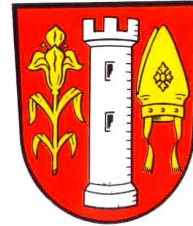


**Gemeinde Speinshart
im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab**



**Bebauungsplan
"Brandhut" in Zettlitz**

Entwurf

Stand 1.6.2017

Bauherr: Gemeinde Speinshart
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Albert Nickl
Gereon-Motyka-Siedlung 7, 92676 Speinshart

Planung: Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
J. Wolf - H. Oberndorfer
Karlsplatz 3, 92676 Eschenbach

Inhaltsverzeichnis

A)	Begründung zum Bebauungsplan	Seite 4 - 16
1.	Anlass der Planung	
2.	Beschreibung des Plangebietes	
2.1	Lage im Raum	
2.2	Übergeordnete Planungen	
2.2.1	Landes- und Regionalplanung	
2.2.2	Flächennutzungsplan	
3.	Ziel und Zweck der Planung	
3.1	Erschließung	
3.1.1	Motorisierter Verkehr	
3.1.2	Fußläufiger Verkehr	
3.2	Grünordnung	
3.2.1	Öffentliche Grünflächen	
3.2.2	Private Grünflächen	
3.3	Bebauung der Grundstücke	
3.4	Ver- und Entsorgung	
4.	Auswirkungen	
4.1	Verkehrsnetz	
4.2	Naturhaushalt und Landschaftsbild	
4.3	Bebauung	
4.4	Ver- und Entsorgungssystem	
4.5	Freizeit und Erholung	
4.6	Landwirtschaft	

Inhaltsverzeichnis

B)	Begründung zum Grünordnungsplan	Seite 17 - 19
1.	Planungsziel	
1.1	Allgemeine Planungsziele	
1.2	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Bearbeitungsgebiet	
2.	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes	
2.1	Lage im Ortsgebiet	
2.2	Naturräumliche Einordnung	
2.3	Geologie	
2.4	Relief	
2.5	Bisherige Nutzung	
2.6	Schutzgebiete	
3.	Allgemeine Beschreibung der Grundzüge der Grünordnung	
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden (Umweltbericht)	
C)	Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich	Seite 20 - 30
I.	Rechtsgrundlagen für die Aufstellung	
II.	Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen	
III.	Verbindliche Festsetzungen	
IV.	Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen	Seite 31
V.	Textliche Hinweise	Seite 32
	Anlage: Statistik	Seite 33
D)	Verfahrensvermerke	Seite 34 - 36
E)	Bebauungsplan (Lageplan M = 1:1000)	verbindlicher Bestandteil
F)	Umweltbericht	verbindlicher Bestandteil
G)	Planung der Ausgleichsflächen	verbindlicher Bestandteil
H)	Schalltechnische Untersuchungen	redaktioneller Anhang

A) **Begründung zum Bebauungsplan**

1. **Anlass der Planung**

Im Gemeindegebiet von Speinshart bilden die Ortsbereiche von Speinshart und Tremmersdorf die eigentlichen Siedlungsschwerpunkte.

Nachrangig soll jedoch (insbesondere zur ortstreuen familiären Bindung von Nachkommen) auch in den Ortsteilen Münchsreuth und Zettlitz Bauland in beschränktem Umfang bereitgestellt werden.

In Zettlitz besteht für die Gemeinde eine Gelegenheit Grundflächen zu erwerben, um diese in Bauland umzuwidmen.

Übergeordnetes Ziel der Gemeinde Speinshart ist es, Bauland für die Ansiedlung junger Familien bereit zu stellen und zwar auf Flächen in Eigenbesitz, auf die sie allein Zugriff hat.

Der Bedarf an Bauland wird im Rahmen der Ausführungen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 8.3.2017) unter Ziffer 2.1 des dortigen Textteils nachgewiesen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brandhut" ist es, in Zettlitz eine geordnete bauliche Entwicklung im Dorf zu ermöglichen und zugleich eine Abgrenzung der baulichen Siedlungstätigkeit zur freien Landschaft herzustellen.

Für die vorhandene Baulandnachfrage sollen attraktive (im Eigentum der Gemeinde Speinshart stehende) Bauplätze geschaffen werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre die Ausweisung von Bauland in Zettlitz auf Fl.Nr. 1546 zu bevorzugen, um damit das "alte Dorf" im Osten mit der "Siedlung" (aus der 9. Dekade des 20. Jahrhunderts) im Westen zusammen zu führen.

Die Flächen der Fl.Nr. 1546 gehören allerdings zu einem anliegenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, so dass eine Umwandlung in Bauland zu einer existenzgefährdenden Härte führen würde. Eine Überplanung dieser Landwirtschaftsfläche muss daher unterbleiben. Zu den verschiedenen, bisher nicht bebauten Flächen in Zettlitz wird aus den Stellungnahmen zu den Anregungen der TÖB zitiert:

Zu den "Potentialen der Innenentwicklung" in Zettlitz ist anzumerken:

Eine intensivere Bebauung im Ortskern ist mangels freier Flächen nicht möglich - es sind kaum Baulücken vorhanden(siehe dazu Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan).Es sind im Ortskern landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe mit Viehhaltung angesiedelt. Allein die gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz (Lärm, Geruch), aber auch zu Abstandsflächen, Brandschutz usw. lassen deshalb eine gezielte Weiterentwicklung von Wohnbauflächen im Ortskern nicht zu!

Ergänzend ist anzumerken:

Im Dorfgebiet von Zettlitz sind einige unbebaute Grundstücke vorhanden.
Eine Ansiedlung von Wohngebäuden in diesen freien Flächen ist nicht möglich.

- a) Fl.Nr. 1546
muss als Hausgrundstück zur Landwirtschaft von Hs.Nr. 2 für reine landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.
- b) Fl.Nr. 1534
wird (wie auch Teile von Fl.Nr. 1546) von Stromfreileitungen überspannt - es gelten dazu Schutzzonen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.

Das Grundstück ist in der (weiterhin hier gültigen Fassung des FNP von 1993 als Grünfläche ausgewiesen.

Zudem befindet sich das Grundstück direkt angrenzend zum landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb (mit Viehhaltung), so dass immissionsrechtliche Einschränkungen eine weitergehende Überplanung ausschließen.

