

Markt Leuchtenberg, Lkr. Neustadt an der Waldnaab

**Bebauungsplan „Am Ringlbrunnen III“
in Leuchtenberg**



Textliche Festsetzungen

Entwurf vom 29.07.2021

Verfasser:



Architektur- und Ingenieurbüro

Schultes GmbH

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr

Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 27.08.2021

INHALT

A) Präambel

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 4 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 4 |

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|----|
| 3. Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 4. Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 5. Bauweise | 6 |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen | 6 |
| 8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen | 6 |
| 9. Stellplätze | 6 |
| 10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | 6 |
| 11. Baukörper | 6 |
| 11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten | 6 |
| 11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung | 7 |
| 11.3 Abstandsflächen | 7 |
| 11.4 Regelschnitte | 8 |
| 12. Einfriedungen | 10 |
| 13. Grünordnerische Festsetzungen | 10 |
| 14. Auffüllungen und Abgrabungen | 11 |

C) Nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|--------------------|----|
| 15. Bodendenkmäler | 11 |
|--------------------|----|

D) Hinweise

- | | |
|-----------------------------|----|
| 16. Schutz des Mutterbodens | 12 |
| 17. Bodenversiegelung | 12 |
| 18. Bepflanzung | 12 |
| 19. Planunterlagen | 12 |

20. Altlasten	12
21. Grundwasser	12
22. Müllbeseitigung	13
23. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen	13
24. Verfahrensvermerk Bebauungsplan	14

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Der Markt Leuchtenberg beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Ausdrücklich nicht zugelassen werden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) und § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Nicht zugelassen wird die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Bebauung mit

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

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

Festgesetzt wird:

GRZ 0,35	Grundflächenzahl, max. 0,35
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl max. 0,6
III	Zahl der Vollgeschosse , max. 3

Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Vollgeschossen, gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan.

Als Höhenlage wird folgendes festgesetzt:

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0,50 m über** der Höhe des **Urgeländes**. Gemessen wird zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächern max. 7,20 m.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die traufseitige Wandhöhe max. 8,20 m und die firstseitige Wandhöhe max. 7,20 m. Bei Gebäuden mit Flach- und Flach geneigten Dächern beträgt die Wandhöhe max. 7,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht im Bereich von zulässigen Lichthöfen und Terrassen. Hier erhöhen sich die jeweils zulässigen Wandhöhen um das Maß der jeweils zusätzlich zulässigen Abgrabung.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern 9,50 m über OK FFB EG. Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die max. Firsthöhe 8,70 m über OK FFB EG.

Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau, Staffelgeschoss) an den langen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 1,50 m, an den kurzen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 2,50 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurück bleibt und gleichzeitig die Grundfläche des obersten Geschosses max. 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig

6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist analog der im Bebauungsplan auf den jeweiligen Parzellen dargestellten Bebauung vorzunehmen. Eine Abweichung dieser Hauptausrichtung ist max. bis 10° möglich. Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, frei wählbar; Ein Garagen- bzw. Carportvorfeld zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von mind. 5.0 m ist einzuhalten.

9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten. Darüber hinaus ist ein weiterer Stellplatz pro Wohneinheit zu errichten.

Pro Wohnhaus sind hierbei, unabhängig der Anzahl der Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen wird mit max. 3 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

11. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Zelt-, Flach und flach geneigte Dächer zulässig.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	18° - 45°
Pult-, und Zeltdächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 3,5°
Flach geneigte Dächer	4° - 10°

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit Dachneigungen $\geq 35^\circ$ zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von mind. 2,00 m zu planen. Gemessen wird der Mindestabstand zwischen Dachrand des Hauptgebäudes und Gaube. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die konstruktive Bauhöhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.

Zulässig sind Schleppegauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0.70 m und am Ortsgang 0.40 m nicht überschreiten. Bei Pult- und flach geneigten Dächern ist ein firstseitiger Dachüberstand von max. 70 cm zulässig. Der Dachüberstand bei Flachdächern wird auf max. 40 cm begrenzt. Die Dachrinne bleibt bei der Ermittlung der Dachüberstände unberücksichtigt.

Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, schwarzen oder grauen Farbtönen aus matt engobierten, nicht reflektierenden Eindeckungen sind zulässig.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zudem Kiesdächer, Foliendächer, Bitumendeckungen oder begrünte Dächer zugelassen.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

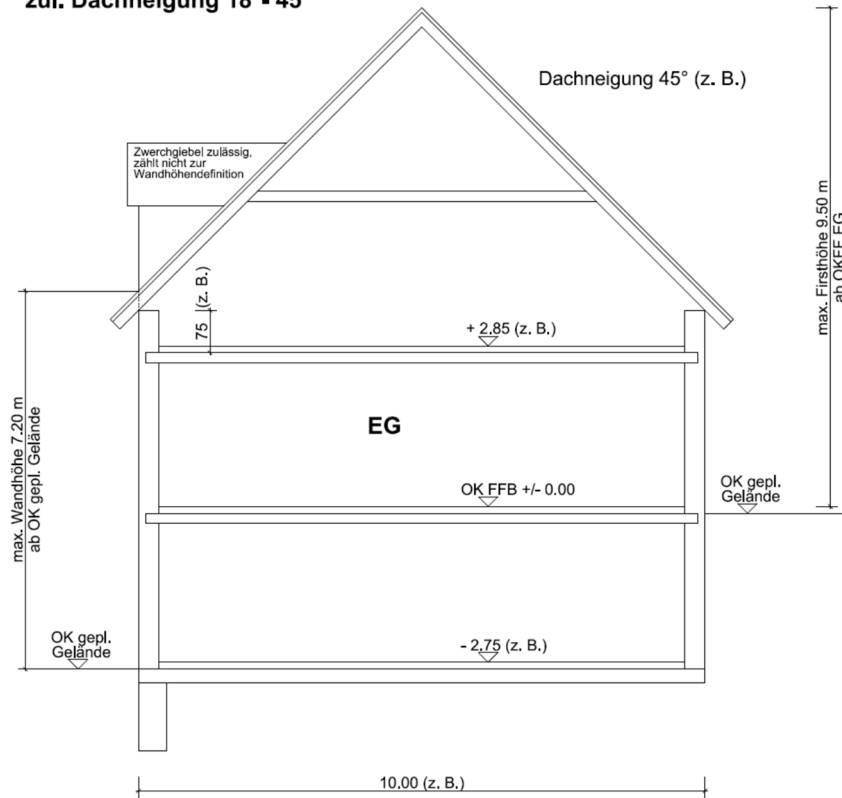
Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden darüber hinaus Metalldächer nur in matter Beschichtung zugelassen.

11.3 Abstandsflächen

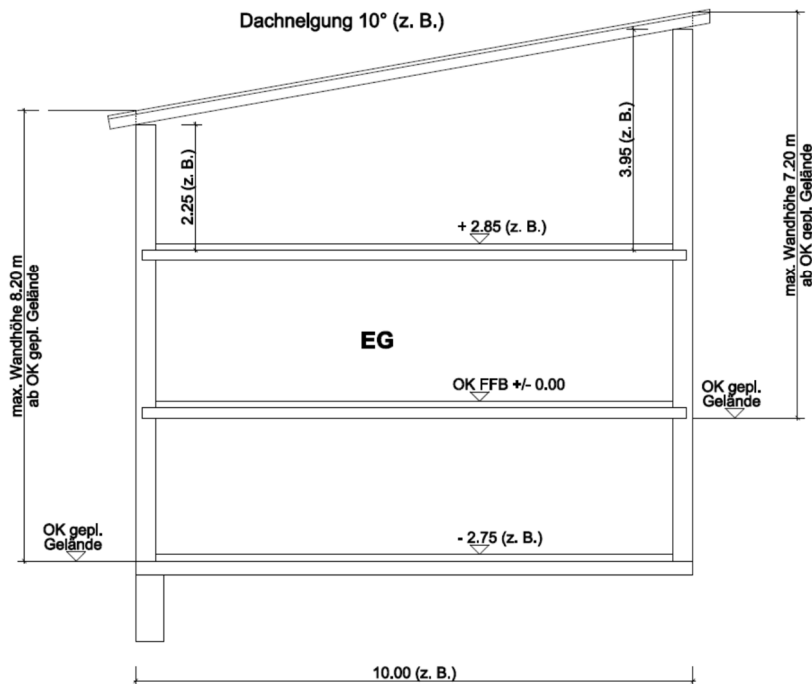
Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach BayBO.

