TEIL A Planzeichnung M 1:500

Teil C Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

TEIL B Zeichnerische

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den gesamten Planbereich auf 0,35 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für den gesamten Planbereich auf 0,7 festgesetzt. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, Zufahrten zu Garagen zu befestigen.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze beträgt: II Vollgeschosse 2.3 Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude beträgt 2 Wohneinheiten
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 3.1 Nach den Eintragungen im Plan wird offene Bauweise (o) festgesetzt
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 4.1 Auf jeder Bauparzelle sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- 4.2 Für die im Geltungsbereich entstehenden Nichtwohnnutzungen ist der Stellplatznachweis gemäß aktueller BayBO nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellVO) zu erbringen.
- 4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur im gekennzeichneten Bereich zulässig. 4.4 Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein uneingeschränkter Stauraum von
- mind. 5,0m einzuhalten 4.5 Garagen- bzw. Carportzufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser der Straße nicht
- zugeführt wird. 4.6 Der Stauraum vor Garagen darf dabei als Stellplatz gerechnet werden, sofern Garage und Stellplatz
- zur selben Wohneinheit gehören.
- 4.7 Die Zufahrten auf die Baugrundstücke sind jeweils durch einen Hinweispfeil gekennzeichnet.
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Nebengebäude/Garagen/Carports

Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß vom Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

E+D max. 4,70 m Satteldach / Walmdach Satteldach / Walmdach / Zeltdach E+I max. 6,50 m Pultdach (PD) max. 6,50 m traufseitia max. 8,70 m First Pultdach versetzt (PD) max. 4,70 m E+I max. 6.50 m Pultdach versetzt (PD) E+I max. 6,50 m Flachdach (FD)

Der Bezugspunkt bei der Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe für das Hauptgebäude ist der Schnittpunkt der Mittelachse des Hauptgebäudes mit der Strassenbegrenzungslinie.

Als Wandhöhe für Grenzgaragen wird eine Höhe von max. 3,00 m festgelegt. Als Bezugsebene zur Ermittlung dieser Wandhöhe gilt die fertige Strassenoberkante in Verlängerung der anzubauenden Grundstücksgrenze.

max. 3,00 m

Die zulässigen maximalen Wandhöhen für Hauptgebäude und Garagen sowie die festgelegten Bezugsebenen sind in den Regelbeispielen (Planteil) im Einzelnen definiert.

1.2 Haus- und Dachform, Dacheindeckung

Flachdach (FD)

Typ E+D 38°-46°

Übersicht über zulässige Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände

Satteldach / Walmdach	E+D	38° - 45°	Traufe 0,60	Ortgang 0,30
Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+I	10° - 26°	Traufe 0,80	Ortgang 0,50
Pultdach versetzt (PD)	E+D	38° - 42°	Traufe 0,60	Ortgang 0,30
Pultdach (PD)	E+I	5° - 22°	Traufe 0,80	Ortgang 0,50
Pultdach versetzt (PD)	E+I	5° - 22°	Traufe 0,80	

Bei Satteldächern ist der First mittig über der Gebäudelängsachse anzuordnen. Bei versetzten Pultdächern ist der Versatz im mittleren Drittel anzuordnen, die Höhe des Versatzes ist auf max. 1,40 m begrenzt.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 38° zugelassen. Dachgauben sind im inneren Drittel des Daches als stehende Einzelgauben, mit stehenden einheitlichen Fensterformaten, sowie einer Ansichtsfläche von maximal 1,5 m² zulässig. Der Abstand zwischen Gauben muss das Eineinhalbfache der Gaubenbreite betragen

