

Gemeinde Bechtsrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Bebauungsplan „Weidener Straße“ 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Änderung des bestehenden Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Änderung vom Mischgebiet (MI) zum allgemeinen Wohngebiet (WA).
(Betroffene Flurnummern: Fl. Nr. 331, 334, 347, 155/4 und Teilfläche von 348/2 der Gemarkung Bechtsrieth)

Vorhabenträger: GREBAG Bauträger UG
Frühlingstraße 68, 92637 Weiden

Bearbeitung: Architekturbüro Rita Würth, Dipl. Ing. (FH)
Scherreuth 11, 92665 Kirchendemenreuth

Inhalt:

Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung	2
2. Maß der baulichen Nutzung	2
3. Bauweise	2
4. Baugrenzen, überbaubare Grundstückflächen	2
5. Stellung der baulichen Anlagen einschl. Nebenanlagen, Höhenlage der Gebäude	2
6. Verkehrsflächen und Stellplätze	3
7. Baukörper	3
7.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dachüberstände, Dacheindeckung	3
7.2 Regelschnitte	4
8. Einfriedungen, Stützmauern	5
9. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen	5
9.1 Schallschutzwand	5
9.2 Höhenlage der Gebäude	5
9.3 Orientierung der Grundrisse	6
9.4 Passive Schallschutzmaßnahmen	7
10. Baumschutz, Neupflanzung	7
11. Abgrabungen, Anfüllungen, Bodenschutz	8
12. Sonstiges	8

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2023 und § 4 BauNVO in der Fassung vom 03.07.2023)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 20 BauNVO i.d.F. v. 03.07.2023)

Grundflächenzahl GRZ, maximal 0,40
Geschossflächenzahl GFZ, maximal 0,60
Gebiete 1 und 2 Zahl der Vollgeschosse : 2 zwingend
(Gebiet 1 E + D, Bauweise zwingend, Gebiet 2 II)
Gebiet 3 Zahl der Vollgeschosse: 1

Zulässige Gebäudetypen gemäß Ausweisung im Bebauungsplan.

Der fertige Fußboden im Erdgeschoss der Gebäude darf im Bereich der Hauseingänge maximal das im Bebauungsplan festgesetzte Höhenniveau aufweisen.

Die traufseitigen Wandhöhen bezogen auf den fertigen Fußboden im Erdgeschoss sind in den Regelschnitten für jeden Gebäudetyp festgelegt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.d.F. v. 28.07.2023 und § 22 BauNVO i.d.F. v. 03.07.2023)

o offene Bauweise Gebiete 1 und 2
a abweichende Bauweise Gebiet 3

Die abweichende Bauweise ist dadurch gekennzeichnet, dass die Gebäude im Gebiet 3 ohne eigene Abstandsflächen zueinander zulässig sind.

Die Gebäude sind nur in der im Bebauungsplan und den Regelschnitten dargestellten Form und an den dargestellten Stellen zulässig.

4. Baulinien und Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. An den dargestellten Baulinien ist zwingend anzubauen.
Die dargestellten Grenzen wirken ober- wie unterirdisch.

5. Stellung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen, Abstandsflächen, Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.d.F. v. 28.07.2023)

Die Ausrichtung und Lage der Wohngebäude und Carports muss entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan erfolgen (Wandhöhen bei Carports im Mittel maximal 3,0 m). Garagen sind im Baugebiet nicht vorgesehen. Stellplätze sind an den vorgesehenen Stellen in den hierfür gekennzeichneten Flächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in versickerungsfähiger Schotterbauweise zu erstellen. Im Baugebiet soll eine Parzellierung in einzelne Baugrundstücke mit Grundstücksgrenzen nicht erfolgen.

