

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

RIMBACH
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Lehmgrube - 1. Änderung“
im Ortsteil Thenried
Verfahren nach § 13a BauGB**

Planverfasser:

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



Vorentwurfsfassung: 20.10.2022
Entwurfsfassung: 15.12.2022
Satzungsfassung: 09.02.2023

Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
1 Verfahrensvermerke	4
2 Übersichtslageplan	6
3 Planzeichnung und Legende	7
4 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)	11
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.1.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)	11
4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	11
4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO).....	11
4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)	11
4.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	11
4.3 Höhenlage der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)	12
4.4 Festsetzungen zu Wohngebäuden	12
4.5 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen	12
4.6 Stellplätze.....	13
4.7 Grundstückszufahrten	13
4.8 Einfriedungen	13
4.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	13
4.10 Höhenangleichungen	13
4.11 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren.....	14
4.12 Versorgungsleitungen	14
4.13 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB).....	14
4.13.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil	14
4.13.2 Gehölzauswahl	14
4.14 Wasserwirtschaft.....	15
5 Textliche Hinweise	16

Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), 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 die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650), erlässt die Gemeinde Rimbach den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Lehmgrube - 1. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 09.02.2023 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 61/2, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 66/7 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 66 der Gemarkung Thenried, Gemeinde Rimbach, mit einer Gesamtfläche von 6.523,86 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

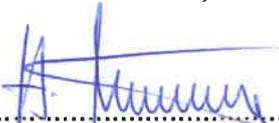
1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Rimbach, den 14.02.2023


.....
Erster Bürgermeister Heinz Niedermayer



1 Verfahrensvermerke

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Rimbach hat in der Sitzung vom 20.10.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 20.10.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.11.2022 bis 02.12.2022 im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2022 bis 02.12.2022 frühzeitig beteiligt.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 15.12.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 15.12.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2022 bis 03.02.2023 beteiligt.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Rimbach hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.02.2023 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 09.02.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rimbach, den 14.02.2023

.....
Erster Bürgermeister Heinz Niedermayer



5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 09.02.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Rimbach, den 14.02.2023

.....
Erster Bürgermeister Heinz Niedermayer



6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB am 14.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen, Zeichen-erklärungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Lehmgrube“ innerhalb des Änderungsbe- reichs und heben diese auf.

Der Bebauungsplan „Lehmgrube - 1. Änderung“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Rimbach, den 14.02.2023