Typ E+I 10°-26°

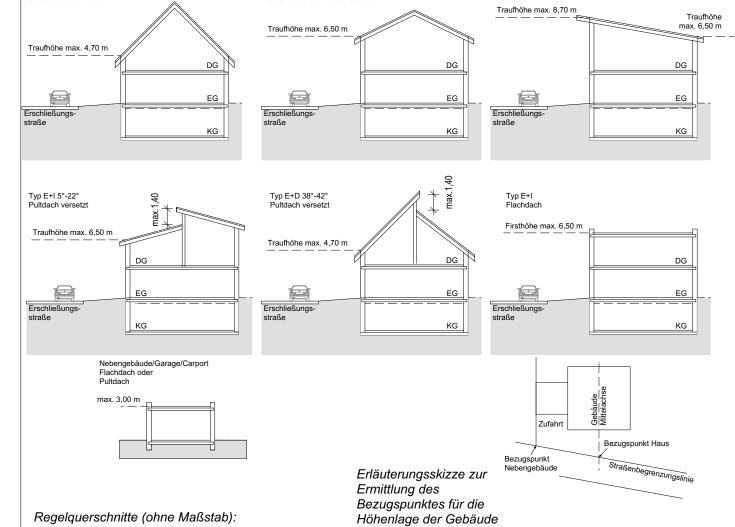
Zulässig sind auch "Zwerchgiebel". Die Breite eines jeden Zwerchgiebels darf die Länge von einem Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit und schwarz zugelassen. Für Pultdächer, flach geneigte Satteldächer (bis zu einer Dachneigung von 26°) und für untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung (z.B. Titanzink) möglich. Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig. Eine Dachbegrünung insbesondere bei Flachdächern, Pultdächern und flach geneigten Satteldächern (max. 26°)

ist zulässig.

1.3 Nebengebäude, Garagen und Carports

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur flach geneigte Pultdächer bis 10° oder Flachdächer zulässig



1.4 Aussenwände, Fassade

- Holzverkleidungen und Verkleidungen mit Fassadenplatten sind zulässig. Fassadenanstriche sind in gedeckten
- 1.5 Kellergeschosse Kellergeschosse dürfen mit der Unterkante der Kellerdecke max. 1,20 m im Mittel
- über dem gewachsenen Gelände liegen (Art. 2 Abs. 5 ehem. BayBO von 1998)
- 2. Aufschüttungen / Abgrabungen
- Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m über bzw. unter dem gewachsenen Geländeverlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Geländeangleichungen, insbesondere im Übergang zur freien Landschaft sollten zur optimalen Einbindung in die
- Umgebung möglichst ohne Böschungen angelegt werden. Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist das ursprüngliche Gelände einzuhalten, davon ausgenommen sind
- Grenzgaragenzufahrten sowie Geländeveränderungen im gegenseitigen Einvernehmen. Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

- Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Es sollte auf eine Durchlässigkeit für Kleintiere geachtet werden.
- Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,30 m gemessen vom natürlichen Gelände betragen. Die Hinterpflanzung der Einfriedungen mit Hecken ist zulässig und ausdrücklich erwünscht.
- Als straßenseitige Einfriedung sind zulässig: Natursteinmauern sowie Holz- bzw. Metallzäune deren Zaunsockel max. 0,15 m über Oberkante Gehweg bzw. Straße liegt.
- Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind zulässig:

Lebende Hecken aus Laubholzgewächsen sowie Holz- und Drahtgeflechtzäune.

- 4. Niederschlagswasser Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem. (siehe dazu Punkt 5.7 in der Begründung).
- Die Zufahrten zu Garagen sind zu befestigen. Das dort anfallende Oberflächenwasser ist dem Kanal zuzuführen. Die Bodenversiegelung ist ansonsten auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Niederschlagswasser ist, so weit als möglich, auf dem eigenen Grundstück breitflächig zu versickern, oder als
- Brauchwasser zu verwenden. Um das Abwassersystem zu entlasten und einen ökologischen und sparsamen Umgang mit den Trinkwasservorkommen zu erreichen, ist die Sammlung und Rückhaltung
- von Regen- und Drainagewasser in Zisternen zulässig und ausdrücklich erwünscht. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal geleitet.

5. Sonnenenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwassererwärmung und in Form von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen. Anbringungsort dieser Anlagen ist immer die Dachfläche. Sie sind in die Dachfläche zu integrieren. Freistehende solare Energieerzeugungsanlagen sind nicht zulässig, um eine unstrukturierte und zu kleinteilige Überbebauung der Grundstücke zu vermeiden

III. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs 6 BauGB)

1. Schallemissionen

Betreffend den dargestellten Geltungsbereich wird auf die Schalltechnische Untersuchung des Ing-Büros ab-consultants GmbH, Altentreswitz 25, 92648 Vohenstrauß verwiesen. (Bericht 1560 vom 08.05.2019, s.Anlage)

