	● <i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
● <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	● <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
● <i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel		

Liste 3: Sträucher

● <i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	● <i>Rosa canina</i>	Hundsrose
● <i>Coryllus avellana</i>	Hasel	● <i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
● <i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	● <i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
● <i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	● <i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
● <i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	● <i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
● <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	● <i>Salix caprea</i>	Salweide
● <i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	● <i>Sambucus nigra</i>	Holunder
● <i>Ribes uva-crispa</i>	Wilde Stachelbeere	● <i>Viburnum lantana</i>	W. Schneeb.
● <i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose	● <i>Viburnum opulus</i>	G. Schneeb.

Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist wie im Umweltbericht beschrieben umzusetzen.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach mitgeteilt werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf, erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

Hinweise Grünordnung

Organische Abfälle: Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

Pflege und Instandhaltung: Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Umwelt- und Ressourcenschutz: Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und die Gartenbewässerung, hingewiesen.

C Textliche Hinweise / Begründung

1. Gesetzliche Grundlagen:

BauGB (Baugesetzbuch)

BauNVO (Baunutzungsverordnung)

BayBO (Bayerische Bauordnung)

BnatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)

BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)

Satzungen der Gemeinde Fensterbach

2. Allgemeine Beschreibung der Änderung des rechtskräftigen Allgemeinen Wohngebietes:

Der geplante Bebauungsplan „Dürnsricht - Steinleite II“ ist bereits seit 2012 in der Fassung vom 13.12.2012 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig und der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde geändert und festgestellt. Um einige Festsetzungen den geltenden Regelwerken anzupassen und im westlichen Bereich die Erschließung und Anbindung an die vorhandene Infrastruktur zu konkretisieren, wurde vom Gemeinderat am 15.11.2016 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Diese Änderung ist in der Fassung vom 15.11.2016 rechtskräftig. Um den Bauwerbern im Nördlichen Bereich des Gebietes hinsichtlich der Gebäudehöhen, Wandhöhen und damit verbunden den zulässigen Bautypen die gleichen Möglichkeiten zu bieten wie den südlich der Straße gelegenen Grundstücken, beschloss der Gemeinderat in der Sitzung vom 22.01.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes. Da sich der Geltungsbereich nicht ändert bleiben die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen unverändert.

Das ca. 1,30 ha große Gebiet liegt im nordöstlichen Ortsbereich der Ortschaft Dürnsricht. Im Norden grenzt das Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine Freileitung der Bayernwerk AG verläuft nördlich des Baugebietes. Im Süden und Westen grenzt die neue Fläche an die bestehende Bebauung des Baugebietes „Steinleite“. Durch die Ausweisung werden 11 neue Parzellen geschaffen.

Der Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Dürnsricht umgrenzt:

im Westen: Fl.-Nr. 696/9, 696/4, 696/7, 696/2 und 586;

im Süden: Fl.-Nr. 696/1, 696/2, 585/82, 585/81, 585/80, 585/79, 585/78, 585/75 und 583;

im Osten: Fl.-Nr. 697 und Teilflächen 583;

im Norden: 696;

und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Dürnsricht:

Teilflächen der Fl.-Nrn. 583 , 696/8 und 696/19;

Das geplante Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Der Bebauungsplan ist in der Fassung vom 13.12.2012 bereits rechtskräftig. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde im damaligen Bebauungsplanverfahren parallel geändert und festgestellt. Das jetzige Änderungsverfahren wird durchgeführt um einige Festsetzungen den aktuellen Regelwerken anzupassen, den öffentlichen Verkehrsraum im Geltungsbereich zu gliedern und das Genehmigungsverfahren der Bauanträge zu vereinfachen.

4. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB:

4.1 Vorbemerkungen:

Zielsetzung der Gemeinde Fensterbach ist es, ihre Wohnfunktion weiter zu stärken.

Im geplanten Gebiet besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Baulandbedarf/ Reserveflächen:

Um steigende Einwohnerzahlen erreichen zu können, muss entsprechend Bauland vorhanden bzw. ausgewiesen sein. Dies hängt mit den stattfindenden Veränderungen der Haushaltsstrukturen zusammen – die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich, dadurch erhöht sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Person. Dadurch müssen auch bei gleich bleibender Einwohnerzahl neue Wohnungen gebaut werden.