- c) Fl.Nr. 1540
ist als öffentlicher Spielplatz gewidmet.
- d) Freie Flächen am westlichen Ortsrand (z.B. Fl.Nr. 1544/1, 1542, 1542/1) sind wegen ihrer Nähe zum westlich angrenzenden Waldgebiet nicht bebaubar.
Sie befinden sich in Privatbesitz, so dass darauf kein Zugriff möglich ist; außerdem ist es (wenigstens teilweise) nicht möglich, die Grundstücke über gemeindeeigene Trassen an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.
- e) Immissionsrechtliche Einflüsse aus den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieben lassen reine Wohnbauflächen im Dorfkern nicht zu.
- f) Die Ansiedlung von Wohnhäusern am westlichen Ortsrand ist in den Jahren zwischen 1980 und 1990 erfolgt und zwar durch Nachgeborene aus Zettlitz. Die hier ansässigen Familien sind (weit über dem Durchschnitt) mit Kindern gesegnet.
Es ist jetzt ein Generationenwechsel festzustellen. Die Nachgeborenen der nächsten Generation halten an ihrem Heimatort fest und verlangen nach eigenem Wohnraum, ohne dass dabei eine Verödung in der westlichen Siedlung zu befürchten wäre.
Der Verbund dieser großen Familien in dem (überschaubaren) Dorf Zettlitz bleibt erhalten und wird sogar gestärkt - was letztlich das Ziel der gemeindlichen Planungen generell ist und nach landesplanerischen Vorgaben im Besonderen anzustreben ist!

Der Gemeinderat von Speinshart hat in seiner Sitzung vom 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brandhut" beschlossen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Speinshart liegt im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab im Regierungsbezirk Oberpfalz.

Das ca. 1,38 ha große Planungsgebiet "Brandhut" befindet sich am östlichen Rand von Zettlitz. Westlich schließt sich eine dörfliche Wohnbebauung an, welche im Lauf der letzten ca. fünf Jahrzehnte kontinuierlich ohne Planungsregelungen gewachsen ist.

Im Norden befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, auf welchem jedoch (gemäß Bestätigung vom 24.1.2017) keine Viehwirtschaft mehr betrieben wird.

Östlich vom Planungsgebiet befinden sich Ackerbauflächen.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes erstreckt sich auf Teile der Fl.Nrn. 1614 und 1632 sowie auf Teile der Fl.Nrn. 1613 (Weg an der Nordseite) und 1620 (Weg zur Schmierhütte) in der Gemarkung Speinshart.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern unterliegt die Gemeinde Speinshart keiner Zentrumszuordnung. Sie liegt jedoch im Kooperationsraum des Mittelzentrums Eschenbach-Grafenwöhr-Pressath-Kirchenthumbach. Bedingt durch die im Gemeindegebiet liegenden, herausragenden Baudenkmäler in Verbindungen mit dem Aufbau einer internationalen Begegnungsstätte genießt Speinshart jedoch an erster Stelle eine Bedeutung für die kulturelle und touristische Entwicklung in der Region.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 1993 der Gemeinde Speinshart stellt die Flächen des Planungsgebietes "Brandhut" zur Zeit als "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

Der Flächennutzungsplan wird für das Gemeindegebiet Speinshart in einem Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BauGB geändert.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung herzustellen.

Für die vorhandene Baulandnachfrage in der Gemeinde sollen attraktive, **auf dem Grundstücksmarkt verfügbare** Bauplätze angelegt werden.

3.1 Erschließung

3.1.1 Motorisierter Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene, ausgebaute Wege- und Straßennetz der Gemeinde.

Anschlussstraßen sind

- im Nordwesten: die Ortsstraße "Brunnengraben"
- im Westen: die Gemeindeverbindungsstraße Speinshart - Zettlitz - B 470 bzw. die Dorfstraße.

Ferner befinden sich im Planungsgebiet zwei teilweise ausgebaute Feldwege

- auf Fl.Nr. 1613 (Weg im Norden; der Weg wird im Rahmen der Erschließung bis zum geplanten Wohngebiet ausgebaut)
- auf Fl.Nr. 1620 (Weg zur Schmierhütte; der Weg wird im Rahmen der Erschließung im geplanten Wohngebiet ausgebaut)

3.1.2 Fußläufiger Verkehr

Alle Bereiche des Dorfes können vom geplanten Baugebiet aus über die öffentlichen Verkehrsflächen bequem erreicht werden.

3.2 Grünordnung

3.2.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen keine öffentlichen Grünflächen angelegt werden.

3.2.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen (mit und ohne besondere Zweckbindung) geplant.

Um Nachteile für den Naturhaushalt möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass der Anteil befestigter Flächen je Baugrundstück 40 % nicht überschreiten darf.

Ferner gilt ein Pflanzgebot für private Gartenflächen.

3.3 **Bebauung der Grundstücke im neuen Baugebiet**

Art der Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem Bedarf in Zettlitz und gemäß der Darstellung im (geänderten) Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht 11 Parzellen vor.

- a) Davon dienen die Parzellen 1 bis 10 einer Bebauung mit Wohngebäuden.
- b) Auf der Parzelle 11 ist die Bebauung mit einem "sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb" gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2 der BauNVO vorgesehen.

Die vorgesehene Nutzung ist wie folgt zu erklären:

Westlich von Parzelle 11 liegt im Dorfgebiet auf Fl.Nr. 1522 ein Zimmerei-, Schreinereibetrieb an. Eine Weiterentwicklung dieses Betriebes mit Fertigungsgebäuden ist nur auf Fl.Nr. 1522 möglich; damit sind die bebaubaren Flächen auf dem Grundstück erschöpft!

Zu einem wirtschaftlichen Betriebsablauf ist es notwendig, dass für die Langzeit-Lagerung von Hölzern und Kurzzeit-Lagerung von Gerüsten usw. in unmittelbarer Nähe zum Fertigungsbetrieb witterungsgeschützte Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Diese sollen (nach dem Willen des Betriebseigentümers) im Bereich der Parzelle 11 des Bebauungsplangebietes entstehen - ein entsprechender Kaufantrag für die Fläche der Parzelle 11 liegt der Gemeinde bereits vor.

Ein Verkauf durch die Gemeinde erfolgt nur mit der Maßgabe (zur Nutzung), dass hier die Immissionsschutzwerte zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO eingehalten werden. Die vorgesehenen Regelungen und Einordnungen stehen im Einklang mit § 4 Abs. 3 Ziffer 2 der BauNVO und sind bei der (vorgesehenen, nicht-störenden) Nutzung gebietsverträglich im Allgemeinen Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Die Neubauten sollen sich in Größe und Geschoßigkeit an der benachbarten Wohnbebauung orientieren. Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Dieser Wert liegt innerhalb des nach § 17 Abs. 1 BauNVO erlaubten Bereiches, so dass ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem geringen Versiegelungsgrad auf den Grundstücken gewährleistet ist.

Die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung soll sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Das Gelände fällt von Norden nach Süden mit ca. 2 % bis 3 %). Die maximale Geschoßanzahl wird auf zwei oberirdische Geschoße beschränkt. Das obere Geschoß kann als Vollgeschoß oder als ausgebautes Dachgeschoß ausgebildet werden.

