GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN

LANDKREIS CHAM
Reg. Bez. Oberpfalz

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

„Schmiedwiese“

J.POSEL
Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

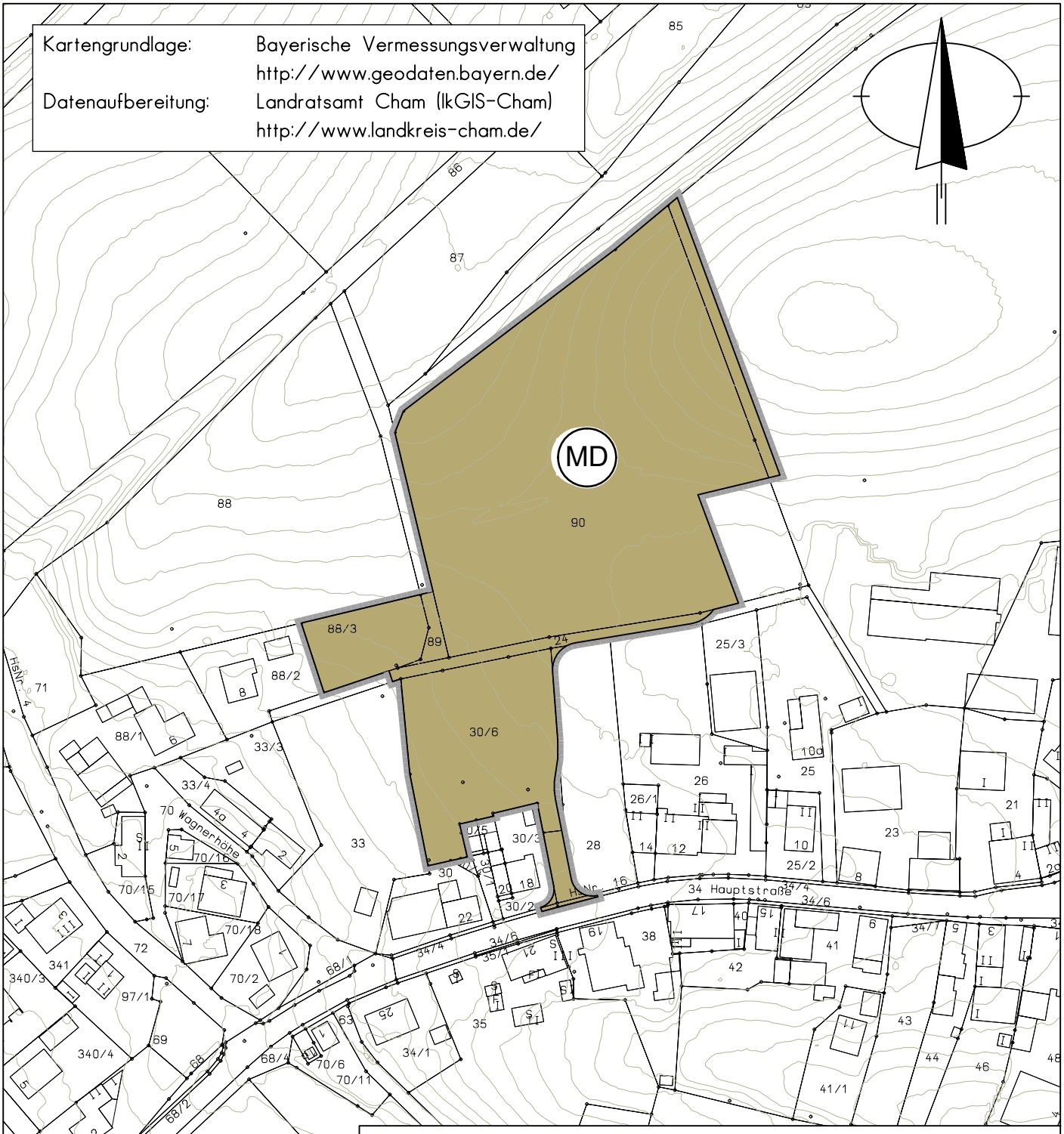
93413 CHAM * UNTERE REGENSTRASSE 24
TEL. (09971) 769693-0 * TELEFAX (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Aufgestellt: Cham, den 25.01.2017
Geändert: 28.06.2017
Geändert: 15.11.2017