In der Gemeinde Fensterbach sind bereits mehrere Bauflächen zur Wohnnutzung ausgewiesen. Die entsprechenden Bebauungspläne sind rechtskräftig.

Folgende Bebauungspläne sind vorhanden:

Bebauungsplan „Dürnsricht- Nord“, Dürnsricht- Mitte“; Dürnsricht „Steinleite Nord I“;

Bebauungsplan „Wolfring – West IV“.

Im Bebauungsplan Dürnsricht- Nord ist eine Erschließung, und somit auch eine Bebauung, der Parzellen wegen fehlenden Grunderwerbs nicht möglich. Dies gilt auch für den 2. und 3. Bauabschnitt des B-Planes Dürnsricht- Mitte. Hier sind landwirtschaftliche Flächen weiterhin in Bewirtschaftung und auch mittel- und Langfristig kein Erwerb möglich. Der 1. Bauabschnitt ist bereits zum Großteil bebaut. Die noch nicht bebauten Parzellen sind bereits im Privatbesitz und stehen der Gemeinde nicht mehr als Bauland zur Verfügung. Das bestehende Baugebiet Steinleite ist seit Jahren bebaut.

Im Ortsteil Wolfring ist das ausgewiesene Baugebiet Wolfring West IV bereits erschlossen und auch zum Großteil bebaut. Einige wenige Flächen im Süden sind noch nicht bebaut. Davon stehen der Gemeinde noch ca. 4 Parzellen zur Verfügung.

In allen weiteren Ortsteilen sind keine Bauflächen ausgewiesen bzw. erschlossen.

Weitere Reserveflächen oder Standortalternativen zur Ausweisung von Baugebieten sind nicht vorhanden. Die meisten Eigentümer davon sind Landwirte und nicht bereit, die von Ihnen bewirtschafteten Grundstücke aufzugeben.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Steinleite II“ ist deshalb möglich, weil es sich um ein Grundstück handelt, das bereits im Besitz der Gemeinde Fensterbach ist. Eine Bebauung ist dem entsprechend relativ schnell möglich. Damit kann der steigenden Nachfrage Rechnung getragen werden.

Gegenüberstellung/Bilanzierung des Bedarfs

Die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Dürnsricht sind zwischen 2011 und dem 30.06.2012 von 2.377 auf 2.390 leicht gestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 0,5%. Von einem höheren jährlichen Zuwachs ist in den nächsten Jahren nicht auszugehen. Geht man jedoch von diesem Zuwachs aus würden die Einwohnerzahlen in fünf Jahren bei ca. 2.450 Einwohnern liegen. Dieser Wert wird, und sollte realistisch gesehen, aus Sicht der Gemeinde jedoch erst in 10 Jahren erreicht werden. Diese Zahlen entsprechen einer realistischen Bevölkerungsprognose.

Bei einem Zuwachs um 60 Einwohner werden bei Familiengrößen von 4 Personen ca. 15 Bauparzellen benötigt. Das hier ausgewiesene Baugebiet sieht 11 Parzellen vor. In den bisherigen Bebauungsplänen stehen der Gemeinde noch 4 Parzellen zur Verfügung. Somit ist der Bedarf an Bauflächen für die nächsten 10 Jahre gedeckt.

Die der Gemeinde wegen fehlender Abgabebereitschaft nicht zur Verfügung stehenden Bauparzellen können für die Bedarfsermittlung nicht herangezogen werden.

Im Baugebiet Dürnsricht-Mitte ist jedoch vorgesehen, auf Wunsch eines Grundstücksbesitzers, einen Teilbereich aus dem geltenden Bebauungsplan herauszunehmen. Damit fallen ca. 10 Bauparzellen weg, die auch langfristig nicht mehr zur Verfügung stehen.

4.2 Erfordernis der Planung:

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die große Nachfrage nach Bauplätzen für Einzel- und Doppelhausbebauung. Die Bauplätze der zuletzt ausgewiesenen Baugebiete sind innerhalb der letzten Jahre fast alle an Bauwillige veräußert worden. Es stehen lediglich nur noch wenige Bauparzellen zur Verfügung.