.....
Erster Bürgermeister Heinz Niedermayer



7. PLANUNG



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

GmbH & Co. KG



2 Übersichtslageplan

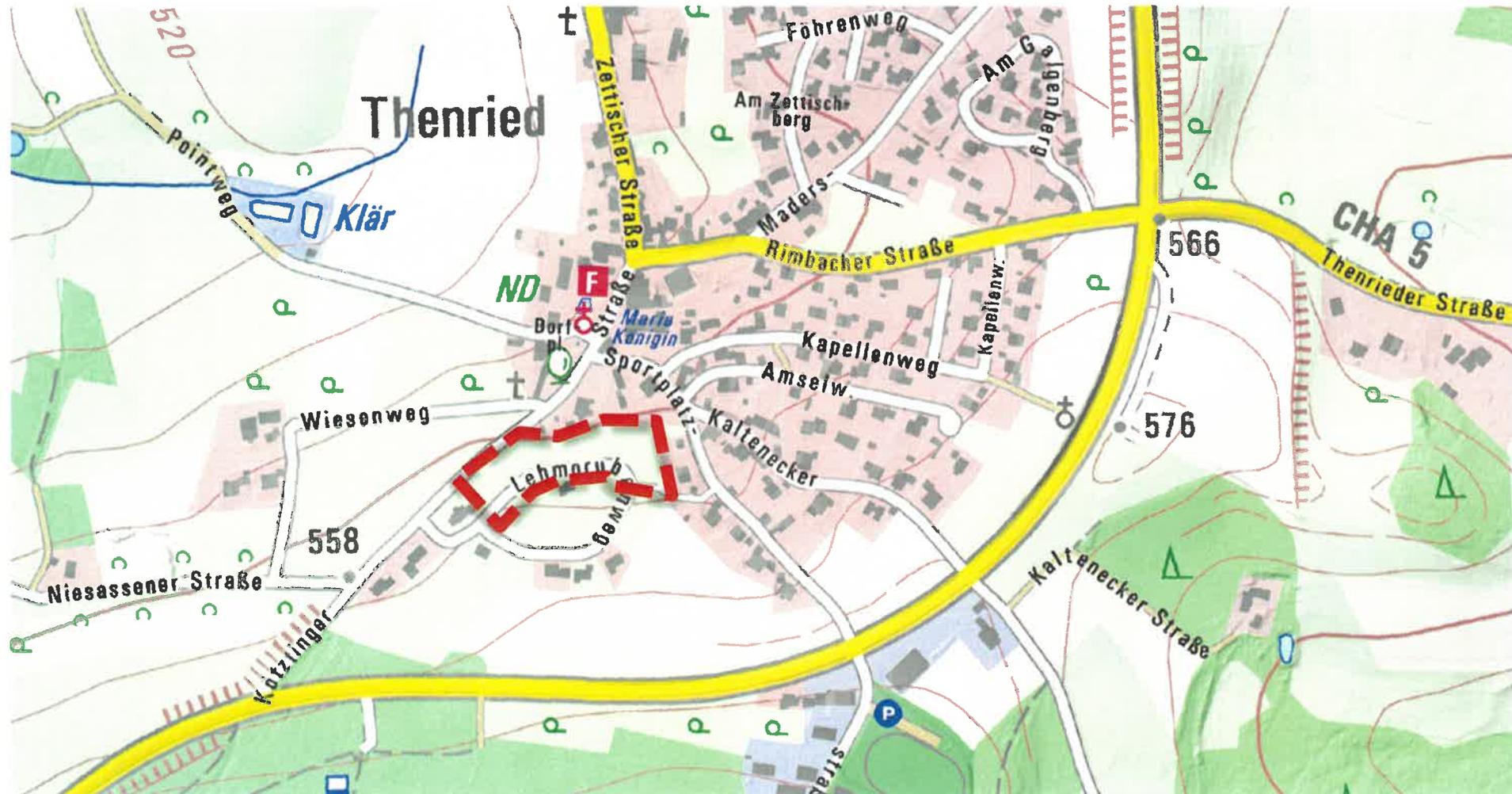
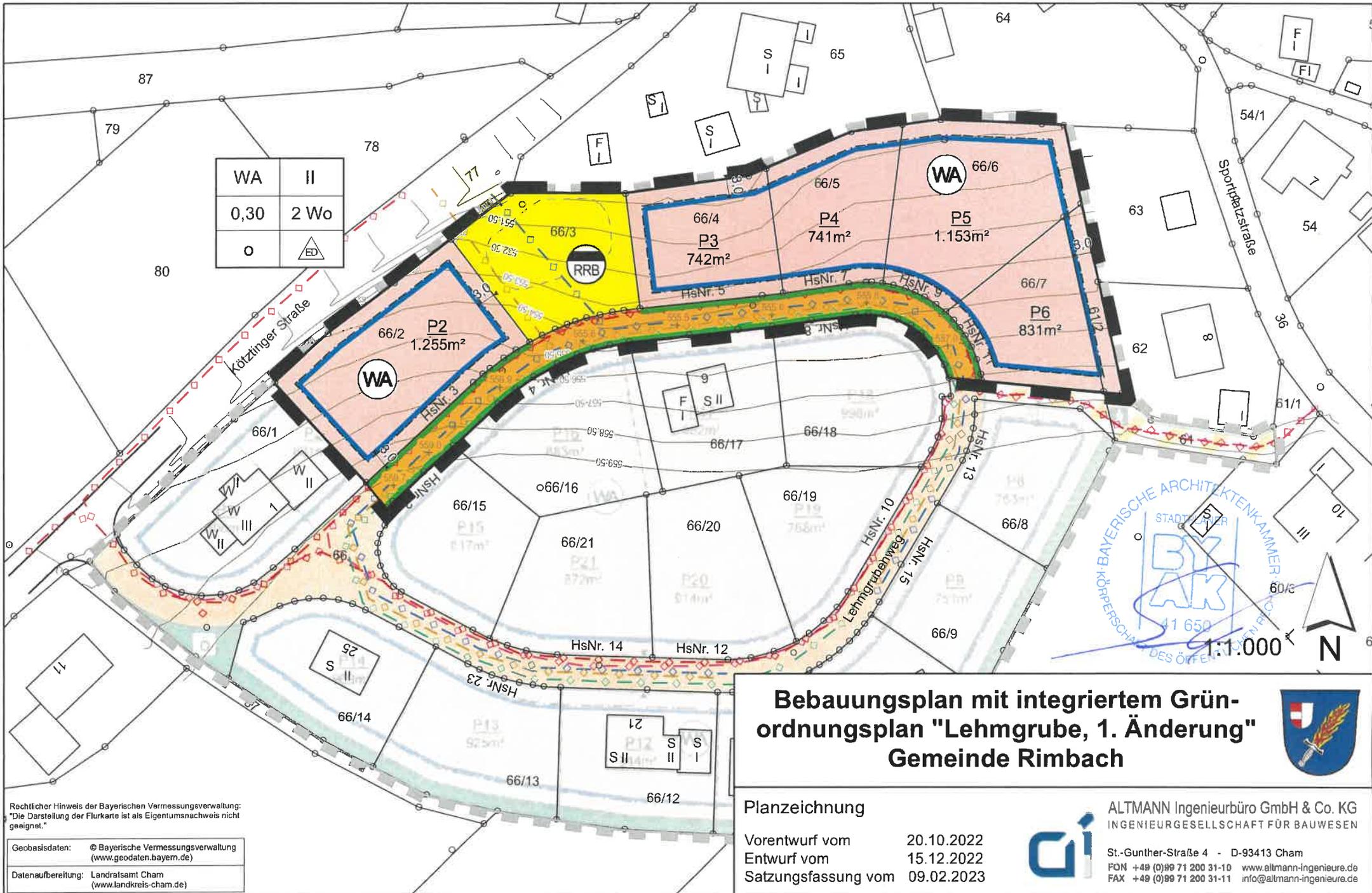
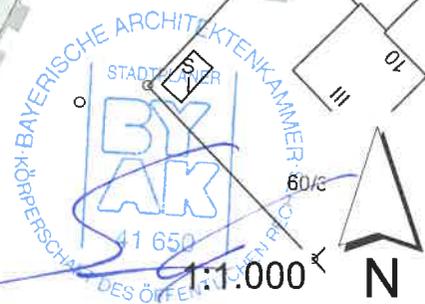


