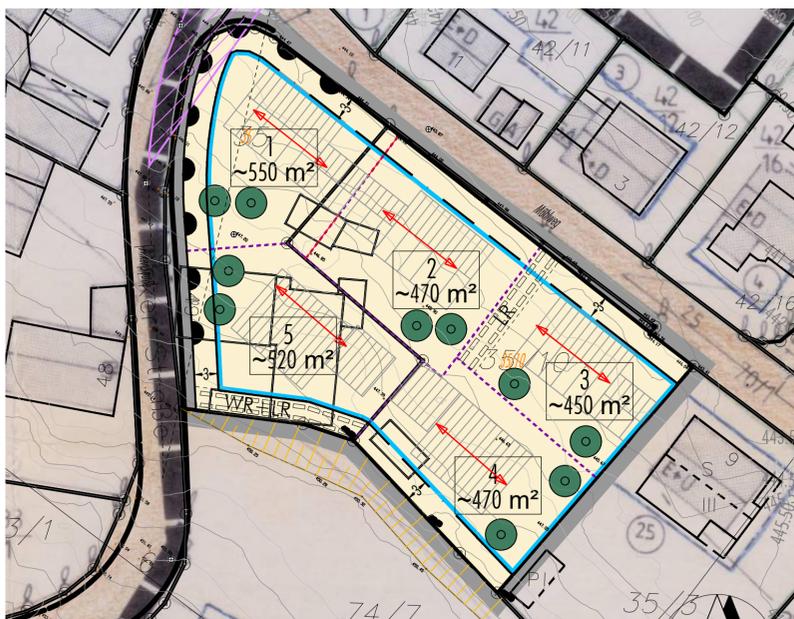


A) Ursprungsbebauungsplan mit 1. Änderung, Plandarstellung, M 1:2000



B) Planzeichnung Deckblatt 2, M 1:1500

C) Verbindliche Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind im Geltungsbereich ausdrücklich ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4 2.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.

II

2.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die Hauptanlagen nach § 20 Abs. 1 BauNVO wird mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Bebauung in Parzelle 1-4 ist dabei mit U+E oder E+D zulässig, für die Parzellen 5 ist eine Bebauung mit E+1 oder E+D zulässig. Nebenanlagen als Gebäude sowie Garagen und Carports dürfen nur in eingeschossiger Bauweise (ein Vollgeschoss - 1 - nach PlanZV) errichtet werden.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

3.1 Baugrenze nach § 23 BauNVO. Auch untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung
3.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
3.4 Grenzbebauung ist nur für Garagen und Nebengebäude zulässig.

4. Baugestaltung und Werbeanlagen

4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) des Hauptgebäudes darf bei Parzellen 1-3 bei maximal 446,30 m ü NN liegen, bei Parzelle 4 bei maximal 448,00 m ü NN und bei Parzelle 5 bei maximal 449,20 m ü NN.

	U+E/SD	U+E/PD	E+D/SD	E+D/PD	E+1/SD	E+1/PD
max. Wandhöhe	4,50m	5,70m	4,50m	6,20m	6,50m	8,20m
max. Firsthöhe	9,30m	5,70m	9,30m	6,20m	9,50m	8,20m

Die zulässige Wandhöhe für Gebäude wird definiert als der Abstand zwischen festgesetzter maximaler FOK EG und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe wird entsprechend als Abstand zwischen festgesetzter maximaler FOK EG und der maximalen Höhe des Daches festgesetzt.
Ausgenommen davon sind lediglich untergeordnete technische Aufbauten, die mit einer Grundfläche von max. 2 m² diese Höhe um max. 2 m überschreiten dürfen.

4.3 Firstrichtung: Die Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° zur Plandarstellung ist zulässig.

4.4 Ausbildung des Dachs des Hauptgebäudes für Parzelle 1-3 ausschließlich als Satteldach (SD), für Parzelle 4-5 als Sattel- oder Pultdach (PD).
Dachneigung für Satteldächer bei Gebäuden E+D zwischen 38° und 46°, bei Gebäuden E+1 oder U+E zwischen 28° und 34°.
Dachneigung für Pultdächer zwischen 5° und 22°, Ausrichtung der Dachneigung in Richtung Nord-Osten.

Eindeckung mit Biberschwänzen oder Pflanze, Farbe naturrot bis beigebraun oder anthrazit.

4.5 Dachaufbauten: deutlich untergeordnete Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie 2/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5m sind dabei freizuhalten. Jegliche Form von turmähnlichen Dachaufbauten sind ausdrücklich nicht zulässig.

4.6 Außenputz als Glat- oder Rauputz in gedeckten Farben, einschließlich Sockel. Holzhäuser sind zulässig.

4.7 Werbeeinrichtungen sind nur am Ort der Leistung zulässig, ausschließlich unterhalb der Traufhöhe des Gebäudes und wenn sie sich nicht verunstaltend auswirken. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von max. 0,3 m² zu beschränken. Leuchtreklamen und Lichtwechselanlagen sind unzulässig. Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Fahnenmasten und Werbepylonen sind unzulässig.

