

# Gemeinde Bechtsrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

## Bebauungsplan „Weidener Straße“ 1. Änderung

### Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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 Gemarkung Bechtsrieth.)

Vorhabenträger:	GREBAG Bauträger UG Frühlingstraße 68, 92637 Weiden
Bearbeitung:	Architekturbüro Rita Würth, Dipl. Ing. (FH) Scherreuth 11, 92665 Kirchendemenreuth
Schalltechnischer Bericht: (Anhang)	Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik abConsultants GmbH Altentreswitz 25, 92648 Vohenstrauß

### Inhalt:

<b>1. Rechtliche Grundlagen</b>	2
Bisheriges Baurecht	2
Bebauungsplanverfahren	2
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	2
<b>3. Ausgangssituation</b>	2
<b>4. Ziele und Zweck der Planung</b>	3
4.1 Verdichtete Bauweise	
4.2 Reduzierung des Flächenverbrauchs für Schallschutzmaßnahmen	
<b>5. Erschließung</b>	4
5.1 Verkehrserschließung	
5.2 Abwasserentsorgung	
<b>6. Abwägung/Auswirkungen</b>	4
<b>7. Flächenbilanz</b>	5
<b>8. Kosten</b>	5
<b>9. Gegenüberstellung der Festsetzungen der Änderung zum best. B-Plan</b>	6
<b>10. Umweltbericht</b>	6
<b>Anhang -Schalltechnischer Bericht Nr. 2374_0</b>	Seiten 1 – 58

## **1. Rechtliche Grundlagen**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Weidener Straße – südlicher Teil“ soll gemäß § 2 und 2a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erfolgen.

### **Bisheriges Baurecht**

Der Bebauungsplan weist ein Mischgebiet (MI) aus und sieht maximal zwei Vollgeschosse (E+D), eine Dachneigung zwischen 42° und 48°, eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 vor. Die Ausweisung der Fläche als Mischgebiet steht insofern in Widerspruch zu den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan, das hier Reihenhäuser mit einem vorgelagerten Garagenhof festgesetzt sind.

Der Gemeinderat hat am 06.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Weidener Straße“ der Gemeinde Bechtsrieth zu ändern.

Das unterzeichnende Büro erhielt vom Vorhabenträger, GREBAG Bauträger UG, Frühlingstraße 68, 92637 Weiden den Auftrag, die Unterlagen für die Bebauungsplanänderung anzufertigen. Mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung wurde das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, abConsultants GmbH in Vohenstrauß beauftragt.

### **Bebauungsplanverfahren**

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bechtsrieth Fl. Nr. 331 (im Eigentum des Antragstellers) und der im Eigentum der Gemeinde Bechtsrieth befindlichen Grundstücke 334, 347 und 155/4 sowie eine Teilfläche von Fl. Nr. 348/2 (Straßengrundstück Weidener Straße). Das Grundstück 334 ist bereits asphaltiert und dient als Zufahrt für das Grundstück 331, welches bislang landwirtschaftliche genutzt wurde. Das gesamte Gebiet grenzt an der Westseite unmittelbar an das Grundstück der Bundesstraße B 22.

Der gesamte Planbereich umfasst eine ca. 5.860 m<sup>2</sup> große Fläche.

## **3. Ausgangssituation**

Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung westlich entlang der Bundesstraße B 22 und östlich entlang einer Baumhecke, die sich an einem starken Hanggelände befindet. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung ist aus unterschiedlichen Gründen nicht attraktiv. Zum Einen ist die geplante Bebauung mit nur 7 Wohneinheiten unwirtschaftlich. Zum Anderen aufgrund der Ausrichtung zur Bundesstraße B 22, Garagenanordnung, Erschließung mit einer Sackgasse zusätzlich unattraktiv. Deshalb ist bisher eine Bebauung, trotz der räumlichen Nähe zur Stadt Weiden, noch nicht erfolgt, obwohl das Areal als ausgewiesenes Bauland seit über 18 Jahren zur Verfügung steht.

Das Maß der baulichen Nutzung, war bisher mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,8 und zwei Vollgeschossen (E+D) mit einer Dachneigung zwischen 42° und 48° festgesetzt.