Die im Gebiet 3 vorgesehenen Winkelhofhäuser stellen eine abweichende Bauweise dar. Ein enger Abstand zwischen den Wohngebäuden, abweichend zur BayBO welcher mit Geräteschuppen geschlossen wird ist ausdrücklich vorgesehen. Aufgrund der sehr geringen Höhenentwicklung und der speziellen Grundrisskonzeption (Orientierung alle Wohn- und Aufenthaltsräume auf den Innenhof) sollen diese innerhalb des Baugrundstücks ohne eigene Abstandsflächen zugelassen werden. Die Giebelflächen dieser Gebäude weisen keine Fenster auf. Der Effekt der ohnehin geringen Höhenentwicklung dieses Gebäudetyps wird noch dadurch verstärkt, dass durch die leichte Hanglage nach Süden eine Abtreppung von mind. 50 cm gegenüber dem jeweils nördlichen Gebäude stattfindet. Die Verschattung der angrenzenden Gebäude und Freiflächen ist somit äußerst gering und mit der Verschattung durch üblicherweise in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zugelassenen Gebäuden wie Garagen vergleichbar.

Zu angrenzenden Grundstücken gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO. Die Bestimmungen zum Brandschutz werden durch die Anordnung innerer Brandwände soweit erforderlich, eingehalten.

Der Abstand zwischen Gebäuden, mit Ausnahme der Winkelhofhäuser untereinander, darf 5,0 m nicht unterschreiten.

Die im Bebauungsplan angegebenen NHN-Höhen setzen die maximale Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes fest.

6. Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Erschließungsstraße wird für eine Befahrbarkeit mit Fahrzeugen bis 32 to und Kurvenradien von mind. 9 m erstellt. Somit ist die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen sowie mit Rettungsfahrzeugen sichergestellt. An der Erschließungsstraße werden Überflurhydranten die eine Leistung von mind. 96 m³/h aufweisen, errichtet. Die Lage der Überflurhydranten wird durch die Gemeinde festgelegt.

Die Müllgefäße müssen von den einzelnen Gebäuden bis zur Erschließungsstraße zu den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen gebracht werden, da die Müllfahrzeuge nicht in die Stichstraßen einfahren können.

Es werden insgesamt 24 Stellplätze, teilweise als offene Stellplätze, teilweise als Carport an den im B-Plan eingetragenen Stellen errichtet. Die Stellplätze befinden sich teilweise neben der Erschließungsstraße, teilweise bei den Gebäuden. Es werden 2 Stellplätze mehr errichtet werden als gemäß der GaStellV vorgesehen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Schotterbauweise anzulegen.

7. Baukörper

7.1 Dachform, Dachneigung, Dachüberstände, Dacheindeckung

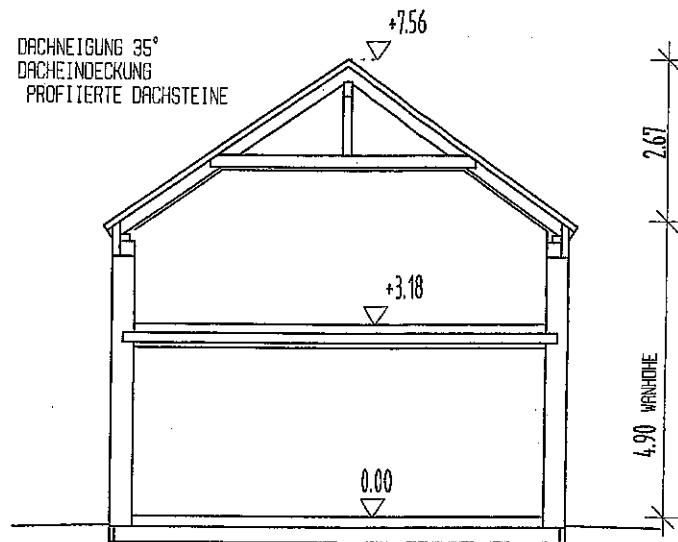
Die Dachform und Dachneigung darf nur wie in den Regelschnitten dargestellt errichtet werden. Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Dachliegefenster sind zulässig.

Glasanbauten (Wintergärten) sind bis zu einer Grundfläche von 8 m² zulässig, wenn sie mit einem Abstand von mindestens 6,0 m bis zur gegenüberliegenden Außenwand errichtet werden.

