MARKT FALKENSTEIN

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Pfarrergwendfeld – 1. Änderung“ in Arrach

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
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

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
STADTPLANERIN
BY AK
41 898
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Entwurfsfassung: 16.02.2023
Satzungsfassung: 22.06.2023

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1 Verfahrensvermerke ... 4

2 Übersichtslageplan ... 5

3 Planzeichnung und Legende ... 6

4 Textliche Festsetzungen ... 10

4.1 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 (§ 23 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 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ... 10

4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude ... 10

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO) ... 11

4.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) ... 11

4.6 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ... 11

4.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ... 11

4.8 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 11

4.9 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) ... 11

4.10 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) ... 11

4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) ... 12

4.12 Grünordnerische Festsetzungen ... 13

4.12.1 Boden- und Gewässerschutz ... 13

4.12.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung ... 13

4.12.3 Öffentliche Grünflächen ... 14

4.12.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) ... 14

4.12.5 Pflanzlisten ... 14

4.12.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen ... 15

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen ... 16

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) erlässt der Markt Falkenstein den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„Pfarrergwendfeld – 1. Änderung“ in Arrach** als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 22.06.2023 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 114/1 (TF) und 236/7 – 236/34 der Gemarkung Arrach, Gemeinde Falkenstein.

§ 2
Bestandteile der Satzung

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

§ 3

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

§ 4
Inkrafttreten

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

Ausgefertigt: 10.07.2023

Markt Falkenstein, den 10.07.2023

Erste Bürgermeisterin Heike Fries

MARKT FALKENSTEIN BAYERN (L.S.)

1 Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 16.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2023 bis 02.05.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2023 bis 02.05.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt hat mit Beschluss des Marktrats vom 22.06.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2023 als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den 23.06.2023

Heike Fries, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Falkenstein, den 10.07.2023

Heike Fries, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.07.2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Falkenstein, den 11.07.2023

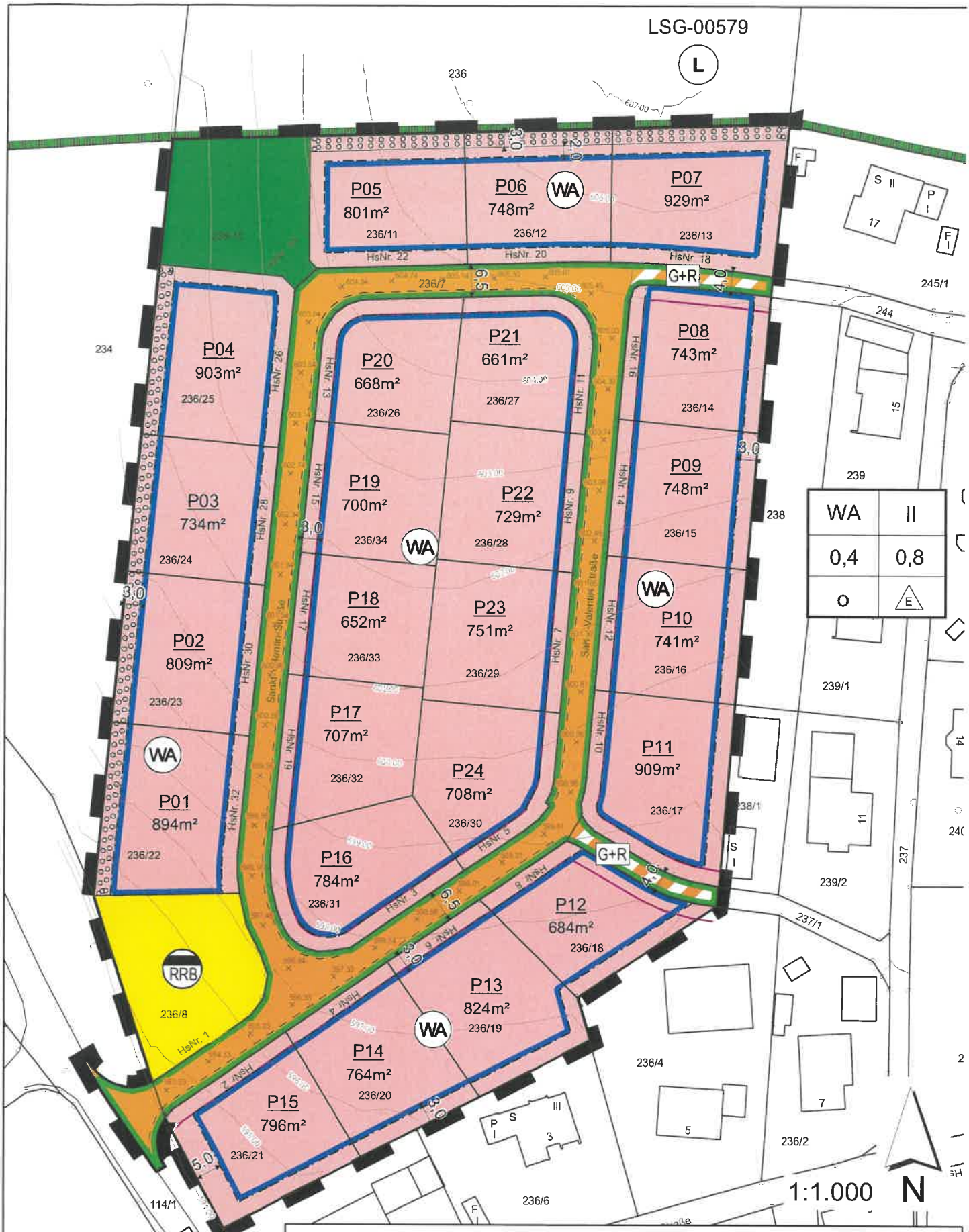
Heike Fries, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