Hierzu gelten folgende Festsetzungen:

- Entlang der nord-westlichen Grenze des Grundstückes mit der FI.-Nr. 347/6
- ist ein entsprechend der Eintragungen im Planteilzur Straße hin orientierter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,0 m zu errichten. Die Wohnnutzung darf erst aufgenommen
- werden, wenn der Wall funktionstüchtig errichtet ist. Die Lage und Höhe der Walloberkante entsprechend der nachfolgenden Koordinatenangaben
- (ETRS-TMzn Europaweite Transversal Mercator (UTM), geozentrisch, GR80, Streifen / Zone32): Oberkante

Rechtswert	Hochwert	Lärmschutzeinrichtung
731309,48	5504605,34	484,62
731311,59	5504598,12	489,96
731308,15	5504592,54	490,66
731312,65	5504570,79	489,07
731316,32	5504572,69	488,35
731323,49	5504570,24	482,99

Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen Fenster von Haupträumen auf den folgenden Parzellen nicht an die nachfolgend aufgeführten Fassaden orientiert werden.

zelle	Wohn- und A	ufenthaltsräume	Schlafräume und Kinderzimmer		
	EG	875	EG	Nordwest, Südwest, Südost	
	1. OG	Nordwest, Südwest	1. OG	Nordwest, Südwest, Südost	
	EG		EG	Südwest	
	1. OG	3 <u>2</u> 3	1. OG	Nordwest, Südwest, Südost	
	EG	152	EG	Südwest	
	1. OG	9 7 10	1. OG	Südwest, Südost	
	EG	(5)	EG	Südwest	
	1. OG	-	1. OG	Südwest	
	EG	124	EG	Südwest	
	1. OG	(I=)	1. OG	Nordwest, Südwest	

Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z.B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen.

Flur.-Nr. 374/45:

Alle vorhandenen Altlasten wurden fachgerecht entsorgt. Die Entsorgung wurde gutachterlich begleitet. Der Abschlussbericht wurde dem LRA vorgelegt. Das Grundstück wurde gemäß Bescheid Nr. 43-1783.1-37400774 vom 23.04.2012 aus dem Altlastenkataster gestrichen.

Alle vorhandenen Altlasten wurden fachgerecht entsorgt. Die Entsorgung wurde gutachterlich begleitet. In diesem Abschlussbericht wird die Altlastenfreiheit bestätigt. Der Abschlussbericht wurde dem LRA vorgelegt. Das WWA Weiden, zuständig für den Pfad Boden-Wasser, sowie das Gesundheitsamt, zuständig für den Pfad Boden-Mensch, stimmten nach Ihrer fachlichen Prüfung der Altlastenfreiheit zu. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bewerten dies aus Sicht des Pfad Boden-Nutzpflanze. Grundsätzlich stimmt auch dieses Amt zu, jedoch mit folgender Auflage:

Die Nutzung der nicht versiegelten Flächen als Garten bzw. Grünland ist nur zulässig, wenn die Anforderungen des §12 BBodSchV mit Anhang 2 Punkt 4 (Auffüllung der Rohplanie mitmind. 30 cm bei Grünlandnutzung bzw. mind. 60 cm bei Gartennutzung unbelasteten Erdmaterials einschl. Humus) erfolgt ist.

Sofern die gesamte Fläche mit schadstofffreiem Material in der notwendigen Höhe aufgefüllt und entsprechend untersucht wurde, ist im Rahmen der Bebauung eine Vermischung des Untergrundmaterial mit dem schadstofffreien Material durch technische Maßnahmen (Abdeckung durch Planen usw.) zu verhindern. Die nicht versiegelten Flächen sind dann wieder entsprechend der geplanten Nutzung aufzufüllen. Sollte eine Auffüllung mit schadstofffreiem Material erst nach Baubeginn stattfinden, hat jeder Bauherr für sein Grundstück

die Einhaltung der Vorsorgewerte durch fachtechnische Untersuchung durchzuführen zu lassen und die Ergebnisse dem Landratsamt Neustadt (Sgb. Bodenschutz) vorzulegen.

Die gesamte zu bebauenden Grundstücksfläche des Geltungsbereichs ist dann Altlastenfrei.

