

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Begrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Schallschutz)
- Umgrenzung für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Stellplätze mit Garagen und ihren Einfahrten, Müllhäuschen und Fahrradschuppen)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen (§ 13 BNatSchG)
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Flächen besonderer Zweckbestimmung (hier Mehrzweckstreifen)
- private Grünfläche
- festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (privat)

- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Bauweise: O = offene Bauweise
- 3 = max. zulässige GRZ
- 4 = max. zulässige GFZ
- 5 = Dachneigung

389,50 Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden

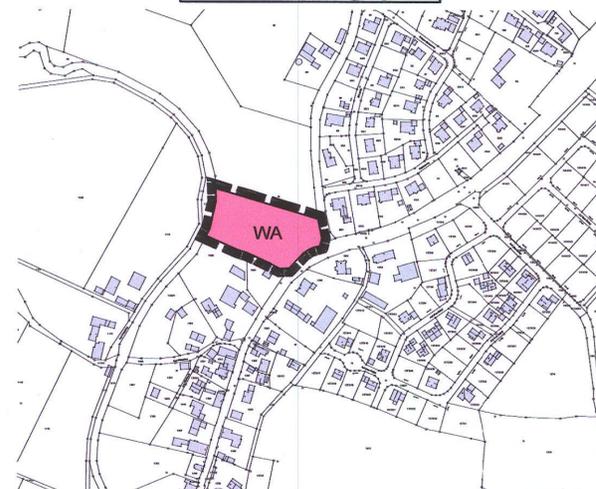
best. Schmutzwasserkanal mit Schutzstreifen

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- Sichtdreieck
- Abgrenzung für Anlagenehmigung nach Art. 20 BayWG
- Höhenschichtlinie
- 10,0 Bemaßung in Metern



Übersichtslageplan



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Schorndorf hat in der Sitzung vom 15.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Radling - Mitte" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 21.12.2021 am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2021 hat in der Zeit vom 29.12.2021 bis 01.02.2022 stattgefunden. Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 15.12.2021 wurde in diesem Zeitraum im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 21.12.2021 am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2021 in der Zeit vom 29.12.2021 bis 01.02.2022 beteiligt.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Beschluss vom 23.02.2022 die Überleitung vom bisherigen Verfahren nach §13 a BauGB in ein qualifiziertes Verfahren nach § 30 BauGB sowie die Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes i. d. F. vom 23.02.2022 beschlossen. Dies wurde mit Bekanntmachung vom 31.03.2022 nach § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlussmäßig am 23.02.2022 behandelt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2022 wurde nebst Begründung mit Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Ausgleichsflächenberechnung und schalltechnischer Untersuchung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2022 bis einschließlich 09.05.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschieben vom 13.04.2022 auf die öffentliche Auslegung hingewiesen und gebeten ihre Stellungnahme im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2022 bis 13.05.2022 abzugeben.
7. Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.05.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Radling - Mitte" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.05.2022 als Satzung beschlossen.
Schorndorf, den 10.06.2022
 Max Schmäderer, 1. Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 25.05.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Schorndorf, den 10.06.2022
 Max Schmäderer, 1. Bürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Radling - Mitte" in der Fassung vom 25.05.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 13.06.2022 am 14.06.2022 gemäß § 10 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan nebst Begründung mit Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Ausgleichsflächenberechnung und schalltechnischer Untersuchung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Schorndorf, den 15.06.2022
 Max Schmäderer, 1. Bürgermeister



SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Radling - Mitte"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Schorndorf den Bebauungsplan i. d. F. vom 25.05.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 25.05.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 25.05.2022
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 25.05.2022
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 25.05.2022
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichsflächenberechnung
 - Schalltechnische Untersuchung

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schorndorf, den 10.06.2022



Max Schmäderer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"Radling - Mitte"

1. Änderung



GEMEINDE SCHORNDORF

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

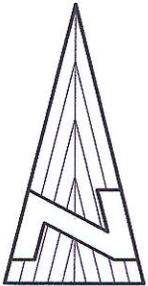
Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl

Weinbergstraße 28 - 93413 Cham
Tel.: 09371 656449-0 Fax: 09371 656449-9
info@brandl-preischl.de - www.brandl-preischl.de