Posel Kostin

Projektnummer: 5598BB

Kartengrundlage:	Bayerische Vermessungsverwaltung http://www.geodaten.bayern.de/
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (lkGIS-Cham) http://www.landkreis-cham.de/



Übersichtskarte zu dem Bebauungsplan Gemeinde Michelsneukirchen "Schmiedwiese"

M 1:2000

J.POSEL
Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

Kartengrundlage:	Bayerische Vermessungsverwaltung http://www.geodaten.bayern.de/
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (lkGIS-Cham) http://www.landkreis-cham.de/

MD_1	U+I+D, U+II E+D, E+I
0.30	0.90
	o

MD_2	E+I+D E+D, E+I
0.30	0.90
	o

öffentl. Gehweg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gemeinde Michelsneukirchen "Schmiedwiese"

aufgestellt: Cham, den 25.01.2017
geändert: Cham, den 28.06.2017
geändert: Cham, den 15.11.2017

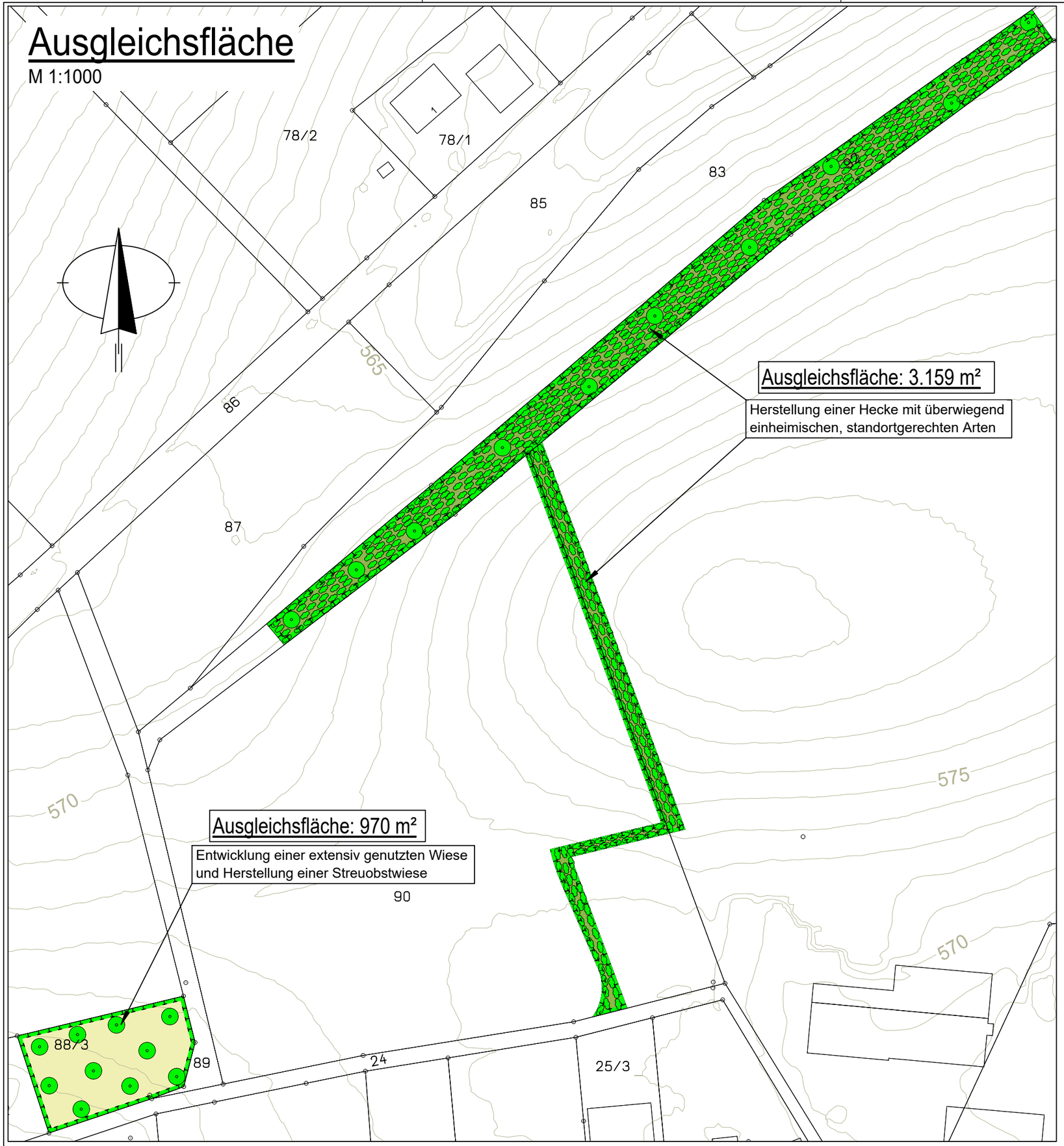
M 1:1000

J.POSEL
Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

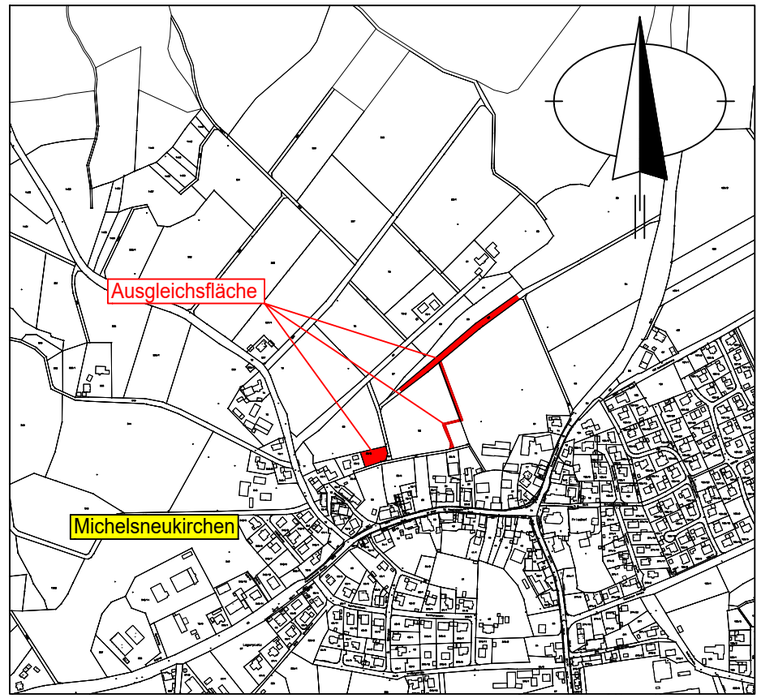
Ausgleichsfläche

M 1:1000



Übersichtskarte

M 1:10.000



Legende:

- anzupflanzende Bäume
- anzupflanzende Sträucher
- extensiv genutzte Streuobstwiese
- umgrenzung von Flächen zum Schutz und Pflege

Kartengrundlage:	Bayerische Vermessungsverwaltung http://www.geodaten.bayern.de/
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (IkGIS-Cham) http://www.landkreis-cham.de/

