

GEMEINDE SPEICHERSDORF

Landkreis Bayreuth / Oberfranken



Bebauungsplan Nr. 52

„WA Kirchsteig Speichersdorf“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung

(BayBO)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

(Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.

Begründung der erneuten Auslegung

Die Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Speichersdorf ist nach wie vor sehr hoch. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens Speichersdorf-Kirchsteig (Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2018) ausgewiesene Teilfläche in Bauabschnitt 1 kann die Nachfrage somit nicht abdecken. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zwei Bauabschnitte gebildet, da das Grundstück nur in Teilbereichen zu erwerben war. Zudem wollte die Gemeinde flexibel auf den Bedarf an Bauland reagieren können. Mittlerweile konnte auch die Teilfläche, die in Bauabschnitt 2 vorgesehen war und sich bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens befindet, von der Gemeinde erworben werden. Alle im gemeindlichen Besitz befindlichen Bauparzellen des 2. Bauabschnitts sind zwischenzeitlich notariell an Bauwillige veräußert worden, sodass die Gemeinde Speichersdorf die Aktivierung des 2. Bauabschnitts anstrebt. Um eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen wird im Zuge der nochmaligen Auslegung die Lage des Wendehammers im südlichen Teil des Geltungsbereichs angepasst sowie die qualifizierte Überplanung des 2. Bauabschnittes mittels entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen vorgenommen. Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Leitbild (Grundkonzeption) bleibt auch bei der Überplanung des 2. Bauabschnittes in Anlehnung an den 1. Bauabschnitt weiterhin bestehen. Mit der erneuten Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll der Bebauungsplan nun in seinem gesamten Geltungsbereich nach abschließender Genehmigung gem. § 10 BauGB (vor Änderung des Flächennutzungsplanes) Rechtskraft entfalten.

Gegenüberstellung der Änderungen

1. Geltungsbereich

<u>Bestand</u>	<u>Änderung</u>
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 91, 91/4 und ein Teilstück aus Flur Nr. 364/Teilfläche in der Gemarkung Speichersdorf, der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der	Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 91, 91/4, 364/1, 364/2, 364/3, 364/4, 364/5 u. 364/6 in der Gemarkung Speichersdorf, der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der

<p>Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Fläche des Plangebietes beträgt 0,52 ha als SO - Bauhof für den gemeindlichen Bauhof und 0,27 ha für den Wohnbedarf als 1.Abschnitt.</p>	<p>Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Fläche des Plangebietes beträgt 0,52 ha als SO - Bauhof für den gemeindlichen Bauhof und 0,27 ha für den Wohnbedarf als 1.Abschnitt sowie 0,45 ha als Abschnitt 2</p>
---	--

2. Verkehrsfläche

<u>Bestand</u>	<u>Änderung</u>

3. Dachneigung

<u>Bestand</u>	<u>Änderung</u>
<p>E+D Pultdach Neigung 35° - 45°</p>	<p>E+D Pultdach Neigung 7° - 45°</p>

4. Fassadengestaltung

<u>Bestand</u>	<u>Änderung</u>
Die Fassaden können Geputzt in Pastell- od. Erdfarbtöne oder Holzverkleidung in Holzfarbtönen ausgeführt werden.	Die Fassaden können Geputzt in Pastell- od. Erdfarbtöne, Holzverkleidung in Holzfarbtönen sowie Fassadenverblendungen aus Kunst- u. Naturstein ausgeführt werden.

A Festsetzung durch Planzeichen

(Siehe Planblatt)

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sondergebiet „Bauhof“


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

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Diese können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Jedoch sind Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, sowie Einfahrtstiefen bei Garagen von 5 m und Carports von 2 m bis zur Straßenkante einzuhalten. Die GaStellV mit ihrer Anlage die Anzahl der herzustellenden Stellplätze.

Verkehrs- u. Grünflächen

	Öffentliche Straßenflächen
	Grünflächen



Pflanzempfehlung

Auf den Privatgrundstücken sollen je angefangene 500 m² min. ein Lebensbaum

(Gemäß Pflanzliste) gepflanzt werden und dauerhaft gepflegt werden.