Planungsstand: 15.12.2021
23.02.2022
25.05.2022

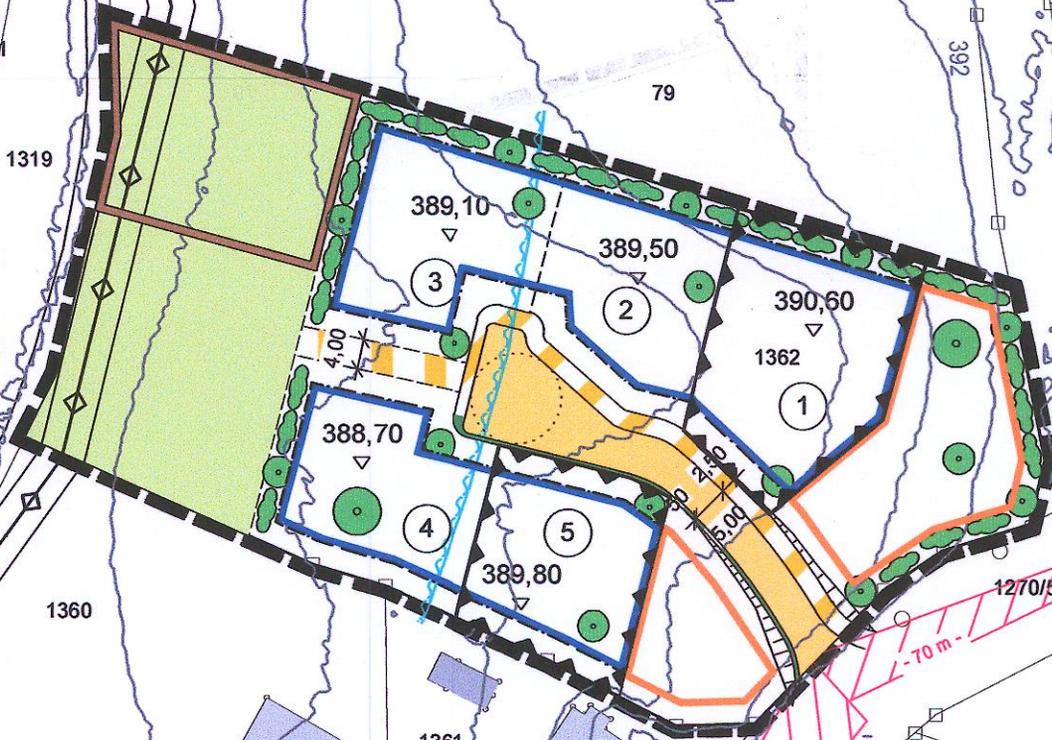
WA	O
0,4	1,0
0 - 42°	



Kartengrundlage/Geobasisdaten:
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 (www.geodaten.bayern.de)



M 1 : 1000



1110

1111

1319

1360

1359/1

1361

1364

1363

1371

387

388

389

390

391

392

79

89

82

88

90/1

90/4

86/1

90/3

90/5

93/14

93/1

93/2

93/15

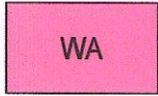
1270/5

-70 m-

-70 m-

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



Abgrenzung des Geltungsbereiches



Baugrenze



Begrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Schallschutz)



Umgrenzung für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Stellplätze mit Garagen und ihren Einfahrten, Müllhäuschen und Fahrradschuppen)



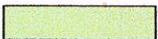
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen (§ 13 BNatSchG)



Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



Flächen besonderer Zweckbestimmung
(hier Mehrzweckstreifen)

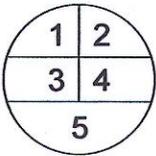


private Grünfläche



festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (privat)

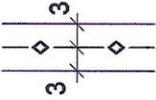
- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Bauweise: O = offene Bauweise
- 3 = max. zulässige GRZ
- 4 = max. zulässige GFZ
- 5 = Dachneigung



389,50



Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden



best. Schmutzwasserkanal
mit Schutzstreifen

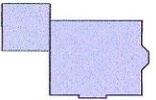
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



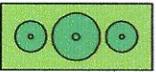
bestehende Bebauung

3

laufende Parzellennummer

392

vorhandene Flurstücksnummer



vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen
Bäumen und Sträuchern (privat)