Abb. : Topografische Karte mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

3 Planzeichnung und Legende



WA	II
0,30	2 Wo
o	ED



Bebauungsplan mit integriertem Grün- ordnungsplan "Lehmgrube, 1. Änderung" Gemeinde Rimbach



Planzeichnung
 Vorentwurf vom 20.10.2022
 Entwurf vom 15.12.2022
 Satzungsfassung vom 09.02.2023



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)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

○ 3.1 offene Bauweise



3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,30	2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
offene Bauweise	○	△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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



7 Versorgungsanlagen



Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen



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

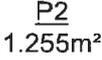
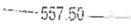


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- ◇ - ◇ - Stromleitung unterirdisch
- ◇ - ◇ - Telekomleitung unterirdisch
- ◇ ◇ Wasserleitung unterirdisch
- ◇ - ◇ Schmutzwasserkanal unterirdisch
- ◇ - ◇ - Regenwasserkanal unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE

-  bestehendes Gebäude
-  bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
-  Parzellennummer und -größe
-  ursprünglicher, natürlicher Geländeverlauf vor der Herstellung der Erschließung
-  bestehendes Regenrückhaltebecken

4 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

Die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen, Zeichen-erklärungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Lehmgrube“ innerhalb des Änderungsbe-
reichs und heben diese auf.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
2 Wo	ED	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	0,3	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO;
Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.

4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Es ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

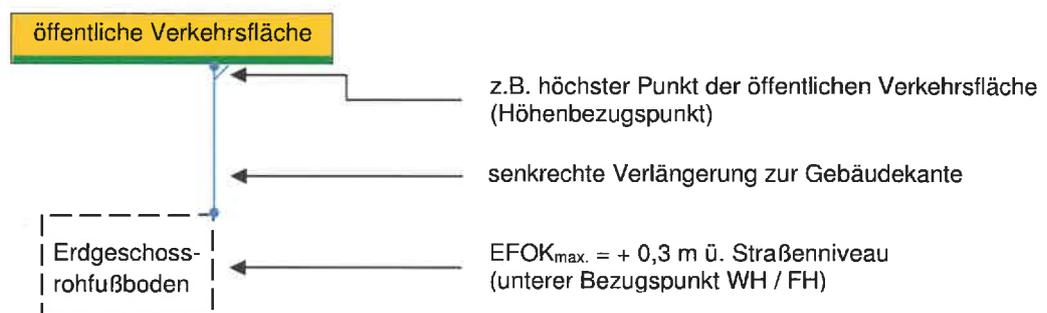
4.3 Höhenlage der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die zulässige Höhe der Erdgeschossrohfußbodenoberkante ($EFOK_{max.}$) beträgt maximal 0,3 m über dem bestehenden Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Dazwischen liegende Höhenbezugspunkte können anhand der nächstliegenden, festgesetzten Höhenkoten linear interpoliert werden. 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 des jeweiligen Erdgeschossrohfußbodens (EFOK).

Skizze:



4.4 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Fassaden Putz- oder Holzfassade

Dächer Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen (nicht blendend oder glänzend) zulässig.

Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.

Wandhöhe Die maximale traufseitige Wandhöhe wird mit 4,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

Firsthöhe Die maximale Firsthöhe wird mit 8,00 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und der höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zelt- oder Pultdach).

4.5 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.

Fassaden Putz- oder Holzfassade

- Dächer** Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen (nicht blendend oder glänzend) zulässig.
Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.
- Wandhöhe** Die maximale traufseitige Wandhöhe wird mit 3 m festgesetzt.
Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

4.6 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen.

Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden 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.

4.7 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

4.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm (kleintierdurchlässig) frei bleiben.

straßenseitig: senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune

seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.

4.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die Errichtung von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Form eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

4.10 Höhenangleichungen

Abgrabungen sind bis 1,50 m und Aufschüttungen bis 3 m über/unter dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf, jedoch max. 20 cm über dem höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig. Dabei entstehende Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:1,5 herzustellen.

Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 2 m über dem hergestellten Gelände zulässig. Entlang der Erschließungsstraße sind eventuelle Stützmauern mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei Betonmauern ist eine Vorpflanzung erforderlich.

