GEMEINDE SPEICHERSDORF

Landkreis Bayreuth / Oberfranken

Bebauungsplan Nr. 19

„Speichersdorf - Zentrum“ (2. Änderung)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S 2808) m.W.v. 29.07.2019 Stand 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S 157) m.W.v. 13.05.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. die Darstellung der Planinhalte
(Planzeichenverordnung 90 - PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBL. 191 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 I 1057

Bayerische Bauordnung
(BayBO)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
(Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 38 der Verordnung vom 27. März 2019 (GVBl S 98) geändert worden ist.

A Festsetzung durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (Ausbildung der Vollgeschosse in Abhängigkeit der Dachform)

Bauweise

o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich

B Festsetzung durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1. Zulässige Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Inhalt der 2. Änderung soll folgende Sachverhalte umfassen:

(1) Maß der baulichen Nutzung

- Zulässigkeit von E+I im gesamten Bereich
- Festsetzung der maximalen Traufhöhe sowie der Höhenlage

(2) Bauweise und Baugrenze

- Änderung von Baugrenzen

(3) Baugestalterische Vorschriften

- Wegfall der Vorgabe zur Firstrichtung
- Änderung der Dachneigung

Begründung der Erfordernisse zum Änderungsinhalt

zu 1) Maß der baulichen Nutzung

Es liegt im Ermessen der Gemeinde Speichersdorf, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Das Maß der baulichen Nutzung soll für den Änderungsbereich an die nunmehr geplante Bebauung mit Einfamilien- und/ oder Doppelhäusern angepasst werden, um eine Bebauung des Plangebietes soweit zu erzielen, dass der Abschluss des Plangebietes vollzogen werden kann.

Die Festsetzungen sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Wohnbebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist.

Wandhöhen

- Bei einer zulässigen Dachneigung von 26°- 45° darf die Wandhöhe 4,50 m nicht überschreiten, gemessen von OK natürlicher Geländeverlauf bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

- Bei einer zulässigen Dachneigung von 7° - 25° darf die Wandhöhe 6,50 m nicht überschreiten, gemessen von OK natürlicher Geländeverlauf bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Höhenlage

- Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) darf höchstens 50,0 cm betragen, gemessen von OK natürlicher Geländeverlauf im Eingangsbereich.

Die nunmehr getroffenen Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, bieten aber potenziellen Bauwilligen dennoch die Möglichkeit einer Individualität für ihr Bauvorhaben.

zu 2) Bauweise und Baugrenze

Für das Gebiet war ursprünglich eine Bebauung mit einer sehr intensiven, d.h. kompakten Bauweise bzw. Nutzung vorgesehen.

Die strengen Vorgaben für die Bebauung mittels kleinteiliger Baugrenzen führen immer wieder zu unnötigen Härtefällen für Bauherren und ihre geplanten Eigenheime. Letztendlich leidet dadurch das Bauinteresse an Grundstücken in Bebauungsplänen der 90-iger Jahre erheblich unter den getroffenen Festsetzungen, weil die gestalterischen Spielräume für die Bauinteressierten zu begrenzt sind und in den seltensten Fällen tatsächlich rechtlich hinreichend untersetzt worden sind. Mit der vorliegenden 2. Änderung erfolgt die Festsetzung der Überbauung auch weiterhin über Baugrenzen. Für eine flexiblere Gestaltung bei der nachfolgenden Realisierung wurde nur eine Baugrenze zu den Öffentlichen Verkehrsflächen (Abstand 6,00 m) ausgewiesen.

zu 3) Baugestalterische Vorschriften

Das strenge und mittlerweile nicht mehr zeitgemäße Reglement der Gestaltungsvorschriften wurde den heutigen Bedürfnissen entsprechend aktualisiert

und angepasst. Der Wegfall der vorgeschriebenen Firstrichtung ermöglicht den zukünftigen Bauherrn eine individuellere Gestaltung.

