

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WEIDING
CHAM
OBERPFALZ



B.Nr. 37.01.10.I
Bestandskraft:
"01.04.2021"
Sg. 50

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Europaallee, 1. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

**ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Entwurfsfassung: 26.01.2021
Satzungsfassung: 31.03.2021

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Lageplan	5
3	Planzeichnung und Legende	6
4	Textliche Festsetzungen	10
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
4.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO).....	10
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	10
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	10
4.2.4	Höhen baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)	11
4.4	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	11
4.5	Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	11
4.6	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
4.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
4.8	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	12
4.9	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	12
4.10	Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB).....	12
4.11	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO).....	13
4.12	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.12.1	Boden- und Gewässerschutz	14
4.12.2	Grünflächenanteil / Mindestbegrünung.....	15
4.12.3	Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB).....	15
4.12.4	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.....	15
4.12.5	Anpflanzung sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB).....	17
4.12.6	Pflanzlisten.....	17
4.12.7	Sonstige grünordnerische Festsetzungen.....	18
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	19

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Weiding den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Europaallee, 1. Änderung“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 31.03.2021 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nrn. 239/1, 240 (TF), 240/1, 240/2, 240/3, 240/4, 240/5, 240/6, 240/7, 240/8, 240/9, 240/10, 240/11, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/17, 240/18, 240/19 der Gemarkung Dalking und 863 (TF), 863/1 der Gemarkung Weiding, Gemeinde Weiding.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 30.142 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Lageplan
3. Planzeichnung mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Weiding, den 1. APR. 2021



Erster Bürgermeister Daniel Paul

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.11.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Europaallee“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2021 bis 10.03.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2021 bis 10.03.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.03.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.03.2021 als Satzung beschlossen.

Weiding, den - 1. April 2021


 Daniel Paul, Erster Bürgermeister



7. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.03.2021 wurde am - 1. APR. 2021 ausgefertigt.

Weiding, den - 1. April 2021


 Daniel Paul, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.04.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Europaallee“ vom 18.10.2019.

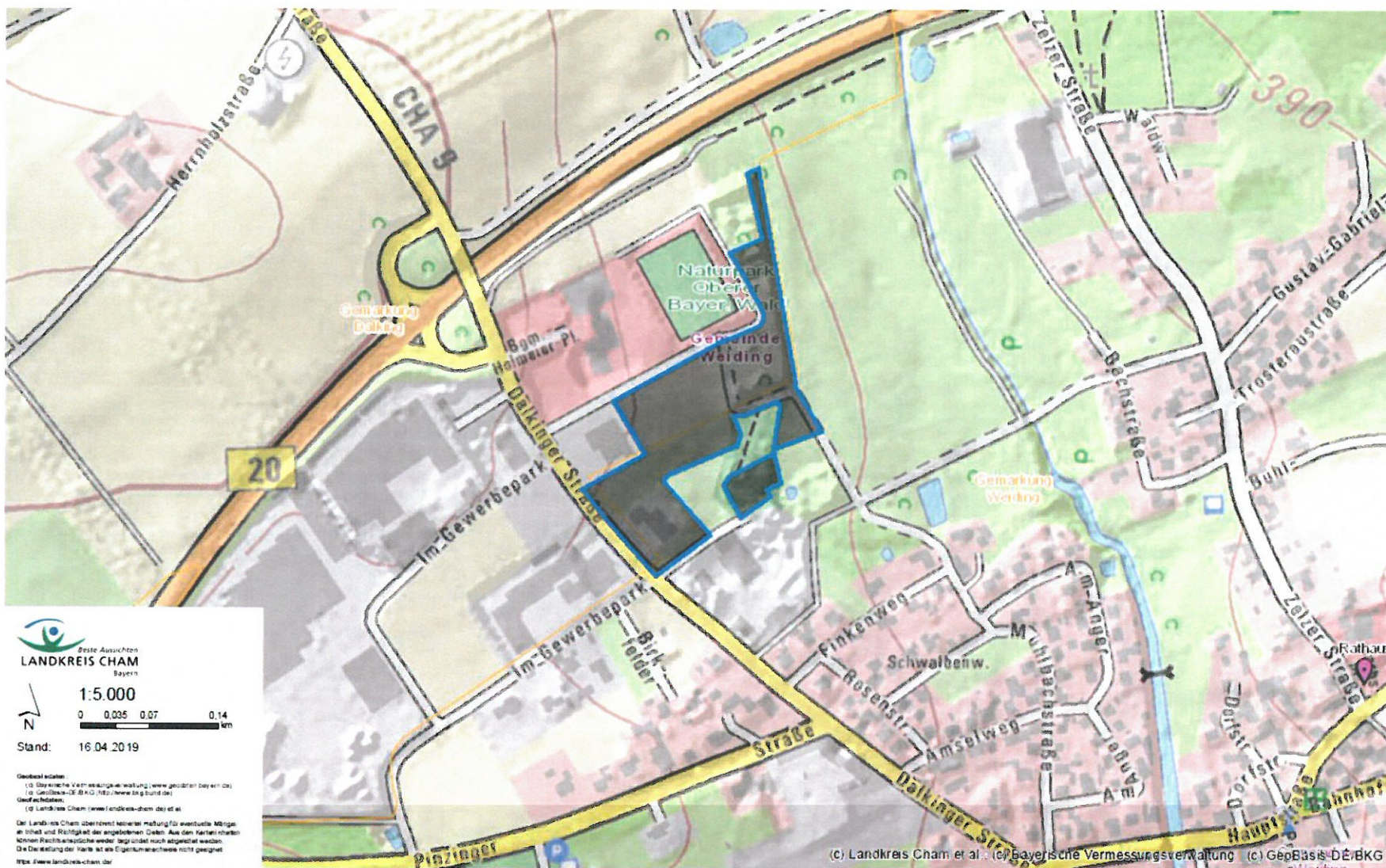
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Weiding, den - 1. April 2021