11.4 Regelschnitte

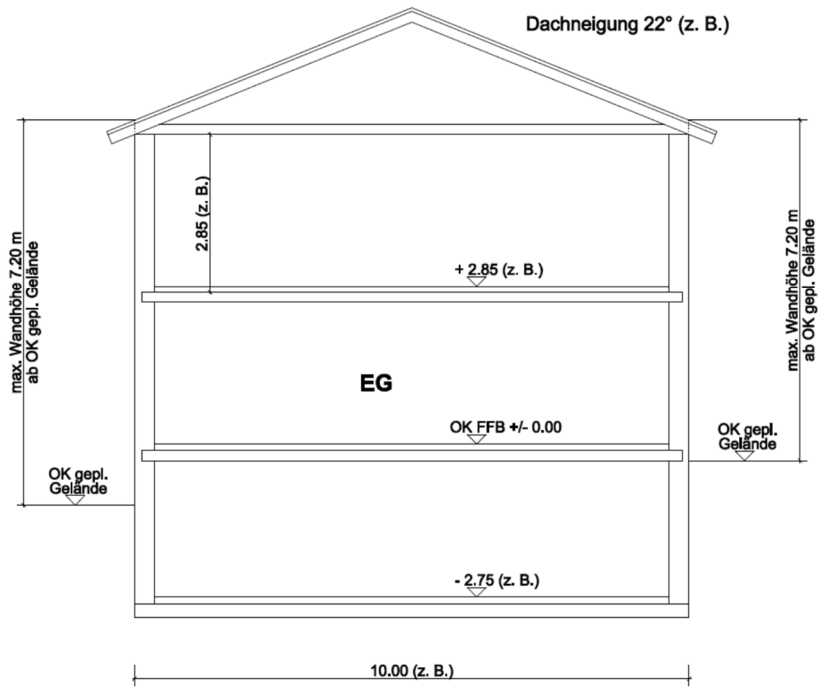
Beispiel 1:
Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach
zul. Dachneigung 18°- 45°



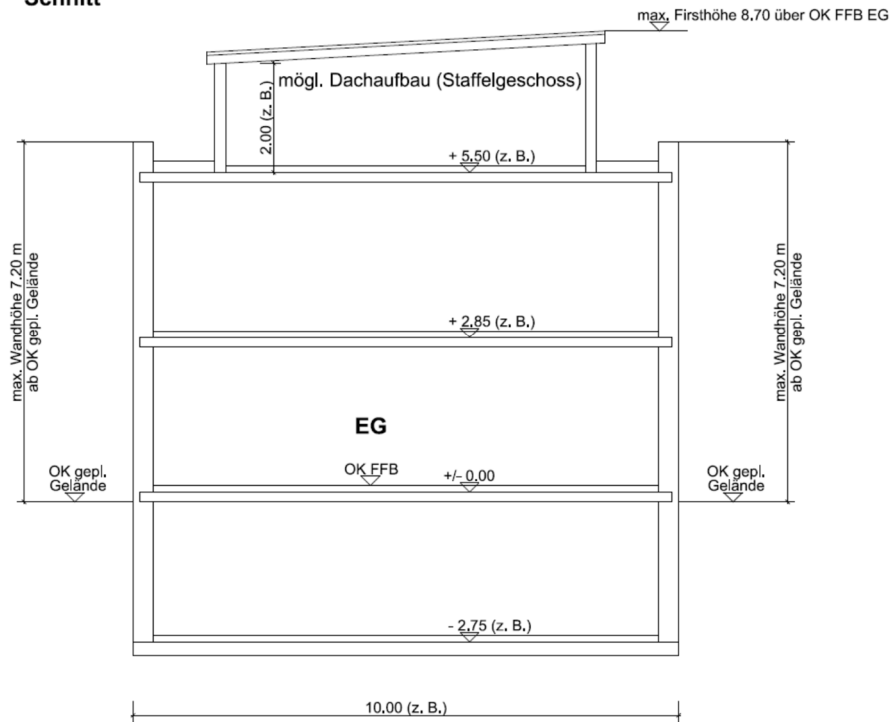
Beispiel 2:
Pultdach
zul. Dachneigung 10°-22°



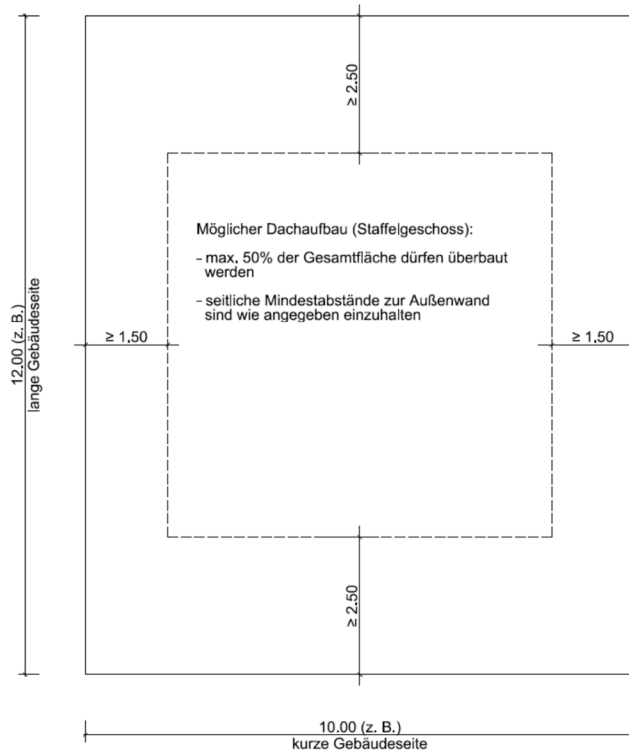
**Beispiel 3:
Zeltdach (Toskanastil)
zul. Dachneigung 10°-22°**



**Beispiel 4:
Flachdach
Schnitt**



**Beispiel 4:
Flachdach
Draufsicht**



12. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen mit max. 30 cm hohen Sockel und Mauern zulässig.

Die maximale Höhe von Zäunen und Mauern darf 1,20 m nicht überschreiten.

13. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Eingrünung sind auf den öffentlichen Grünflächen am südlichen Rand des Baugebietes (Pflanzstreifen) gemäß zeichnerischer Festsetzung durchzuführen.

Öffentliche Eingrünung südlicher Baugebietsrand

Pflanzung von frei wachsenden, 5-reihigen, durchgängigen Hecken (Breite 5 m) aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einem Baum 1. oder 2. Ordnung pro Grundstück (lt. Pflanzliste). Die Hecke ist durch entsprechende Rückschnitte in ihrer dauerhaften Entwicklung auf eine Höhe von 2,0 m zu begrenzen, Bäume 1. und 2. Ordnung sind hiervon ausgenommen.

Pflanzliste Gehölze

Sträucher

Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn*

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn*

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Heckenrose
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsgefahr von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

Bäume 2. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Bäume 1. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, mB 2xv Stammumfang 12-14

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden. Ausfälle ab 20 % sind bei den Gehölzgruppen und Hecken in der nächsten Pflanzperiode umgehend zu ersetzen. Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

14. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,50 m begrenzt. Das Gelände ist im Bereich der Grundstücksgrenzen an den natürlichen Verlauf anzupassen.

Im Bereich von Lichthöfen und Terrassen sind Abgrabungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30 m² darüber hinaus bis max. 20 cm unter OK Fertigfußboden des untersten Geschosses zulässig. Böschungsf lächen zählen hierbei nicht zur Grundfläche der Abgrabung.

C) Nachrichtliche Übernahmen

15. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

D) Hinweise

16. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

17. Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

18. Bepflanzung

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

19. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

20. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

21. Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

22. Müllbeseitigung

Ein direktes Anfahren der Parzellen 10, 11, 12 und 13 mit Müllfahrzeugen ist wegen geltender Unfallverhütungsvorschriften nicht möglich. Insofern sind die Abfallbehälter von den Bewohnern/Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung/Abholung zu verbringen.

23. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, welches Abfall i. S. d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z. B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

Bei Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Es wird empfohlen, spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen und ggf. Zufuhr von Fremdmaterial aufzustellen.

Hinweis: orientierende geochemische Untersuchungen sind im Rahmen der Baugrunderkundung sinnvoll

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 11.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2020 bis 09.10.2020 beteiligt.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2020 bis 09.10.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2021 bis 11.10.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2021 bis 11.10.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Markt Leuchtenberg hat mit Beschluss des Marktrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.

Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „Am Ringlbrunnen III“ in der Fassung vom

Leuchtenberg, den

.....
Markt Leuchtenberg
Kappl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Grafenwöhr, den 29.07.2020

.....
Architektur- & Ingenieurbüro
Schultes GmbH