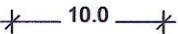
Sichtdreieck



Abgrenzung für Anlagengenehmigung
nach Art. 20 BayWG

534,00

Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Schorndorf hat in der Sitzung vom 15.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Radling - Mitte" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 21.12.2021 am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2021 hat in der Zeit vom 29.12.2021 bis 01.02.2022 stattgefunden. Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 15.12.2021 wurde in diesem Zeitraum im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 21.12.2021 am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2021 in der Zeit vom 29.12.2021 bis 01.02.2022 beteiligt.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Beschluss vom 23.02.2022 die Überleitung vom bisherigen Verfahren nach §13 a BauGB in ein qualifiziertes Verfahren nach § 30 BauGB sowie die Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes i. d. F. vom 23.02.2022 beschlossen. Dies wurde mit Bekanntmachung vom 31.03.2022 nach § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlussmäßig am 23.02.2022 behandelt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2022 wurde nebst Begründung mit Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Ausgleichsflächenberechnung und schalltechnischer Untersuchung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2022 bis einschließlich 09.05.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 13.04.2022 auf die öffentliche Auslegung hingewiesen und gebeten ihre Stellungnahme im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2022 bis 13.05.2022 abzugeben.
7. Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.05.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Radling - Mitte" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.05.2022 als Satzung beschlossen.

Schorndorf, den 10.06.2022

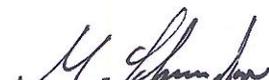



.....
Max Schmaderer, 1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 25.05.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Schorndorf, den 10.06.2022

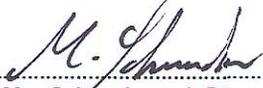



.....
Max Schmaderer, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Radling - Mitte" in der Fassung vom 25.05.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 13.06.2022 am 14.06.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan nebst Begründung mit Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Ausgleichsflächenberechnung und schalltechnischer Untersuchung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schorndorf, den 15.06.2022




.....
Max Schmaderer, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Radling - Mitte"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Schorndorf den Bebauungsplan i. d. F. vom 25.05.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 25.05.2022 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 25.05.2022
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 25.05.2022
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 25.05.2022
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichsflächenberechnung
- Schalltechnische Untersuchung

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schorndorf, den 10.06.2022

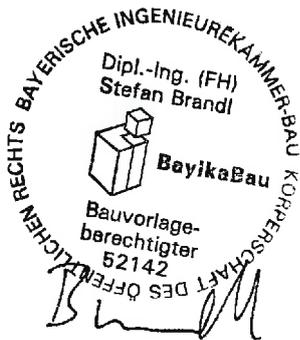



.....
Max Schmaderer, 1. Bürgermeister

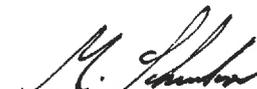


Gemeinde Schorndorf

Bebauungsplan „BG Radling - Mitte“ 1.Änderung



Planverfasser:


Gemeinde Schorndorf



Max Schmaderer
1. Bürgermeister

Kirchplatz 1
93489 Schorndorf
Tel.: 09467/7403-0
Fax: 09467/7403-30

Planungsstand:

15.12.2021	(Vorentwurf)
23.02.2022	(Entwurf)
25.05.2022	(Satzungsbeschluss)

Begründung zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Radling - Mitte“:

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Schorndorf die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Radling - Mitte“. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „Radling - Mitte“ stammt aus dem Jahr 1996.

Die Änderung betrifft die Flurnummer 1362 der Gemarkung Penting, die Flurnummer ist noch unbebaut und nicht erschlossen, es liegen eingabereife Baupläne vor. Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Penting und umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha.

Die Wünsche und Ansprüche von Bauwerbern an ihr zukünftiges Eigenheim haben sich in den letzten Jahren, nicht zuletzt auch wegen der Corona-Pandemie, gewandelt. Zudem wird es durch die teils enormen Preissteigerungen im Baubereich für viele Menschen fast unmöglich, ein Einfamilienhaus zu finanzieren. Dadurch steigt die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen. Auch für viele Singles und kinderlose Paare werden Wohnungen immer attraktiver. Dieser Trend trifft zum Teil auch auf Senioren zu, die im Alter nicht mehr ein Einfamilienhaus einschl. Garten unterhalten können und wollen.

Um dieser steigenden Nachfrage nach Wohnungen nachkommen zu können, sollen auf den Parzellen 1 und 5 künftig bis zu 6 Wohneinheiten und auf den Parzellen 2 bis 4 max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte möglich sein. Es findet damit eine sinnvolle Nachverdichtung gegenüber der ursprünglichen Planung statt. Die zur Verfügung stehenden Bauflächen werden somit effektiver genutzt und einem erhöhten Flächenverbrauch entgegengewirkt. Durch die Zulassung von bis zu 6 Wohneinheiten in Teilbereichen des Änderungsbereiches (Parzellen 1 und 5) wird dieses Argument noch zusätzlich gestärkt.