 Daniel Paul, Erster Bürgermeister



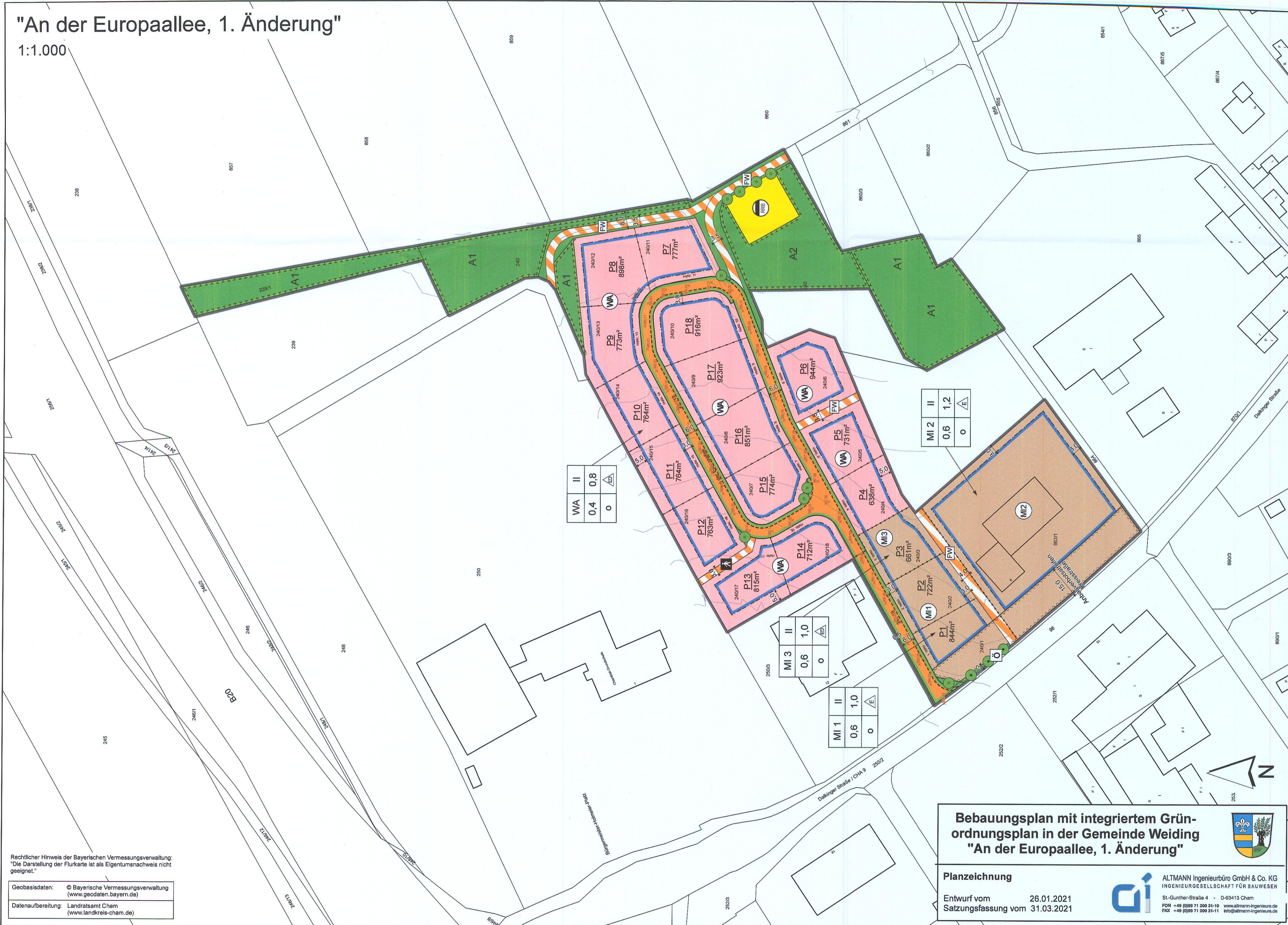
2 Lageplan



3 Planzeichnung und Legende

"An der Europaallee, 1. Änderung"