2 Übersichtslageplan

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics

3 Planzeichnung und Legende



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Markt Falkenstein "Pfarrergwendfeld, 1. Änderung" in Arrach

Planzeichnung

Entwurf vom 16.02.2023
Satzungsfassung vom 22.06.2023

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-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

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)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

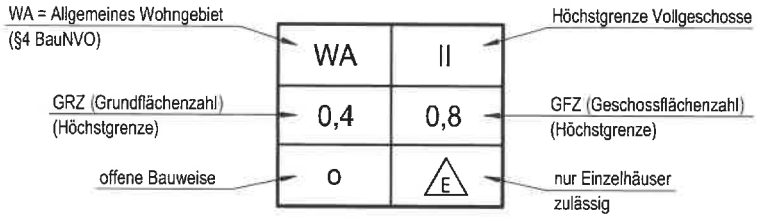
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

o — 3.1 offene Bauweise

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 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

G+R — Geh- und Radweg

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

7 Versorgungsanlagen

RRB — Regenrückhaltebecken

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

9oe Öffentliche Grünflächen

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

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

L

Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

PLANLICHE HINWEISE

bestehendes Gebäude

236/22

bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P01
894m²

Parzellennummer und -größe

599.00

ursprünglicher, natürlicher Geländeverlauf vor der Herstellung der Erschließung

4 Textliche Festsetzungen

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

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

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO.

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 (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

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

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

Für Nebengebäude sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig, sofern das zweite Vollgeschoss als Untergeschoss ausgebildet wird (Bautyp U+E).

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

Hauptgebäude:

Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

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

Nebengebäude, Garagen:

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 4,50 m festgesetzt.

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

Für Grenzgaragen gilt Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO.

4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

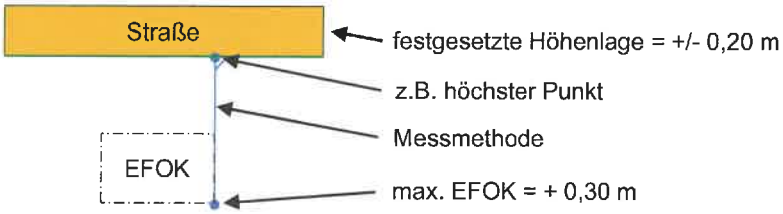
Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) beträgt maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK).

Skizze:



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

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

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

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

Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

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

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze die Baugrenzen einhalten.

4.8 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 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 +/- 20 cm zulässig.

