

Verbindlicher Bauleitplan mit integrierter Grünordnung

„Quellenweg - 2. Änderung“ im Ortsteil Groschlattengrün

Verfahren nach § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B)



Gemeinde Pechbrunn

Erster Bürgermeister Ernst Neumann
Hauptstraße 12
95701 Pechbrunn

Pechbrunn, den
Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Sinzing, den
Stempel/Unterschrift

Fassung vom 01.06.2016

SATZUNG

Aufgrund von § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Pechbrunn mit Beschluss vom 02.11.2016 folgenden

Verbindlichen Bauleitplan mit integrierter Grünordnung für das Wohngebiet (WA)

„Quellenweg - 2. Änderung“ im Ortsteil Groschlattengrün

als Satzung.

Die Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Hinweise 5 Seiten
- Teil C: Begründung 6 Seiten

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung entspricht der Planzeichnung in der Fassung vom 01.06.2016.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Quellenweg - 2. Änderung“ im Ortsteil Groschlattengrün gilt die vom

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

ausgearbeitete Planzeichnung und Verfahrensvermerken (Teil A) in der vorliegenden Fassung, die zusammen mit den textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quellenweg“ in Groschlattengrün, innerhalb welchem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Ferner sind Erschließungsanlagen Bestandteil der Festsetzungen.

Zur öffentlichen Auslegung sind in den textlichen Festsetzungen die geänderten Teile rot gekennzeichnet.

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)

O offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

8.4 Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 BayBO)

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 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände bei II Vollgeschoßen 4,00 m nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

8.6 Nebengebäude und Garagen

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.

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

Nebenanlagen (bis 20 m² Grundfläche) im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen, Stellplätze und Carports sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.7 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 Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 2 mit Lüftungseinrichtungen) ließe sich zumindest für Innenwohnbereiche die Lärmsituation entscheidend verbessern; insofern wird diese Schallschutzmaßnahme vorgeschrieben.

a) Sämtliche für Lüftungszwecke vorgesehene Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer sind nach Norden zu orientieren. Sollte dies nicht möglich sein, sind für die Belüftung der betroffenen Räume ausreichen 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.

8.8 Grünordnung

Vor- und Hauptgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Fremdartige und buntlaubige Nadelgehölze mit blauen oder gelben Nadeln über 2 m Wuchshöhe sind nicht zulässig. Gemäß Planzeichnung sind auf den privaten Grundstücken entlang der Straße kugelförmige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Als Begrenzung zum Außenbereich im Osten ist ein 3 m breiter Grüngürtel aus Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei müssen auf einer Länge von 15 m des Pflanzgebotes mind. zwei großkronige Großbäume gepflanzt werden.

Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Bei Garageneinfahrten, Wege, Terrassen, etc. sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

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

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

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Planungsgebietes zwischen der Wohnbaufläche und der Bahnlinie wird als Ortsrandeingrünung bepflanzt.

Zulässige Pflanzenliste für festgesetzte 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

Büsche, 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, Parzellenummer 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. FRANKENBRUNNEN vorhanden. Ein Heilquellenschutzgebiet nach heute gültigen Richtlinien, welches quantitative und qualitative Schutzzonen enthalten müßte, besteht nicht. Für die Brunnen und Quellen der Fa. FRANKENBRUNNEN wurde mit ministerieller EntschlieÙung vom 09.03.1920 ein quantitatives Heilquellenschutzgebiet festgesetzt. Ein entsprechend abgestufter Schutzzonenplan 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.

9.7 Die im Bebauungsplan dargestellten Gebäudeanordnungen und Hauptfirstrichtungen werden vorgeschlagen.

9.8 Die dargestellten Zufahrten werden vorgeschlagen.

Parzellengrößen

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