1:1.000

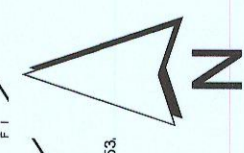


WA	II	0,4	0,8	△
		0		△

MI 3	II	0,6	1,0	△
		0		△

MI 1	II	0,6	1,0	△
		0		△

MI 2	II	0,6	1,2	△
		0		△



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Weiding
"An der Europaallee, 1. Änderung"**

Planzeichnung

Entwurf vom 26.01.2021
Satzungsfassung vom 31.03.2021

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Günther-Straße 4 · D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O 3.1 offene Bauweise



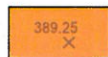
3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig



3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

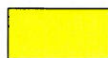


6.3 Fußgängerbereich



Flurweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsflächen



Regenrückhaltebecken

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden






13.02a Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)





13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)







15. Sonstige Planzeichen

-  15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	O		nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig

MI 2 = Mischgebiet (§6 BauNVO)	MI 2	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,6	1,2	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	O		nur Einzelhäuser zulässig

PLANLICHE HINWEISE

-  bestehendes Gebäude
-  bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
-  Parzellennummer und -größe
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagener Mehrzweckstreifen
-  Höhenschichtlinie

4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

Mischgebiet (MI)

Die Teilflächen MI 1, MI 2 und MI 3 werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Im WA wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Im MI 1, MI 2 und MI 3 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im WA wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Im MI 1 und MI 3 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Im MI 2 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebengebäude wird max. ein Vollgeschoss (I) festgesetzt.

4.2.4 Höhen baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

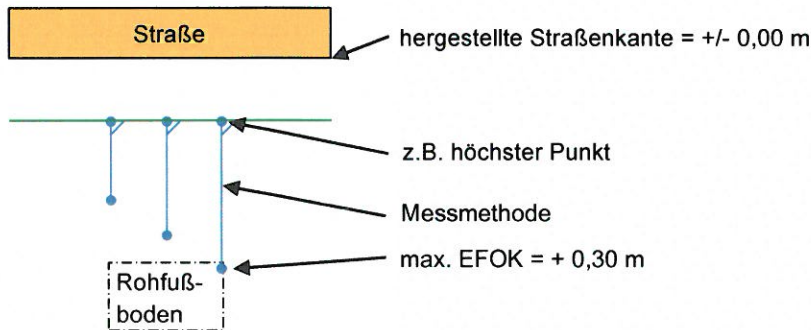
Es wird eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässige Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) beträgt maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (s. Skizze).



4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA und MI 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im MI 1 und MI 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

4.4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

4.5 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA, MI 2 und MI 3 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Im MI 1 sind je Wohngebäude maximal 13 Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

4.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig.

Daneben werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg und Flurweg festgesetzt.

Deren Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzte Versorgungsfläche wird mit der Zweckbestimmung Abwasser – Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

4.9 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.10 Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

Die Fassadenseiten West und Nord auf den **Parzellen 1 - 3 (für Parzellen 1 - 2 auch Ost)** sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt. Schlafräume sind zur lärmabgewandten Seite der nächsten Emittenten auszurichten.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$		
	für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
IV	45	40	35

Die Fassadenseiten West und Nord auf den **Parzellen 4 sowie 12 - 14** sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$		
	für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
III	40	35	30

Die Fassadenseite Nord auf den **Parzellen 5 - 11 und 15 - 17** sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$		
	für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
III	40	35	30

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über die genannten Fassadenseiten über Fenster nach Süden belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Die Schalleistung von Wärmepumpen wird auf <50 dB(A) festgesetzt; Abstand zur jeweils benachbarten Baugrenze mindestens 7m.