Im Planungsgebiet soll durch die Bebauungsplanänderung die Baugrenzen vergrößert und die Gebäudehöhen erhöht werden. Dies stellt ebenfalls eine moderate Nachverdichtung dar und dient der besseren Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Bei der beabsichtigten Änderung bleibt die Art der baulichen Nutzung unberührt.

Die wichtigsten Punkte der Bebauungsplanänderungen umfassen:

- Reduzierung der Parzellen
- Erhöhung der max. zulässigen Wohneinheiten
- Vergrößerung der Baugrenzen
- Ertüchtigung der best. Regenwasserableitung über neuen Stauraumkanal
- Schalltechnische Untersuchung vom 07.12.2021 durch die Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Radling - Mitte“ sollen außerdem im Änderungsbereich einige veraltete und nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen an die Erfordernisse einer modernen Architektur angepasst werden. Zudem sollen einige überflüssige Festsetzungen ersatzlos gestrichen werden. Dies betrifft v.a. die Festsetzungen für Zahl der Vollgeschosse, Dachdeckung, Dachgauben, Gebäudegrundform, usw. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit im Hinblick auf eine moderne Architektur ausreichend begründet.

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird ein Umweltbericht eingefügt, für den geplanten Eingriff im Baugebiet wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich ermittelt und eine entsprechende Ausgleichsfläche im Westen des Baugebietes im Anschluss an die Bebauung erforderlich.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten:
(Die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen.)**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 5 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 21.11.2017, BGBl. I, S.3786).

Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 5: GRZ = 0,40
 GFZ = 1,00

Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Traufwandhöhen: max. 7,50 m (auch bei Pultdächern)
Gebäudehöhe / Firsthöhe: max. 9,50 m (auch bei Pultdächern)

Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

Als Gebäudehöhe / Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches.

Parzellennummer	Höhe OK EG-Fußboden
Parzelle 1	390,60 m
Parzelle 2	389,50 m
Parzelle 3	389,10 m
Parzelle 4	388,70 m
Parzelle 5	389,80 m

6.1 Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung wird eine max. Dachneigung von 42° gewählt.

Blendende oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig. Metalldächer (< 50 m²) und deren Niederschlagsabfluss sind nach den Regeln der Technik zu behandeln.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

6.2 Wohneinheiten

max. zulässige Wohneinheiten: Parzellen 1 und 5 max. 6 Wohneinheiten je Einzelhaus
Parzellen 2 bis 4 max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus oder
2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und der Fläche „Umgrenzung für Nebenanlagen“ anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.

Carports sind zulässig.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (Parzellen 2, 3 und 4). Für die Parzellen 1 und 5 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB der westliche Grundstücksbereich ausschließlich für Nebenanlagen (Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Müllhäuschen oder Fahrradschuppen) zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten.

Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden.

max. zulässige Wandhöhe: Parzellen 1 – 5: 4,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Stellplätze:

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist nachfolgenden Richtzahlen zu ermitteln:

1,0 Stellplatz je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist,

2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist.

Die Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet und aus dem Umfeld wird über einen neuen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet und einem Stauraumkanal (Volumen = 22 m³) zugeführt. Das Niederschlagswasser aus der Ortsmitte, aus dem Baugebiet „Auf dem Sattel“ und von Staatsstraße St 2146 wird ebenfalls dem Stauraumkanal zugeführt. Das gesammelte Niederschlagswasser fließt gedrosselt über einen neuen Regenwasserkanal der Vorflut (Pentinger Bach) zu.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebietes (Parzellen 1 - 5) werden über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage Penting zugeführt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen max. 0,60 m auf dem Baugrundstück bei den Parzellen 2, 3 und 4 betragen, bei den Parzellen 1 und 5 sind Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 1,20 m zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten. Straßenseitig sind senkrechte Holzlatten-, Hanichel- oder Stabgitterzäune zulässig, an seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung.

12. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden. Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Walnuss (*Juglans regia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

13.2 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil:

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Nebenanlagen und der notwendigen Zugänge zu begrünen. Eine flächige Gestaltung mit Steinmaterial (Schottergärten) ist nicht zulässig. Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1). Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 200 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

Am westlichen und nördlichen Rand des Planungsgebietes muss eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden. Es sind nur freiwachsende Hecken zu pflanzen.

13.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße ist ein Grünstreifen als Schotterrassen auszuführen.

14. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden tags die Orientierungswerte nach DIN 18005 und nachts auch die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV überschritten. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die betroffenen Fassadenseiten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Süd, Ost und Nord der Parzellen 1 und 5 sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Raumnutzung als ...	Lärmpegelbereiche	
	II	III
	P 5 Fassade Nord	P1 Fassaden Süd, Ost und Nord P5 Fassaden Ost und Süd
	erf. R'w,ges	
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	35 dB	40 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	30 dB	35 dB
Bürräume u.ä.	30 dB	30 dB

- 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 Fenster nach Osten belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Schorndorf und das Landratsamt Cham zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Schorndorf wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird dem neu zu errichtenden öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt, das über einen Stauraumkanal gedrosselt an den Pentinger Bach abgegeben wird.
8. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen. Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.

9. Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrslärm von der Staatsstraße St 2146 und der Pentinger Straße ausgesetzt. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch künftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Es wird empfohlen bei Aufenthaltsräumen auf den Parzellen 1 und 5, die nach Osten, Süden und Norden orientiert sind, grundsätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
10. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen.
11. Die Parzellen 3 und 4 liegen teilweise im 60 m – Bereich des Pentinger Baches. Anlagen im Sinn des § 36 Wasserhaushaltsgesetz, die nicht der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau von Gewässern dienen, dürfen im 60 m Bereich nur mit Genehmigung des Landratsamtes errichtet, wesentlich verändert oder stillgelegt werden.
13. Für den Pentinger Bach ist kein Überschwemmungsgebiet gesichert, daher wurde mit einem vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg ermittelten Abfluss ($21 \text{ m}^3/\text{s}$) und den DGM1-Daten vom LDBV-Bayern eine Fluss 2D- Vorbemessung durchgeführt. Es ist der Nachweis erbracht, dass die Hochwasser-Überflutungsfläche für HQ100 deutlich unter dem Niveau des Baugebietes liegt. Damit ist eine Überschwemmungsgefährdung des Baugebietes auf Flur-Nr. 1362 und der angrenzenden Bebauung auf den südlichen Nachbargrundstücken ausgeschlossen. Der Berechnungsbereich und die Überflutungsfläche sind im angefügten Lageplan des Ingenieurbüros Brandl & Preischl „Vorbemessung Überflutungsfläche für HQ100 = $21 \text{ m}^3/\text{s}$ “ vom 23.05.2022 dargestellt.
14. Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein öffentlicher Feldweg bzw. ein Mehrzweckstreifen.

BEBAUUNGSPLAN RADLING MITTE – 1.ÄNDERUNG:**GEGENÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN**

BISHER	NEU
<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>bleibt unverändert</p>	<p>keine Änderung</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>2 Vollgeschosse max. GRZ 0,4 max. GFZ 0,8</p> <p>Einzelhäuser und Doppelhäuser</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>max. Wandhöhe: 4,00 m bei E + D max. 0,75 m Kniestock max. 0,30 m Sockel über natürlichem Gelände Gebäudeausrichtung festgelegt, Firstrichtung, Gebäudeseitenverhältnisse.</p>	<p>max. GRZ 0,4 max. GFZ 1,0</p> <p>Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Traufwandhöhen: max. 7,50 m (auch bei Pultdächern) Gebäudehöhe / Firsthöhe: max. 9,50 m (auch bei Pultdächern) Festgesetzte Erdgeschoss Fertigfußbodenhöhe für jede Parzelle.</p>
<p>Hauptgebäude</p> <p>Dachform Satteldach 32 – 38° Dachneigung Ziegelrote Dachdeckung aus Ziegel oder Beton Dachüberstand mit Traufe, Ortgang und Dachgauben genau festgelegt Putz und Holzfassaden in gedeckten Farben Putzflächen erdfarben oder weiß Holzverschalungen als helle Holzlasuren oder unbehandeltes Holz Fenster, Türen, Tore ebenfalls als helle Holzlasuren und Farbanstriche</p>	<p>Alle Dachformen max. Dachneigung 42° Dachsteine, Dachziegel, Blecheindeckung oder Gründächer sind zulässig, blendende oder glänzende Eindeckungen sind unzulässig. Fotovoltaikanlage in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Anlagen sind unzulässig. Bei den Parzellen 1 und 5 max. 6 Wohneinheiten je Einzelhaus und bei den Parzellen 2 bis 4 max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.</p>
<p>Nebengebäude, Garagen – Stellplätze, Grundstückszufahrten</p> <p>Garagen- und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Einheitliche Bedachung; mittlere Wandhöhe 3,00 m; einheitliche Gestaltung.</p>	<p>Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen. Carports sind zulässig. Verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Parzellen 1 und 5 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB der westliche Grundstücksbereich ausschließlich für Nebenanlagen (Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Müllhäuschen oder Fahrradschuppen) zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 6 ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p>