Nach den beschriebenen topografischen Verhältnissen ist es nicht zu erwarten, dass bei der Bebauung frei stehende Untergeschoße entstehen.

Bauweise

Für das gesamte Gebiet des Geltungsbereiches gilt eine "Offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 der BauNVO.

Bebaubare Flächen

Es ist Wunsch der Gemeinde, den Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zur Bebauung zu ermöglichen. Deshalb verfügen die Grundstücke über ausreichend bemessene Baufelder. Es werden nur Baugrenzen festgesetzt.

Auch für die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen sowie für die Errichtung eines Gewerbebaus gelten die dargestellten Baugrenzen. Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 6 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche hin aufweisen, so dass ein Abstellen von PKW vor der Garage ohne Beeinträchtigung des durchgehenden Verkehrs in der Siedlungsstraße möglich ist.

Höhenlage der Gebäude

Um ein homogenes Erscheinungsbild in Bezug auf Gebäudeproportionen und Bauvolumen zu erzielen wird die Höhenlage der Gebäude festgesetzt.

Festgesetzt wird die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens im Verhältnis zu einem Bezugspunkt.

Mit den Festsetzungen zur Höhenlage (vgl. Festsetzungen Ziffer 5) wird auch ein ausreichender Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser gewährleistet und gleichzeitig sicher gestellt, dass der vorhandene Geländeverlauf so weit wie möglich erhalten wird und die gegebenen topographischen Verhältnisse erkennbar bleiben.

Aufgrund der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigung wird den Bauwerbern empfohlen, bei Bedarf Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser aus den angrenzenden Außengebietsflächen zu treffen.

Entsprechend der einschlägigen gesetzlichen und satzungsrechtlichen Regelungen sind für die Entwässerung der Gebäude bauliche Vorkehrungen (wie Rückstauklappen zur Vermeidung von Wasserschäden und evtl. Hebeanlagen) ggfs. auch wasserdichte Kellerumfassungen vorzusehen.

Dachform

Um den Bauwerbern eine möglichst große Freiheit bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen, werden neben Satteldächern auch andere, geneigte Dachformen wie Pult-, Walm-, Zelt- und Flachdächer (mit oder ohne Begrünung) zugelassen. Gleiches gilt für Garagen und Nebengebäude.

Es wird empfohlen, die in der Planzeichnung dargestellte Firstrichtung einzuhalten.

Nutzung von erneuerbarer Energie

a) Sonnenenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwassererwärmung und Stromerzeugung in Form von Photovoltaikanlagen ist gemäß § 14 Bau NVO möglich. Freistehende solare Energieerzeugungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken nicht zulässig.

Zur Erlangung eines ruhigen und harmonischen Erscheinungsbildes sollten sich die Nutzungsmedien in ihrer Gestaltung immer der Großform des Daches oder der Fassaden unterordnen.

b) Erdwärme

Zur thermischen Nutzung von oberflächennahem Grundwasser und von Erdwärme gelten die einschlägigen Regelungen und Gesetze nach dem WHG, BayWG, EEG 2014 usw.

Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf bzw. dem Höhenverlauf der Erschließungsstraßen anzupassen, so dass die natürliche Topografie erkennbar bleibt.

Die Ausführung soll sich an regional typischen Einfriedungen orientieren. Allgemein, vor allem aber straßenseitig werden dazu Holzlattenzäune empfohlen. Es ist aber auch die Ausbildung der Einfriedung in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder mit metallischen Zäunen möglich.

Ein Zwang zur Errichtung von Grundstückseinfriedungen besteht nicht!

Regenwassernutzung

Anfallendes Regenwasser muss zur Entlastung des Naturhaushaltes und des gemeindlichen Entwässerungssystems auf den einzelnen Bauparzellen zurückgehalten werden (vgl. Festsetzungen Ziffer 9).

Ferner ist eine Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers entsprechend der einschlägigen technischen Regelungen möglich. Nicht verwendetes oder zurückgehaltenes Regenwasser sollte (so weit es die geologischen Verhältnisse zulassen) auf dem Grundstück versickern, so dass der natürliche Wasserkreislauf gestärkt wird.

3.4 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Wasser-, Strom- und Kanalanschlüsse erstellt und an die vorhandenen Systeme im Ortsbereich von Zettlitz angebunden.

- a) Abwassertechnisch ist es gemäß der gemeindlichen Planung notwendig, ein Kanalisationstrennsystem zu errichten.
- b) Regenrückhalteeinrichtungen sind
 - für die Privatgrundstücke von den jeweiligen Bauwerbern zu errichten
 - und evtl. für die öffentlichen Flächen von der Gemeinde Speinshart zu errichten.
- c) Die Einleitung von Niederschlagswasser (auch von gedrosseltem Abfluss) in den Vorfluter Brunnengraben ist im Rahmen einer nachfolgenden, technischen Planung wasserrechtlich zu behandeln.
- d) Für die Verlegung von Erdkabeln zur
 - Energieversorgung und
 - Telekommunikationwerden mit den jeweiligen Versorgungsgesellschaften entsprechende Trassen auf öffentlichem Grund zur Verfügung gestellt.
- e) Gleiches gilt für die Verlegung eines Wasserversorgungs-Hauptstranges.

Die Leitungsführung der Medientrassen erfolgt nach Festlegung durch die Gemeinde Speinshart.

3.5 Besondere Anlagen

Nach einem vorliegenden Dränplan aus 1967 befindet sich im Nähebereich der Nordost-Ecke des geplanten Baugebietes eine Dränleitung zur Untergrundentwässerung der anliegenden Ackerflächen.

Diese Leitung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen aufgesucht und (falls notwendig) gesichert.

4. Auswirkungen

4.1 Verkehrsnetz

Die geplante Erschließungsstraße kann nord- und westseitig an das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden werden. Die bestehenden Wegenbindungen nach Osten bleiben erhalten.

Der geplante Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße Speinshart - B 470 erfolgt im Innerortsbereich von Zettlitz.

4.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Mit der Umwandlung von bisher unbebauten Flächen in Wohnbauland sind Auswirkungen auf den vorhandenen Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Verschiedene (bereits bei der Änderung des FNP beschriebene) Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten jedoch, dass die Auswirkungen der Baulandausweisung so gering wie möglich ausfallen werden.

Die unvermeidlichen Eingriffe werden entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt und in Form von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine detaillierte Berechnung des Kompensationsbedarfs sowie eine Auflistung und Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist dem FNP bzw. der Begründung zum Umweltbericht / Grünordnungsplan zu entnehmen.

4.3 Bebauung

Neubebauung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes werden 11 neue Baugrundstücke geschaffen. Der nord-westseitig im Zusammenhang stehende, bebaute Ortsbereich wird geringfügig nach Südosten hin vergrößert.