Ausgleichsflächenplan für den Bebauungsplan Gemeinde Michelsneukirchen

M 1:1000

J.POSEL
Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

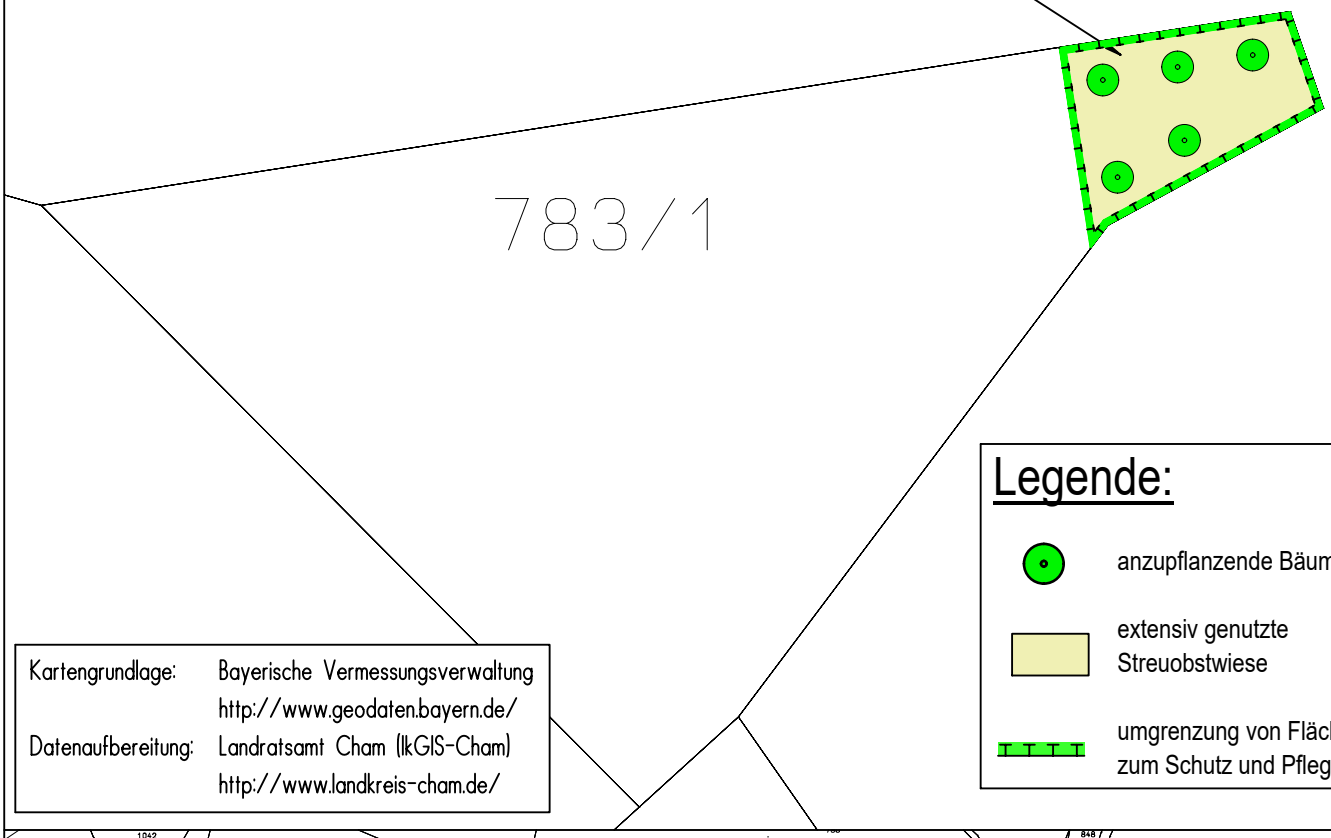
Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

Ausgleichsfläche

M 1:1000

Ausgleichsfläche: 630 m²

Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese und Herstellung einer Streuobstwiese