	<p>Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.</p> <p>max. zulässige Wandhöhe: Parzellen 1 – 5: 4,00 m</p> <p>Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen.</p>
<p>Abstandsflächen Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO</p>	Abstandsflächen regeln sich Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der jeweils gültigen Fassung
<p>Einfriedungen</p> <p>Naturbelassene, senkrechte Holzlattenzäune mit 1,20 m Höhe, im Einmündungsbereich max. 1,00 m Höhe Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe mind. 10 cm über Straßenoberkante. Seitliche oder rückwärtige Einfriedung als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe mit max. 1,20 m Höhe.</p>	<p>Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten. Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe. Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten. Straßenseitig sind senkrechte Holzlatten-, Hanichel- oder Stabgitterzäune zulässig, an seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung.</p>
<p>Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern</p> <p>Der Geländeverlauf darf nicht verändert werden, Stützmauer sind zu vermeiden. Auffüllungen und Abgrabungen werden zugestanden, wenn der Bereich durch eine Mulde geprägt. Max. Höhe Stützmauern 0,60 m.</p>	<p>Auffüllungen und Abgrabungen dürfen max. 0,60 m auf dem Baugrundstück bei den Parzellen 2, 3 und 4 betragen, bei den Parzellen 1 und 5 sind Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 1,20 m zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).</p>
<p>Regenwasser</p> <p>Regenwasser ist in Rückhaltebehältern mit einem Volumen von 12 l / m² aufzufangen und gedrosselt mit ca. 0,5 l/s abzuleiten. Eine Versickerung dieser Wässer ist vorzunehmen.</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet und einem Stauraumkanal (Volumen = 22 m³) zugeführt und fließt gedrosselt über einen neuen Regenwasserkanal der Vorflut (Pentinger Bach) zu.</p>

Bepflanzung und Eingrünung Werden größtenteils übernommen	Neue Pflanzliste; Mindestbegrünung / Grünflächenanteil: Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Nebenanlagen und der notwendigen Zugänge zu begrünen. Eine flächige Gestaltung mit Steinmaterial (Schottergärten) ist nicht zulässig.
Schallschutz Alte Festsetzungen werden gestrichen.	Neues Gutachten GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler.

D. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Standort

Die geplante 1. Änderung des Baugebietes „Radling Mitte“ liegt am westlichen Ortsrand von Radling, im Süden und Osten grenzt das Planungsgebiet an bestehende Bebauung an. Im Norden und Westen grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. an den Pentinger Bach an.

Das Baugebiet ist relativ eben fällt nach Nordwesten leicht ab und weist ein Gefälle von ca. 4 % auf.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine Besiedlung geeignet.

2. Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das größtenteils Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotopstrukturen beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.



Abb. 1: Intensiv genutztes Grünland

3. Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

4. Klima / Luft

Der Ortsteil Radling liegt auf 385 – 435 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 650 - 750 mm. Das geplante Baugebiet ist fast eben und fällt nach Nordwesten leicht ab.

Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in geringstem Maße möglich.

5. Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Das westliche Planungsgebiet zählt zum sog. „wassersensiblen Bereich“. Dieser Begriff ist nach Aussage des Landesamtes für Umweltschutz (LfU) folgendermaßen definiert: *„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“*



Abb. 2: „Wassersensibler Bereich“ (blau)

Anstehender Boden wird durch ein Bodengutachten ermittelt, den Bauwerbern werden die anstehenden Bodenarten mitgeteilt. Auffüllungen und Abgrabungen dürfen max. 0,60 m im Westen und 1,20 m im Osten betragen.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Ergebnis:

Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

6. Kultur / Sachgüter

Nicht betroffen.

7. Pflanzen / Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Grünland auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin.

Biotope befinden sich nur außerhalb des Geltungsbereichs in ausreichendem Abstand und werden von den Baumaßnahmen nicht berührt.

Das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald beginnt erst im Anschluss in westlicher Richtung.

Das Natura 2000 – Gebiet 6871-372 „Amphibienvorkommen am Pfahl bei Ried am Pfahl“ ist in einer Entfernung von ca. 350 m vom Vorhaben entfernt und ist aufgrund der Höhenlage und der besonderen Standorteigenschaften am Pfahl nicht betroffen.



Abb. 3: Luftaufnahme – kartierte Biotope (rosa), Landschaftsschutzgebiet (grün schraffiert), FFH-Gebiet (hellrot)

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald örtlich eingelagert mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein intensiv genutztes, landwirtschaftliches Grünland aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf.