4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dächer:	<p>Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Walm-, Pult-, Versetzte Pult- und Flachdächer festgesetzt. Dabei gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SD, WD: I+D: 38° - 44°; II: 20° - 28° • PD, VPD: 12° - 18° • FD: 0° - 5° <p>Nicht zulässig sind Tonnen- und Zeltdächer. Als Dachfarben sind Blau- und Grüntöne unzulässig. Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein zulässig. Blecheindeckungen sind unzulässig Dachgauben oder -anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).</p> <p>Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.</p>
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmege- win- nung:	<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmege- win- nung sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Diese sind ausschließlich dachneigungsgleich in oder auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen.</p>
Aufschüttungen und Abgrabungen:	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m über dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Auffüllung zulässig. Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten. Entlang der zentralen Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.</p>

	Stützwände sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.
Stellplätze und Garagen:	<p>Pro Wohneinheit sind im WA, MI 2 und MI 3 mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze im MI 1 richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen GaStellV. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.</p> <p>Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten.</p> <p>Für Garagen und Carports beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) maximal 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der EFOK.</p> <p>Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.</p> <p>Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.</p> <p>Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.</p>
Werbeanlagen:	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.</p> <p>Im WA ist die Größe einer Werbeanlage bis max. 0,8 m² Fläche zulässig. Im MI 1, MI 2 und MI 3 ist eine Werbeanlage bis max. 8 m² Fläche zulässig.</p> <p>Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten sind unzulässig.</p>
Beleuchtung:	<p>Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) zulässig.</p> <p>Flutlichtanlagen sind unzulässig.</p>

4.12 Grünordnerische Festsetzungen

4.12.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.12.2 Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 400 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.12.3 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung sind die Standorte von anzupflanzenden Bäumen festgesetzt.

Von deren Lage kann in Abhängigkeit von gesetzlichen Grenzabständen, der Topografie und der Führung der Erschließungsstraße geringfügig abgewichen werden.

Je festgesetztem Baum ist ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder 2 anzupflanzen.

Zwischen dem RRB und Flurweg sind 4 Laubbäume der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder 2 in einem Abstand von 6 m zueinander anzupflanzen.

4.12.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, am Ort des Eingriffes, gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB auf Flächen der Gemeinde Weiding auf insgesamt 6.389,77 m² erbracht werden.

Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Ausgleich A1

Der erste Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt auf den Flurstücken Nr. 239/1 und 240 (TF) der Gemarkung Dalking sowie 862 und 861 (TF) der Gemarkung Weiding, in einem Umfang von insgesamt 4.814,39 m².

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer qualitativen Ortsrandeingrünung, der Erhalt bestehender Gehölze sowie die Aufwertung bestehender Pflanzflächen.

Die bestehenden Gehölzstrukturen und Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen.

Zusätzlich sind unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände in einem Abstand von 8 m je ein Großbaum der 1. Ordnung der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Diese sind mit Bäumen der 2. Ordnung der Pflanzliste 2 oder mind. dreireihigen Strauchgruppen der Pflanzliste 3 zu unterpflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen darf max. 1,50 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt mind. 1,00 m. Es sind mindestens 3, höchstens 7 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Hin zu landwirtschaftlichen Wegen und Flächen ist ein mind. 1,00 m breiter Krautsaum anzulegen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart. Insbesondere entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind überhängende Äste regelmäßig zurückzuschneiden.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Ausgleich A2

Der zweite Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt auf den Flurstücken Nr. 860 (TF) und 861 (TF) der Gemarkung Weiding, in einem Umfang von insgesamt 1.575,38 m².

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer qualitativen Ortsrandeingrünung sowie die Ergänzung der Ausgleichsflächen A1.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sind in einem Abstand von 8 m je ein Großbaum der 1. Ordnung der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Diese sind mit Bäumen der 2. Ordnung der Pflanzliste 2 oder mind. dreireihigen Strauchgruppen der Pflanzliste 3 zu unterpflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen darf max. 1,50 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt mind. 1,00 m. Es sind mindestens 3, höchstens 7 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Hin zu landwirtschaftlichen Wegen und Flächen ist ein mind. 1,00 m breiter Krautsaum anzulegen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart. Insbesondere entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind überhängende Äste regelmäßig zurückzuschneiden.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.12.5 Anpflanzung sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Der Planzeichnung ist die Lage der anzupflanzenden und zu erhaltenden Baumstandorte zu entnehmen.

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes wird die Anpflanzung von Bäumen der Pflanzliste 1 oder 2 festgesetzt.

4.12.6 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und lavellei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Salix caprea	–	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten
Juglans regia	–	Walnuss

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Äpfel

Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Sträucher:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	–	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	–	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	–	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	–	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> agg.	–	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	–	Hunds-Rose, und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	–	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	–	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	–	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

4.12.7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche verfügt über eine genügende Breite.
Altlasten	Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Ausgleichsflächen (Hinweis zu Pkt. 4.12.4)	Für eine qualitative Aufwertung der festgesetzten Maßnahmen wird zusätzlich das Anbringen von mind. 5 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse auf den Flurstücken Nr. 862, 863/2 und 861 der Gemarkung Weiding empfohlen. Die Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit möglich. Im Sinne der Durchgängigkeit für wildlebende Kleintiere sollten Einzäunungen sockellos und mit einem Abstand von 15 cm zum Boden ausgeführt werden.
Bauanträge / Höhenentwicklung	In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsfläche sollte ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten.