Zusätzlich sind öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

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

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche ist die Errichtung und der Betrieb eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

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

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

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

Dächer:	Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und versetzte Pultdächer festgesetzt. Dabei gilt: • SD, WD, KWD: E+D: max. 49°; E+I: max. 28° • ZD, PD, VPD: E + I: max. 25° Als Dachfarben sind ziegelrot, braun, schwarz, anthrazit oder grau zulässig. Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein sowie Blecheindeckungen, Kunststoff und Bitumen zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Glänzende oder spiegelnde Dachmaterialien 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). Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung:	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind auf den Dach- und Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen:	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m über dem Urgelände zulässig. Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten. Entlang der zentralen Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen. Das Höhenniveau der Grundstücksgrenzen der Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen. Stützwände sind mit einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig und sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen. Bezugspunkt ist das Urgelände.
Einfriedungen:	Für straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit Punktfundament oder als Grenzkante mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.
Stellplätze und Garagen:	Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden. Zusammengebaute Garagen sind in Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung an eine bereits an der Grenze bestehende Garage anzupassen (Nachbauzwang).

	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. 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. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.
Werbeanlagen:	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,8 m² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.
Beleuchtung:	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

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 Privater 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 ein Obstbaum zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln über 2,0 m Wuchshöhe oder buntlaubige Laubgehölze.

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

4.12.3 Öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen wird die Anlage von Wiesenflächen festgesetzt. Diese sind als extensive Wiesen mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentferung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.12.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Nördliche Eingrünung

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 10 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Obstbäumen zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu erfolgen.

Das Anlegen von Schnitthecken ist nicht zulässig.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Westliche Eingrünung

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 1-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 20 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Obstbäumen zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 50 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu erfolgen.

Das Anlegen von Schnitthecken ist nicht zulässig.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.12.5 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten

Pflanzenliste 2 - Sträucher:

(Mindestpflanzqualität: Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe)

Corylus avellane	–	Haselnuss
Lonicera xylosteum	–	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hunds-Rose
Salix caprea	–	Salweide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	–	Kreuzdorn
Sambucus racemosa	–	Trauben-Holunder

4.12.6 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	Die Bauparzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite.
Altlasten	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen 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.
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 jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen (BäyTB) Anlage A 2.2.1.1/1 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 ganzjährlich 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. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. 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.
Denkmalschutz	Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.
Erschließung	Die Haupterschließung erfolgt über einen Anschluss an die Dorfstraße im Südwesten. Der Anschluss ist aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RASt auszubauen.
Fassadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

	Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.
Grünordnung	Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes usw. nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.
Hang- und Schichtenwasser	Aufgrund der Topografie liegt innerhalb des Baugebietes kein Grundwasser an. Das Planungsgebiet ist von Nordosten nach Südwesten geneigt. Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. 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. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).
Immissionen	Die nördlich und westlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen: - 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. Diese sind von den Anwohnern zu dulden.
Niederschlagswasser(entsorgung)	Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das südliche Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Arracher Bach. Zusätzlich dazu kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen der Kreiswerke Cham zu beachten. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich. Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung sowie Sickertests ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche 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.

	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. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein. 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.
Schmutzwasser (entsorgung)	Die Bauflächen sind an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen. In der südwestlichen Dorfstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Wohnbauflächen aufnimmt und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. Das Planungsgebiet ist im Trennsystem erschlossen.
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.
Strom(versorgung)	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. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen 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. 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, - 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 Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham angeschlossen.
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 Immissionsschutzrecht 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.

MARKT FALKENSTEIN

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Pfarrergwendfeld – 1. Änderung“ in Arrach

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
SL.-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

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
STADTPLANERIN
41 898
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Entwurfsfassung: 16.02.2023
Satzungsfassung: 22.06.2023

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
2 Inhalte der Änderung ... 4
3 Geografische Lage, Topografie ... 4
4 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 5
4.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot ... 5
4.2 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
4.3 Verfahrenswahl ... 6
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 7
5.1 Erschließung ... 7
5.1.1 Verkehrserschließung ... 7
5.1.2 Trinkwasserversorgung ... 7
5.1.3 Schmutzwasserentsorgung ... 7
5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung ... 7
5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation ... 8
5.1.6 Abfallentsorgung ... 8
5.1.7 Brandschutz ... 8
5.2 Immissionsschutz ... 8
5.2.1 Verkehr ... 8
5.2.2 Gewerbe ... 9
5.2.3 Landwirtschaft ... 9
5.3 Naherholung ... 9
5.4 Biotope ... 9
5.5 Natur- und Landschaftsschutz ... 10
5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ... 10
5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse ... 10
5.8 Wasser ... 10
5.9 Altlasten ... 10
5.10 Denkmalschutz ... 10

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Pfarrergwendfeld“ erlangte am 27.07.2021 Rechtskraft.