Die Nutzung der Baugebietsfläche als allgemeines Wohngebiet lässt einen Bevölkerungszuwachs von ca. 40 Personen erwarten.

Vorhandene Bebauung

Durch die Neubebauung ist in den vorhandenen angrenzenden Siedlungsgebieten eine geringfügige Erhöhung der Schallimmissionswerte durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens theoretisch zu berechnen.

Da jedoch lediglich 11 zusätzliche Parzellen erschlossen werden, ist die zu erwartende Geräuschbelästigung zu vernachlässigen. Während der Bauphase (öffentliche Erschließung und private Baumaßnahmen) ist durch Baustellenfahrzeuge und sonstige Geräte mit einem verstärkten Schmutz- und Lärmaufkommen zu rechnen.

Die zur Zeit am nordöstlichen Ortsrand von Zettlitz liegenden Wohngebäude grenzen nach Fertigstellung der Bauarbeiten im Plangebiet an bebaute Grundstücke an. Die Entfernung aus den vorhandenen Wohnflächen zur freien Landschaft wird um ca. 70,0 m anwachsen. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der vorhandenen Wohnbebauung bleibt aber auch künftig gewährleistet.

4.4 Ver- und Entsorgungssystem

4.4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die neuen Gebäude und Löschwasser kann nach dem geplanten Ausbau des Leitungsnetzes unter ausreichenden Druckverhältnissen und in der notwendigen Menge aus der Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Seitenthaler Gruppe bereit gestellt werden.

4.4.2 Schmutzwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zum vorhandenen, örtlichen Schmutzwassersammler in der Dorfstraße usw..

Das Abwasser wird von einer Pumpstation (Fl.Nr. 1669 - westlicher Ortsrand von Zettlitz) aus zur Kläranlage bei Tremmersdorf gefördert. Zusätzliche Maßnahmen an vorhandenen Sammlern, an der Pumpstation, an der vorhandenen Druckleitung und an der Kläranlage sind nicht notwendig.

4.4.3 Niederschlagswasserableitung

Die Ableitung des Niederschlagswassers soll nach Süden in den offenen und verrohrten Brunnengraben erfolgen. Dieser nimmt seinen Verlauf über künstlich angelegte Vernässungszonen weiter zum Erlbach, der vor seiner Einmündung in die Creußen noch einmal über flache Vernässungszonen geleitet wird. Eventuell notwendige Maßnahmen zur Regenrückhaltung, zur Ausbildung wasserdichter Kellerumfassungen usw. werden im Zusammenhang mit der konkreten Erschließungsmaßnahme planerisch dargestellt und wasserrechtlich behandelt - siehe auch Festsetzungen Ziffer 9.1.

4.4.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann voraussichtlich von vorhandenen Leitungen im Ortsbereich von Zettlitz sicher gestellt werden.

Flächen zur Errichtung einer Transformatorstation u.dgl. werden in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen bereit gestellt.

4.4.5 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen können voraussichtlich von den vorhandenen Leitungen im Ortsbereich abzweigend in das neue Baugebiet hinein ergänzt werden.

Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen wird ein Kabel zur Breitband-Telekommunikationstechnik in den öffentlichen Verkehrsflächen (mit Abzweigen in die Privatflächen hinein) verlegt oder die spätere Bestückung durch ein Leerrohrsystem sichergestellt.

4.5 Freizeit und Erholung, Lärm

4.5.1 Spielplätze

Im Baugebiet "Brandhut" werden keine Spielplätze u.dgl. vorgesehen. Es befindet sich ein öffentlicher Spielplatz auf Fl.Nr. 1540 im Dorfgebiet von Zettlitz.

4.5.2 Lärmimmissionen

Eine Beeinflussung des Gebietes "Brandhut" durch Lärmimmissionen aus dem qualifizierten Dorfgebiet (MD) ist wegen der Entfernung gegeben.

Zur Lärmbelastung aus dem Dorfgebiet liegt ein Gutachten der Ingenieurgesellschaft IBAS vom 14.10.2016 vor.

Das Gutachten liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei.

Im Gutachten wurden die Lärmimmissionen untersucht, die aus

- dem KFZ-Verkehr der Gemeindeverbindungsstraße Speinshart - B 470
- und aus dem Dorfgebiet, im Besonderen von dem Zimmereibetrieb Fl.Nr. 1522 auf das Baugebiet einwirken.

Zusammenfassend ist festzustellen:

- a) Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass im Baugebiet selbst keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB (A) zu erwarten sind.

Lediglich an der Westfassade der Parzelle 11 wird der Orientierungswert von 45 dB (A) nach DIN 18005 in der Nachtzeit geringfügig überschritten - er liegt allerdings im Rahmen des zulässigen Immissionswertes nach der 16. BImSchV von 49 dB(A).

In früheren Fassungen des Bebauungsplanes war die Parzelle 11 zur Errichtung eines Wohnhauses mit Nebenanlagen vorgesehen. Im Zusammenhang mit dem hier vorhandenen Verkehrslärmpegel waren Festsetzungen zu architektonischen Schutzmaßnahmen im Sinne des Gutachtens Ziffer 6.2 vorgegeben.

Mit dem Planstand vom 1.6.2017 ist diese Regelung nicht mehr relevant.

Es ist geplant, dass auf der Parzelle 11 ein Gebäude mit einem nicht-störenden Gewerbebetrieb (ohne wohnliche Nutzung) errichtet wird. Es sind deshalb gegenüber dem Dorfgebiet im Westen keine Lärmschutz-Regelungen vorgesehen; es ist (im Gegenteil) davon auszugehen, dass ein solches Gebäude zusätzlichen Schutz gegen Verkehrslärm für die restlichen Flächen des Baugebietes bewirkt.

- b) Die Berechnungsergebnisse zum Gewerbelärm aus dem Dorfgebiet (Zimmerei auf Fl.Nr. 1522) zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (Parzellen 1 bis 10) sowohl tagsüber, als auch nachts eingehalten werden.
- c) Die Gemeinde Speinshart wird keinen Gebrauch davon machen, den Alternativ-Vorschlag aus dem Gutachten (zur Errichtung eines Schutz-Walles vom 2,5 m Höhe) auszuführen.
- d) Die verkehrstechnische Andienung des nicht-störenden Gewerbebetriebes auf Parzelle 11 darf nur von Westen aus erfolgen. Eine Zufahrt zum Grundstück von der Erschließungsstraße auf Fl.Nr. 1620 ist nicht gestattet (vgl. Festsetzungen Ziffer 12).

4.6 Landwirtschaft

Das neue Baugebiet grenzt nach seiner Verwirklichung nord-, ost- und südseitig an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auf den Baugrundstücken ist mit Staub-, Lärm-, Geruchs- und sonstigen Immissionen zu rechnen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der (am Baugebiet anliegenden) Flächen hervorgehen. Die künftigen Bewohner im Baugebiet Brandhut werden auf solche Einflüsse hingewiesen!