Bei Geländeänderungen zwischen benachbarten Parzellen sind die Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen einander anzugleichen.

Entlang der Erschließungsstraßen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Höhengniveau der Verkehrsfläche anzupassen.

Auf den privaten Grundstücken ist der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf in einem Abstand von mind. 1 m zur Grenze des Geltungsbereichs beizubehalten.

4.11 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

4.12 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

4.13 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.13.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

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

4.13.2 Gehölzauswahl

Für die Pflanzungen sind folgende standortheimische Laubgehölze des Naturraums 404 „Regensenke“ zulässig:

Pflanzenliste 1: Bäume

Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 2x verpflanzt, mind. 10-12 cm Stammumfang, Straßenbaumprofil, falls erforderlich; Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

<i>Bezeichnung</i>		<i>Wuchsordnung</i>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	I.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	II.

Betula pendula	Sand-Birke	II.
Carpinus betulus	Hainbuche	II.
Fagus sylvatica	Rot-Buche	I.
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I.
Populus tremula	Zitter-Pappel	II.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	II.
Pyrus communis	Holzbirne	III.
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	III.
Tilia cordata	Winter-Linde	I.
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	I.
	Heimische Obstgehölze aller Art	III.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2: Sträucher

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

<i>Bezeichnung</i>	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

4.14 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

5 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden.

Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138, A 102 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen der Gemeinde Rimbach zu beachten. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion und Eigenvorsorge (§ 5 Abs. 2 WHG) hingewiesen.

Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme mit warmweißen LED- Lampen verwendet werden.

Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Schädigende Einflüsse auf Nachbargrundstücke sind zu vermeiden.

Es wird auf die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen von schädlichen Bodenveränderung gemäß § 7 BBodSchV und § 9 und § 10 BBodSchV verwiesen.

Bei der Verwendung von Fremdmaterial im Rahmen von Aufschüttungen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Hang- und Schichtenwasser

Die Änderungsflächen sind von Süden nach Norden geneigt.

Auf Grund der Topographie ist innerhalb des Baugebietes grundsätzlich mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen.

Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen.

Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Der natürliche Ablauf darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Änderungsgebiet ist von Süden nach Norden geneigt.

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.

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke / Dritte entstehen (§ 37 WHG).

Zugänglichkeit der Normblätter

Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde Rimbach, Hohenbogenstraße 10, 93485 Rimbach, zur Einsicht bereitgehalten.

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

RIMBACH
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Lehmgrube - 1. Änderung“
im Ortsteil Thenried
- Begründung -
Verfahren nach § 13a BauGB**

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWERKE

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



Vorentwurfsfassung: 20.10.2022
Entwurfsfassung: 15.12.2022
Satzungsfassung: 09.02.2023

Inhaltsverzeichnis

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)	3
1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2 Geografische Lage & Topografie, Flächenbilanz	4
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	5
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
4 Verfahrenswahl	6
5 Inhalte der Änderung	7
6 Wesentliche Auswirkungen der Planung	8

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lehmgrube“ ergibt sich aus den topographischen Gegebenheiten im Änderungs-Geltungsbereich. Die natürlichen Höhenunterschiede innerhalb einiger Bauparzellen haben sich durch die Anlage der Erschließungsstraße verstärkt.

Für einen Teil der hangunterliegenden Grundstücke des Baugebiets ergeben sich aufgrund der Höhenlage der Straße über dem bisherigen, natürlichen Gelände Schwierigkeiten bei der praktischen Umsetzung der getroffenen Höhenfestsetzungen: Auf Grund der Höhenunterschiede zwischen Erschließungsstraße und dem abfallenden Bestandsgelände innerhalb des Änderungsbereiches, bieten die bislang gültigen Festsetzungen zur Geländegestaltung zu geringe Möglichkeiten zur sinnvollen Gebäudeanordnung insbesondere hinsichtlich der Höhenlage.

Für die übrigen, teilweise bereits bebauten Grundstücke des Baugebiets, erscheinen die betreffenden Festsetzungen ausreichend, da die Hanglage weniger ausgeprägt ist oder sich die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße geringfügiger auswirkt. Im Rahmen der bisherigen Bauanträge waren diesbezüglich keine Abweichungen bzw. Befreiungen erforderlich.

Mit der vorliegenden Änderung sollen die bislang getroffenen Höhenfestsetzungen auf Grund der Gelände- und Erschließungssituation novelliert werden. Die zwischenzeitlich vollständig hergestellte Erschließung des Baugebietes ermöglicht nunmehr konkrete Höhenbezüge auf das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zusätzlich dazu sollen Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen eine sinnvolle Bebaubarkeit, Ausnutzbarkeit und private Erschließung der Grundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation ermöglichen.

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes werden in diesem Zuge die Festsetzungen zur Geländegestaltung klarstellend konkretisiert.