Das Erfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus konkret vorliegenden Bauvorhaben, die unter den Voraussetzungen der derzeit rechtsgültigen Festsetzungen nicht umsetzbar wären bzw. einer Befreiung bedürften.

Der Gemeinde liegt u.a. ein Bauvorhaben vor, bei dem das Nebengebäude für die Einrichtung eines Heizraumes genutzt werden soll. Damit die Anlage entsprechend betrieben und beliefert werden kann, soll das Nebengebäude vollständig unterkellert werden. Aufgrund der Hanglage des Baugebietes, tritt das entstehende Kellergeschoss so weit aus dem Gelände heraus, dass es bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss einzustufen ist. Derzeit ist in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan „Pfarrergwendfeld“ jedoch nur maximal ein Vollgeschoss für Nebengebäude zulässig.

Da aufgrund der aktuellen Energiekrise und weltpolitischen Konfliktsituation zu erwarten ist, dass weitere Bauherren im Baugebiet eine autarke Energieversorgung mit gleichen baulichen Anforderungen anstreben wie das vorliegende Bauvorhaben, soll die genannte Festsetzung um die Errichtung eines weiteren (Unter-)Geschosses erweitert werden.

Mit der formulierten Bedingung, dass das zweite Vollgeschoss ausschließlich als Untergeschoss ausgebildet werden darf, kann vermieden werden, dass sich Nebengebäude mit zwei oberirdischen Vollgeschossen entwickeln und somit das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Gleiches trifft auf die zweite Änderung in den textlichen Festsetzungen zu. Hier soll eine maximal zulässige Unterschreitung der festgesetzten EFOK für bauliche Anlagen, die auf das hergestellte Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen ist, gänzlich gestrichen werden.

Hintergrund ist ein Bauvorhaben, bei dem die EFOK der geplanten Garage ca. 0,5 m unter dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Festgesetzt ist jedoch eine maximale Unterschreitung von 0,3 m.

Es liegt jedoch kein städtebaulicher Grund vor, den Bauherren eine weitere Unterschreitung des Straßenniveaus zu verwehren. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Überschreitung des Geländes ist aus städtebaulichen Gründen (Orts- und Landschaftsbild) notwendig, um eine ungeordnete Entwicklung in die Höhe zu vermeiden. Soll das Geländeniveau jedoch unterschritten werden und die Gebäude „eingegraben“ werden, spricht dem nichts entgegen.

Die Änderungen betreffen lediglich die getroffenen Festsetzungen zu einer baulichen Entwicklung unterhalb des Geländes bzw. des Bezugspunktes zur Verkehrsfläche. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können damit vermieden werden.

Um die getroffenen Festsetzungen weiter zu verschlanken, soll die Festsetzung zur maximal zulässigen Wandhöhe von Nebengebäuden und Garagen ebenfalls entfallen. Die weiterhin verbleibende Festsetzung zur maximal zulässigen Firsthöhe von Nebengebäuden und Garagen kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gewährleisten.

Die bisherigen Festsetzungen schränkten außerdem die Anlage und Errichtung von Technischen Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung ausschließlich auf die Dachflächen von Hauptgebäuden und Aufständerungen bis max. 20° zur Waagerechten ein. Aufgrund der bereits oben genannten Energiekrise und dem Streben nach autarker Energieversorgung sollen die baurechtlichen Einschränkungen zur Errichtung dieser Anlagen gänzlich gestrichen und auch auf Nebengebäuden oder an Fassaden ermöglicht werden.

Mit den getroffenen Änderungen möchte der Markt den Bauherren mehr Flexibilität bei der Errichtung autarker Energie- und Wärmeversorgungsanlagen und bei Garagen ermöglichen.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

2 Inhalte der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht folgende Änderung vor:

- Erweiterung der zulässigen Vollgeschosszahl für Nebengebäude von maximal einem auf maximal zwei Vollgeschosse unter der Bedingung, dass das zweite Vollgeschoss als Untergeschoss ausgebildet wird
- Streichung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude
- Streichung der Begrenzung der maximal zulässigen EFOK von max. 0,3 m unter dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche
- Erweiterung der Zulässigkeit von Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung auf Dächern von Nebengebäuden sowie an Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden
- Streichung von baulichen Einschränkungen für Aufständerungen von Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung
- Aktualisierung der Bezüge zur BayBO
- redaktionelle Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen an die hergestellte Erschließung und die aktuelle digitale Flurkarte

3 Geografische Lage, Topografie

Die Marktgemeinde Falkenstein liegt im südwestlichen Landkreis Cham und ist ca. 18 km von Cham bzw. 30 km von Regensburg entfernt. Der Ortsteil Arrach liegt ca. 2 km südlich vom Hauptort Falkenstein.