Teil D Grünordnung

1. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB)

- 1.1 Pflanzgebot
- Bei den im Plan enthaltenen Einzelbäumen und Pflanzflächen besteht die Verpflichtung diese Fläche gemäß der Pflanzlisten zu bepflanzen, um eine Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen. Die Bepflanzung muss ein Jahr nach Herstellung der Rohplanie abgeschlossen sein.
- 1.2 Bestandserhalt
- Aus naturschutzfachlicher Sicht sind sämtliche vorhandenen Gehölze im Planungsgebiet zu erhalten
- 1.3 Bepflanzung, Eingrünung Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 1.4 anzulegen und zu unterhalten.
- Nicht zulässig ist die Bepflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen,

säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Zierformen mit grünem Laub bzw. einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 30 % im Privatbereich gepflanzt werden.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft (östliche Grenze des Geltungsbereichs) dürfen nur einheimische Arten gemäß der Pflanzliste verwendet werden. Dabei ist eauf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten.

Je Grundstück ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Die Nutzung der nicht versiegelten Flächen als Garten bzw. Grünland ist nur zulässig, wenn die Anforderungen des §12 BBodSchV mit Anhang 2 Punkt 4 (Auffüllung der ROhplanie mit mind. 30 cm bei Grünlandnutzung bzw. mind. 60 cm bei Gartennutzung unbelasteten Erdmaterials einschl. Humus) erfolgt ist. 1.4 Pflanzliste

<u>Bäume</u> Acer platanoides Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Vogel-Kirsche Prunus avium Quercus robur Stiel-Eiche Trauben-Eiche Quercus petraea Tilia cordata Winter-Linde

Obstbäume als Hochstamm

Corylus avellana Gewöhnliche Hasel Crataegus monogyna Prunus spinosa Rosa canina Sambucus nigra Sorbus aucuparia

Eingriffliger Weißdorn Hunds-Rose Schwarzer Holunder Vogelbeere

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. wurde vom Gemeinderat am ___.__ gefasst und am __.__ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Bebauungsplan Nr. ____ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 aufgestellt.
- 3. Der Gemeinderat hat am ____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. ____in der Fassung vom __.__ gebilligt.

hat in der Zeit vom __.__ bis __.__ stattgefunden.

Änderung des Bebauungsplanes "Weidener Straße".

- 4. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat auf der Grundlage der Bekanntmachung
- vom __.__ in der Zeit vom __.__ bis __. __ stattgefunden. 5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeinde Bechtsrieth im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2018 (GVBI. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2019 (GVBI. S. 98) die Satzung über die 2.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bechtsrieth

gem. § 10 Abs.1 BauGB Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am durch den Gemeinderat Bechtsrieth als Satzung beschlossen.

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weidener Straße"

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weidender Straße" vom 06.08.2019, gefertigt vom Architekten Marc Assmann und Wolfgang Wildnauer, Thomastraße 41, 92637 Weiden, wird hiermit aufgestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weidener Straße", bestehend aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften, Begründung und die schalltechnische Untersuchung gefertigt vom abConsultants GmbH, Alfred Bartl, Altentreswitz 25, 92648 Vohenstrauß ist Bestandteil dieser

Der seit 21.12.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Weidener Straße" tritt außer Kraft, soweit er den Änderungen in § 1 widerspricht.

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

1. Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Es werden folgende Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 22.02.2011



ÜBERSICHTSPLAN 1:2500

PROJEKT / BAUVORHABEN:

2. Bebauungsplanänderung "Weidener Straße"

VORHABENSTRÄGER: VERTRETEN DURCH: Bürgermeister Gerhard Schar Gemeinde Bechtsrieth Lkr. Neustadt a.d. Waldnaab Hauptstr. 26 Regierungsbezirk Oberpfalz 92699 Bechtsrieth



ASSMANN WILDNAUER //ARCHITEKTEN thomastraße 41, 92637 weiden | MA/WW **t** 0961 47030375 **e** info@assmann-wildnauer.de 06.08.2019

PLANUNGSPHASE: GEÄNDERT: Endfassung PLANNUMMER: PLANTITEL: MASSSTAB:

1:500 / 1:2500 Bebauungsplan PLANGRÖSSE: