

Die Gemeinde Bechtsrieth im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270) (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 542) und durch Entscheidung des Bayer. Verfassungsgerichtshofes vom 29.08.1997 (GVBl. S. 520) (FN BayRS 2020-1-1-I) die Satzung über den Bebauungsplan „Weidener Straße“.

Satzung

über den Bebauungsplan „Weidener Straße“

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Weidener Straße“ vom 11.06.1996 in der am 12.10.2000 überarbeiteten Fassung, gefertigt von der COPLAN AG, Weiden i. d. Opf., wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan „Weidener Straße“, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

Bechtsrieth, 20.12.2000

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

„WEIDENER STRASSE“

GEMEINDE: BECHTSRIETH
LANDKREIS: NEUSTADT
REGIERUNGSBEZIRK: OBERPFALZ

BEGRÜNDUNG

ZUM ENTWURF VOM 11.06.1996
ÜBERARBEITET AM 20.08.1996 und 10.04.1997
und 12.10.2000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
FLÄCHENÜBERSICHT
BEGRÜNDUNG



ORTSPLANUNG

COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH
Dipl. - Ing. Peter Kessler
84307 Eggenfelden, Karl Rolle Str. 43
Tel. (08721) 705 - 100

Abteilung Ortsplanung
Schoske
Tel. (08721) 705 - 320



1 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 91 BayBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 91 Abs. 1, Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachform/Dachgestaltung

1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer auszubilden.

1.1.2 Die Kniestockhöhe beträgt:

II über 2. OG unzulässig
E+D über 1. OG max. 0,75 m von Rohfußboden bis UK Pfette,

1.1.3 Dachauschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig.

1.1.4 Dachgauben als Einzel- oder Schleppgauben sind bei erlaubtem Dachausbau zulässig. Einzelbreite der stehenden Dachgauben max. 1,20 m. Anordnung der Gauben im mittleren Drittel des Daches.

1.1.5 Dachdeckung: Es ist ausschließlich schwarze oder ziegelrote Dachdeckung bzw. Betonpfannen zulässig.

1.1.6 Vorspringende Bauteile, wie z. B. überdachte Balkone, sind in gleicher Dachdeckungsart wie das Hauptdach auszuführen. Hier sind jedoch alternativ auch Glas- und Blecheindeckungen zulässig.

1.1.7 Dachüberstände sind wie folgt zulässig:

Traufüberstand: max. 0,60 m,
max. 1,60 m bei Balkonüberdachung.
Ortsgang: bis max. 0,30 m

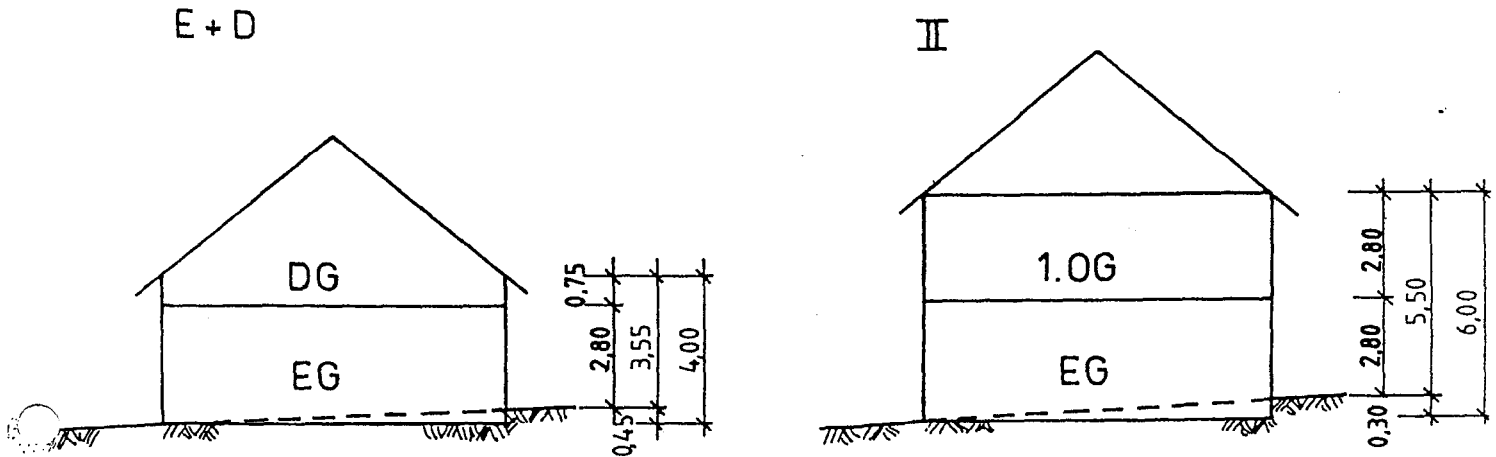
1.1.8 Sonnenkollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.

1.2 Gebäudehöhen

Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt auf der Bergseite bei II 6,00 m ab gewachsenem Gelände, bei E+D 4,00m ab gewachsenem Gelände auf der Bergseite.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

1.2.1 Schema der Gebäudeschnitte



1.3 Außenwände

- 1.3.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
- 1.3.2 Die Sockelhöhe beträgt max. 0,40 m.

1.4 Garagen und Nebengebäude

- 1.4.1 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe und im Erscheinungsbild mit der Nachbarga-
rage abzustimmen.
- 1.4.2 Für Grenzgaragen beträgt die max. Nutzfläche 50 m², die Wandhöhe max. 3,00 m und die Länge max.
8,00 m (s. Art. 7 Abs. 4 BayBO).
- 1.4.3 Für zulässige Nebengebäude gilt, außerhalb der überbaubaren Fläche, ein umfassendes Volumen von
max. 50 m³, wobei die Wandhöhe mit 2,50 m anzugeben ist.

1.5 Stellplätze

- 1.5.1 Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge
genutzt werden kann.
- 1.5.2 Je Einfamilienhaus sind mindestens 2 Stellplätze auf privatem Grund vorzusehen, mind. 1,0
Stellplätze für jede weitere Wohneinheit, dies gilt auch für Mehrfamilienhäuser. Soweit die im Plan
ausgewiesenen Stellplätze nicht ausreichen, kann der Stellplatznachweis auch mit Tiefgaragenplätzen
erfolgen.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen der Garagenzufahrten auf das notwendige Maß zu begrenzen und in wasserdurchlässigen Materialien alternativ auszuführen:

- a) Riesel auf verdichtetem Kies
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- e) Rasenfugenpflaster
- g) Natursteinpflaster

Asphaltdecken sind nicht zulässig.

1.5.3 Die geplanten Stellplätze sind innerhalb der vorgesehenen überbaubaren Flächen unterzubringen.

1.6 Einfriedung

1.6.1 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1,20 m beschränkt. Hiervon beträgt die max. Sockelhöhe 0,20 m.
Die Gemeinschaftsflächen (Grünflächen, Stellplätze) sind von Einfriedungen freizuhalten und einheitlich zu gestalten.

Auf der östlichen Seite ist entlang des Lärmschutzwalls eine Einfriedung festgesetzt. Diese darf max. 1,50m von der Böschungunterkante entfernt auf dem Wall errichtet werden.

Die Baugrundstücke sind ausserhalb des Wallbereiches tür- und torlos einzufrieden.

1.7 Oberflächenwasser, Müllablagerungen

1.7.1 Oberflächenwasser

Zur Ableitung des Regenwassers sind auf den öffentlichen und privaten Flächen versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

1.7.2 Auf den Grundstücksflächen der Fl.Nrn. 347/12 und 347/24 befinden sich Müllablagerungen. Vor Errichtung baulicher Anlagen auf diesen Grundstücken sind die darauf vorhandenen Altlasten auf der jeweiligen gesamten Bauparzelle vollständig zu beseitigen. Der Nachweis dafür, und dass die Parzelle zur Bebauung geeignet ist, ist ggf. vom Bauherrn zu erbringen.

1.8 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Mischwassersystem. Eine schadlose Ableitung in der Weidener Straße ist gegeben.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Pflanzgebot/Grünordnung

Bei den im Plan enthaltenen Einzelbäumen und Pflanzflächen besteht die Verpflichtung diese Fläche gemäß der Pflanzlisten zu bepflanzen, um eine geschlossene Durchgrünung des Planungsgebietes sicherzustellen.

2.2 Bestandserhalt

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind sämtliche Gehölze entlang der Weidener Straße zu erhalten (Biotope).

2.3 Bepflanzung, Eingrünung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 2.4 anzulegen und zu unterhalten.

Nicht zulässig ist die Pflanzung 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 dürfen nur einheimische Arten nach Liste 2.4 bzw. Obstbäume (mindestens Halbstämme) verwendet werden, dabei ist auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten. Je Grundstück ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum nach Punkt 2.4 zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume je Grundstück.

Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist bei Pflanzung von Bäumen der Mindestabstand von 4 m einzuhalten. Ansonsten sind auch bei privaten Pflanzmaßnahmen die Mindestabstände zum Nachbargrundstück einzuhalten.

2.4 Pflanzliste

Damit sich das Baugebiet gut in die umgebende Landschaft einfügt, sollen straßenbegleitend und in den Gärten heimische Strauch- und Gehölzarten gepflanzt werden.

Bäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	-	Hainbuche

hochstämmige Obstbäume- alle Sorten

Sträucher:

Corylus avellana	-	Haselnuß
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Salix caprea	-	Sal-Weide
Crataegus monogyna	-	Weißdorn

Besonders empfohlen werden Pflanzungen an Hauswänden, Böschungen und Mauern:

Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus quinquefolia		
„Engelmanii“	-	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia		
„Veitchii“	-	Wilder Wein
Clematis in Arten		
(Vitalba)	-	Waldreben
Polygonum aubertii	-	Knöterich

Spalierobst in Verbindung mit Fassadenspalieren

3 EMPFEHLUNGEN

3.1 Oberflächenwasserrückhaltung

Eine Nutzung des Regenwassers, besonders zum Gartengießen, wird empfohlen (Dachrinnen- und Niederschlagswassereinleitung in Regenwasserzisternen).

4. Flächenübersicht

4.1 Parzellengrößen

Parzellennummer	Parzellengröße ca. in m ²		
1	710	22	280
2	180	23	260
3	190	24	320
4	300	25	280
5	350	26	310
6	235	27	280
7	525		
8	945		
9	940		
10	920		
11	750		
12	750		
13	750		
14	wurde aus dem Plangebiet entlassen (siehe GR-Beschluss vom 10.10.2000)		
15	310		
16	275		
17	260		
18	500		
19	470		
20	300		
21	290		
Gesamt			11.680 m²
+ private Straßenraumfläche von Fl.Nr. 330-332			770 m²
Nettobaufäche			12.450 m²

Hinweis: Die Parzellengrößen sind ab- und aufgerundete Werte und deshalb keine Absteckungs- bzw. Verkaufsgrößen!

4.2 Flächen und Nutzungen - Bebauungsplan "Weidener Straße"

Art der Nutzung § 1 ff BauNVO	Geschlosszahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche	Anzahl Gebäude
MI	E+D/II	0,50	0,80	8340 m ²	22
WA	E+D	0,30	0,45	4.110 m ²	5
Nettowohnbaufläche				12.450 m²	39,52 %

Hinweis: Alle angegebenen Flächenmaße sind keine Absteckungsmaße,
sie dienen nur zur Übersicht!

Bebauungsplan "Weidener Straße"
Gemeinde Bechtsrieth

5. Begründung

Die Baugebietsausweisung erfolgt aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen in Bechtsrieth, also aufgrund dringenden Wohnraumbedarfs.

Ein weiterer Grund ist, daß im Zusammenhang mit dem erforderlichen Ausbau der Weidener Straße für städtebaulich vertretbare Erweiterungen bzw. Abrundungen eine geordnete Bebauung ermöglicht werden soll.

Somit lassen sich die Ausbaukosten für Erschließung in noch vertretbarer Höhe auf die Anlieger aufteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich außerdem die Möglichkeit, daß die Entsorgung des im Baugebiet vermuteten Hausmülls sichergestellt werden kann.

Die Gemeinde beabsichtigt, die im "Dorfner-Gutachten" beschriebenen Altlasten beseitigen zu lassen. Dies soll über privatrechtliche Verträge und notarielle Beurkundung abgesichert werden.

5.1 Planungsgrundlagen, Vorgaben

Als Planungsgrundlagen sind die derzeit aktuellen Bestände aus den amtlichen Flurkarten sowie eine vom Büro Coplan durchgeführte vermessungstechnische Bestands- und Höhenaufnahme zu nennen. Diese erfolgte für den Straßen- und Böschungsbe- reich sowie für die vorgesehenen Neubaubereiche. Die Umfangsgrenzen einschließ- lich des Verlaufs der B22 wurden ebenfalls in den CAD-Bestandsplan aufgenommen. Der Knoten Weidener Straße/B22 mit geplanter Unterführung wurde entsprechend Angabe des Straßenbauamts Weiden ebenfalls zugrundegelegt.

Zu berücksichtigen waren außerdem die grundsätzlichen Aussagen des Flächennut- zungsplanentwurfes.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, der Flächennutzungsplan wird nach Genehmigung des Be- bauungsplanes entsprechend angepaßt.

5.2 Erschließung und Bebauung

Sämtliche bebauten und zu bebauenden Grundstücke werden über die Straße "Am Hang" und über die "Weidener Straße" erschlossen, die als Gemeindestraße ausge- baut werden sollen.

An bestehender Bebauung sind Wohngebäude zu nennen, außerdem ein Baugeschäft mit Zimmerei mit dazugehörigem Lagerplatz. Die Nutzung der Neubauten sollte neben Wohnen auch nicht störendes Gewerbe beinhalten, so daß die Ausweisung als Mischgebiet gerechtfertigt erscheint. Die geplanten Neubauten im Norden sind so angeordnet, daß möglichst viel gemischter Laubbaumbestand erhalten bleibt, die nörd- lichste Gehölzgruppe am Ortseingang soll erhalten bleiben.

Die westlichen Grundstücke (Parz. 1-7) entlang der Bundesstraße können wegen der steilen, mit Gehölzen bestandenen Böschung nur über eine dargestellte Zufahrt im Bereich eines vorhandenen Feldwegs erschlossen werden, wobei die Wendemöglichkeiten nahe an der Zufahrt bei den Garagenanlagen vorgesehen sind.

Bei der Festlegung der Baugrenzen war die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße sowie die Anlage einer aktiven Schallschutzanlage durch Wand / Schallschutzmauer zu berücksichtigen.

Die Wohnanlage entlang der B 22 ist als Reihenhuisanlage gedacht. Im Nordosten sind entsprechend vorgelegtem Bauherrnentwurf zusammengebaute Kettenhäuser geplant. An der Erschließungsstraße "Am Hang" sind Einfamilienhaus-Parzellen als WA vorgesehen.

Der Radweg aus Weiden kommend in Richtung Irchenrieth wird über die ausgebaute "Weidener Straße" geleitet (integriert).

5.3 Technischer Umweltschutz

5.3.1 Im Bereich des Mischgebietes befindet sich das Baugeschäft mit Zimmerei des Herrn Michael Pregler-Härtl. Lärm durch Zimmereiarbeiten ist auf das Maß eines Mischgebietes abzustellen. Entsprechende Auflagen beinhaltet das baurechtliche Genehmigungsverfahren, Az.: 42/II-A0314/93.

Außerdem ist beabsichtigt, daß auf den geplanten Parzellen 1 - 7 im Mischgebiet nichtstörendes Gewerbe angesiedelt wird. Dies gilt auch für die geplante Neubebauung auf Parzellen 15 - 27.

5.3.2 Verkehrslärm/Schallschutz

Als aktive Schallschutzmaßnahmen werden bei Parzellen 1 - 7 einschl. der festgesetzten Garage ein Schallschutzwall mit einer Höhe von ca. 3,00 m über Gelände festgesetzt. Zusätzlich ist im Bereich der Zufahrtsrampe von der "Weidener Straße" zu den Parzellen 1 - 7 ein Blendschutz (Höhe max. 1,50 m) in Form eines Holzzaunes anzuordnen.



Bauliche Anlagen, mit Ausnahme der Lärmschutzanlagen, müssen zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße einen Mindestabstand von 20 m aufweisen.

Der westliche Fußpunkt des geplanten Lärmschutzwalles ist mindestens 2 m von der Grundstücksgrenze der Bundesstraße 22 abzusetzen.

Die senkrecht zum Lärmschutzwall vorgesehenen Garagen (im Bereich der Parzelle 1) müssen zum Fahrbahnrand der Bundesstraße einen Mindestabstand von 13 m aufweisen.

Eine Schallschutzmaßnahme wird auf der Flur-Nr. 347/6 an der B 22 für die Parzelle 27 als Schallschutzwall durchgeführt. Die Höhe beträgt max. 2,00 m, da das Gelände auf eine Länge von ca. 38,00 m, mindestens 3,00 m in Richtung Parzelle 27 fällt.

Zum Unterhalt der Schallschutzmaßnahmen ist die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde für die Westseite des Walls zu beurkunden.

5.4 Grünordnung

Ziel ist es, den bestehenden Baum- und Strauchbestand insbesondere der "Weidener Straße" entlang so weit als möglich zu erhalten (Biotop).

Die bestehende Baumreihe entlang der geplanten Reihenhausbebauung bildet das Grundgerüst der Siedlungsdurchgrünung.

Auf den Parzellen 11 - 13 und 18 - 27 der nordöstlichen Seite wird ein 5 m breiter Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt. Es wird dabei auf die Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.4 verwiesen.

Eggenfelden, 1997-04-10/mö

COPLAN
Ingenieurgesellschaft mbH
Dipl.-Ing. Peter Kessler
Eggenfelden

Überarbeitet auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 10.10.2000

Bechtsrieth, 12.10.2000

Reinhard Schoske
Abt. Ortsplanung

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan
der Gemeinde Bechtsrieth für das Gebiet

"Weidener Straße"

Die Gemeinde Bechtsrieth hat mit Beschluss vom 12.12.2000 den Bebauungsplan für das Gebiet "Weidener Straße" als **Satzung** beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (**BauGB**) ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan **in Kraft**. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung in den **Amtsräumen** der Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz, Hauptstraße 12, 92718 Schirmitz, **Zimmer 21**, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die **Voraussetzungen** für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Bechtsrieth, 20. Dezember 2000

Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an den Amtstafeln

Ausgehängt am: 21.12.2000

Abgenommen am: 05.01.2001

Für die Richtigkeit:

Tag: 10.1.01

Gemeinde Bechtsrieth