Im westlich gelegenen, ursprünglichen Dorfzentrum befinden sich u.a. landwirtschaftliche Betriebe. Viehwirtschaft wird derzeit und künftig nur noch in den Anwesen Hs.Nr. 2 und Hs.Nr. 4 betrieben. Diese sind vom Baugebiet mehr als 100 m entfernt. Auf eine Untersuchung zur relativen Häufigkeit der Geruchsstunden gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL kann deshalb verzichtet werden.

Die Viehwirtschaft in Hs.Nr. 7 wird aufgegeben. Die Milchwirtschaft wurde bereits aufgegeben (eine schriftliche Bestätigung dazu wird von der Gemeinde Speinshart vorgelegt).

Wegen dieser Entwicklung hat der Eigentümer des landwirtschaftlichen Anwesens Hs.Nr. 7 die Planungsfläche (Teilfläche von Fl.Nr. 1614) zum Baugebiet Brandhut an die Gemeinde veräußert.

Auf dem Anwesen Hs.Nr. 13 (Fl.Nr. 1612) wird keine Viehwirtschaft mehr betrieben.

B) Begründung zum Grünordnungsplan

1. Planungsziel

1.1 Allgemeine Planungsziele

Die Gemeinde Speinshart plant, in der Flur Brandhut in Zettlitz auf einer Fläche von ca. 1,38 ha ein Wohngebiet auf Eigengrund auszuweisen. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist erforderlich um sicher zu stellen, dass die geplanten Maßnahmen mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes vereinbar sind.

1.2 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Bearbeitungsgebiet

Ziele im o.g. Sinn für das Planungsgebiet sind:

- der schonende Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft
- der Erhalt von Biotopen (sofern vorhanden)
- der Schutz von angrenzenden Bewaldungen und Biotopen vor Beeinträchtigung (sofern vorhanden)
- der weitestmögliche Erhalt von versickerungsfähigem und belebtem Boden als Lebensraum und zur Grundwasserneubildung
- der Erhalt von Beziehungsgefügen zwischen den Lebensräumen im Geltungsbereich und seiner Umgebung (soweit vorhanden)
- der Schutz des Landschaftsbildes
- der Erhalt erholungsgeeigneter Freiräume.

2. Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage im Ortsgebiet

Die Gemeinde Speinshart liegt im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab im Regierungsbezirk Oberpfalz, in der Planungsregion 6.

Das ca. 1,38 ha große Planungsgebiet "Brandhut" befindet sich am östlichen Rand von Zettlitz. Westlich schließt sich ein Wohngebiet an, welches im Lauf der letzten ca. fünf Jahrzehnte kontinuierlich ohne Planungsregelungen gewachsen ist.

Im Norden grenzt ein stillgelegtes landwirtschaftliches Anwesen an. Die ehemals vorhandene Viehhaltung auf dem Hof wurde auf Dauer aufgegeben. Die derzeitige und in Zukunft absehbare Nutzung der Landwirtschaft beschränkt sich auf den Feld- und Ackerbau (vgl. Bestätigung vom 24.1.2017 beim Flächennutzungsplan).

Östlich bzw. südöstlich vom Planungsgebiet befinden sich Wiesen- und Ackerbauflächen.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes erstreckt sich auf Teile der Fl.Nrn. 1614 und 1632 sowie auf Teile der Fl.Nrn. 1613 und 1620.

2.2 Naturräumliche Einordnung

Das Planungsgebiet ist dem Naturraum "Oberpfälzisches Hügelland" zuzurechnen.

2.3 Geologie

Geologisch liegt das Planungsgebiet im "Oberen Buntsandstein" (Oberpfälzisches-Oberfränkisches Bruchschollenland).

2.4 Relief

Das geplante Baugebiet befindet sich in einer Höhenlage zwischen 421,0 und 425,0 m üNN in einer sanften Hanglage von Norden, nach Osten und Süden abfallend.

2.5 Bisherige Nutzung

Im Planungsgebiet findet zur Zeit eine Intensivnutzung durch Ackerbau und Grünlandnutzung statt. Die Planungsfläche wird derzeit etwa in West-Ost-Richtung von Feldwegen eingegrenzt bzw. durchzogen.

Natürliche Wuchszonen für Sträucher oder Bäume sind nicht vorhanden.

2.6 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in einem "landschaftlichen Vorbehaltsgebiet" nach LEP, wie auch das Dorf Zettlitz insgesamt.

3. Allgemeine Beschreibung zu den Grundzügen der Grünordnung

Der Umweltbericht bzw. die Grünordnungsplanung zielen darauf ab

- Eingriffe in die Natur weitestmöglich zu vermeiden und Beeinträchtigungen für die angrenzenden Flächen zu beschränken
- den Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft verträglich zu gestalten und zur Vernetzung von wertvollen Beständen des Naturhaushalts beizutragen.

Zur Erlangung einer Durchgrünung des Gebietes (durch die einzelnen Bauwerber) werden (Empfehlungen ausgesprochen und) Festsetzungen beschrieben.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden (Umweltbericht)

- siehe "Umweltbericht" und "Ausgleichsflächen"
des Landschaftsarchitekten Eugen Schimmel
als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:
Eschenbach, den 13.12.2016

Genehmigt:
Speinshart, den

Geändert:
Eschenbach, den 17.2.2017

Geändert:
Eschenbach, den 8.3.2017

Geändert:
Eschenbach, den 1.6.2017

Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
J. Wolf - H. Oberndorfer

Hans J. Oberndorfer

Albert Nickl, 1. Bürgermeister

C) Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

I. Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brandhut" erfolgt gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Weitere Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bayerische Bauordnung (BayBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007
Fundstelle: GVBl. 2007 S. 588
Stand: letzte berücksichtigte Änderung vom 9.5.2016 (GVBl. S. 89) mit Wirkung vom 10.5.2016)

II. Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 Abs. 1 ff und auf § 9 Absatz 4 des Baugesetzbuches (BauGB), Artikel 81 Absatz 2 BayBO, der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung (PlanzV), und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.

III. Verbindliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Brandhut" wird entsprechend der BauNVO § 4 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Einzelnen wird die bauliche Nutzung festgesetzt mit:

- a) für die Parzellen 1 bis 10:
Zulässig sind Gebäude nach § 4 Abs. 1 und 2 der BauNVO
- b) für die Parzelle 11:
Zulässig ist ein Gebäude nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 der BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	GFZ 0,8
Vollgeschoße maximal:	II auf den Parzellen 1 bis 10, bzw. I auf Parzelle 11

3.0 Bauweise

Bauweise: offene Bauweise

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser, sofern die Baugrenzen eingehalten werden, zulässig;

die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

Zulässig sind Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten

4.0 Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Fassaden:

Die Gebäude können mit Putzfassaden oder Holzfassaden (geschnittene oder gehobelte Sichtseite) erstellt werden.