Formen der potentiellen, natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Planungsgebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Versorgungsleitungen und Wege werden gebündelt.

Sowohl der Lebensraum, als auch das Gleichgewicht der vorhandenen Tierwelt soll so gut wie möglich erhalten und geschützt werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Schutz von Insekten: - für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet
- Schutz von Kriechtieren: - bei Einfriedungen sind keine Sockel zulässig (nur Punktfundamente)
- zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten

Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

8. Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in der Naturraum-Untereinheit „Regensenke“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungegliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt, der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor. Einen Kontrast dazu bildet ein Blick in die nähere Umgebung, wodurch der facettenreiche Charakter am Landschaftsbild durch Waldränder, Feldgehölze und Bachtäler verdeutlicht wird.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bebauung in Radling und die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Ergebnis:

Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.

Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 13) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

9. Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung:

Bei Nichtdurchführung der Änderung können die freien Bauparzellen entsprechend dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan bebaut werden. Durch die Änderung wird eine Anpassung der Festsetzungen an eine zeitgemäße Bebauung erreicht.

Selbst wenn diese Bebauungsplanänderung nicht durchgeführt wird, kann keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden.

10. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für das geplante Allgemeine Wohngebiet entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauung- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

10.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge,
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

10.2 Schutzgut Mensch

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Schutzbedürftige Fassadenseiten werden mit Schallschutzfenstern ausgestattet.
- Es wird empfohlen bei Aufenthaltsräumen auf den Parzellen 1 und 5, die nach Osten Süden und Norden orientiert sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

10.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Bereiche der archäologischen Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

10.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen
- künftige Grünflächen sollen in der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

10.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Vermeidung von Sockelmauern bei Einfriedungen, nur Punktfundamente bei Zäunen

- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.

10.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen

10.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von Hecken und Bäumen zur Staubbindung.

10.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung
- geringmögliche Versiegelung von Stellflächen
- Festlegung von Baumstandorten

11. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung:**11.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen****Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Gesamtfläche des Grundstücks:	7.545 m ²
abzgl. Grünflächen am Pentinger Bach	1.816 m ²
<u>abzgl. Grünflächen im Baugebiet mit Eingrünung</u>	<u>845 m²</u>

Gesamtfläche (Änderungsbereich) des Eingriffs **4.884 m²**

Kompensation (lt. des neuen Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft)

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

Biotop und Nutzungstypen (BNT) geringerer Bedeutung ⇒ 3 Wertpunkte

festgesetzte GRZ = 0,40

Ermittlung Ausgleich in Wertpunkten:

(4.884 x 3 WP x 0,4) 5.861 WP

abzgl. Planungsfaktor (festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen): - 20 %

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten: **4.689 WP**

Ausgleich auf intensiv bewirtschaftetem Grünland (G11) ⇒ 3 Wertpunkte

Aufwertung zu einer mäßig artenreichen seggen- oder

binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G221) ⇒ 9 Wertpunkte

Ermittlung des Aufwertungspotentials: **6 Wertpunkte**

4.689 WP : 6 WP = 782 m²

Summe Ausgleichsbedarf **782 m²**

11.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das geplante Baugebiet vorgesehen:

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden Ausgleichsflächen in Höhe von 782 m² als interne Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 1362 Gemarkung Penting im Westen des Baugebietes zur Verfügung gestellt.

11.2.1 Entwicklungsziel:

Entwicklung einer ökologisch hochwertigeren Fläche auf interner Ausgleichsfläche westlich des Baugebietes Entwicklung und Pflege eines Lebensraumkomplexes in der Bachaue des Pentinger Baches mit Hochstaudenflur und feuchter Flachlandwiese.

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme der Flächen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflügeumbbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmittel
- Keine Düngung
- Aushagerung der Fläche durch mind. 4-malige Mahd in den ersten beiden Jahren und Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung
- Nach den ersten beiden Jahren dann Freihaltung der Feuchtwiese von Bewuchs durch einen späten Erstschnitt (ab 15.06.), mind. Ein- und max. zweimalige Mahd im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung das anfallende Mähgut muss beseitigt werden.
- Es können flache Mulden angelegt werden, um den Anteil der Feuchfläche zu vergrößern. Zugleich können diese zum Retentionsausgleich herangezogen werden.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 782 m² angesetzt. Die Flächen werden rechtlich gesichert, solange der Eingriff besteht.

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf der Fl.-Nr. 1362 Gemarkung Penting sollen einen naturnahen, strukturreichen Auenstandort vergrößern. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten.

Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen Feuchtwiesen-, und Auenstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

11.3. Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder und auch die Bachaue des Pentinger Baches in der Umgebung des Planungsgebietes.

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

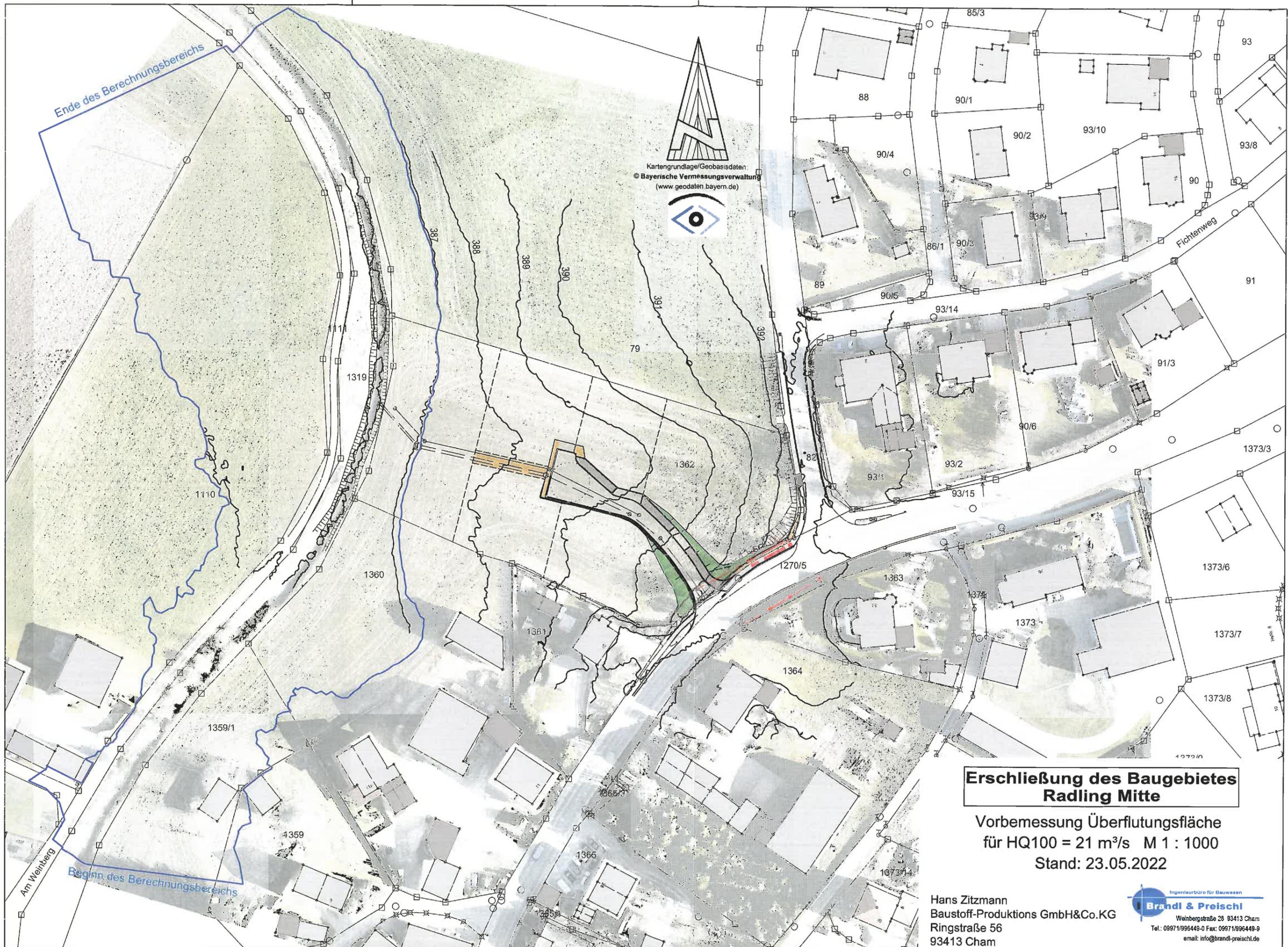
Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

12. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Frühjahr / Sommer 2022 begonnen werden.

Cham, den 25.05.2022





**Erschließung des Baugebietes
Radling Mitte**

Vorbemessung Überflutungsfläche
für HQ100 = 21 m³/s M 1 : 1000
Stand: 23.05.2022

Hans Zitzmann
Baustoff-Produktions GmbH&Co.KG
Ringstraße 56
93413 Cham

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandl-preischl.de