Die Anordnung der Häuser in der geplanten Änderung vermeidet weitgehend eine Ausrichtung von Wohnraumfenstern in den Obergeschossen nach Westen (zur Bundesstraße). Da die zulässigen Werte, besonders zur Nachtzeit, bei geöffneten Fenstern an verschiedenen Fassaden der geplanten Wohnhäuser überschritten werden, werden diese Räume mit Einrichtungen zur geregelten Wohnraumlüftung ausgestattet. Die Fenster (Schallschutzfenster Klasse 3) müssen dann zur Erreichung des erforderlichen Luftaustausches nicht mehr geöffnet werden und der Schallschutz ist somit gewährleistet.

Da der Schallschutz der Wohnbebauung für die Nutzung des Gebiets aufgrund der unmittelbaren Lage zur Bundesstraße B 22 eine zentrale Rolle spielt, sind erhebliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Auf diese wird in der Schalltechnischen Untersuchung mit Schalltechnischen Bericht (Anhang) im Einzelnen eingegangen.

#### **4. Ziele und Zweck der Planung**

Die Schaffung von Bauland wurde bereits im Jahre 2000 durch den Gemeinderat der Gemeinde Bechtstrieth beschlossen. Durch die Umplanung soll nun das Gebiet dieser Nutzung zugeführt werden.

Um dies zu erreichen ist es zwingend erforderlich die Grundstücks- und Erschließungskosten so gering zu halten, dass erschwinglicher Wohnraum, insbesondere für junge Familien, entstehen kann. Um dieses Ziel umzusetzen sind im wesentlichen 2 Maßnahmen notwendig:

##### 4.1 Die Verdichtung der Bauweise

Die im Gebiet 3 vorgesehenen Winkelhofhäuser stellen eine abweichende Bauweise dar. Der geringe Abstand zueinander 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.

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

Es entstehen insgesamt 12 Wohneinheiten. 8 als Einfamilienhäuser und 4 in Zweifamilienhäusern.

Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ 0,6 festgesetzt, liegt damit innerhalb des für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Wertes und ist geringer als im rechtskräftigen Bebauungsplan. (GRZ 0,5, GFZ 0,8).

##### 4.2 Die Reduzierung des Flächenverbrauchs für die notwendige Schallschutzmaßnahme

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Schallschutzwall mit 3,0 m Höhe vorgesehen woraus sich eine Konstruktionsbreite von 13,0 m ergibt. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, soll eine feinstaubreduzierende, hochabsorbierende Schallschutzwand als vollständig begrünte mit Bodenmaterial verfüllte Wand aus feuerverzinkten Stahlkörben, in 8,0 m Abstand zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 22, mit einer Höhe von 5,0 m

errichtet werden. Durch die um 2,0 m höhere Ausführung im Vergleich zum Schallschutzwall, ergibt sich gegenüber der Situation des rechtskräftigen Bebauungsplanes zudem ein deutlich verbesserter Schallschutz.

## **5. Erschließung**

### 5.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet soll von Norden nach Süden durch eine Erschließungsstraße, mit 4,0 m Fahrbahnbreite und einem 2,0 m breiten Parkstreifen, der zur Verkehrsberuhigung mal links und mal rechts der Straße angeordnet ist, an die Weidener Straße angeschlossen werden. Die Erschließungsstraße soll als Einbahnstraße ausgeführt werden. Die Zufahrt erfolgt im nördlichen und die Ausfahrt im südlichen Grundstücksbereich. Das Einfahren in die Weidener Straße erfolgt somit im Süden an einer sehr übersichtlichen Stelle und ist gefahrlos möglich. Ein Ausfahren an der nördlichen Anschlussstelle, die unübersichtlich ist, wird somit vermieden. Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt in einer Art und Weise, welche die Benutzbarkeit durch Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge sicher stellt. Die kurzen Stichstraßen zu den Häusern sind nur für PKW befahrbar und werden nicht öffentlich gewidmet.

Die Erschließungsstraße mit Kanalisation und Trinkwasserversorgung wird vom Vorhabensträger hergestellt und finanziert. Nach Abnahme durch die Gemeinde geht die Straße in das Eigentum der Gemeinde Bechtsrieth über. Detaillierte Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Der ruhende Verkehr befindet sich teilweise zwischen der Wohnbebauung und teilweise an der Erschließungsstraße. Es werden insgesamt 24 Stellplätze errichtet. Eine Stellplatzsatzung welche eine andere Anzahl von Stellplätzen als aufgrund der GaStellIV § 20, Anlage von erforderlichen 22 Stellplätzen begründen würde liegt in Bechtsrieth nicht vor.