4.2 Dächer:

4.2.1 Dachform Wohngebäude

Um den Bauwerbern eine möglichst große Freiheit bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen, werden neben Satteldächern auch andere, geneigte Dachformen wie Pult-, Walm-, Zeltdächer oder Flachdächer zugelassen.

Auch bei Garagen und Nebengebäuden sind zur Vermeidung unnötig großer Dachvolumen die o.g. Dachformen möglich.

Zugelassen sind bei Wohnhäusern

- a) Satteldächer mit Neigungen zwischen 28° und 42°
bei einer baulichen Nutzung von Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (E+D)
- b) Walmdächer mit Neigungen der Hauptdachflächen zwischen 32° und 42°
bei einer baulichen Nutzung von Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (E+D)
- c) Zeltdächer mit Neigungen der Hauptdachflächen zwischen 32° und 42°
bei einer baulichen Nutzung von Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (E+D)

- d) Pultdächer mit Neigungen zwischen 12° und 22°
Die Dachform erlaubt bei dieser Ausbildung ein ausgebautes Erdgeschoß und ein (teilweise) ausgebautes Obergeschoß unter Einbeziehung der zulässigen Wandhöhen
- e) Flachdächer bei einer baulichen Nutzung von Erdgeschoß und ein Obergeschoß als Vollgeschoß (E+1)
- f) Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit Neigungen zwischen 12° und 22°
bei einer baulichen Nutzung von Erdgeschoß und ein Obergeschoß als Vollgeschoß (E+1)

4.2.2 Dachform gewerbliche Gebäude

Zugelassen ist auf Parzelle 11 bei nicht-störender gewerblicher Nutzung

- a) Satteldach mit einer Neigung zwischen 12° und 22°
bei einer baulichen Nutzung in einem Geschoß (E)

4.2.3 Farbe von Dachflächen

Es sind graue, anthrazitfarbene und ziegelrote Dachfarben zugelassen.

4.3 **Dachüberstände:**

Es gilt für die Parzellen 1 bis 10 ein Dachüberstand

traufseitig	bis max. 50 cm
giebelseitig	bis max. 30 cm

Für die Parzelle 11 gilt bei der festgesetzten nicht-störenden gewerblichen Nutzung ein Dachüberstand von

traufseitig	bis max. 100 cm
giebelseitig	bis max. 100 cm

Grenzgaragen:

Dachüberstände auf Nachbargrundstücke sind nicht zulässig.

4.4 **Firstrichtungen:**

Die Firstrichtung kann bei Satteldächern, Walm- und Zeltdächern frei gewählt werden.

Für die Ausrichtung von Pultdächern gilt:

Die tiefe Pultdach (-Trauf)-Linie liegt für die Parzellen 1 bis 4 an der Westseite oder an der Nordseite des Hauptgebäudes.

Für die Parzellen 5 bis 10 ist eine Pultdachanordnung frei wählbar, soweit die Abstandsflächenregelungen nach Artikel 6 der BayBO dies zulassen; die Gebäude dürfen dabei nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen liegen.

4.5 Dachgauben

Es sind Dachgauben zugelassen in Dachflächen von Wohnhäusern nach Ziffer 4.2.1 a), b) und c), sofern die Neigung dieser mindestens 38° beträgt.

Die Ausbildung der Dachgauben (mit Steil- oder Flachdachausbildung) ist frei wählbar.

Der Abstand zwischen der äußeren Dachgaube und dem Ortgang der Dachfläche muss mindestens 1,5 m betragen.

Bezogen auf die Trauflinienlänge einer Dachfläche darf die Gesamtabwicklungslänge der zuzuordnenden Gaubenlänge(n) höchstens 60 % betragen.

Die Gesamtansichtsfläche von Dachgauben darf in der Vertikalprojektion 40 % der zuzuordnenden Dachfläche nicht übersteigen. Eine Gliederung in (bis zu) drei Einzelgauben je Dachfläche wird empfohlen.

5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 3 BauGB)

Festgelegte Höhenlage der Gebäude:

Festgesetzt wird die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens im Verhältnis zu einem Bezugspunkt. Bezugspunkt ist die Höhe der zuzuordnenden Erschließungsstraßenoberkante, die sich in der Verlängerung der nordostseitigen Gebäudeflucht bei (den Parzellen 1 bis 8) bzw. an der ostseitigen Gebäudeflucht (bei den Parzellen 9 bis 11) zur Erschließungsstraße ergibt.

Maximale Höhe von FOK EG über Fahrbahnrand: 40 cm

Zur Definition der **Wandhöhe** gilt Art. 6 Abs. 4 der BayBO.

Die größtmögliche Wandhöhe von Gebäuden darf betragen
(Angabe zu Kürzeln der Bauweise siehe Ziffer 4.2 der Festsetzungen):

Vorrangig sind jedoch immer die Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken nach Artikel 6 der BayBO einzuhalten.

5.0.1 Wandhöhe bei Wohnhäusern

- a) bei Satteldächern, Walmdächern und Zwischenformen in der Bauweise E+D
Wandhöhe: 4,25 m
- b) bei Satteldächern, Walmdächern und Zwischenformen in der Bauweise E+1
Wandhöhe: 6,25 m
- c) bei Pultdächern
Wandhöhe an der Traufe: 4,25 m
Wandhöhe am Ortgang (First): 6,25 m
Die Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken nach Artikel 6 BayBO sind jedoch einzuhalten.
- d) bei Flachdächern
Wandhöhe allseitig: 6,25 m in der Bauweise E+1
- e) Für Garagen bzw. Nebengebäude gilt allgemein eine zulässige mittlere Wandhöhe an der Traufe von maximal 3,00 m und eine maximale Firsthöhe von 5,75 m.

5.0.2 Wandhöhe bei der nicht-störenden gewerblichen Nutzung auf Parzelle 11

bei Satteldach in der Bauweise E
Wandhöhe 6,25 m

5.0.3 Geländemodellierung

Aufschüttungen, Abgrabungen sind bis +/- 50 cm innerhalb der jeweiligen Parzelle zulässig. Geländeauffüllungen oder -abgrabungen sind auf einem Flächenanteil von (bis zu) 20 % der jeweiligen Bauparzelle zulässig; die Höhen der angrenzenden Grundstücke dürfen dabei nicht verändert werden.

Im Bauantrag bzw. Freistellungsantrag sind Höhenprofile mit Höhenbezug auf NN (Normal Null) darzustellen. Der nächstgelegene Bezugspunkt ist:

Bolzen an der Trafo-Station Fl.Nr. 1525
Nordseite (Straßenseite) 420,926 m üNN. Zusätzliche Höhenfestpunkte innerhalb des Baugebietes werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme erstellt.