Grenzabstand der Pflanzung: Baum- u. Strauchpflanzungen bis 2,00 m Höhe sind mit einem Mindestgrenzabstand von 0,50 m zu pflanzen. Für Pflanzungen über 2,00 m Höhe sind mindestens 2,00 m Grenzabstand einzuhalten.

Sonstige Planzeichen

■ — ■ Geltungsbereich

○—○—○—○ Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung

Gestalterische Festsetzungen

Dachform	SD 35-45°	(E+D)	Satteldach Neigung 35° – 45°
	SD 15° - 25°	(E+I)	Satteldach Neigung 15° - 25°
	PD 35°-7° - 45°	(E+D)	Pultdach Neigung 35° 7° - 45°
	WD 15° - 25°	(E+I)	Walmdach Neigung 15° - 25°
	ZD 15° - 25°	(E+I)	Zeltdach Neigung 15° - 25°
Kniestock	KS 1,00 m	(E+D)	Kniestock max. 1,00 m
	KS 0,00 m	(E+I)	Kein Kniestock zulässig Kniestock gemessen von OKRFB bis UK Fussholz

B Festsetzung durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1. Zulässige Nutzungen

Das Plangebiet wird als Sondergebiet Bauhof (SO) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um die bisherige Nutzung und die bauliche Entwicklung planungs-rechtlich abzusichern.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Für den Geltungsbereich gilt:

GRZ: Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird für das WA mit 0,4 und im SO auf 1,2 festgesetzt. Im Übrigen gilt automatisch § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauGB. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB bezeichneten Anlagen bis zu 50

vom Hundert überschritten werden. Eine GRZ von max. 0,6 darf jedoch nicht überschritten werden.

GFZ: Die maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

VG: Es sind maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG) im Sinne eines Erd- und Dachgeschosses (I+D) oder eines Erd- und Obergeschosses (II) zulässig.

1.3. Maximale Wandhöhen

Die maximale Wandhöhe mit für E+D wird mit 4,50 m und für E+I 6,20 m festgesetzt. Die Wandhöhe (WH) definiert sich im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Als Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF EG) anzusetzen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF EG) darf straßenseitig max. 35 cm über dem gemittelten, natürlichen Gelände bzw. den Oberkanten der gemittelten, angrenzenden öffentlichen Flächen liegen.

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis max. 0,50 m zulässig, bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf.

1.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Baugrenzen haben den Zweck, Abstände zu den Straßenrändern und damit zur umgebenden Bebauung und zum Grünraum zu definieren. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern (E) und Doppelhäuser (D).

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

1.5. Stellplätze, Garagen, Carports

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Garagen oder überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO) errichtet werden.

Die GaStellV mit ihrer Anlage die Anzahl der herzustellenden Stellplätze.

2. **Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)**

2.1. Dach

Die Dachdeckung soll mit Ziegeln od. Betondachsteinen (Rot-/ Braun-/ Grau-Schwarztöne) erfolgen. Dachüberstände können traufseitig bis 0,75 m und giebelseitig bis 50 cm betragen. Solar- u. Photovoltaik Elemente müssen in Verbindung u.a. mit den Dachflächenfenstern in ihrer Gestaltung abgestimmt sein.

2.2. Fassaden

Die Fassaden können Geputzt in Pastell- od. Erdfarbtöne, Holzverkleidung in Holzfarbtönen sowie Fassadenverblendungen aus Kunst- u. Naturstein ausgeführt werden.

2.3. Eingrenzung der Grundstücke

Im rückwärtigen Raum und im Seitlichen Raum regelt die BayBO die Zulässigkeit. Zum öffentlichen Straßenraum sind keine Maschendrahtzäune zulässig. Die max. Höhe beträgt hier 1,00 m.

Die Zaunemente sind vertikal zu Gliedern.

Im rückwärtigen Raum und im Seitlichen Raum sind nur mauer- u. sockellose Einfriedungen zulässig. Ein Freibord von mind. 10,0 cm ist einzuhalten.

3. **Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

3.1. 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.

3.2. 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 während 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.

3.3. Wasserdurchlässige Beläge

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

3.4. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Ein- und Durchgrünung

Die im Plan zur Pflanzung festgesetzten Straßenbäume im öffentlichen Bereich sind als geeignete, mittelkronige Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Beparken zu sichern. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6 m² vorzusehen. Weiterhin wird für jedes Baugrundstück jeweils ein Hausbaum zur Pflanzung festgesetzt. Dieser ist als geeigneter, klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohnbaugebietes nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten drei Jahren in Trockenperioden zu wässern

3.5. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche erforderliche Ausgleich- und Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohnbaugebietes nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern. Diejenigen Teilflächen des bisherigen Ackers und der intensiv genutzten Wiesen, die nicht in die Baufläche einbezogen werden, sind zu kräuterreichem Dauergrünland zu entwickeln, dauerhaft

extensiv zu pflegen und maximal zwei Mal pro Jahr zu mähen (mit Abfuhr des Mähguts). Düngung oder Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

Daneben wird die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen auf einer Fläche festgesetzt. Die Pflanzung ist gemäß der Darstellung im Plan mit Bäumen z.B. aus der Liste „Neue alte Bäume für Oberfranken“ der Regierung von Oberfranken durchzuführen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten und regelmäßig fachgerecht zu beschneiden. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig.

3.6. Pflanzenlisten

Folgende standortgerechten, heimischen Gehölze werden bei der Ausführung der Festsetzungen besonders empfohlen:

Geeignete Straucharten für Strauch- und Baumhecken im Bereich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und zur Eingrünung des Baugebietes

- Heister 2 x verpfl., 60-100 cm
- Hasel *Corylus avellana*
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Zweigriff. und Eingriff. Weißdorn *Crataegus laevigata* und *nongyna*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Kreuzdorn *Rhamnus catharticus*
- Gemeine Heckenrose *Rosa canina*
- Holunder *Sambucus nigra*
- Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Geeignete mittelkronige Laubbäume für die Pflanzung als Hausbaum Hochstämme, 3 x verpfl. mit Ballen Stammumfang mind. 16-18 cm

- Äpfel in regionaltypischen Sorten z.B.
- Reichtragender vom Zenngrund, Wettringer Taubenapfel,
- Goldparmäne, Jakob Fischer, Berlepsch
- Äpfel der alten Sorten z.B. Geflammtter Cousinot, Rote Walze, Grüner Fürstenapfel

- Birnen z.B. Williams Christ, Gute Luise,
- Gellerts Butterbirne
- Birne der alten Sorten z.B. Kleine Pfalzgräfin
- Zwetschge z.B. Fränkische Hauszwetschge, Wangenheims
- Mährische Eberesche *Sobus aucuparia* „Edulis“
- Hochstämme, 3 x verpfl. mit Ballen Stammumfang mind. 16-18 cm
- Feldahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*

C Hinweise durch Planzeichnung

(Siehe Planblatt)

D Hinweise durch Text

Abstände der Bepflanzung zu Versorgungsleitungen

Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß 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. Geruchsimmissionen 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 17.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „WA –Speichersdorf - Kirchsteig“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Speichersdorf, den 18.12.2018

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 15.04.2019 bis 24.05.2019 im Rathaus Speichersdorf.

Speichersdorf, den 27.05.2019

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 24.07.2019 bis 30.08.2019 durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2019

Speichersdorf, den 02.09.2019

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 24.07.2019 bis 30.08.2019 im Rathaus Speichersdorf, während der allgemeinen Dienststunden. Sie wurde am 16.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Speichersdorf, den 02.09.2019

P O R S C H, 1. Bürgermeister

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

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach §§ 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §4a, Abs. 3 erfolgte in der Zeit zwischen bis

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

Speichersdorf, den

P O R S C H, 1. Bürgermeister

6. Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung

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

Speichersdorf, den

P O R S C H, 1. Bürgermeister

7. 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

8. Ausfertigung des Bebauungsplanes

Speichersdorf, den

P O R S C H, 1. Bürgermeister

9. 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

F Begründungen

1. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes

1.1. Anlass der Aufstellung

In der Gemeinde Speichersdorf besteht eine Nachfrage nach Flächen zur Ansiedlung von Bauwilligen. In dem bestehenden Sondergebiet, das durch die Gemeinde Speichersdorf bisher als Lagerplatz für den örtlichen Bauhof nutzt, schließt sich mit der Flurstücknummer 364/Teilfläche ein Grundstück an, das sich bestens zum Bau von freistehenden Einzelhäusern eignet.

Da die westlich angrenzende Fläche ebenfalls mit Einzelwohngebäuden genutzt wird, bietet sich somit eine sinnvolle Möglichkeit, das Wohngebiet nach Osten abzurunden. ~~Die Fläche 364/Teilfläche befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde, jedoch ist die Bereitschaft zum Verkauf dieser Flächen gegeben, sodass die Umsetzung der Planung zeitnah möglich ist.~~ Die Flächen sind als Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Für die geplante Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Ausweisung als „SO - Bauhof“ gemeindlicher Bauhof ist nunmehr im Zusammenhang mit einer Wohnbebauung gegeben.

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 nach Osten 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 Plössen

1.4. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 52 „WA Kirchsteig Speichersdorf“ **Abschnitt 1** liegt am östlichen Ortsrand von Speichersdorf. Das Plangebiet befindet sich zwischen der westlich verlaufenden Ganghofer Str. und den nördlich verlaufenden Ortsverbindungsweg nach Roslas.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 91, 91/4 ~~und ein Teilstück aus Flur Nr. 364/Teifläche~~ **364/1, 364/2, 364/3, 364/4, 364/5 u. 364/6** in der Gemarkung Speichersdorf, der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Fläche des Plangebietes beträgt 0,52 ha als SO - Bauhof für den gemeindlichen Bauhof und 0,27 ha für den Wohnbedarf als 1.Abschnitt **sowie 0,45 ha als Abschnitt 2.**

1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Norden als Sondergebiet und im Osten als Bauerwartungsland dargestellt.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Speichersdorf durch Darstellung einer Wohnbebauung geändert, so dass die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Nutzung entspricht.

1.6. Bestand

Baulicher Bestand mitsamt Nutzungen im Umgriff: Die zu überplanende Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt das Baugebiet an die

Bahnlinie Nürnberg – Marktredwitz an. Nördlich des Baugebietes verläuft die Gemeindeverbindungsstraße nach Roslas.

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 in der Ganghoferstraße 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 guten 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) 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.

Gas

Wird nicht in Anspruch genommen, da Gas ein nicht regenerativer Energieträger ist.

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

Das Planungsgebiet ist bislang intensiv und ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Altablagerungen (Müll, Bauschutt usw.) sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

2. Planungskonzept

2.1. Städtebaulichen Ziele u. Struktur

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann über die angrenzenden Verkehrsflächen (Ganghofer Straße) 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 Geschoszahl definiert. Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 8 BayBO (Regelung von untergeordneten Bauteilen) in zu unzumutbaren 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

Die Gebäude der Wohnbebauung in Bauabschnitt 1 und 2 werden als zweigeschossig vorgeschlagen. Dabei wird die Traufhöhe beim Satteldach auf 4,50 m oder 6,20 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird definiert von der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

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. Dachform

Die Dachform ist grundsätzlich freigestellt.

SD 35-45°	(E+D)	Satteldach Neigung 35° – 45°
SD 15° - 25°	(E+I)	Satteldach Neigung 15° - 25°
PD 35° 7,°- 45°	(E+D)	Pultdach Neigung 35° 7° - 45°
WD 15° - 25°	(E+I)	Walmdach Neigung 15° - 25°

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 Lebensgemeinschaften 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.

In Richtung Norden zur Nutzung der Ortsverbindungsstraße nach Roslas muss ein Sichtdreieck gemäß der STVO von 20 m eingehalten werden, die im neuen Bebauungsplan Berücksichtigung findet.

Eine Erweiterung dieses Baugebietes in Richtung Süden ist als Bauabschnitt II geplant. Die Erschließung hierfür ist eingeplant und als aufwendig zu betrachten.

Die erforderliche Ausgleichsfläche hierfür ist durch die Gemeinde Speichersdorf in der Gemarkung Nairitz Flur Nr. 83 mit einer Größe von 0,4068 ha ausgewiesen und ist im Ökoflächenkataster eingetragen.