	<p>Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe kann ein Löschwasservolumen von 46 m³/h aus den bestehenden Trinkwasserleitungen liefern.</p>
Denkmalschutz	<p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.</p> <p>Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Anschluss an die Dalkinger Straße (CHA 9) im Westen.</p> <p>Der Anschluss ist aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RAS 06 ausgebaut.</p> <p>Parallel zur Kreisstraße CHA 9 sind entsprechende Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach Art. 23 und 24 BayStrWG zu beachten.</p> <p>Als wasserdurchlässige Beläge werden z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster empfohlen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen.</p> <p>Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Gasanlagen	<p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem zuständigen Versorgungsunternehmen (Bayernwerk Netz GmbH) rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Aufgrund der Höhensituation liegt innerhalb des Baugebietes kein Grundwasser an.</p> <p>Das Planungsgebiet ist von Nordwesten nach Südosten geneigt. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und</p>

	<p>Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p>Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken Geräusche von der Bundesstraße 20, der Kreisstraße CHA 9, umliegender Gewerbebetriebe und des Schul- und Sportzentrum mit zusätzlich geplantem Fußballtrainingsfeld ein. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. In der Nacht kommt es auch teilweise zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes der 16. BImSchV.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.</p> <p>Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Cham – Technischer Umweltschutz – Rachelstraße 6, 93413 Cham zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.</p> <p>Die süd-, öst- und nördlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, - Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe. <p>Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Es erfolgt eine Ableitung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine öffentliche Rückhaltung. Von hier erfolgt die Einleitung des Niederschlagswassers zunächst in ein Regenrückhaltebecken auf den Flurstücken Nr. 860 (TF) und 861 (TF). Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung über einen Graben oder einen Kanal in den Zelzer Bach. Als Einleitungsstelle in den</p>

	<p>Bach dient der Bereich bei der Brücke im Osten über die bestehenden Gräben und Verrohrungen auf der Flur Nr. 190, Gmkg. Weiding.</p> <p>Das auf den privaten Flächen des MI 1, MI 3 und des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück in Zisternen zu sammeln, reinigen, zu verdunsten und mit einem Notüberlauf gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden.</p> <p>Das Niederschlagswasser des MI 2 wird bereits in das Mischsystem in der Dalkinger Straße abgeleitet.</p> <p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Planungsgebiet nicht möglich.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.</p> <p>Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Planungsflächen sind an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.</p> <p>Im Feldweg im Osten besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser des MI 1 und MI 3 sowie der geplanten Wohnbauflächen aufnimmt und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem ist angeknüpft.</p> <p>In der Dalkinger Straße im Westen besteht ebenfalls ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser des MI 2 bereits aufnimmt und ableitet.</p> <p>Im Planungsgebiet selbst ist ein Trennsystem vorhanden.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Zufahrten und der Dalkinger Straße/Kreisstraße CHA 9 von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.</p>
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p>

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen (Bayernwerk Netz GmbH) frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,

	<ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser(versorgung)	Die Bauflächen sind an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe angeschlossen worden.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WEIDING
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„An der Europaallee, 1. Änderung“
- Begründung -
Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Entwurfssfassung: 26.01.2021
Satzungssfassung: 31.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Geografische Lage, Topografie	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	5
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	5
3.3 Verfahrenswahl.....	6
4. Inhalte der Änderung	6
5. Wesentliche Auswirkungen	7
5.1 Erschließung und technische Infrastruktur.....	7
5.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen.....	7
5.1.2 Trinkwasserversorgung	7
5.1.3 Schmutzwasserentsorgung.....	7
5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung	7
5.1.5 Stromversorgung, Telekommunikation	7
5.1.6 Abfallbeseitigung	7
5.1.7 Brandschutz.....	8
5.2 Immissionsschutz.....	8
5.3 Biotope	8
5.4 Natur- und Landschaftsschutz	8
5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	9
5.6 Baugrund und Bodenverhältnisse, Wasser.....	9
5.7 Altlasten	9
5.8 Denkmalschutz	10

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Europaallee“ ergibt sich zum einen aus der Antragstellung zum Neubau einer ambulant betreuten Senioren Wohngemeinschaft des Eigentümers der Grundstücke Fl.Nr. 240/1 und 240/2 der Gemarkung Dalking. Mit dem Planungsvorhaben wird die Absicht verfolgt, dem demografischen Wandel folgend zeitgemäße Wohn- und Pflegeeinrichtungen für ältere Einwohner zu schaffen.

Der geplante Neubau kann nach derzeit gültigem Bebauungsplan nicht realisiert werden, da Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen und Stellplätze entgegenstehen.