Darüber hinaus werden die bereits getroffenen Festsetzungen an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

Neben der Neufassung der Festsetzungen zur Höhe und Höhenlage von Gebäuden sowie zu Höhenangleichungen, werden jedoch die Festsetzungen des bisher wirksamen Bebauungsplans „Lehmgrube“ für die Änderungsflächen beibehalten (Gleichheitsgrundsatz).

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

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

Dabei umfasst die Änderungsfläche einen Teilbereich des B-Plans „Lehmgrube“.

Der Änderungs-Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und bislang unbebaut.

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

2 Geografische Lage & Topografie, Flächenbilanz

Die Gemeinde Rimbach liegt im östlichen Landkreis Cham, rd. 15 km von der Kreisstadt Cham entfernt.

Die Änderungsflächen liegen im Ortsteil Thenried, rund 2 km westlich von Rimbach. Innerhalb von Thenried befinden sich die Planungsfläche im Südwesten, östlich der „Kötztinger Straße“ und nördlich der Kreisstraße „CHA 49“ im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung.

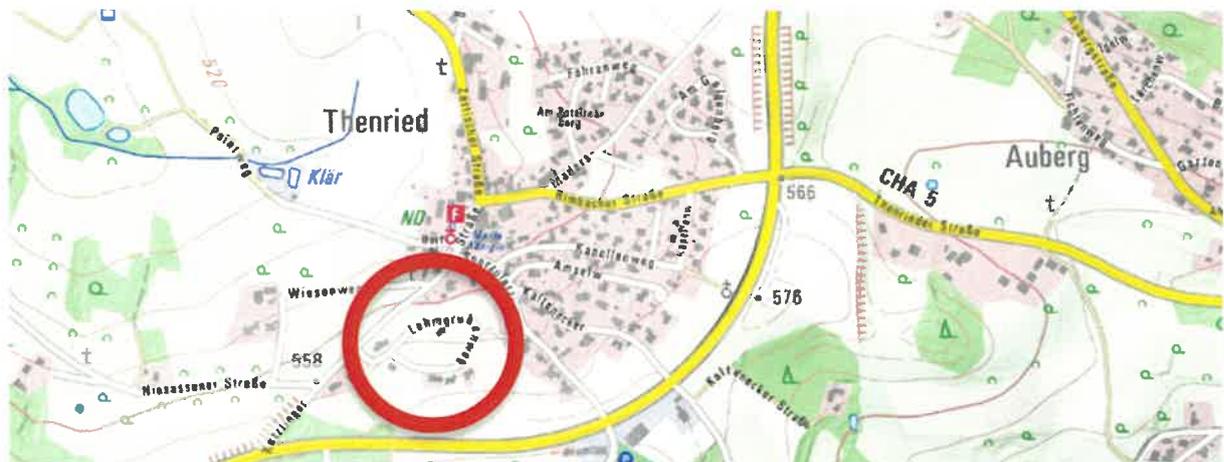


Abb. 1: DTK 25 mit Lage des Änderungsbereiches (rot) im Ortsteil Thenried, Gemeinde Rimbach, o.M.

Im Südwesten, Nordosten und Norden der Planungsfläche setzen sich wohnbaulich und gemischt genutzte Flächen fort, die im nördlichen Bereich zum Ortskern von Thenried gehören. Südlich und südöstlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen verläuft die „Kötztinger Straße“ (alte Kreisstraße).