5. Nebenanlagen

5.1 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

5.2 Kellergaragen sind nicht zulässig.

5.3 Garagenzufahrten dürfen nicht als geschlossen belegte Flächen angelegt werden. Sie sind wasserdurchlässig zu erstellen. Zwischen Garage und öffentlichen Verkehrsgrund ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzuhalten.

6. Verkehrsflächen

6.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.2 Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung u.a. freizuhalten, sofern deren Höhe 0,80 m über Fahrbahnoberkante erreicht.

7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

7.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

7.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

7.4 Fläche, mit Geh-, Fahr- (WR) und/oder Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche, Breite ca. 3,00 m. Die Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch auch zu Gunsten der Gemeinde einzutragen.

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

8.1 Je Parzelle sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Laubbäume lt. Artenliste oder als Obsthochstamm, zu pflanzen. StU mind. 10-12 cm, 3 x v., m.B. Lage auf dem Grundstück variabel, 1 Baum davon jedoch als Hausbaum im Vorgartenbereich.

8.2 Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch und ja nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

8.3 Artenliste

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia platyphyllos
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ulmus glabra
		Winter-Linde
		Sommer-Linde
		Bergulme

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holzbirne
Populus tremula	Zitterpappel	Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

8.4 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Die Ausbildung von Schottergärten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

9. Einfriedungen

9.1 Als Einfriedungen sind senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune sowie Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

9.2 Zaunsockel sind unzulässig.

9.3 Das Garagenvorfeld darf nicht eingefriedet werden, es ist als Stellfläche für Kraftfahrzeuge offen zu halten.

10. Gestaltung des Geländes

10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Terrassierungen sind so auszuführen, dass sie sich dem natürlichen Gelände anpassen.

10.2 Das natürliche Gelände an den Grenzen des Geltungsbereichs darf nicht verändert werden, ausgenommen im Zufahrtsbereich Garagen.

10.3 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig.

11. Oberflächenwasser

11.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breiflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

11.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

11.3 Auf Grund der Hanglage des Planungsgebietes kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließendes Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

11.4 Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

12. Bodendenkmalpflege

12.1 Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DschG)
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

13. Artenschutz / Eingriffs-Ausgleichsregelung

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es wird deshalb keine Umweltprüfung durchgeführt.
Auf Grund der Lage im innerörtlichen Bereich, in dem auch die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung" zulässig ist, verzichtet die Gemeinde auf die Anwendung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung.

14. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Deckblatt 2

D) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinien Urgelände
- Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße
- Bebauungsvorschlag - nicht verbindlich
- Sichtdreieck, Anfahrtsicht 3 m, Schenkellänge 30 m

Planungsgrundlage: Digitale Flurkarte und digitales Geländemodell
GK Koordinaten, Stand Juli 2019, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

E) Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Mühlweg" OT Trebsau

§1

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Mühlweg" vom 24.04.1995, gefertigt vom Architekturbüro Ferdinand Hasl, Neustadt a.d. Waldnaab, geändert durch Deckblatt 1, gefertigt vom Architekturbüro Liebl, Tannesberg, wird nun durch Deckblatt 2 geändert. Vorliegender Lageplan und die Begründung vom 10.12.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Der seit 24.04.1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Mühlweg" mit der ersten Änderung tritt außer Kraft, soweit er den vorgenannten Änderungen im eingetragenen Geltungsbereich widerspricht. Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise bleiben bestehen.

§3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

F) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.10.2019 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans nach § 13a BauGB beschlossen.

2. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 01.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2019 bis 27.11.2019 beteiligt.

3. Der Entwurf in der Fassung vom 01.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2019 bis 27.11.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Bechtsrieth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.12.2019 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 beschlossen.

Bechtsrieth, den

1. Bürgermeister Gerhard Scharl (Siegel)

5. Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus vorliegendem Plan- sowie dem beiliegende Textteil mit 32 Seiten. Ausgefertigt:

Bechtsrieth, den

1. Bürgermeister Gerhard Scharl (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB Ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bechtsrieth, den

1. Bürgermeister Gerhard Scharl (Siegel)

Für die Planung:

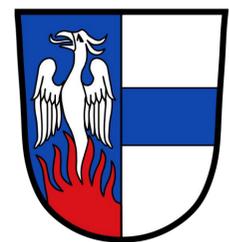
Sulzbach-Rosenberg, den 17.12.2019

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Gemeinde Bechtsrieth

Hauptstraße 29, 92699 Bechtsrieth
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Mühlweg" Deckblatt



nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Entwurf: 01.10.2019
Endfassung: 10.12.2019

Planung:

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dalesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel: 09661 / 1047-0, Fax: 09661 / 1047-8 info@neidl.de www.neidl.de

