

**Gemeinde Pechbrunn
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Quellenweg" in Groschlattengrün**

**Heinz Schaller
Architekt Dipl. Ing. FH
Anemonenweg 3
95615 Marktredwitz
Tel.: 09231/96070**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat Pechbrunn hat in seiner Sitzung vom 02.07.97 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Quellenweg" in Groschlattengrün gefaßt. Dieser "Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung" ist Gegenstand des vorliegenden Planentwurfes mit Begründung.

2. PLANUNG

Mit der Ausarbeitung des "Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung" wurde der Architekt Dipl. Ing. Heinz Schaller, Marktredwitz, beauftragt.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Quellenweg" umfaßt das Flurstück 253 sowie Teilflächen der Flurstücke 254, 251 und 21 der Gemarkung Groschlattengrün.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die vorhandene Wohnbebauung am Quellenweg an.

Im Westen und Süden wird das Planungsgebiet vom Flurweg "Langer Gaßweg" und vom Flurweg Flur-Nr. 250 entlang der Bahnlinie Weiden - Oberkotzau eingegrenzt. Im Osten befindet sich die Teilfläche des Flurstückes 254.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 34185 m².

4. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auf dem Flurstück 253 u. Flurstück-Teil 254 im Süden des vorhandenen Bebauungsgebietes Groschlattengrün - Quellenweg beabsichtigt die Gemeinde Wohnbauflächen auszuweisen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist nach § 1 (3) BauBG von der Gemeinde ein Bebauungsplan aufzustellen.

5 .ENTWICKLUNG AUS DER BAULEITPLANUNG

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist in einem Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplan - Entwurfes eine Fläche WA "Allgemeines Wohngebiet" aus.

Zur Abrundung des Ortsrandes Groschlattengrün wurde der Geltungsbereich im Süden bis zur Bahnlinie Weiden - Oberkotzau und im Osten um eine kleine Teilfläche erweitert.

6. STÄDTEBAULICHE - LANSCHAFTLICHE SITUATION

Das Baugebiet befindet sich zwischen dem derzeitigen Ortsrand Groschlattengrün und der Bahnlinie Weiden - Oberkotzau.

Das gesamte Neubaugebiet bildet die Fortsetzung der vorhandenen und ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert um den vorhandenen Bedarf am geeigneten Baugrundstücken gerecht zu werden.

Die Lage zu den Versorgungseinrichtungen Groschlattengrün ist sehr günstig. Die innere Erschließung ist einfach zu realisieren.

Die beplante Fläche liegt auf einem flachen Hügel mit leichtem Gefälle in einer Höhenlage von ca. 550 m ü. NN.

Der größte Teil der Fläche wird als Acker genutzt. Strauch- u. Baumvegetation sind nicht vorhanden.

7. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde eine städtebauliche Gestaltung entwickelt. Die vorhandene ackerbaulich genutzte Freifläche soll einer qualifizierten Bebauung zugeführt werden.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes wurde ein Wohngebiet 28 Bauparzellen entwickelt.

Die Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen dem vorhandenen Quellenweg und dem vorhandenen Langen Gaßweg, mit Anbindung an die Dorfstraße. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen.

Um jeweils eine Wendeanlage gruppieren sich zwei Hausgruppen

Die Gebäude an der Erschließungsstraße sind parallel zum Straßen entwickelt und bilden im Süden den neuen Ortsrandabschluß, mit einer Ost - West - Firstausrichtung.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung sind Einzelhäuser vorgesehen.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird eine ca. 35 - 40 m breite öffentliche Grünfläche zwischen der Wohnbaufläche und der Bahnlinie angelegt.

In dieser Fläche liegt der erforderliche Kinderspielplatz. Der Spielplatz wird durch einen öffentlichen Fußweg an die Wohnbebauung angebunden.