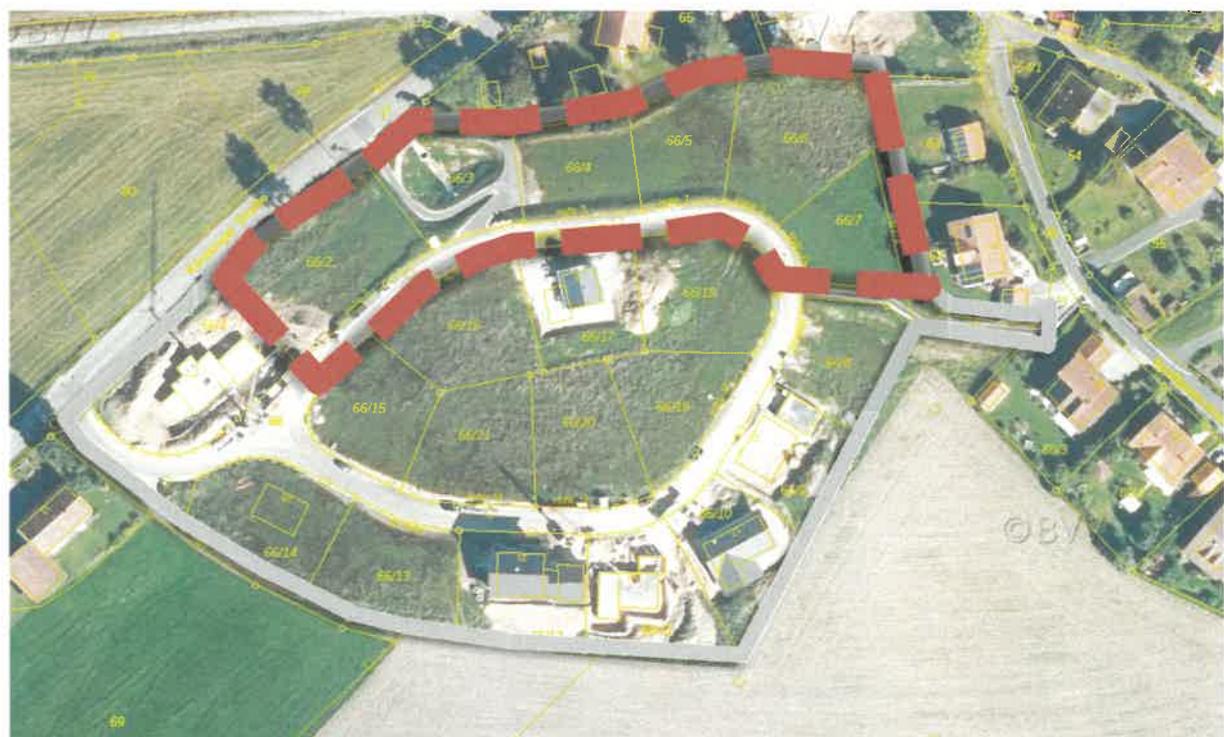


Abb. 2: Luftbild & Flurkarte (ALKIS) mit Lage des Änderungsbereiches (rot) in Überdeckung des Geltungsbereichs des rechtsgültigen B-Plans „Lehmgrube“ (grau), o.M.

Die Änderungsflächen sind über die interne Erschließungsstraße ‚Lehmgrubenweg‘ mit Anschluss an die ‚Kötztinger Straße‘ bereits vollständig verkehrlich erschlossen (Bestandssituation). Zusätzlich verbindet ein vorhandener Fußweg die Bauflächen mit dem Ortskern.

Die Änderungsflächen sind bislang unbebaut und von Süden (555 m ü.NHN) nach Norden (550 m ü.NHN) geneigt.

Der Änderungs-Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 61/2 sowie 66 (TF), 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 66/7 der Gemarkung Thenried, Gemeinde Rimbach, mit einer Gesamtfläche von 0,65 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche [m ²]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.721,57
Öffentliche Verkehrsflächen	951,82
Flächen f.d. Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken	850,46
gesamt	6.523,86

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Diese Darstellung gelangte am 13.12.2018 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehmgrube“ (im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) als Berichtigung in den Flächennutzungsplan.

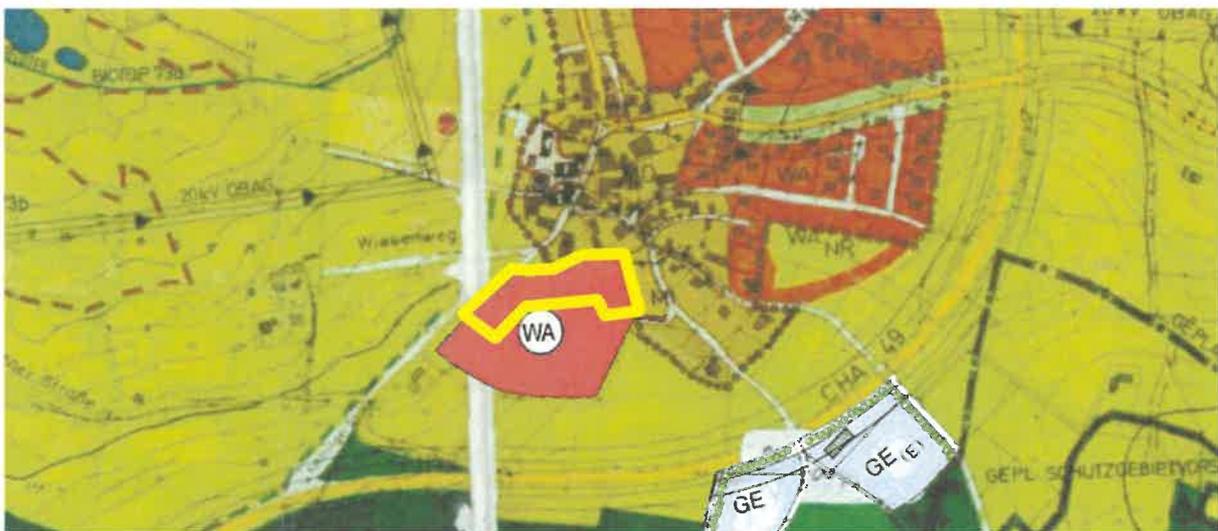


Abb. 3: Lage der Änderungsflächen (gelb umgrenzt) im wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

Im Norden und Osten grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Thenried mit seinen dörflich geprägten Siedlungsflächen an, dessen Grenzen durch eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vom 29.10.1979, zuletzt geändert am 16.01.2015, festgelegt ist.

Im Nordwesten verläuft die „Kötztinger Straße“.

Im Süden setzen sich die Wohnbauflächen des Baugebiets „Lehmgrube“ fort.