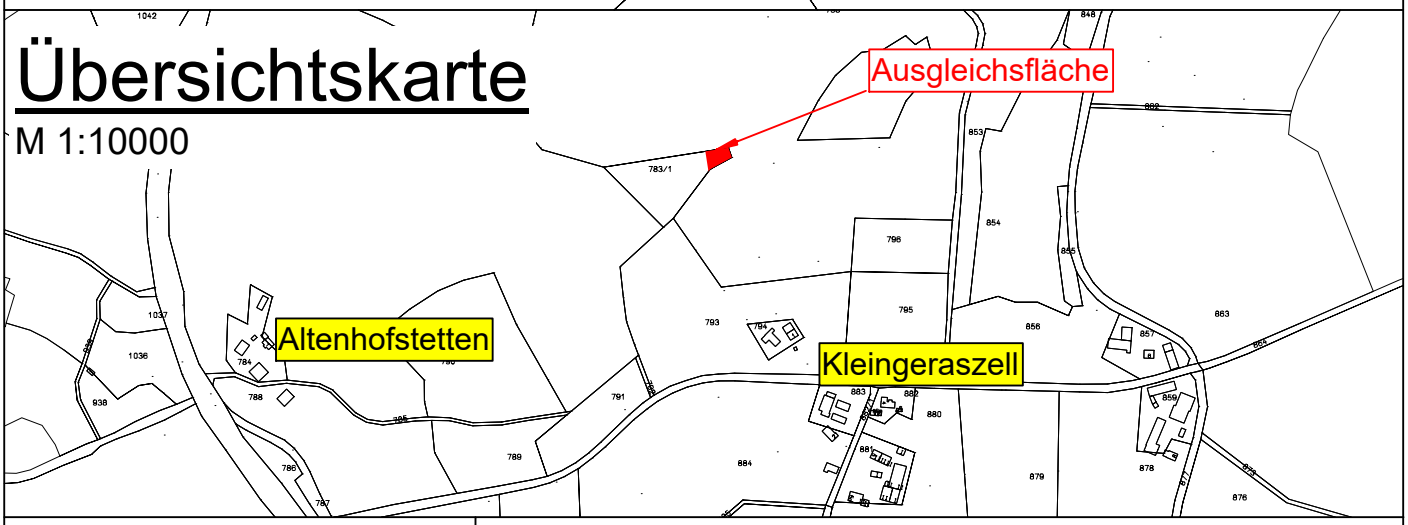
Legende:

- anzupflanzende Bäume
- extensiv genutzte Streuobstwiese
- umgrenzung von Flächen zum Schutz und Pflege

Kartengrundlage:	Bayerische Vermessungsverwaltung http://www.geodaten.bayern.de/
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (lkGIS-Cham) http://www.landkreis-cham.de/

Übersichtskarte

M 1:10000



Ausgleichsflächenplan für den Bebauungsplan Gemeinde Michelsneukirchen Fl.Nr. 783/1

M 1:1000

J.POSEL
Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2016

A. Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0,30 — Grundflächenzahl (Höchstmaß)

Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

o — Bauweise: offenen Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

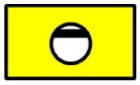
Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Gehweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fläche für die Abwasserentsorgung mit der Zweckbestimmung Abwasser

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

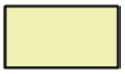
öffentliche Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

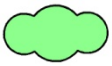
Baumbestand

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



extensiv genutzte Streuobstwiese

anzupflanzende Bäume, Standort nicht festgelegt

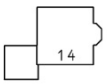


anzupflanzende Sträucher

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B. Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Haupt- und Nebengebäude
mit Angabe der Hausnummer

bestehender Grenzverlauf
mit Angabe der Flurnummer

Höhenschichtlinien (in m ü. NN)

Parzellennummer

geplante Grundstücksgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

freizuhaltende Sichtdreiecke

20 kV -Freileitung der Bayernwerk AG mit Schutzstreifen 8,0 m beidseitig der Leitungsachse

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl — maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,30

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (sofern die Flächen wasserundurchlässig versiegelt sind), sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrasen und Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit.