Zum anderen ergibt sich das Erfordernis aus der aktuellen Rechtsprechung, nach der bei Baugebietsausweisungen die Höhenbezugspunkte der Erschließungsstraße eindeutig in m ü.NHN bestimmt werden sollen.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses war die Erschließungsstraße noch nicht fertiggestellt, sodass ein konkreter Höhenbezug (noch) nicht möglich war. Da die Erschließung des Baugebietes „An der Europaallee“ mittlerweile hergestellt ist, wird der Forderung nun gefolgt, der Bezug konkret hergestellt und entsprechend festgesetzt.

Zusätzlich dazu werden die bereits getroffenen Festsetzungen an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

Mit den getroffenen Änderungen sollen weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für Weiding hergestellt und gesichert werden.

Die vorliegenden Änderungen dienen mit den klarstellenden Festsetzungen als Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Dabei umfasst die Änderungsfläche den gesamten Geltungsbereich des B-Plans „An der Europaallee“ vom 18.10.2019.

Die vorliegende Änderung ersetzt somit die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Europaallee“.

Die Flächen sind bereits vollständig erschlossen und teilweise bebaut.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2. Geografische Lage, Topografie

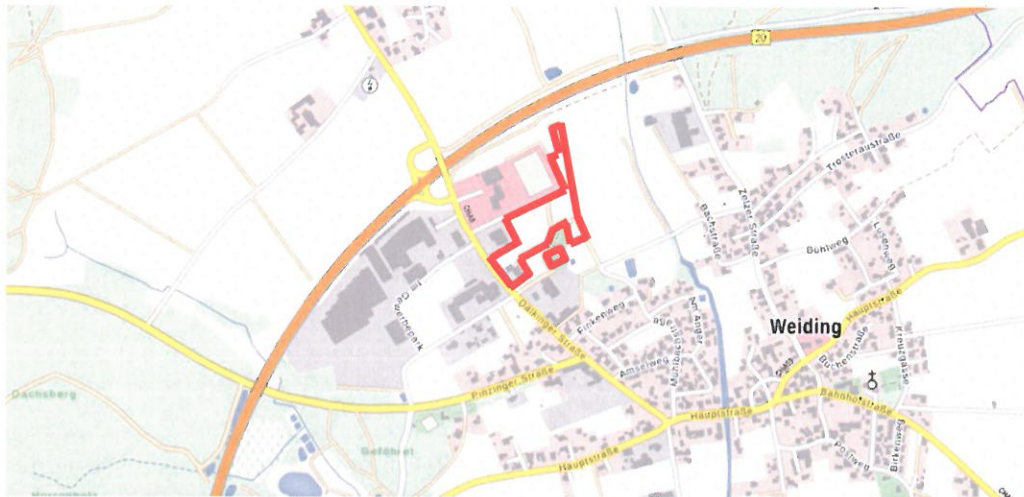
Die Gemeinde Weiding liegt im mittleren Teil des Landkreises Cham, ca. 8,6 km nordöstlich von der Stadt Cham entfernt.

Die Änderungsflächen liegen am nordwestlichen Ortsrand von Weiding.

Im Norden grenzt die Grundschule Weiding mit zugehörigem Schulsportplatz sowie einer Erschließungsstichstraße an. Vom Wendehammer aus verläuft ein Flurweg weiter Richtung Osten. Die Straße und der Flurweg sind straßenbegleitend mit Großbäumen bepflanzt.

Im Westen befindet sich ein Einkaufsmarkt (Lebensmitteleinzelhandel) mit zugehörigen Außenstellplätzen sowie die Dalkinger Straße/CHA 9, die der Erschließung der Änderungsflächen dient. Im weiteren westlichen Umfeld befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Im Süden schließt sich ein bestehendes Sägewerk mit Lagerflächen sowie eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Osten setzen sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Flächen fort, die von der Grundschule als „Schulgarten“ genutzt werden.



Übersichtslageplan mit Lage des Änderungsbereiches (rot)

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt rund 3,0 ha und gliedert sich wie folgt:

Art der Nutzung	Gesamtfläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.044,41
Mischgebiet MI 1	1.565,69
Mischgebiet MI 2 (Bestand)	4.907,97
Mischgebiet MI 3	661,34
Öffentliche Verkehrsflächen	2.360,45
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Flurweg	961,80
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg	93,96
Öffentliche Grünflächen	607,40
Versorgungsfläche – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	549,36
Ausgleichsfläche A1	4.814,39
Ausgleichsfläche A2	1.575,36
Gesamtfläche	30.142,13

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig über eine Ringstraße sowie eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Zusätzlich verbinden vier Fußwege die Bauflächen mit dem Ortskern sowie den angrenzenden Flurwegen und landwirtschaftlichen Flächen.

Die Planungsflächen sind bereits teilweise bebaut und leicht von Nordwesten nach Südosten geneigt.