Die vorliegende Änderung entspricht weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet. Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen umfassen einen Teil im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehmgrube“ (B.Nr. 22.03.06), der am 13.12.2018 Rechtskraft erlangte. Im Süden setzen sich die Wohnbauflächen des Baugebiets „Lehmgrube“ fort. Hier ist bereits die Hälfte der Bauparzellen bebaut. Erschlossen sind die Bauflächen durch die ringförmige, interne Erschließungsstraße „Lehmgrubenweg“.

Dieser setzt die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, innerhalb dessen eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.

Daneben sind öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche und private Grünflächen sowie eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt.

4 Verfahrenswahl

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

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

Die Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehmgrube“. Es handelt sich damit um ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - die Änderungsflächen befinden sich in einem bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB.

Mit der vorliegenden Änderung sollen die bisher getroffenen Höhenfestsetzungen auf Grund der Gelände- und Erschließungssituation novelliert werden. Die zwischenzeitlich vollständig hergestellte Erschließung des Baugebietes ermöglicht nunmehr konkrete Höhenbezüge.

Zusätzlich dazu sollen Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen eine sinnvolle Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der nach der Erschließung vorhandenen Geländesituation ermöglichen. Ergänzende Normierungen zur Geländegestaltung dienen u.a. dem Nachbarschaftsschutz.

Damit umfassen die Änderungen überwiegend die textlichen Festsetzungen.

Die Innenentwicklung im planerischen Sinne meint nicht nur die Konzentration der baulichen Aktivität auf den baulichen Bestand (quantitative Dimension), sondern auch dessen qualitative Verbesserung, d.h. eine Sicherung und Erhöhung der Attraktivität (qualitative Dimension). Diesen Zweck verfolgt die vorliegende Änderung durch die topographiebedingte Optimierung der Höhenfestsetzungen.

Damit wird die Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verstanden.

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 geforderte Höchstwert wird mit rd. 6.500 m² deutlich unterschritten.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, sind nicht erkennbar.

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

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im beschleunigten 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 Inhalte der Änderung

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

- Konkretisierung des Höhenbezugspunktes für die Höhe sowie Höhenlage baulicher Anlagen
- Festsetzung des unteren und oberen Bezugspunkts für Wand- und Firsthöhen entsprechend des festgesetzten Höhenbezugs zur Konkretisierung und auf Grund der aktuellen Rechtsprechung
- Ergänzung von Deckenhöhen der bereits hergestellten Erschließungsstraße in m ü.NN als konkreter Höhenbezug in der Planzeichnung
- Ergänzung von Festsetzungen zur Angleichung von Geländeänderungen an Grundstücksgrenzen aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes
- Ergänzung einer Gehölzauswahlliste zur Vereinfachung der Pflanzenauswahl für Bauwerber sowie aus Gründen der Nachhaltigkeit und Ökologie
- Änderung der statischen in eine dynamische Verweisung auf die BayBO im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu den Abstandsflächen aus Gründen der Rechtssicherheit
- Streichung des Zusatzes „1990“ bei der Nennung der BauNVO aufgrund der aktuellen Rechtsgrundlage
- Ergänzung der nachrichtlichen Darstellung unter- u. überirdischer Versorgungsleitungen aus Gründen einer gesicherten Erschließung
- Ergänzung von textlichen Hinweisen zu informativen Zwecken
- Aktualisierung der bereits bebauten Grundstücke gemäß der digitalen Flurkarte
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen und -bezüge

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Hinsichtlich der **Erschließung und technischen Infrastruktur** ergeben sich keine Änderungen und damit keine wesentlichen Auswirkungen für den Änderungsbereich. Die Erschließung ist unverändert sichergestellt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden – es ist kein Ausbau notwendig.

Die verkehrstechnische Erschließung kann weiterhin über die ‚Kötzinger Straße‘ erfolgen. Diese verbindet den Ortsteil Thenried mit den Kreisstraßen CHA5 und CHA49.

Intern ist das Baugebiet über die Ringstraße ‚Lehmgrubenweg‘, mit einer Breite von 7 m inkl. Mehrzweckstreifen, erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.

Eine fußläufige Erreichbarkeit der Änderungsflächen ist unverändert gewährleistet.

Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt befindet sich in Grafenwiesen, ca. 3,5 km südöstlich.

Die Versorgung der Planungsflächen mit **Trink- und Brauchwasser** ist über das bestehende Netz der Gemeinde Rimbach in den öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Innerhalb der Straße ‚Lehmgrubenweg‘ befindet sich die nächstgelegene Trinkwasserleitung (DN100).

Die Änderungsflächen sind an die zentrale **Abwasserbeseitigung** der Gemeinde Rimbach angeschlossen.

In der Erschließungsstraße ‚Lehmgrubenweg‘ besteht ein Schmutzwasserkanal welcher das Schmutzwasser zur gemeindlichen Kläranlage auf dem Flurstück Nr. 97 der Gemarkung Thenried weiterleitet.

Für unterhalb der Entwässerungsebene gelegene Anschlüsse sind private Hebeanlagen notwendig.