2.2 Geschossflächenzahl — maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 0,90

2.3 Zahl der Vollgeschosse — max. III

MD_1:
zulässig sind die Bautypen E+D, E+I, U+I+D oder U+II

MD_2:
zulässig sind die Bautypen E+D, E+I oder E+I+D

2.4 Höhe baulicher Anlagen

MD_1:
- **Bautypen E+D und E+I:**
  maximale Wandhöhe: 5,00 m
- **Bautypen U+I+D und U+II:**
  maximale Wandhöhe: 7,50 m

MD_2:
- **Bautypen E+D und E+I:**
  maximale Wandhöhe: 5,00 m
- **Bautyp E+I+D:**
  maximale Wandhöhe: 8,00 m

Garagen und Nebengebäude:
mittlere Wandhöhe: 3,75 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 überbaubare Grundstücksfläche — Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden außerhalb der Baugrenze auf, der Straße abgewandten, Grundstücksflächen zugelassen (siehe 5.1). Ebenso sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überbaubare Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Es sind höchstens drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen — Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen ist im Bereich der rückwärtigen, der Straße abgewandten Grundstücksgrenze auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die überbaute Grundfläche wird dabei auf 20 m^2 begrenzt.

5.2 Garagen — Garagen und Nebengebäude sind im Sinne des § 12 BauNVO in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind wie beim Hauptgebäude auszuführen.
Bei an der Grundstücksgrenze aneinanderstoßenden Garagen/Nebengebäuden ist die Dachform und Deckung, sowie die Höhe an das schon bestehende Gebäude anzupassen.

5.3 Stellplätze, Anzahl — Es ist ein Stellplatznachweis wie folgt zu erbringen:
Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mind. zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mind. drei Stellplätze und bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m^2 Nutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen.
Der notwendige Stauraum vor Garagen wird dabei nicht als Stellplatz angerechnet.

5.4 Stützmauern — Stützmauern sind in Zufahrtsbereichen bis maximal 1,00 m Höhe zugelassen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Abgrabung, Auffüllung — Um das Schutzgut Boden sichern zu können, sind Geländeabgrabungen und -auffüllungen auf ein Höchstmaß zu beschränken. Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind grundsätzlich bis maximal 1,00 m zulässig. Erforderli-

che Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 an das Gelände anzuschließen.

6.2 Schutz des Oberbodens

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,2 m Höhe) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

6.3 Regenwasserrückhaltung

Auf dem Baugrundstück ist zur Regenwasserrückhaltung eine Zisterne mit mindestens 4 m³ Volumen anzulegen. Diese Zisterne kann zugleich zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

7.1 Eingrünung/Durchgrünung

Zur Eingrünung ist an der nördlichen und östlichen Grenze des Planungsbereiches ein mindestens 5,0 m breiter, öffentlicher Grünstreifen anzulegen.

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze.

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Der Nadelholzanteil darf 10 % nicht überschreiten.

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Baugebietsränder im Bereich der Grundstücke zwingend erforderlich. Diese Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezug der jeweiligen Häuser erfolgt sein.

Pflanzliste (Vorschlag)

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Tilia cordata	Winterlinde
	Juglans regia	Walnuss
	Sorbus aucuparia	Eberesche
		Obstbäume
		Wildobstgewächse
Sträucher:	Corylus avellana	Haselnuss
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Viburnum opulus	Echter Schneeball
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Traubenholunder
	Salix aurita	Ohrweide
	Salix viminalis	Korbweide
	Rosa canina	Hundsrose
	Amelanchier	Felsenbirne
	Crataegus laevigata	Eingriffliger Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, -pflaume, -hasel, -berberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten

II. Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, -birke, -buche, Säuleneiche und -eibe, Pyramidenpappel und –eiche, alle Arten des Lebensbaums, Essigbaum

7.2 Ausgleich

Die Kompensation der ermittelten Ausgleichserfordernis von 0,48 ha (s. Umweltbericht 2.4.2) erfolgt von der Gemeinde Michelsneukirchen auf den Teilflächen der Fl. Nr. 90, 91 und 92 sowie auf den Fl. Nr. 88/3 und 783/1 (Gemarkung Michelsneukirchen) gemäß Ausgleichsflächenplan.