Ziel der Bauleitplanung ist es, der steigenden Nachfrage nach Einzelhausbebauung in Erdgeschoßbauweise gerecht zu werden. Es kommen immer mehr Anfragen, auch von älteren Leuten, welche Bauplätze suchen, auf denen sie ein barrierefreies Wohnhaus (ohne Keller oder ohne Dachgeschoss) errichten können.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Wohnbauflächen zu erreichen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes für das Gebiet „Steinleite II“ in Dürnsricht.

4.3 Begründung Grünordnungsplan

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleiches sind diese unumgänglich.

Gegebenenfalls ist der gesamte bzw. zusätzliche Ausgleichsbedarf (eventuell außerhalb des Bau Gebietes) zu ermitteln. Dieses Vorgehen ist in § 8a BNatSchG geregelt.

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

5. Erschließung:

5.1 Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im Westen der geplanten Bebauung im Bereich des vorhandenen Wendehammers (Steinleite) und im Süden mittels Anbindung an die Straße Steinleite. Die Erschließung erfolgt über eine Straße mit der Breite von 4,25m. Im Kurvenbereich erfolgt eine Aufweitung der Fahrbahnbreite auf 5.25m. Entlang der Straße ist ein 1,25m breiter Mehrzweckstreifen vorgesehen.

Die Parzellen 10 und 11 werden mit einer neuen Zufahrtsstraße mit einer Breite von 3.0m erschlossen. Eine Befahrung mit großen Fahrzeugen ist hier nicht möglich. Die Mülltonnen müssen hier zum nächsten Einmündungsbereich gebracht werden. Die übrigen Straßen können mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen befahren werden.

5.2 Kanäle:

Das geplante Allgemeine Wohngebiet kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden. Das anfallende Mischwasser wird über eine Freispiegelleitung den bestehenden Kanälen in der Straße Steinleite zugeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Entwässerungsentwurf flächenmäßig jedoch nicht enthalten. Die entsprechenden Berechnungen, Dimensionierung und Überprüfung der Leistungsfähigkeit bestehender Kanäle erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Um die Einleitungsmenge in den bestehenden Mischwasserkanal möglichst gering zu halten ist die Anlage von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung- und Nutzung verpflichtend.

Das Überlaufwasser kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Anfallendes Oberflächenwasser der Parzellen sollte grundsätzlich, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Hierbei ist die am 01.02.2000 in Kraft getretene und mit Verordnung vom 11.09.2008 geänderte Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV - einschließlich der

dazu ergangenen technischen Regeln-TRENGW- zu beachten. Informationen zu dieser Verordnung sind unter www.izu.bayern.de zusammengefasst.

Wichtig – auch für die Genehmigungsfähigkeit / Zulässigkeit von Versickerungen ist – in Anlehnung an die NWFreiV – das Vorhandensein einer flächenhaften, geeigneten, bewachsenen Oberbodenschicht von mindestens 20 cm Mächtigkeit.

5.3 Wasserversorgung:

Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Zuständigkeit: Zweckverband zur Wasserversorgung der Gemeinden Fensterbach und Schmidgaden.

5.4 Energieversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabeln. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten innerhalb des Baugebietes bitten wir Sie, die Bayernwerk AG – Netzservice Schwandorf – zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden.

5.5 Müllentsorgung:

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Schwandorf.

5.6 Telekommunikation:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

Die Telekom ist frühzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, über anstehende Planungen zu informieren.

6. Sonstiges:

6.1 Befreiungen:

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein

normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

6.2

Die an das Allgemeine Wohngebiet im Norden angrenzenden Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

6.3 Meldepflicht gegenüber des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Gebietes zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG und müssen entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.4 Die Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze festgesetzt. Eine zukunftsorientierte Firstausrichtung ist anzustreben, da so effektiv Sonnenenergie für Warmwasser bzw. Photovoltaik-Technik genutzt werden kann. Es empfiehlt sich weiter, den Einbau von Leerrohren für eine nachträgliche Auf- und Umrüstung für ressourcenschonenden und emissionsenkenden Maßnahmen vorzusehen.

Aufgestellt: 25.04.2019

Renner Consult & Partner GmbH

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Neidl

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Landschaftsarchitekt

Marienstraße 6

Dolesstraße 2

92224 Amberg

92237 Sulzbach- Rosenberg