### 5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt bis zur Weidener Straße im Trennsystem und wird dort in den bestehenden Mischkanal eingeleitet. Bei einer späteren Trennung von Regen- und Schmutzwasser im öffentlichen Kanalsystem wäre hier die Vorbereitung bereits getroffen und ein getrennter Anschluss problemlos möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich im Bereich des Grundstücks versickert werden. Die östlich des Grundstücks gelegene Baumhecke soll durch das Zuführen von vermehrten Niederschlagswasser der angrenzenden Dachflächen profitieren.

## **6. Abwägung/Auswirkungen**

Die Lärmbelastung durch den Verkehr der Bundesstraße B 22 wird durch die Errichtung einer 5,0 m hohen, vollbegrünter Schallschutzwand, abgemindert. Die Wand wirkt nach ca. 5 Jahren wie eine Hecke. Von der Wand ist nichts mehr zu sehen. Die Anordnung der Häuser vermeidet weitgehend eine Ausrichtung von Wohnraumfenstern in den Obergeschossen nach Westen (zur Bundesstraße). Dort wo die zulässigen Werte bei geöffneten Fenstern dennoch überschritten werden, werden diese Räume mit Einrichtungen zur geregelten Wohnraumlüftung ausgestattet. Die Fenster (Schallschutzfenster Klasse 3) müssen dann zur Erreichung des erforderlichen Luftaustausches nicht mehr geöffnet werden und der Schallschutz ist somit gewährleistet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Gebiet verdichtet bebaut und trägt damit zu einer Minderung der Wohnknappheit bei. Zudem trägt die intensivere Ausnutzung des

Baulandes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden Rechnung.

Eine Übernutzung ist ausgeschlossen, da das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung die zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet (GRZ) bzw. unterschreitet (GFZ).

Die Baumhecken bleiben erhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume werden nicht tangiert, weil sich die Baumhecke auf einem stark abfallenden Hang befindet und alle Häuser ohne Keller errichtet werden. Zur Unterstützung der Baumhecke wird Niederschlagswasser von den angrenzenden Dachflächen neben der Baumhecke versickert.

Die Erschließung durch eine durchgängige Einbahnstraße bietet gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Sackgasse Vorteile, da der „Begegnungsfall“ vermieden wird. Im Notfall (z.B. Brandfall) ist ein Zugriff von zwei Seiten möglich. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Räumfahrzeuge können ungehindert durchfahren.

## **7. Flächenbilanz**

Grundstücksfläche des zu bebauenden Grundstücks		4.748 m <sup>2</sup>
davon Fläche für Erschließungsstraße mit Parkstreifen	-	945 m <sup>2</sup>
Nettobauland (Grundstücksfläche)		<u>3.803 m<sup>2</sup></u>
Grundfläche der Wohngebäude		1.077 m <sup>2</sup>
Grundfläche der Nebenanlagen		1.148 m <sup>2</sup>
Carports	104 m <sup>2</sup>	
Geräteräume	34 m <sup>2</sup>	
Befestigte Flächen für Parkplätze		
Zufahrten und Wege	552 m <sup>2</sup>	
Fläche der Schallschutzwand	218 m <sup>2</sup>	
Terrassen 12 x 20 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	
Grundfläche gesamt		<u>2.225 m<sup>2</sup></u>
Grundflächenzahl GRZ	2.225 / 3.803	0,58
Geschossflächenzahl GFZ	1.388 / 3.803	0,36

## **8. Kosten**

Die Bebauungsplanaufstellung verursacht für die Gemeinde Bechtsrieth keine Kosten. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen.

Die Erstellung der Erschließungsstraße sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Anbindung der Erschließungsstraße an die Weidener Straße verursachen für die Gemeinde Bechtsrieth ebenfalls keine Kosten.

Hierzu wird zwischen der Gemeinde Bechtsrieth und dem Erschließungsträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

## **9. Gegenüberstellung** der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Festsetzungen der geplanten Bebauungsplanänderung

	Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan	Festsetzungen in der geplanten Bebauungsplanänderung
Gebietsart	MI (Mischgebiet)	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,5 GFZ 0,8	GRZ 0,4 GFZ 0,6
Bauweise	offene Bauweise	teilweise offene Bauweise (1+2) teilweise abweichende Bauweise (3)
Zahl d. Vollgeschosse II (E+D)		teilweise II (E+I) und (E+D) teilweise I (E)
Dachneigung	42° - 48° DN	bei E+I 24° bei E + D 35° bei I 9°
Lärmschutz	Erdwall H = 3,0 m	Lärmschutzwand H = 5,0 m

## **10. Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB

### 1. Einleitung

Wie oben dargestellt sollen durch die Umwidmung vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet der Wohnraumnot entgegengewirkt werden. Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Gebäudeorientierung nimmt auf die Lärmbelastung durch die Bundesstraße keine Rücksicht und widerspricht dem Gebot zum sorgsamem Umgang mit Grund und Boden. Zudem entspricht die im rechtskräftigen B-Plan vorgesehene Wohnbebauung nicht der Nutzung eines Mischgebiets.

### 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 2.1 SCHUTZGUT BODEN

Der Untergrund, unter einer ca. 20 cm starken Humusschicht, besteht aus Verwitterungsprodukten des Rotliegenden (bis in 2,6 m tiefe). Dies sind Sande, schwach schluffig bis schluffig von roter bis brauner Färbung mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Die Fläche wurde bis zu Beginn der Einleitung des Bauleitverfahrens als Ackerland genutzt. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert sowie abgefahren. Durch die Anlagen von Gebäuden, der Straße und Zufahrten werden ca. 47 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnnutzung keine nennenswerten betrieblichen Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Fläche.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung des Untergrunds die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel einzustufen.

## 2.2 SCHUTZGUT WASSER

Grundwasser: Grundwasser ist aufgrund der Topografie (steiler Abhang unmittelbar östlich des Gebiets) bis in eine Tiefe von 2,0 m auszuschließen. Da die vorgesehenen Gebäude entsprechend den Festsetzungen nur ohne Keller errichtet werden dürfen, können Störungen der Grundwasserzone ausgeschlossen werden.

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser aus den dauerhaft versiegelten Flächen wird durch verschiedene Maßnahmen (Muldenversickerung, Rigolen) auf dem Grundstück versickert.

Ergebnis: Auf Grund der vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

## 2.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Aufgrund der Nutzung als Ackerland sind wertvolle Areale für Tiere und Pflanzen nicht vorhanden. Die Flächen für Bodenlebewesen werden jedoch aufgrund der Versiegelung deutlich reduziert. Unmittelbar östlich des Areals befindet sich am steilen Abhang zur Weidener Straße eine markante Baumhecke.

Ergebnis: Aufgrund der deutlichen Versiegelung wird die Auswirkung auf Tiere mittel und auf Pflanzen als gering eingestuft.

## 2.4 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Die Versiegelung großer Flächen führt zu Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der unmittelbaren Ortsrandlage mit angrenzenden Wiesen und Feldern ist kein spürbarer Einfluss auf das Dorfgebiet zu erwarten.

Ergebnis: Die Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft wird als gering eingestuft.

## 2.5 SCHUTZGUT MENSCH (Lärm, Erholung)

Während der Bauphase der Straße und der Gebäude ist mit normalem Baulärm zu rechnen. Da die Baumaßnahme durch den Vorhabensträger in einem Zuge durchgeführt wird. Ist die Baulärmbelastung zeitlich begrenzt. Durch die, zum Schutz der vorgesehenen Bebauung vor den von der Bundesstraße ausgehenden Lärmemissionen, zu errichtende 5,0 m hohe Lärmschutzwand schirmt auch die nördlich des Gebiets vorhandene Wohnbebauung auch vor Verkehrslärm ab. Vom Baugebiet ausgehende Lärmbelastung ist nur in zu vernachlässigenden Umfang zu erwarten.

Die vorhandene Nutzung als Ackerfläche unmittelbar neben der Bundesstraße war für Erholungszwecke nicht geeignet.

Ergebnis: Die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch wird als gering eingestuft.

## 2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die vorgesehene Bebauung wird durch eine stark eingegrünte Schallschutzwand von Westen und Süden weitgehend verdeckt. Die begrünte Schallschutzwand wirkt von weitem wie eine dichte Hecke. Von Osten ist das Gebiet aufgrund des vorhandenen Steilhangs mit Baumhecke kaum einsehbar. Lediglich von der Reihenhausezeile im nördlich des Areals ist die Bebauung einsehbar. Durch die Durchgrünung innerhalb des Gebiets mit Großbäumen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Ergebnis: Die Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft wird als gering eingestuft.

2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER  
ist nicht betroffen.

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftliche genutzt. Dem Bedarf an Wohnbauflächen würde nicht entgegengewirkt.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung

#### 4.1 SCHUTZGUT BODEN

Durch die intensivere Nutzung (12 Wohneinheiten) entgegen der bisher vorgesehenen 7 Wohneinheiten wird die Ausweisung von Bauland an anderer Stelle reduziert.

#### 4.2 SCHUTZGUT WASSER

Mit der Anlage von Versickerungsmulden und Rigolen innerhalb des Baugebiets wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht.

#### 4.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die im Baugebiet vorgesehene Durchgrünung mit Großbäumen wird mittelfristig als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel zur Verfügung stehen. Die Versickerung des Niederschlagwassers an der Ostgrenze in Richtung der Baumhecke auf dem benachbarten Grundstück wird der Bauhecke zusätzliches Wasser zuführen und damit zu deren Bestand beitragen.

#### 4.4 SCHUTZGUT KLIMA

Die Auswirkungen auf das Klima durch die geplante Maßnahme sind so gering, dass eine Kompensation nicht erforderlich ist.

#### 4.5 SCHUTZGUT MENSCH

Durch die im Zuge der Maßnahme entstehende Lärmschutzwand wird die Lärmbelastung der best. Wohnbebauung reduzieren.

#### 4.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Durchgrünung des Gebiets mit Großbäumen und die begrünte Schallschutzwand tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

### 5: Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft, insbesondere die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Da die Umweltauswirkungen vergleichbar waren, wurde einer schmalen, durchgängigen Verkehrsführung in Form einer Einbahnstraße der Vorzug gegeben.

### 6: Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung wurden Angaben von

## 6: Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung wurden Angaben von Fachbüros verwendet. Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf einem Bodengutachten und einem Versickerungsversuch vor Ort. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Eine Beeinflussung durch Baukörper kann jedoch ausgeschlossen werden.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde das bestehende Baugebiet vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet umgewidmet. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch die geplante Durchgrünung, den Einsatz einer begrünten Lärmschutzwand und die Versickerung des Niederschlagswassers werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Bechtsrieth, den 20.10.2022

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

Scherreuth, den 20.10.2022

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

# **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. Abgrabungen, Anfüllungen	7
11. Sonstiges	8



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 m<sup>3</sup>/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.

## **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.

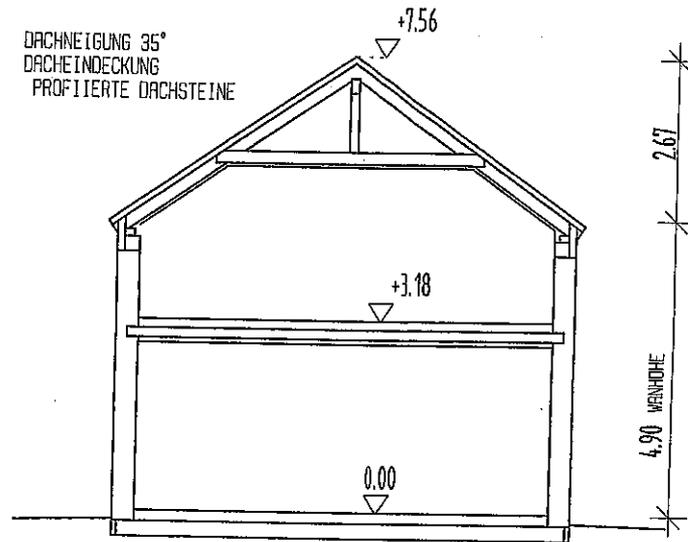
Glasanbauten (Wintergärten) sind bis zu einer Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie mit einem Abstand von mindestens 6,0 m bis zur gegenüberliegenden Außenwand errichtet werden.

Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 10 cm betragen.