Die nunmehr getroffenen Festsetzungen

- SD - Satteldach Neigung 25° - 45°
- WD - Walmdach Neigung 25° - 45°
- ZD - Zeltdach Neigung 12° - 25°
- PD - Pultdach oder gegengeneigtes Pultdach Neigung 7° - 25°
- FD Flachdach

sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, bieten aber potenziellen Bauwilligen dennoch die Möglichkeit einer Individualität für ihr Bauvorhaben.

2. Grünordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1992 wurden unterschiedliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Plangebietsgrenzen festgesetzt.

2.1. Gestaltung nicht überbauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

2.2. Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden in gesonderten Mieten abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wir der Oberboden währende der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert. So ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs sowie Erosion zu schützen.

2.3. Wasserdurchlässige Beläge

Erforderliche PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sowie Garagenzufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

C Hinweise durch Planzeichnung

D Hinweise durch Text

Abstände der Bepflanzung zu Versorgungsleitungen

Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäße DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen

Die Grenzabstände von Wohnbauflächen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind entsprechend Art 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BG) zu beachten.

HINWEIS: Die evtl. Geruchsimmisionen aus den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und durch die gemeindliche Nutzung des Lagerplatzes für den Bauhof sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme durch den Bauwilligen hinzunehmen.

Abfallentsorgung

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

E Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.02.2021 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Speichersdorf - Zentrum“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Speichersdorf, den 23.02.2021

P O R S C H, 1. Bürgermeister

2. Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom 05.03.2021 bis 30.04.2021 im Rathaus Speichersdorf.

Speichersdorf, den 23.02.2021

P O R S C H, 1. Bürgermeister

3. Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach §§ 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit zwischen 15.04.2019 bis 24.05.2019

Die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.03.2021 bis 30.04.2021 durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 05.03.2021

Speichersdorf, den 05.03.2021

P O R S C H, 1. Bürgermeister

4. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 31.05.2021 bis 16.07.2021 im Rathaus Speichersdorf, während der allgemeinen Dienststunden. Sie wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Speichersdorf, den ……..

P O R S C H, 1. Bürgermeister

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom …… den Bebauungsplan in der Fassung vom ……. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Speichersdorf, den …….

P O R S C H, 1. Bürgermeister

6. Ausfertigung des Bebauungsplanes

Speichersdorf, den ……

P O R S C H, 1. Bürgermeister

7. Inkraftsetzung des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am ……. gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

II. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

III. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes

und

IV. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Speichersdorf geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Speichersdorf, den ……..

P O R S C H, 1. Bürgermeister

F Begründungen

1. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes

1.1. Anlass der Aufstellung

Für das Baugebiet in Speichersdorf wurde im Jahr 1992 der Bebauungsplan Nr. 19 „Speichersdorf – Zentrum“ aufgestellt. Durch die damals zuständige Genehmigungsbehörde wurde am 12.11.1992 die Genehmigung erteilt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Folge in Kraft.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde Speichersdorf, sich für die Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet einzusetzen.

Die Grundlage für die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Die Situation hat sich so gestaltet, dass seit einigen Jahren keine Nachfrage mehr zur Errichtung solcher Bebauung vorzufinden ist. Hingegen besteht für das Baugebiet eine Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser mit modernerer bzw. zeitgemäßer Bauweise.

Mit dem geplanten Änderungsinhalt sollen Regelungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, baugestalterischen Vorschriften sowie die Baufelder an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Den zukünftigen Bauherrn soll damit eine individuelle Gestaltung ermöglicht werden.

Mit den Planzielen der 2. Änderung soll die Bebaubarkeit der vorhandenen, noch unbebauten Grundstücke für Einfamilien- und/ oder Doppelhäuser erreicht werden.

1.2. Städtebauliche Ziele

Neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen hat sich die Gemeinde für die vorliegende Bauleitplanung folgendes Ziel gesetzt:

a. sinnvolle Erweiterung einer vorhandenen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

b. Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung dar und rundet durch diese Erweiterung die Bebauung ab. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher im Wesentlichen an die für die angrenzenden Gebiete getroffenen Regelungen an.