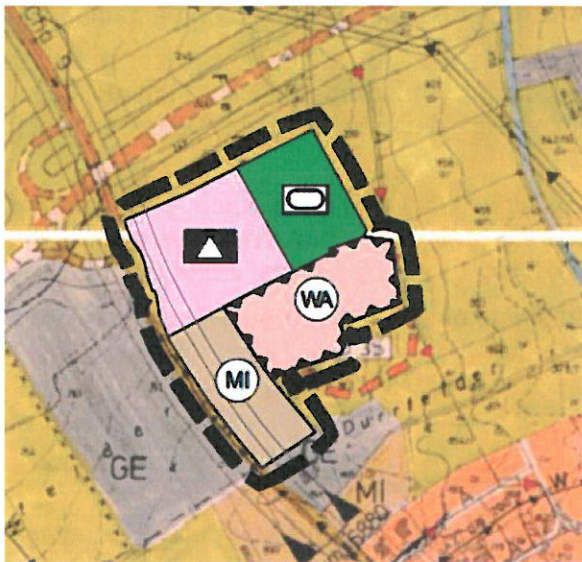
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding weist den Änderungsbereich bereits als Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus.

Diese Darstellung gelangte am im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Europaallee“ in den Flächennutzungsplan. Im Zuge dieser 15. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wurde, erfolgte eine Änderung der bisher dargestellten Gewerbefläche in ein Mischgebiet. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt dementsprechend ein Mischgebiet dar, dass sich bis zum bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsmarkt erstreckt.

Im Westen und Süden grenzen Gewerbeflächen an die Änderungsflächen an. Im Osten setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Im Norden verläuft die Bundesstraße B 20, im Westen die Kreisstraße CHA 9 mit den damit verbundenen Bauverbots- und Baubeschränkungszone.



Lage der Änderungsflächen (schwarz umgrenzt) im wirksamen Flächennutzungsplan.

Die vorliegende Änderung entspricht somit weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind weiterhin nicht zu erwarten.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Europaallee“ vom 18.10.2019.

Der Bebauungsplan setzt zwei Misch- und ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise fest, die über eine gemeinsame öffentliche Verkehrsfläche erschlossen sind. Nördlich und südöstlich sind Ausgleichsflächen festgesetzt, die das östlich gelegene Regenrückhaltebecken umschließen.

Daneben sind öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

3.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst denselben Geltungsbereich wie der B-Plan „An der Europaallee“ vom 18.10.2019. Damit umfasst die Änderung einen bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Mit der vorliegenden Änderung sollen die bisher getroffenen Höhenbezugspunkte auf ein konkretes Maß in m ü.NHN festgesetzt werden. Dies ermöglicht die zwischenzeitlich vollständig hergestellte Erschließung des Baugebietes. Hierauf beziehen sich nun die festgesetzten Wand- und Firshöhen der Gebäude.

Zusätzlich dazu sollen ergänzende Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten auf einer Teilfläche im Mischgebiet die Errichtung einer Anlage für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke (Pflegeeinrichtung), ermöglichen.

Die vorliegende Bauleitplanung dient mit den getroffenen Änderungen als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Deshalb erfolgt die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB.

Somit erfolgt das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich, ohne Erstellung eines Umweltberichts sowie einer zusammenfassenden Erklärung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig, da keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten sind.

4. Inhalte der Änderung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden folgende Inhalte geändert/ ergänzt:

- Ergänzung von Festsetzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie deren Höhenlage
- Ergänzung von Deckenhöhen der bereits hergestellten Erschließungsstraße in m ü.NHN als konkreter Höhenbezug in der Planzeichnung
- Ergänzung des Höhenbezuges der EFOK für Garagen, Carports und Nebenanlagen auf max. 0,15 über dem angrenzenden Straßenniveau und
- Ergänzung einer Teilfläche MI 3 im Mischgebiet
- Änderung der Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in der Mischgebietsteilfläche MI 1
- Änderung der Festsetzung zur zulässigen Bauweise im MI 1
- Ergänzung einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen MI 1 und MI 3 in der Planzeichnung
- Aktualisierung der zu Grunde liegenden digitalen Flurkarte entsprechend des aktuellen Standes der Liegenschaftskatasterdaten in der Planzeichnung
- Anpassung der Parzellen- sowie Baugrenzen entsprechend der aktualisierten digitalen Flurkarte der Flurstücke in der Planzeichnung
- Aktualisierung der textlichen Hinweise und Empfehlungen

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

5.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung der Änderungsflächen über die Dalkinger Straße/CHA 9 im Westen ist bereits vollständig mit einer Breite von 6 m hergestellt.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind über einen Flurweg zwischen den Mischbauflächen MI 1 / MI 3 und MI 2 hin zur Dalkinger Straße/CHA 9 erschlossen.