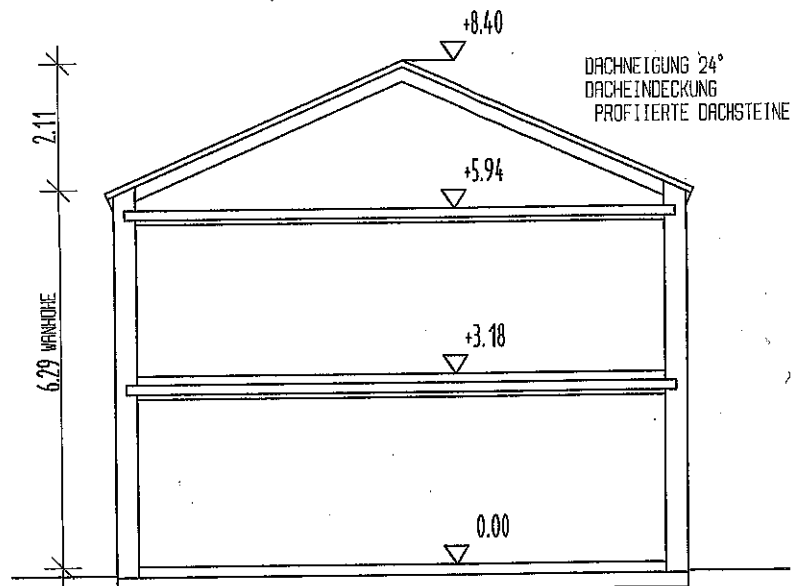
Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 10 cm betragen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 75 cm und am Pultdachfirst 60 cm nicht überschreiten.

7.2. Regelschnitte

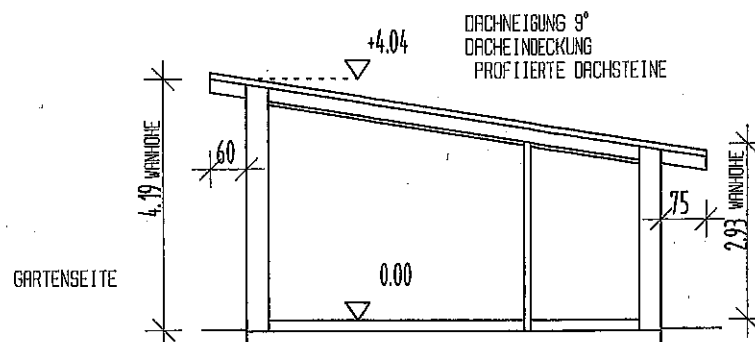
Gebäudetyp 1 (Einfamilienwohnhaus) Gebiet 1



Gebäudetyp 2 (Zweifamilienwohnhaus) Gebiet 2



Gebäudetyp 3 (Winkelhofhaus) Gebiet 3



8. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel zulässig. Mauern sind als Stützmauern zum Hangausgleich innerhalb des Baugrundstücks mit einer maximalen Höhe von 70 cm zulässig. Die Höhe von Zäunen darf maximal 1,10 m betragen.

9. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.d.F. v. 28.07.2023)

9.1 Schallschutzwand

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine entsprechend der Richtlinie ZTV-Lsw 06 schalldämmende und zur Straße hin hochabsorbierende Lärmschutzwand zu errichten. Lagen und Höhe entsprechend der nachfolgenden Koordinatenangaben (ETRS-TMzn Europäische Transversal Mercator (UTM), geozentrisch, GR80, Streifen / Zone32):

x-Wert	y-Wert	Fußhöhe	Wandhöhe
731380,34	5504365,91	472,37	5,00
731378,64	5504365,76	472,29	5,00
731376,45	5504362,65	472,13	5,00
731398,31	5504316,80	469,61	5,00
731416,29	5504282,57	467,71	5,00
731432,01	5504254,90	465,81	5,00
731442,96	5504250,28	463,91	5,00

Diese Lärmschutzwand muss bei Bezugsfähigkeit der Wohnbebauung funktionstüchtig errichtet sein. Die bodennahen Bereiche der Schallschutzwand sind grobkörnig anzulegen, um Kleintieren ein Durchkommen zu ermöglichen.