6.0 Nebenanlagen

6.1 Stellplätze, Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten:
Stellplätze sind von der Grundstücksgrenze aus (zur öffentlichen Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich) mindestens 6,00 m tief auszubilden.
Zu Garagen sind im Bebauungsplan Standortvorschläge dargestellt. Die Garagen / Nebengebäude können innerhalb der dargestellten Baugrenzen errichtet werden.

6.2 Terrassen

Befestigte Terrassen sind innerhalb der bezeichneten Baugrenzen zulässig. Darüber hinausgehend können befestigte Terrassen zugelassen werden, sofern ihre versiegelte Fläche zusammen mit weiteren versiegelten Flächen (der Gebäude, Zufahrten, Wege usw.) auf dem Grundstück einen Anteil von 40 % nicht übersteigt.

7.0 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,20 m festgesetzt.

8.0 Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind zulässig bis zu 1,0 m² Ansichtsfläche je Anwesen

- an Gebäuden
- am Ort der Leistung und
- nicht freistehend.

8.2 Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

9.0 Wasserbehandlung und Entsorgung

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Für die geschlossenen Befestigungen sind geeignete Anlagen zur Speicherung und anschließender, gezielter Versickerung bzw. zur Ableitung des Niederschlagswassers vorzusehen.

9.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser, welches auf privaten Grundstücksflächen niedergeht, ist vom Grundstückseigentümer mittel Regenrückhalte-Einrichtungen zu sammeln und (sofern es nicht auf eigenem Grund schadlos versickert oder verbraucht wird) gedrosselt in das gemeindliche Entwässerungssystem zur Niederschlagswasser-Ableitung abzugeben.

Die selbstständige, gedrosselte Entleerung des Wasserspeichers ist zu gewährleisten und in der jeweiligen Bauvorlage nachzuweisen.

Zur Bemessung des Rückhaltespeichers gelten folgende Grundlagen:

a) Erläuterung der Bemessungsformeln gemäß DWA-Regelwerk

Erforderliches Speichervolumen	$V_{\text{erf.}}$	[m ³]
Rechenwert der zu berücksichtigenden Grundstücksfläche	A	[m ²]
Rechenwert undurchlässiger Fläche	A_u	[m ²]
Drosselabfluss	Q_{Dr}	[l/s]

Mittlerer Abflussbeiwert ψ m

- bei Schrägdächern: 0,80
- bei Gründächern: 0,50
- bei Flachdächern ohne Begrünung: 0,90
- bei Flachdächern mit Begrünung: 0,70
- bei offenfugig gepflasterten Wegflächen: 0,50
- bei geschlossen gepflasterten Wegflächen: 0,75
- bei Gärten, Wiesen, Pflanzbereichen
mit Abfluss in das Entwässerungssystem: 0,05

Abweichungen von den benannten Abflussbeiwerten sind bei Nachweis möglich.

b) Nachweise

Für den Nachweis der privaten Regenrückhaltung sind folgende Berechnungsgrößen einzuhalten, sofern kein weitergehender Nachweis nach DNGW A 117 und DWA-M 153 erfolgt:

$$A_u = A * \psi \text{ m}$$

$$V_{\text{erf.}} = A_u * 19 \text{ l/m}^2$$

$$Q_{\text{Dr}} = A_u * 3 \text{ ml/m}^2 * \text{s}$$

c) Beispiel

für ein Grundstück mit 900 m² Gesamtfläche und einer Wohnhausbebauung mit
 einer überdeckten Fläche von 120,0 m²
 sowie von Nebengebäuden mit 60,0 m²
 180,0 m²

A_u
 Gebäude, Nebengebäude 180,0 m² * 0,8 = 144,0 m²

Zugänge, Zufahrten, Wege mit
 offenfugigem Pflaster 100,0 m² * 0,5 = 50,0 m²

Terrassenbelag 50,0 m² * 0,75 = 37,5 m²

Gärten 570,0 m² * 0,05 = 28,5 m²

$A_u =$ 260,0 m² ($\psi_m = 0,289$)

$V_{\text{erf.}} = 260 * 19 =$ 4,940 l = 4,94 m³

$Q_{\text{Dr}} = 260 * 3 =$ 0,78 l/s

d) Vorkehrungen bei Stau- und Grundwasser

Die Kellergeschosse der geplanten Gebäude sind vom jeweiligen Bauwerber selbst zu schützen gegen

- Grundwasserzutritt
- Sickerwasserzutritt
- Rückstau aus dem Vorfluter und aus dem Kanalnetz.

Als Rückstauenebene gilt gemäß allgemeiner gesetzlicher Regelung und nach gemeindlicher Satzung die Oberkante des anliegenden Verkehrsweges.

e) Verfahren

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Brunnengraben wird im Rahmen einer Erschließungsplanung wasserrechtlich behandelt.

10.0 Sonnenenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie zur Heizung, Brauchwassererwärmung und in Form von Photovoltaikanlagen wird den Bauwerbern empfohlen. Anbringungsort dieser Anlagen ist immer die Dach- oder Fassadenfläche der Gebäude..

Festgesetzt wird:

Freistehende solare Energieerzeugungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken nicht zulässig.

Die Belegung von Dachflächen mit Solarelementen ist symmetrisch vorzunehmen.

Zur Erlangung eines ruhigen und harmonischen Erscheinungsbildes muss sich die Modulanordnung immer der Großform des Daches unterordnen. Dem entsprechend ist bei der Anbringung der Solarelemente ein Abstand von 50 cm zu den, die Dachfläche begrenzenden Linien wie Traufe, Ortgang, First und Grat einzuhalten.

Zur Vermeidung großer Aufbauhöhen sind solare Energieerzeugungsanlagen auf geneigten Dächern nur **in der Dachfläche** im Sinne des Art. 57 Absatz 1 Ziffer 3 aa BayBO zulässig.

11.0 Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen müssen unterirdisch geführt werden (z.B. Trinkwasserleitung, konventionelle Telekommunikation, Breitbandtechnik, Stromleitungen usw.). Die Leitungen werden, entsprechend der geltenden Satzungen usw., vom öffentlichen Grund aus ca. 1,0 bis 2,0 m in die Bauparzelle hinein verlegt.

Die Löschwasserversorgung ist aus dem bestehenden Leitungsnetz und dem (im Baugebiet neu geplanten Leitungsnetz) des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Seitenthaler Gruppe uneingeschränkt gewährleistet. Es werden im Baugebiet im Abstand von höchstens 80 m Hydranten eingebaut - im Einzelnen wird auf eine nachfolgende technische Erschließungsplanung verwiesen.

12.0 Lärmschutz

Das Gebäude auf Parzelle 11 ist so zu gestalten, dass die Erschließung des nicht-störenden Gewerbebetriebes ausschließlich von Westen her erfolgt, so dass der An- und Abfahrtsverkehr sowie Be- und Entladetätigkeiten ausschließlich an der westlichen Gebäudefassade erfolgen.

13.0 Private Grünflächen

13.1 Allgemeines

Zur Begrenzung von Nachteilen für den Naturhaushalt wird festgesetzt, dass der Anteil befestigter Flächen je Baugrundstück 40 % nicht überschreiten darf.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen entsprechend § 19 Absatz 4 der BauNVO werden ausdrücklich ausgeschlossen.

13.2 Pflanzgebote

- a) Es gilt ein Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme oder Halbstämme) für die Gestaltung der privaten Grünflächen ohne Zweckbindung. Abweichungen gegenüber den im Plan eingezeichneten Standorten sind möglich.
- b) Die Bauwerber werden dazu verpflichtet, je begonnene 300 m² Grundstücksfläche mindestens einen heimischen Laubbaum oder einen halb- bzw. hochstämmigen Obstbaum anzupflanzen.
- c) In der Bauvorlage im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die Außenanlagen mit den Pflanzstandorten darzustellen.
- d) In dem ost- und südseitigen Grüngürtel von 4,0 m Breite gilt ein Pflanzgebot für Sträucher gemäß Ziffer 1.5.1.1 des Umweltberichtes.
- e) Die Bepflanzung der privaten Freiflächen hat spätestens in der Pflanzperiode zu erfolgen, die der Fertigstellung / dem Bezug des Wohngebäudes folgt.

14.0 Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsflächen

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt festgelegt.

Diese gelten als Festsetzung im Sinne von § 9 Absatz 1a des BauGB und sind fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

IV. Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

1.0 siehe Legende beim Bebauungsplan

2.0 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Es gilt ein Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämmen) für die Gestaltung der privaten Grünflächen (vgl. Festsetzungen Ziffer 13).

Es gilt die Festsetzung aus dem Umweltbericht Ziffer 1.5.1.1.

Ergänzend werden folgende Gehölze zur Anpflanzung empfohlen:

2.1 Baumarten:

Acer platanoides	Spitzahorn	Fagus sylvatica	Buche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Eiche
Aesc. Hippocastanum	Kastanie	Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde	Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme)	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		

2.2 Gehölz- und Straucharten:

Acer campestre	Feldahorn	Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix purpurea	Purpurweide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
		Corylus avellana	Haselnuss

Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze mit künstlich erzeugten Wuchsformen, Blautannen, Blaufichten und Thujen.

2.3 Symbole Anpflanzungen:

siehe Legende beim Bebauungsplan

V. Textliche Hinweise

1.0 Abwasseranschlüsse

Eine Freispiegel-Entwässerung aller Untergeschoße im Baugebiet kann nicht garantiert werden.

Die satzungsrechtlichen und gesetzlichen Vorgaben zur Sicherung gegen Rückstau zum Einbau von Hebeanlagen, zur Ausbildung wasserdichter Kellerumfassungen usw. aus dem öffentlichen Kanalnetz sind zu beachten (vgl. Festsetzungen Ziffer 9d).

2.0 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Adolf-Schmetzer-Straße 1, 93 055 Regensburg, bekannt gemacht werden. Für den Fall, dass dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt geworden, diese Informationen an den Planungsträger und das zuständige Landratsamt weiter geleitet worden sind, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange gem. BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu hören.

3.0 Stromversorgung und Telekom / Medien

Die Stromversorgung und Medienanschlüsse werden nach Maßgabe der Versorger / Anbieter verlegt. Es werden nur unterirdisch verlegte Versorgungskabel zugelassen.

Anlage Statistik zum Bebauungsplan "Brandhut"**Planstand 1.6.2017**

Bruttowohnbauand		ca.	1,38 ha
Private Grundstückfläche (ohne besondere Zweckbindung)	ca. 1,06 ha		
Private Grundstücksfläche (mit besonderer Zweckbindung = Pflanzstreifen an der Ost- und Südseite des Geltungsbereiches)	<u>ca. 0,10 ha</u>		
Nettowohnbauand	ca. 1,16 ha		1,16 ha
innere Erschließung		ca.	0,22 ha
Landwirtschaftliche Flächen			-,--
Private Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung			0,10 ha
Verhältnis Innere Erschließung zu Nettowohnbauand:	$\frac{0,22}{1,16}$		0,190
Anzahl Parzellen			11 St
kleinstes Grundstück (Parzelle 3)		ca.	821,0 m ²
größtes Grundstück (Parzelle 8)		ca.	1.221,0 m ²
durchschnittliche Grundstücksgröße (einschl. Pflanzstreifen)			1.058,4 m ²
Anzahl Bewohner:			40 Pers.
Parzelle 1 bis 10	40 Pers.		
Parzelle 11	<u> </u>		
	40 Pers.		
durchschnittliche Haushaltsgröße:		ca.	4 Pers.
Bruttowohnungsdichte (10 WE: 1,38 ha) =			7,25 WE/ha
Nettowohnungsdichte (10 WE: 1,06 ha) =			9,43 WE/ha
Bruttowohndichte (40 E: 1,38 ha)			28,99 E/ha
Nettowohndichte (40 E: 1,06 ha)			37,8 E/ha

D) Verfahrensvermerke

Vorwort

Aufgrund der §§ 1, 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Form, beschließt die Gemeinde Speinshart diesen Bebauungsplan als Satzung.

- § 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine Grenze (siehe Zeichenerklärung) festgesetzt.
- § 2 Der Lageplan 1:1000 mit den Zeichenerklärungen und die textlichen Festsetzungen (Textteil) sind Bestandteile dieser Satzung.
- § 3 Der Umweltbericht und die Planungen zu den Ausgleichsflächen sind verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes.
- § 4 Der Bebauungsplan enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
- § 5 Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtverbindlich.

Verfahrensvermerke

<p>1. Der Gemeinderat von Speinshart hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brandhut", Zettlitz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p>	
<p>2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.</p>	
<p>3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.</p>	
<p>4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.</p>	
<p>5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.</p>	

<p>6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.</p>	
<p>7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit seiner Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.</p>	
<p>8. Die Gemeinde Speinshart hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen Der Satzungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.</p>	<p>Speinshart, den</p> <p>A. Nickl, 1. Bürgermeister (Siegel)</p>
<p>9. Das Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom Nr. gem. § 10 BauGB genehmigt.</p>	<p>Speinshart, den</p> <p>A. Nickl, 1. Bürgermeister (Siegel)</p>
<p>10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.</p>	<p>Speinshart, den</p> <p>A. Nickl, 1. Bürgermeister (Siegel)</p>