1.3. Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich

- Im Landkreis Bayreuth
- In der Gemeinde Speichersdorf
- in der Gemarkung Speichersdorf

1.4. Geltungsbereich

Für den Bebauungsplan „Speichersdorf - Zentrum“ ist die 2. Änderung für eine Teilfläche vorgesehen. Diese Teilfläche umfasst die Fl. Nr. 320/5, 320/7, 320/11, 321 und 322 in der Gemarkung Speichersdorf.

1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohngebiet dargestellt.

1.6. Bestand

Baulicher Bestand mitsamt Nutzungen im Umgriff: Die zu überplanende Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt.

1.7. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Die künftige Bebauung soll an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Speichersdorf angeschlossen werden. Das Plangebiet kann zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung der Wasserbezugs- und Beitragsordnung ergeben, an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Bei einer wohntechnischen Nutzung ist das Maß der möglichen Versiegelung entsprechend dem vorhandenen Bebauungsbedarf jedoch niedrig zu halten.

Erfahrungen in den umliegenden Gebieten haben gezeigt, dass am nebenliegenden Wohngebiet in Speichersdorf durchgängig Böden mit gute Versickerungseigenschaften vorhanden sind. Um den Abfluss des anfallenden

Oberflächenwassers soweit wie möglich zu beschränken und damit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Eine Nutzung als Brauchwasser soll jedoch möglich sein.

Bei größeren Bauvorhaben ist hierfür spez. die Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFreiV) und die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten und einzuhalten. Die Bauherren sind hierauf durch die Gemeinde Speichersdorf (wenn möglich) besonders hinzuweisen. Sollte für die Niederschlagswasser-einleitung (durch Versickerung) eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt werden, so hat die Antragstellung am Landratsamt Bayreuth zu erfolgen. Vorherige Rücksprache wird empfohlen.

Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist durch einen vorhandenen Oberflurhydranten gewährleistet. Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung des Bayernwerkes erfolgen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Bayreuth. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Bayreuth. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

1.8. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden sind. Diese Flächen sind nicht vorhanden.

2. Planungskonzept

2.1. Städtebaulichen Ziele u. Struktur

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann über die angrenzenden Verkehrsflächen (Oberer Markt und Hauptstraße) erfolgen. Der Straßenraum wird bei der Einfahrt ins Planungsgebiet auf 8,50 m aufgeweitet und hat nach dem ersten Fußweg eine Breite (mit Mehrzweckstreifen) von 7,50 m.

Städtebau

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Einbindung der topographischen Umgebung und dem Bestand der bestehenden Bebauung. Ziel ist weiterhin, das Planungsgebiet ökonomisch zu erschließen und gleichzeitig mit dem Freiflächenkonzept möglichst große zusammenhängende Freiräume zu erzielen. Grundlage des Konzeptes ist die Entwicklung von gut nutzbaren Grundstücken, die eine günstige Ausrichtung zu Sonne aufweisen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenze, Festsetzung der Gebäudehöhe und der maximalen Geschosszahl definiert. Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 8 BayBO (Regelung von untergeordneten Bauteilen) in zu unzweckmäßigen Verschattungen durch Gebäudevor- und Rücksprünge führt, wurden die zulässigen Vorbauten und Zwerchhäuser auf eine Tiefe von maximal 1,50 m und einer Breite von maximal 1/3 der Hauslänge beschränkt. Für Wintergärten gilt eine maximale Tiefe von 3 m und einer maximalen Breite von der 0,5-fachen Hauslänge.

2.3. Wohngebäude

Bei den Möglichkeiten zum Neubau von Gebäude der Wohnbebauung werden zweigeschossig noch ergänzt. Dabei wird die Traufhöhe / Höhenlage auf festgesetzt:

Wandhöhe

- Bei einer zulässigen Dachneigung von 26°- 45° darf die Wandhöhe 4,50 m nicht überschreiten, gemessen von OK natürlicher Geländeverlauf bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

- Bei einer zulässigen Dachneigung von 7° - 25° darf die Wandhöhe 6,50 m nicht überschreiten, gemessen von OK natürlicher Geländeverlauf bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Höhenlage

- Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) darf höchstens 50,0 cm betragen, gemessen von OK natürlicher Geländeverlauf im Eingangsbereich.