Die Änderungsflächen befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Arrach.

Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Osten schließen sich die Siedlungsflächen von Arrach an, die vorrangig wohnbaulich genutzt werden.

Im Südwesten grenzt zudem die Dorfstraße an, die als Gemeindeverbindungsstraße nach Falkenstein dient. In Richtung Osten bestehen zwei Anschlüsse an die Sebastian-Hofstetter-Straße.

Die Änderungsflächen wurden bereits erschlossen und sind von Norden (ca. 605 m ü.NN) nach Süden (ca. 594 m ü.NN) geneigt.

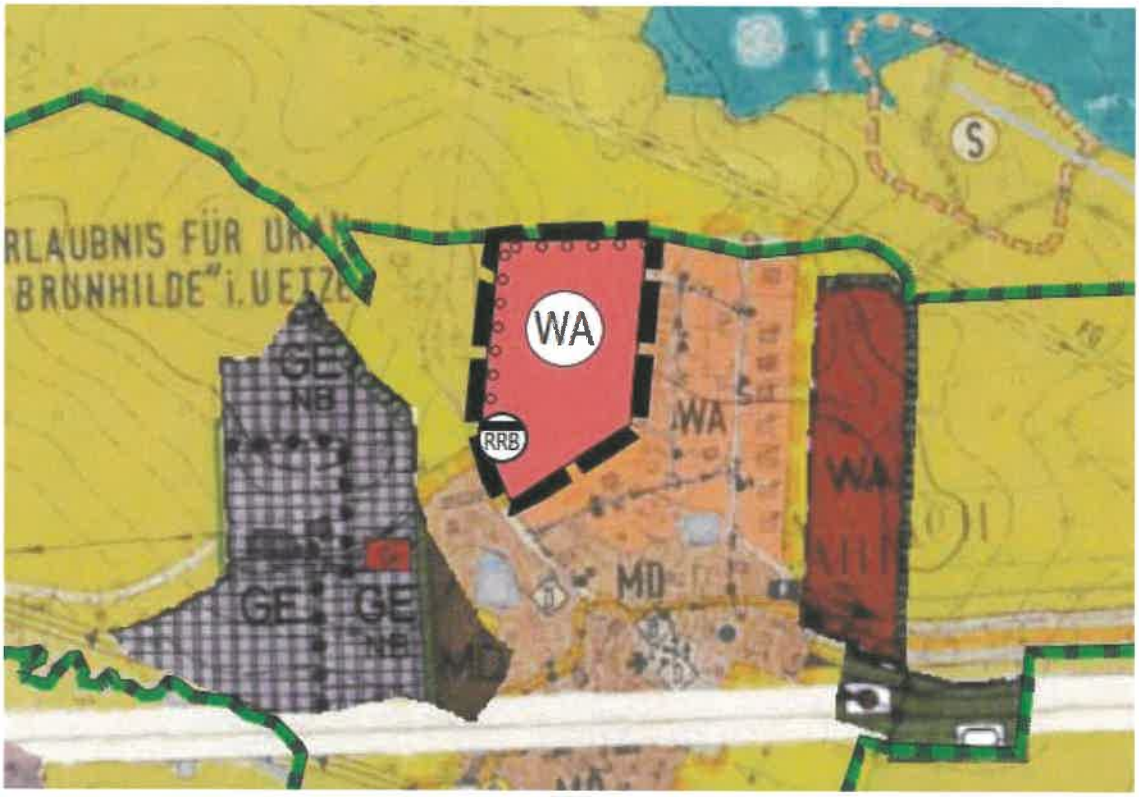
Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 2,3 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m²
(Wohn)Bauflächen	18.386,36
Öffentliche Verkehrsflächen	2.813,65
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)	249,97
Öffentliche Grünflächen	751,27
Versorgungsflächen	815,70
Gesamtfläche	**23.016,95**

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Falkenstein, welcher am 02.05.1979 Inkraft trat, wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfarrergwendfeld“ am 27.07.2021 im Änderungsbereich berichtigt.