8. Örtliche Bauvorschriften
(Art. 81 BayBO)

8.1 Dächer

Dachform	Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Bei schmalen Anbauten (Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig. Flachdächer sind nur als Gründächer auf Garagen und Carports zulässig.
Dachneigung	Satteldach: Dachneigung 28 - 38° Walmdach und Zeltdach: Dachneigung 15 - 25° Bei Doppelhäusern ist seitens des Bauherren zu gewährleisten, dass beide Doppelhaushälften jeweils mit gleicher Dachform- und Neigung, Materialität sowie Farbigkeit des Dachdeckungsmaterials errichtet werden.
Dachdeckung	Die Dachdeckung ist mit naturroten, grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen. Ausgeschlossen sind Blechdächer. Gründächer auf Garagen und Carports sind zulässig.
Sonnenkollektoren	Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zugelassen, wenn sie im gleichen Winkel wie die Dachneigung angebracht werden. Aufständerungen sind nicht zulässig.

8.2 Baukörper

Grundrissproportionen	Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden.

8.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

8.4 Einfriedung

Zugelassen sind offene, sockellose Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe.

8.5 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

8.6 Stellplätze

Bei Stellplätzen ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie weitgehend wasserdurchlässig ist (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen).

8.7 Versiegelung

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
Es ist die größtmögliche Versickerung anzustreben.
Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

D. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

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 Grundstücks, 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.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Altlasten

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Michelsneukirchen sowie das Landratsamt Cham bzw. das WWA Regensburg zu verständigen.

4. Oberboden

Der Oberboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3,0 m und höher als 1,20 m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

5. Bodenverhältnisse

Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht. Ein Baugrundgutachten wurde bereits in Auftrag gegeben.

Hang- und Schichtenwasser:
Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

6. Ver- und Entsorgung

Abwasser
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über eine neu zu errichtende Pumpstation in der Kläranlage Michelsneukirchen entsorgt. Regenwasser wird über eine bestehende Grabenverrohrung mit ggf. erforderlicher Drosselung und Rückhaltung abgeleitet. Zusätzlich werden auf den einzelnen Baugrundstücken Regenwasserzisternen mit insgesamt mindestens 4 m³ Volumen festgesetzt.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Kreiswerke Cham, Fronauer Straße 53, 93426 Roding-Neubäu sichergestellt.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten. Vor Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer den Kreiswerken Cham Mitteilung zu machen.

Energieversorgung
Die Energieversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk AG, Kundencenter Schwandorf, Regensburger Straße 4a, 92421 Schwandorf zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelanschlüsse
Die Kabelanschlüsse für Telekommunikationsdienstleistungen werden sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Telekom.

Müllbeseitigung
Gem. § 16 Nr. 1 Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung" (BGV C 27) müssen seit 01.10.1979 Zufahrten zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt sein, dass Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Da eine für Müllfahrzeuge ausreichend groß bemessene Wendeanlage nicht hergestellt werden kann, müssen die Restmüll- und Wertstoffbehältnisse der Parzellen 7, 8 und 9 zur Bereitstellung für die Entsorgung zur nächsten vom Müllfahrzeug erreichbaren Stelle gebracht werden.

7. Niederschlagswasser

Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a. a. R. d. T. (z.B. ATV DWA- A 117, A 138, M 153) sind zu beachten.

8. Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung des Planungsgebiets ist über die öffentlichen, örtlichen Straßenverkehrsflächen gesichert.

9. Oberflächenwasserabfluss

Das Planungsgebiet liegt an und unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sind derartige Risiken zu berücksichtigen.
Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

10. Geruchs- und Lärmimmissionen

Die Ausweisung der Bauflächen als Dorfgebiet, ermöglicht neben Wohngebäuden auch Einzelhandelsbetriebe , Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe. Die Bauflächen gliedern sich in das bestehende Dorfgebiet ein. Daher wird auf betriebsbedingte, kurzzeitig auftretende Geruchs- und Lärmimmissionen (insbesondere aus der unmittelbar angrenzenden Landwirtschaft sowie der Bäckerei) besonders hingewiesen.

11. Brandschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Beseitigung drohender Brand- und Explosionsgefahren, wirksame Bekämpfung von Bränden) sicherzustellen:

1) Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.

2) In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.

3) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. ,,Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

4) Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. I1 B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.

5) Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 0.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

6) Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

7) Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

F. Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt der Gemeinderat Michelsneukirchen folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Schmiedwiese" in Michelsneukirchen in der Fassung vom 15.11.2017 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Michelsneukirchen, den 15.11.2017
Gemeinde Michelsneukirchen

BAYERN · GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN

Blab (Erster Bürgermeister)

G. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Michelsneukirchen hat in der Sitzung vom 25.02.2015 und 17.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schmiedwiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Schmiedwiese" und der Begründung in der Fassung vom 25.01.2017 hat in der Zeit vom 20.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom16.02.2017, angeschlagen an der Amtstafel am16.02.2017, ortsüblich hingewiesen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Schmiedwiese" und der Begründung in der Fassung vom 25.01.2017 hat in der Zeit vom 08.02.2017 bis 10.03.2017 stattgefunden.

4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats Michelsneukirchen vom 28.06.2017 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2017 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 28.06.2017 gebilligt und in der Zeit vom 24.07.2017 bis 24.08.2017 öffentlich ausgelegt (§3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 14.07.2017, angeschlagen an der Amtstafel am 14.07.2017, ortsüblich hingewiesen.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.07.2017 bis 24.08.2017.

7. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats Michelsneukirchen vom 15.11.2017 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

8. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Michelsneukirchen hat mit dem Beschluss vom 15.11.2017 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2017 als Satzung beschlossen.

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Michelsneukirchen und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Michelsneukirchen, den 15.12.2017
Gemeinde Michelsneukirchen

.....
Blab (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SCHMIEDWIESE"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Gemeinde Michelsneukirchen beabsichtigt die Ausweisung neuer Flächen für ein Dorfgebiet. Der Umfang neuer Bauflächen orientiert sich dabei am tatsächlich vorhandenen Bedarf. Es werden nur Flächen überplant, die der Gemeinde auch zur Verfügung stehen. Durch die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Dorfgebiet wird der umliegenden Bebauung Rechnung getragen. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie mehrere Geschäfte und Dienstleister.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass geringe Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/ Luft, Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen werden mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen und weitere umweltschutzbezogene Festsetzungen können die ermittelten Auswirkungen verringert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts müssen im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Auf Grundlage des ergänzten Bauleitfadens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Titel: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)) wurde ein erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf von 0,48 ha ermittelt. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf kann durch Festsetzung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vollständig umgesetzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde.

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind 34 Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen. Davon haben 11 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat diskutiert und werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Aufgrund zahlreicher Stellungnahmen bezüglich der Lage der Erschließungsstraße wurde im Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.06.2017 die Erschließungsstraße auf Fl. Nr. 28 Gemarkung Michelsneukirchen verlegt. Zudem wurde Fl. Nr. 30/6 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches wurde auch der Umfang des Ausgleichsflächenbedarfs angepasst. Eine Teilfläche der Fl. Nr. 783/1 Gemarkung Michelsneukirchen wurde zusätzlich als Ausgleichsfläche mit aufgenommen.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden 27 Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Davon haben 21 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt und in der weiteren Planung berücksichtigt. In der Planfassung vom 15.11.2017 wurden keine weiteren, ausschlaggebenden Änderungen vorgenommen.

Prüfung möglicher Planungsalternativen

Das Plangebiet stellt sich innerhalb der Gemeindefläche als wenig bedeutend im Hinblick auf den Naturhaushalt dar. Innerhalb der Gemeinde stehen keine Alternativflächen zur Verfügung, auf denen die Umsetzung der Planungsziele geringere Umweltauswirkungen zur Folge hätte.

BAYERN · GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN · (Siegel)

Michelsneukirchen, den 15.12.2017

.....
Blab (Erster Bürgermeister)