9.2 Höhenlage der Gebäude

Folgende Erdgeschoß-Fertig-Fußbodenhöhendürfen durch die zukünftigen Bebauungen nicht überschritten werden:

Parzelle	Höhe ü. NHN
1	470,48
2+3	471,04
4+5	470,16

6	470,49
7	469,69
8	469,35
9	468,54
10	468,73
11	467,88
12	467,32

Legende: NHN: Normalhöhennull

9.3 Orientierung der Grundrisse

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

Parzelle	Wohn- und Aufenthaltsräume		Schlafräume und Kinderzimmer	
	EG	Nordwest	EG	Nordwest, Südwest
1	1. OG	Nordwest, Südwest	1. OG	Nordost, Nordwest, Südwest, Südost
	-	-	EG, 1. OG	Nord, West
2+3	-	-	1. OG	West
4	-	-	EG	Nordwest, Südwest
	-	-	1. OG	Nordwest, Südwest
5	-	-	EG	Südwest
	-	-	1. OG	Nordwest, Südwest
6	-	-	EG	Südwest
	-	-	1. OG	Südwest, Südost
7	-	-	EG	Süd, Ost, Nord, West

Legende:

EG: Erdgeschoß, 1.OG: 1. Obergeschoß od. Dachgeschoß als Vollgeschoß

Die Geschossigkeit für die Berechnung der Lärmimmissionen an den Gebäuden (Oberkante Fensteröffnung bezogen auf die EFOK = Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) gilt dabei wie folgt:

Geschoß	Höhe in Meter (m)
EG	0,0 m – 2,8 m
1. OG	2,9 m – 6,0 m

9.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

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 4109-1:2018-01 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen.

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109-1: 2018-01 hat nach dem Verfahren der Richtlinien für Lärmschutz an Straßen RLS 19 zu erfolgen. Dabei sind mindestens folgende Verkehrszahlen zu Grunde zu legen:

B22:

Maßgebliche Verkehrsstärke Tag: $m = 488,8$ Kfz/h
Maßgebliche Verkehrsstärke Nacht: $m = 92,0$ Kfz/h

LKW-Anteil Tag: $p1 = 1,81 \%$, $p2 = 4,21 \%$
LKW-Anteil Nacht: $p1 = 4,54 \%$, $p2 = 8,42 \%$

Weidener Straße:

Maßgebliche Verkehrsstärke Tag: $m = 11,1$ Kfz/h
Maßgebliche Verkehrsstärke Nacht: $m = 2,1$ Kfz/h

LKW-Anteil Tag: $p1 = 3,0 \%$, $p2 = 4,0 \%$
LKW-Anteil Nacht: $p1 = 3,0 \%$, $p2 = 4,0 \%$

Am Hang:

Maßgebliche Verkehrsstärke Tag: $m = 28,5$ Kfz/h
Maßgebliche Verkehrsstärke Nacht: $m = 5,5$ Kfz/h

LKW-Anteil Tag: $p1 = 3,0 \%$, $p2 = 4,0 \%$
LKW-Anteil Nacht: $p1 = 3,0 \%$, $p2 = 4,0 \%$

Die Streckengeschwindigkeit auf der B 22 ist mit $v = 100$ km/h für PKW und 80 km/h für LKW anzusetzen. Auf der Weidner Straße und Am Hang gelten sowohl für PKW als auch für LKW eine Geschwindigkeit von $v = 30$ km/h.

Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können offenbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

10. Baumschutz, Neupflanzungen

Die unmittelbar östlich des Areals angrenzende Baumhecke wird erhalten. Ebenso sind die Bäume im Südosten zu erhalten. Der Baumschutz entsprechend der DIN 18920 ist zu beachten. Bäume die im Südosten entnommen werden müssen, sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Soweit ein Rückschnitt erforderlich ist, darf es sich lediglich um Pflegeschritte handeln, wobei die zeitlichen Vorgaben des § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.

Die im Planteil festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume zur Durchgrünung des Gebiets in den Sorten Kastanie (*Castanea Sativa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Japanischer Schnurbaum (*Styphnolobium*) und Zerreiche (*Quercus cerris*) sind relativ Hitze- und Trockenresistent. Bei Ausfall sind diese zu ersetzen.