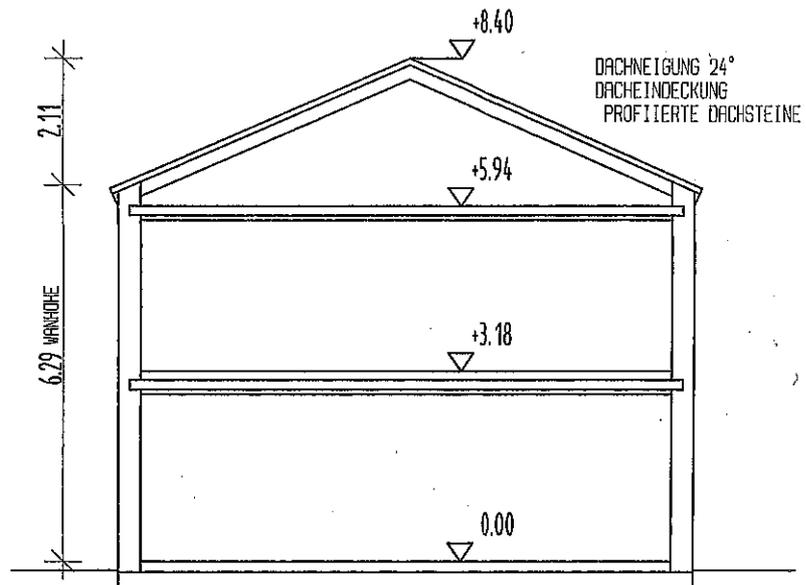
Der Dachüberstand an der Traufe darf 75 cm und am Pultdachfirst 60 cm nicht überschreiten.

## 7.2. Regelschnitte

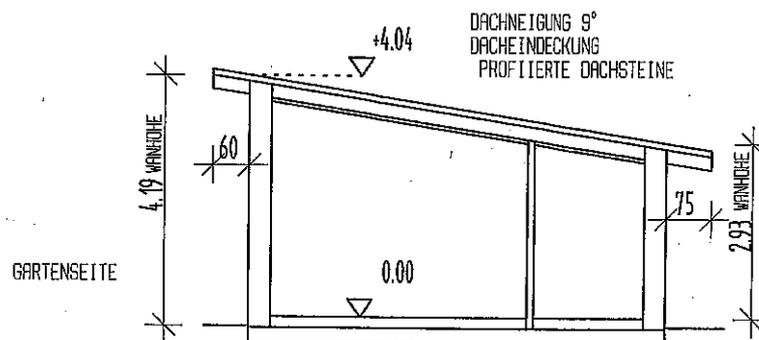
### Gebäudetyp 1 (Einfamilienwohnhaus) Gebiet 1



### 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 maximale Höhe von Zäunen darf maximal 1,10 m betragen.

## 9. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 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 Europaweite 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.

### 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+5	-	-	EG	Nordwest, Südwest
6	-	-	1. OG	Nordwest, Südwest
	-	-	EG	Südwest
7	-	-	1. OG	Nordwest, Südwest
	-	-	EG	Südwest
10	-	-	1. OG	Südwest, Südost
	-	-	EG	Süd, Ost, Nord
12	-	-	-	-

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. 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 Schallimmissionen 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 Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten 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.

### 11. Sonstiges

Es gelten die Bestimmungen des BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Bechtsrieth, den 20.10.2022

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

Scherreuth, den 20.10.2022

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

# PLANZEICHENERKLÄRUNG



Allgemeine Wohngebiete

ART DER ZAHLEN DER BAUKLASSIFIKATION: ZWANGS  
 GRUNDSTÜCKSNUMMERN: GESCHOSSENUMMERN  
 BAUKLASSIFIKATION: BAUKLASSIFIKATION

BAUKLASSIFIKATION: BAUKLASSIFIKATION

GRZ 0,4

GFZ 0,6

II

E+D

E

o

o

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Baulinie

Abgrenzung unterschiedliche Bauweise

Gebiet 1: Bauweise E+D, Satteldach

Gebiet 2: Bauweise II, Vollgeschosse + nicht ausgebauten Dachgeschoss, Satteldach

Gebiet 3: Bauweise I, Pultdach

Pultdach

Satteldach

Satteldach

Standort Wohngebäude mit Firstrichtung und Angabe der Maximalthöhe der OK-FFB EG

Standort Carport

Schallschutzwand, vollbegrünt, h = 5,0 m

Flächen mit bestehenden Baumhecken

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Besonders erhaltenswerter bestehender Baum