1.9. Bauweise und Baugrenze

Für das Gebiet war ursprünglich eine Bebauung mit einer sehr intensiven, d.h. kompakten Bauweise bzw. Nutzung vorgesehen.

Die strengen Vorgaben für die Bebauung mittels kleinteiliger Baugrenzen führen immer wieder zu unnötigen Härtefällen für Bauherren und ihre geplanten Eigenheime. Letztendlich leidet dadurch das Bauinteresse an Grundstücken in Bebauungsplänen der 90-iger Jahre erheblich unter den getroffenen Festsetzungen, weil die gestalterischen Spielräume für die Bauinteressierten zu begrenzt sind und in den seltensten Fällen tatsächlich rechtlich hinreichend untersetzt worden sind. Mit der vorliegenden 2. Änderung erfolgt die Festsetzung der Überbauung auch weiterhin über Baugrenzen. Für eine flexiblere Gestaltung bei der nachfolgenden Realisierung wurde nur eine Baugrenze zu den Öffentlichen Verkehrsflächen (Abstand 6,00 m) ausgewiesen.

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

2.4. Garagen/ Nebengebäude

Garagen und Carports (offene Garagen) bilden entlang des Straßenzuges ein wesentliches Gestaltungselement. Zu nahe am Straßenraum befindliche Garagen engen diesen optisch ein und die Einsicht in den Straßenraum wird eingeschränkt. Aus diesem Grund sollen Garagen mit einem Mindestabstand von 5 m und Carports

mit einem Mindestabstand von 2 m von der Straßenkante entfernt platziert werden. Entlang des Straßenzuges soll mindestens ein Hausbaum gepflanzt werden. Somit soll ein Straßenraum entstehen, der vom Wechsel von Nebengebäuden und Hausbäumen geprägt ist. Weiterhin ist eine Beschränkung der Gesamtfläche für Nebengebäude mit max. 50 m² angesetzt, um eine maximale Ausdehnung der Grundflächen für Garagen/ Nebengebäude zu beschränken.

2.5. Baugestalterische Vorschriften

Das strenge und mittlerweile nicht mehr zeitgemäße Reglement der Gestaltungsvorschriften wurde den heutigen Bedürfnissen entsprechend aktualisiert und angepasst. Der Wegfall der vorgeschriebenen Firstrichtung ermöglicht den zukünftigen Bauherrn eine individuellere Gestaltung.

Die nunmehr getroffenen Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, bieten aber potenziellen Bauwilligen dennoch die Möglichkeit einer Individualität für ihr Bauvorhaben

2.6. Verkehr

Im gesamten Baugebiet werden Straßenbreiten mit 5,00 m zzgl. 2,50 m Mehrzweckstreifen vorgeschlagen. Bei dieser Straßenbreite behindert ein parkendes oder haltendes Fahrzeug den Verkehr nicht.

3. Umwelt

3.1. Allgemein

Im Plangebiet ist von einer normalen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Durch den normalen Versiegelungsgrad durch die geplante Bebauung und deren Nebenanlagen können insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere keine erheblichen Auswirkungen entstehen.

3.2. Schallschutz

Das Planungsgebiet unterliegt keiner Vorbelastung durch Schallimmissionen.

Baulicher Schallschutz: Im Gebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an

die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

3.3. Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Sondergebietes als Lagerplatz für den gemeindlichen Bauhof und eine Teilwohnbebauung geschaffen werden. Durch die Ausweisung eines Teilwohngebietes am vorliegenden Standort kommt es zu einem Verlust von unbebauter Landschaft in Form von Ackerfläche. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen Ackerflächen im geringen Maße verloren.

Durch die Ausweisung dieser Teilbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft zu erwarten. Die verbleibenden normalen Beeinträchtigungen von Lebens-gemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können auf externen Flächen ausgeglichen werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich möglichst auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, so dass keine Abflussverschärfungen hervorgerufen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können somit vermieden werden.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet eventuelle Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft sowie gewerbliche Immissionen durch die gemeindliche Nutzung zu erwarten. Zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme jedoch hinzunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Altablagerungen o.ä. sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder angrenzend bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den

Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.