11. Abgrabungen, Auffüllungen, Bodenschutz

Im nordwestlichen Grundstücksbereich wird im Kurvenbereich die Erschließungsstraße sowie das Gebäude 1 ca. 60 cm tiefer gelegt als das bestehende Gelände. Dadurch wird das Längsgefälle der Zufahrt (ca. 8 %) reduziert. Die Schall- immissionen werden durch diese Maßnahme zusätzlich günstig beeinflusst. Das anfallende Erdmaterial wird in die begrünte Lärmschutzwand eingebaut. Bei der Entsorgung von ggf.überschüssigen Material sind die Vorschriften des Kreislauf-wirtschaftsgesetzes (KrWG i.d.F. v. 02.03.2023) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen lediglich für das Grundstück Fl. Nr. 348/2 vor (im Altlastenkataster unter der Kartasternummer 374 00 018 eingetragen), auf dem sich die Weidener Straße und die Baumhecke befindet, vor (ehemals Hausmülldeponie). Im Bereich des Straßengrundstücks sind Erd- und Grabarbeiten nur in dem sehr eng begrenzten Bereich nämlich nur im Zusammenhang mit der neu zu erstellenden Zufahrt und dem Anschluss der vorhandenen Feldzufahrt welche künftig als Ausfahrt genutzt werden soll, vorgesehen. Im Bereich der Baumhecke sind Grabarbeiten schon aus naturschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen. In der Planzeichnung werden nur die Bereiche gekennzeichnet, in denen Erdarbeiten vorgenommen werden, um die Übersichtlichkeit der Planzeichnung zu erhalten. Sollten bei Geländearbeiten im gesamten Gebiet dennoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig, Auffüllungen bis zu einer max. Höhe von 60 cm.

12. Sonstiges

Es gelten die Bestimmungen des BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz i.d.F. v. 01.08.2023).

Bechtsrieth, den 16.03.2023

.....
Gemeinde Bechtsrieth
Markus Ziegler, 1. Bürgermeister

Scherreuth, den 16.03.2023

.....
Rita Würth, Dipl. Ing. (FH)
Architektin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

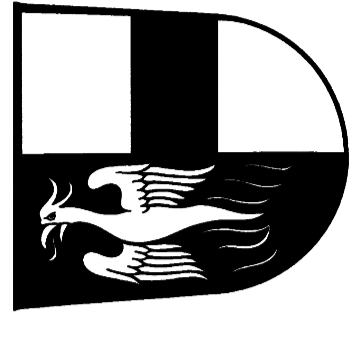
- WA Allgemeine Wohngebiete
- WA-Gebiet 2
ART DER ZONE
BAULICHEN VOLLGESCHOSSE MITZWEI ZWISCHEN
GRUNDRISSFORM GESCHOSSHÖHENWERT
- BAUFORM UND BAUWEISE
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl

- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend 2)
- E+D Zahl der Vollgeschosse (zwingend 2) Bauweise Erdgeschoss + Dachgeschoss zwingend
- E Zahl der Vollgeschosse (zwingend 1)
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedliche Bauweise bezogen auf die Zahl der Vollgeschosse, die Dachform und die Dachneigung
- Pultdach
- Satteldach
- Satteldach
- Standort Wohngebäude mit Firstrichtung und Angabe der Maximalthöhe der OK-FFB EG
- Parzellennummerierung
- Standort Carport
- Schallschutzwand, vollbegrünt, h = 5,0 m
- Flächen mit bestehenden Baumhecken



Hinweise: Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde: BauGB in der Fassung vom 28.07.2023, BauNVO in der Fassung vom 03.07.2023 und die BayBO in der Fassung vom 01.08.2023.

Bebauungsplan der Gemeinde Bechtolsried Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab



„Weidener Straße“

Anderung des Bebauungsplanes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabenträger: GREBAG Bauträger UG
Frühlingstraße 68, 92637 Weiden

Rechtskulturbüro Rita Würth Scherrenhuth 11 92665 Kirchendennenreuth	Gefertigt: 12.03.2019 Geändert: 19.12.2023
Erörterung	06.08.2019
1. Öffentliche Auslegung	28.03.2019 – 02.05.2019
2. Öffentliche Auslegung	29.05.2019 – 01.07.2019
3. Öffentliche Auslegung	18.05.2022 – 20.06.2022
4. Öffentliche Auslegung	14.11.2022 – 15.12.2022
Satzungsbeschluss	16.03.2023
In Kraft seit dem	