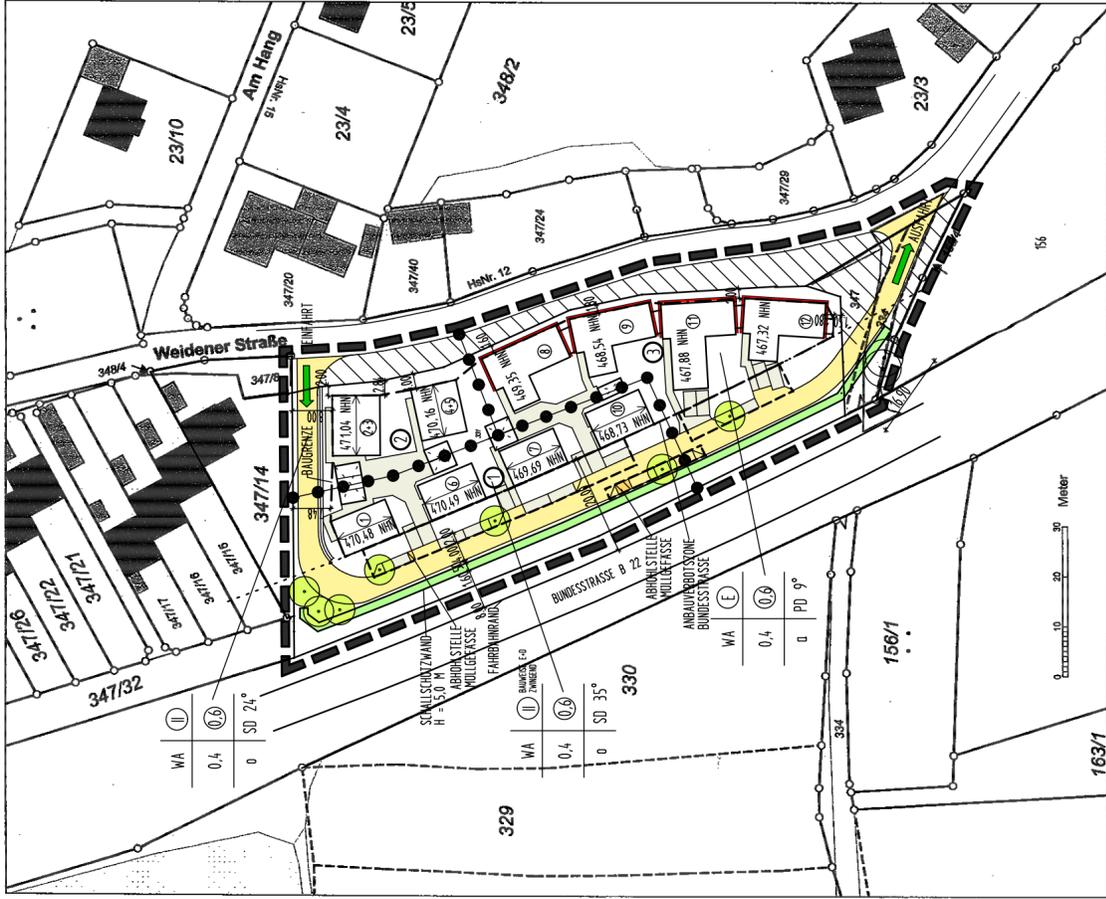
Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit erforderlich

Standort zu pflanzender Baum

Straßenverkehrsfläche mit Parkstreifen

Befestigte Flächen, Zufahrt, Stellplatz, Fußweg

Abholstelle für Müllgefäße



Hinweise: Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde: BauGB in der Fassung vom 03.11.2017, BauNVO in der Fassung vom 2.11.2017 und die BayBO in der Fassung vom 01.02.2021.

## Bebauungsplan der Gemeinde Bechtolsheim Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab



### "Weidener Straße"

### Änderung des Bebauungsplanes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabensträger: GREBAG Bauträger UG  
 Frühlingstraße 68, 92637 Weiden

Architekturbüro Rito Würth Sothenruth 11 92655 Kirchendemenruth	Gefertigt: 12.03.2019 Geändert: 20.10.2022
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	
Satzungsbeschluss	
In Kraft seit dem	