Auszug Flächennutzungsplan Markt Falkenstein i.V.m. der Berichtigung des FNPs im Zuge der Aufstellung des B-Plans „Pfarrergwendfeld“, o.M.

Hierbei erfolgte eine Berichtigung der Darstellung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Allgemeines Wohngebiet, welches im Norden und Westen einzugrünen ist, sowie eines Regenrückhaltebeckens im Südwesten. Die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurden ebenfalls aktualisiert.

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Weiter Richtung Westen befinden sich nutzungsbeschränkte Gewerbeflächen, die im Zuge einer Deckblattänderung am 15.03.1988 in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden. Im Süden und Osten setzen sich dörflich geprägte und Wohnbauflächen fort. Innerhalb der Dorfstraße verläuft eine Wasserleitung in Richtung Westen.

Im Norden verläuft eine geplante Ferngasleitung, die zwischenzeitlich von der MEGAL Ferngas GmbH als Doppelleitung hergestellt wurde. Der Mindestabstand zur Leitung beträgt von den Planungsflächen rund 58 m in Richtung Norden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht in Art und Umfang weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB weiterhin beachtet.

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

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfarrergwendfeld“, welcher am 27.07.2021 Rechtskraft erlangte.

Damit liegen hier Flächen nach § 30 BauGB vor.

Im Norden und Westen grenzen Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB an.

Die im Süden und Osten angrenzenden Siedlungsflächen sind bereits bebaut und wohnbaulich genutzt. Diese Flächen sind über eine Innenbereichssatzung vom 19.02.1979 abgegrenzt.

4.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (...)“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfarrergwendfeld“. Damit umfasst die Änderung ein Gebiet nach § 30 BauGB.

Die bisherigen Festsetzungen sollen aufgrund konkret vorliegender Bauanfragen sowie der aktuellen Energiekrise durch weitere Festsetzungen ergänzt und um städtebaulich nicht erforderliche Festsetzungen reduziert werden. Daneben werden die Bezüge zur BayBO aktualisiert.

Daneben werden die zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung auf die hergestellte Erschließung und die aktuelle digitale Flurkarte angepasst.

Damit dienen die Änderungen und Ergänzungen der Nachverdichtung bzw. als Maßnahme der Innenentwicklung.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist u.a., dass die in ihm zulässige Grundfläche nicht größer als 20.000 m² sein darf.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt 23.016,95 m². Es werden im Zuge der Änderungen keine weiteren Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB oder umliegende, bereits bebaute Flächen mit einbezogen.

Die festgesetzten Wohnbauflächen umfassen insgesamt 18.386,36 m². Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ist eine versiegelte Fläche von maximal 7.354,5 m² zu erwarten. Damit wird der geforderte Höchstwert von 20.000 m² ebenfalls deutlich unterschritten.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen" oder „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind", sind nicht erkennbar.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Die Planung entspricht den baurechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Änderungsflächen sind über einen bereits hergestellten Anschluss an die Dorfstraße im Südwesten erschlossen.

Intern ist das Baugebiet über die 6,5 m breite „Sankt-Valentin-Straße" als Ringstraße erschlossen.

Im Süd- und Nordosten verbinden Geh- und Radwege die Änderungsflächen mit der Sebastian-Hofstetter-Straße im Osten.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen sind bereits über die Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham innerhalb der „Sankt-Valentin-Straße" erschlossen.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen wurden bereits im Trennsystem erschlossen.

Das Schmutzwasser der Änderungsflächen wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Dorfstraße im Südwesten und weiter zur zentralen Kläranlage der Marktgemeinde abgeleitet.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird bereits über einen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das südliche, unterirdische Regenrückhaltebecken geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Dorfstraße und weiter in den Vorfluter Arracher Bach.

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in den Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in das südliche Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Zusätzlich dazu kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen der Kreiswerke Cham zu beachten. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich.

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung sowie Sickertests im Rahmen der Aufstellung des B-Plans „Pfarrergwendfeld“ ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet nicht möglich.

Das Gelände ist teilweise stark von Norden nach Süden geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld angeschlossen.