Die öffentliche Grünfläche wird als Ortsrandeingrünung angelegt und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze §20 BauNVO

0,40 max. Grundflächenzahl §16 und §19 BauNVO (GRZ)

0,70 max. Geschoßflächenzahl §16 und §20 BauNVO (GFZ)

8.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

0 offene Bauweise §22 Abs.2 BauNVO

8.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Baubauungsplan dargestellten Gebäudeanordnungen sind bindend.

Die Hauptfirstrichtungen werden vorgeschlagen.

Zulässig sind nur rechteckige Baukörper, wobei zwingend die Längsseite als Traufseite festgelegt wird.

Die Gebäude sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Die Dachneigung ist zwischen 36° und 50°, der Kniestock ist bis 0,75 m Höhe zulässig, gemessen an Außenkante Umfassungswand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren.

Dachgauben bzw.. Zwerchgiebel sind zulässig und müssen im inneren Drittel der Dachfläche liegen.

Als Dachdeckung sind Ziegel und Pfannen, Kunstschiefer, Pappschindeln rot, braun, grau zulässig.

8.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände bei II Vollgeschoßen 4,00 m nicht überschreiten.

8.6 Nebengebäude (Garagen)

Die Zufahrt darf nur über die zwingend festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten erfolgen.

Die Dachform und die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Auf den Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachgauben sind bei Nebengebäuden zulässig.

Dachbalkone über den Garagen sind nicht zulässig.

- a) Sämtliche für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer sind nach Norden zu orientieren. Sollte dies nicht möglich sein, sind für die Belüftung der betroffenen Räume ausreichend dimensionierte Zwangslüftungsanlagen mit entsprechenden Schalldämmelementen vorzusehen.
- b) Sämtliche Fenster von Wohn- und Schlafräumen, die nicht nach Norden orientiert sind, sind in der Schallschutzklasse 2 auszuführen. Wohnräume ohne Lüftungsmöglichkeit von Norden sind ebenfalls mit Zwangslüftung auszustatten.

Die Wohnnutzung über den Garagen wird zugelassen, sofern die Garage mit dem Hauptgebäude (Wohnhaus) verbunden ist. Wohnnutzung über einzelstehenden Garagen ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

8.7 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind zulässig:

- a) max. 1,00 m hohe Holzzäune (z.B. Staketenzaun)
- b) max. 1,20 m hohe Hecken

Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind zulässig:

- a) max. 1,25 m hohe kunststoffüberzogene Drahtzäune
- b) Holzzäune, max. 1,00 m hoch (z.B. Staketenzaun)
- c) Hecken

8.8 Bepflanzung, Gärten

Vor- und Hauptgärten sind landschaftsgerecht anzulegen und zu pflegen. Fremdartige und buntlaubige bzw. nadelige Gehölze sollen nicht gepflanzt werden.

Anhand des Bebauungsplanes sind auf den privaten Grundstücken entlang der Straße kugelförmige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. (Standortheimische Gehölze und Baumarten).

Als Begrenzung zum Außenbereich im Osten ist ein 3 m breiter Grüngürtel aus standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Dabei müssen auf einer Länge von 15 m des Pflanzgebotes mind. zwei großkronige Großbäume gepflanzt werden.

8.9 Allgemeine Wasserwirtschaft

Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.

Bei Garageneinfahrten, Wege, Terrassen, etc. sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

8.10 Schallschutzmaßnahmen

Nach. der schalltechnischen Beurteilung der Bahnlinie Hof - Weiden durch die Franken-Consult Bayreuth

mit schalltechnischer Prognoseberechnung gemäß DIN 18005 (87) werden die Immissionsrichtwerte am Tage mit [55dB(A)] bis zu einer Entfernung von ca. 75 m vom Bahnkörper eingehalten.

In der Nacht ist mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte [45dB(A)] an der Süd- bzw. Ost- und Westfassade zu rechnen.

Mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenster mindestens der Klasse 2 mit Lüftungseinrichtungen) ließe sich zumindest für Innenwohnbereiche die Lärmsituation entscheidend verbessern; insofern wird diese Schallschutzmaßnahme vorgeschrieben.