Fußwege ins Umfeld ermöglichen die fußläufige Erschließung des Baugebietes.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Das Baugebiet ist über die bestehenden Versorgungsleitungen Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe gesichert.

Der Druck ist ausreichend.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Baugebiet ist bereits vollständig im Trennsystem erschlossen.

Das Schmutzwasser der Bauflächen wird mithilfe eines Schmutzwasserkanals innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zur zentralen Kläranlage der Gemeinde Weiding abgeleitet.

Diese ist ausreichend dimensioniert. Private Hebeanlagen sind ggf. aufgrund der Topografie notwendig.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet. Von hier erfolgt die Einleitung zunächst in das Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück Nr. 240 und eine gedrosselte Ableitung in den Zelzer Bach.

Das auf den privaten Flächen des MI 1 und MI 3 sowie des WA anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück in Zisternen zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und mit einem Notüberlauf gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden.

Das Niederschlagswasser des MI 2 wird bereits in das Mischsystem in der Dalkinger Straße/CHA 9 abgeleitet.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Planungsgebiet nicht möglich.

5.1.5 Stromversorgung, Telekommunikation

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits Versorgungsleitungen verlegt. Ein Anschluss an diese ist möglich.

5.1.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

Die bereits hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr. Der Änderungsbereich ist mit Entsorgungsfahrzeugen anfahrbar.

5.1.7 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die bereits hergestellten Erschließungsstraßen verfügen über eine ausreichende Breite.

Sie wurde nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet und ist somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Es wurde die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ beachtet. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.

Die Kreiswerke Cham können einen ausreichenden Löschwasserschutz aus den bestehenden Leitungen sicherstellen. Es sind bereits ausreichend Hydranten im Änderungsbereich angelegt. Grundsätzlich ist die Anlage weiterer Hydranten möglich.

5.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage der Änderungsflächen im Spannungsfeld zwischen gewerblichen Nutzungen, einem Schulsportplatz sowie Bundes- und Kreisstraßen sind zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse schalltechnische Maßnahmen notwendig. Hierfür wurde während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „An der Europaallee“ eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan durchgeführt. Deren Ergebnisse sind den Verfahrensunterlagen zu entnehmen.

Die Inhalte der 1. Änderung haben keine negativen Auswirkungen auf die bereits getroffenen schalltechnischen Festsetzungen. Diesbezügliche Änderungen sind nicht erforderlich.

Die getroffenen schalltechnischen Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz verbleiben unverändert in den Festsetzungen.

Mit den getroffenen schalltechnischen Festsetzungen kann ein ausreichender Schutz der geplanten Wohnnutzungen gewährleistet werden. Damit können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB weiterhin erfüllt werden.

Mit den getroffenen schalltechnischen Festsetzungen kann ein ausreichender Schallschutz für die geplanten Wohnnutzungen hergestellt und gesichert werden.

Durch die festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen Belästigungen und eine negative Beeinträchtigung der Änderungsfläche im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes weiterhin nicht zu erwarten.

5.3 Biotop

Innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind keine Flächen gemäß § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützten Biotop) oder gem. Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) vorhanden.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Der gesamte Änderungsbereich liegt außerhalb von FFH-, Vogel-, Landschafts- und Naturschutzgebieten, jedoch im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007).

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01) liegen jeweils ca. 600 m südwestlich und nordöstlich entfernt.

Es sind keine negativen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete durch die Änderung zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Änderungsflächen weiterhin ausreichend hin zur freien Landschaft sowie den umliegenden Siedlungsflächen ein.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der bereits erfolgten Erschließung und teilweise Bebauung des Änderungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsfläche selbst, die bereits teilweise bebaut und vollständig erschlossen ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen im Umfeld vorhanden sind und die Änderungsfläche hiervon bereits geprägt ist.

5.6 Baugrund und Bodenverhältnisse, Wasser

Derzeit liegen keine detaillierten Informationen über Grundwasserstände, Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor.

Der Änderungsbereich ist entsprechend der Bodenschätzungskarte M 1 : 25.000 in erster Linie von flachgründigem Verwitterungslehm geprägt mit mittlerer Bodenzustandsstufe (4). Durch die zuvor stattgefundene intensive Nutzung (Landwirtschaft, Wohnbaunutzung) liegen überwiegend anthropogen veränderte Böden vor.

Aufgrund der Geländeneigung muss im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten jedoch mit Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen während und nach den Baumaßnahmen sind zu prüfen.

Weder öffentliche Fließgewässer noch amtlich ausgewiesene Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche sind von der Änderung betroffen.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.7 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht bekannt.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.8 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungsbereiches noch im nahen und weiteren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Sollten bei Bautätigkeiten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.