5.1.6 Abfallentsorgung

Alle Bauparzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises Cham angefahren werden. Die bestehenden Straßen verfügen über eine ausreichende Breite.

5.1.7 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die Verkehrsflächen sind mit Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. 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 das 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 800 l/min.

Die Kreiswerke Cham sind in der Lage, 48 m³/h aus der bestehenden Trinkwasserleitung zu liefern.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Verkehr

Auf die Änderungsflächen wirken bereits Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Dorfstraße im Südwesten und Westen ein. Im Südwesten befindet sich außerdem ein straßenbegleitender Parkplatz.

Aktuelle Erhebungen zu den hier stattfindenden Verkehrsbewegungen liegen nach Information des Bayerischen Straßeninformationssystems (BaySIS) derzeit nicht vor.

Nach Aussage des Sachgebietes Immissionsschutz beim Landratsamt Cham ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund der geringen Verkehrsmengen keine negativen Auswirkungen auf die Änderungsfläche entstehen.

Von der Sebastian-Hofstetter-Straße als Ortsstraße, ca. 30 m in Richtung Osten und Süden innerhalb des Siedlungsbestandes entfernt, sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In ca. 125 m südlicher Richtung verläuft die Kreisstraße CHA 15, in ca. 1,1 km östlicher Richtung die Staatsstraße St 2148. Aufgrund der Distanz sowie der bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die Wohnnutzungen zu erwarten.

Schalltechnische Maßnahmen sind somit weiterhin nicht erforderlich.

5.2.2 Gewerbe

In ca. 70 m westlicher Richtung liegen gemäß einer Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes vom 15.03.1988 nutzungsbeschränkte Gewerbeflächen, an die sich im Westen „normale" Gewerbeflächen anknüpfen. Eine verbindliche Bauleitplanung nach § 30 BauGB liegt für die Flächen nicht vor.

Hier befindet sich ein Baustoffhandel mit Wohn- und Werksgebäuden sowie Lagerflächen.

Aufgrund der Distanz sowie der Nutzungsbeschränkung der Gewerbeflächen sind nach Aussage des Sachgebietes Immissionsschutz keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

5.2.3 Landwirtschaft

Die west- und nördlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- 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.

Im Umfeld sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen, Einzelgehöfte oder Tierhaltungen vorhanden.

5.3 Naherholung

Die Änderungsflächen haben eine geringe Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da vor der Erschließung des Baugebietes eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand und das Umfeld bereits wohnbaulich geprägt ist.

Auf der westlich verlaufenden Dorfstraße verläuft ein regionaler Radwanderweg zwischen Rettenbach und Falkenstein. Weitere regional bedeutsame Radwander- oder Wanderwege sind im Umfeld nicht vorhanden.

Der nächstgelegene Kinderspielplatze befindet sich ca. 80 m südöstlich im Ortskern von Arrach.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Durchgängigkeit weiterhin erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar ist.

Die dafür relevante Infrastruktur bleibt weiterhin in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

5.4 Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope oder Feldgehölze vorhanden.

Auf der südlich angrenzenden Böschung (Flurstück Nr. 114/1, Gmkg. Arrach) bestehen Laubgehölze und Sträucher, die nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham dem Schutz des § 39 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG unterliegen. Die Baumreihe gilt als lineares Strukturelement in der freien Landschaft und ökologisch bedeutsame Geländestruktur. Ein Eingriff in dieses ist mit der vorliegenden Änderung nicht verbunden.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007). Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01) an. Die Änderungsflächen greifen in dieses nicht ein. Es sind keine negativen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete durch die Änderung zu erwarten.

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Ortsbild weiterhin vermieden bzw. minimiert werden.

5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Es ergeben sich keine Änderungen oder neue Informationen zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfarrergwendfeld“.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfarrergwendfeld“ wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, aus der u.a. hervorging, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet nicht möglich ist.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau, Geotopen oder Georisiken liegen ebenfalls nicht vor.

5.8 Wasser

Oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden.

Die Änderungsflächen liegen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, HQ100-, HQextrem-Gebiet oder in einem wassersensiblen Bereich.

5.9 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches vor.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Negative Auswirkungen der Änderungen auf die bestehenden Denkmäler im weiteren Umfeld sind aufgrund der Distanz sowie der bereits vorhandenen Siedlungsbebauung im Umfeld der Denkmäler nicht zu erwarten.