Die gegenständliche Änderung wirkt sich nicht wesentlich auf die bestehende Ver- und Entsorgungssituation aus.

Auf Grund der Topographie und verminderten Sickerfähigkeit des Bodens erfolgt eine zentrale, oberirdische Sammlung des Regenwassers zur geregelten Niederschlagswasserbeseitigung. Das gesammelte Niederschlagswasser wird gedrosselt in eine bestehende Grabenverrohrung und im Weiteren Verlauf in den Zettischmühlbach eingeleitet (Bestandssituation). Auf Grund der Bebauungsplanänderung, die lediglich eine Anpassung der Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen vorsieht, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen oder Änderungen für die Niederschlagswasserbeseitigung.

Ein wasserrechtliches Verfahren wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Lehmgrube“ nicht durchgeführt.

Das Regenrückhaltebecken wurde entsprechend der zum Zeitpunkt der Erschließungsarbeiten gültigen technischen Vorschriften und Richtlinien errichtet und für die gesamte Fläche des Baugebiets „Lehmgrube“ ausreichend dimensioniert.

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte **Niederschlagswasser** ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten und im Anschluss in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in Richtung des bestehenden Regenrückhaltebeckens auf Fl.Nr.66/3 der Gemarkung Thenried zwischen den nachrichtlich dargestellten Parzellen P2 und P3 zu leiten. Das Einzugsgebiet der Regenrückhaltung und die möglichen befestigten Flächen ändern sich durch

die gegenständliche Änderung nicht, so dass sich für das bestehende Niederschlagswassersystem keine Änderungen bezüglich dem Bestand ergeben.

Es ist zu erwarten, dass eine Versickerung innerhalb der Bauflächen aufgrund der bestehenden Untergrundbodenbeschaffenheit nicht bzw. nur bedingt möglich ist.

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

Der schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser der privaten Flächen ist durch die Eigentümer zu gewährleisten und nachteilige Auswirkungen auf tiefer liegende Grundstücke zu vermeiden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird weiterhin im bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal gesammelt und zum Regenrückhaltebecken geleitet.

Das bislang der natürlichen Topographie folgende, wild abfließende Wasser kann durch die vorhandene Straßen- und Kanalführung für die jeweils hangunterliegenden Grundstücke reduziert werden. Der Höhenverlauf der Erschließungsstraße führt das Oberflächenwasser gezielt dem Niederschlagswasserkanal bzw. dem Regenrückhaltebecken zu.

Der **Brandschutz** ist ausreichend sichergestellt. Die Straße ‚Lehmgrubenweg‘ sowie die umliegenden Straßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr. Die Erschließungsstraße wurde nach den zum Zeitpunkt des Baus gültigen Vorschriften errichtet und ist somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Die Anlage von zusätzlichen Hydranten innerhalb des Änderungsbereiches ist grundsätzlich möglich.

Das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Rimbach ist ausreichend bemessen, der Druck ist ausreichend hoch. Die leistbare Löschwasserversorgung beträgt 48 m³/h über 2 Stunden hinweg.

Die bestehende **Stromversorgung** und der Anschluss an das **Telekommunikationsnetz** in den bestehenden Straßen ist durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die Straße ‚Lehmgrubenweg‘ sowie die umliegenden Straßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Durch die 1. Änderung ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich der Müllentsorgung.

Immissionsschutzrechtlich sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der möglichen Immissionsquellen Verkehr, Gewerbe und Landwirtschaft.

Die Änderungsflächen liegen in keinem **Natur- oder Landschaftsschutzgebiet**.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Oberer Bayerischer Wald (LSG-00579) verlaufen westlich bzw. südlich der Änderungsflächen in ca. 50 - 100 m Entfernung.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Innerhalb des Änderungs-Geltungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG geschützten **Biotopflächen** vorhanden.

Die nächstgelegenen Biotope befinden sich ca. 150 m nordwestlich sowie ca. 200 m westlich (beide ID 6743-0031, Biotopkartierung Flachland) des Plangebietes.

Aufgrund der Lage ist keine negative Beeinträchtigung der Biotope durch die Planung zu erwarten.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Vorhabensraums, der bereits verkehrlich erschlossen und von bereits bebauten und genutzten Wohnbauflächen sowie deren technischer Infrastrukturen umgeben und damit anthropogen geprägt ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass sich keine **artenschutzrechtliche Fragestellung** gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ergibt.

Der nächstgelegene **Spielplatz** befindet sich rd. 200 m entfernt am Kindergarten. Weitere fußläufig erreichbare Kinderspielplätze befinden sich am örtlichen Sportplatz sowie am Madersdorfer Weg im Norden des Ortsteils. Durch die Änderung ergibt sich keine Verschlechterung hinsichtlich der Bedürfnisse von Familien und der Belange von Sport, Freizeit und Erholung.

Es liegen keine Hinweise zu **Altlasten**, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches hervor.

Gemäß aktueller Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für **Denkmalpflege** liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im nahen Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.