8.11 Grünflächen, Grünordnung

Parallel zu den Erschließungs- und Stichstraßen werden 2,00 m breite Pflanzinseln festgesetzt. Sie werden mit standortgerechten Laubbäumen bepflanzt.

In den platzförmigen Straßenaufweitungen (Zwischenwendeanlagen) im Mittelbereich der Erschließungsstraße wird eine öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün festgesetzt. Sie wird mit einem

standortgerechten Laubbaum bepflanzt.

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Planungsgebietes

zwischen der Wohnbaufläche und der Bahnlinie wird als Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Bäumen, Büschen, Sträuchern und Hecken bepflanzt.

Die mit einem Pflanzgebot (Pfg) gekennzeichneten Flächen auf den Privatgrundstücken erhalten standortheimische Bäume, Büsche Sträucher und Hecken.

Auswahlliste der Bäume, Büsche, Sträucher und Hecken:

Bäume:

T	Tilia cordata	Winterlinde
A	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ap	Acer platanoides	Spitzahorn
S	Sorbus aucuparia	Eberesche
P	Prunus avium	Vogelkirsche

Büschel, Sträucher und Hecken:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera nigra	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

9. HINWEISE

9.1 Eingangstüren aus Aluminium, Kupfer oder ähnliche Metalle sollen nicht verwendet werden.

Sonnenkollektoren sind gestalterisch als technisches Element in die Dachfläche zu integrieren.

9.2 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene Versorgung der Gemeinde Pechbrunn.

9.3 Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der EVO - Erdkabel.

Die Grundstücke, Parzellennummer 1, 10 bis 18 und 24, dürfen erst bebaut werden, nachdem die Freileitung durch ein Erdkabel ersetzt worden ist.

9.4 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Pechbrunn.

9.5 Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

-Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

-Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

-Lärmmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

9.6 Die Grundsätze des allgemeinen Gewässerschutzes sind zu beachten:

Es ist keine qualitative Festsetzung von Schutzgebieten für die Quellen der Fa. FRANKEN-BRUNNEN vorhanden.

Ein Heilquellenschutzgebiet nach heute gültigen Richtlinien, welches quantitative und qualitative Schutzzonen

enthalten müßte, besteht nicht. Für die Brunnen und Quellen der Fa. FRANKEN-BRUNNEN wurde mit

ministerieller

Entschließung vom 09.03.1920 ein quantitatives Heilquellenschutzgebiet festgesetzt. Ein entsprechend abgestufter

Schutzzoneplan liegt vor, danach sind für das Baugebiet Grabungen im westlichen Bereich bis 10 m Tiefe, im östlichen Bereich bis 5 m Tiefe und im südöstlichsten Bereich bis 1 m Tiefe zulässig.

Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. sie sind so zu bewirtschaften, daß sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihr auch dem Nutzen einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion unterbleiben.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wasser oder eine nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Im übrigen wird auf die jeweils gültigen Vorschriften der Wassergesetze (Wasserhaushaltsgesetz, Bayerisches Wassergesetz) verwiesen.

Parzellengrößen

Parz. 1	801 m ²
Parz. 2	768 m ²
Parz. 3	1028 m ²
Parz. 4	972 m ²
Parz. 6	1233 m ²
Parz. 7	1211 m ²
Parz. 8	1086 m ²
Parz. 9	870 m ²
Parz. 10	883 m ²
Parz. 11	892 m ²
Parz. 12	812 m ²
Parz. 13	842 m ²
Parz. 14.1	420 m ²
Parz. 14.2	526 m ²
Parz. 15	671 m ²
Parz. 16	778 m ²
Parz. 17	701 m ²
Parz. 18	836 m ²
Parz. 19	803 m ²
Parz. 20	937 m ²
Parz. 21	843 m ²
Parz. 22	818 m ²
Parz. 23	829 m ²
Parz. 24	759 m ²
Parz. 25	778 m ²
Parz. 26	932 m ²
Parz. 27	769 m ²
Parz. 28	732 m ²
Gesamt	23.530 m²