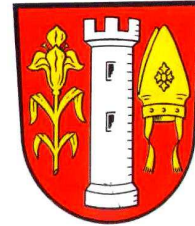


**Gemeinde Speinshart  
im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab**



**3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Krummacker" in Speinshart**

**ENTWURF**

**- Stand 15.04.2021 -**

**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**

<b>A)</b>	<b>Begründung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes</b>	
1.	Anlass der Planung	Seite 4
2.	Beschreibung des Plangebietes	Seite 5
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	Seite 6 - 10
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	Seite 10 - 12
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**

1.	Planungsziel	Seite 13
1.1	Allgemeine Planungsziele	
1.2	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Bearbeitungsgebiet	
2.	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes	Seite 13 - 14
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	Seite 14
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden (Umweltbericht)	Seite 15

### **C) Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich**

I.	Rechtsgrundlagen für die Aufstellung	Seite 16
II.	Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen	Seite 16
III.	Verbindliche Festsetzungen	Seite 16 - 22
IV.	Erklärung zu den planlichen Festsetzungen	Seite 23
V.	Textliche Hinweise	Seite 24

### **Anlage: Statistik**

<b>D)</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	Seite 25 - 27
<b>E)</b>	<b>Bebauungsplan</b> (Lageplan M = 1:1000)	
<b>F)</b>	<b>Umweltbericht</b>	

## A) **Begründung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes**

### 1. **Anlass der Planung**

Im Gemeindegebiet von Speinshart bilden die Ortsbereiche von Speinshart und Tremmersdorf die eigentlichen Siedlungsschwerpunkte. Nachrangig sind einzuordnen die Ortsbereiche von Münchsreuth und Zettlitz.

Zuletzt wurden mit den Bebauungsplänen

- Maifurt in Tremmersdorf und
- Brandhut in Zettlitz

in den Jahren 2018 bis 2020

insgesamt 29 gemeindeeigene Bauplätze für den Eigenheim-Bau in der Gemeinde neu erschlossen.

Eine Vielzahl von Bewerbern zum Neubau von Wohnhäusern wünschen sich aber im Ortsteil Speinshart anzusiedeln. Die Gemeinde verfügt hier derzeit nur über ein eigenes Grundstück, das (wegen seiner Nähe zur Kreisstraße NEW 5) nur sehr schwer verkäuflich ist.

Die Gemeinde ist deshalb bemüht, auch jede Privatinitiative zur Grundstücksbereitstellung oder zur Umnutzung von Flächen für den Neubau von Wohnungen zu unterstützen.

### **Dies gilt hier für das Antragsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Krummacker**

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Krummacker ist eine, vom Eigentümer der Fl.Nr. 102/5 vorgeschlagene Nutzungsänderung, welcher sich die Gemeinde mit einem ergänzenden Vorschlag anschließt.

Der Gemeinderat von Speinshart hat in seiner Sitzung vom 15.04.2021 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Krummacker" beschlossen.

Einzelheiten dazu werden im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Ziffer 2.1) dargelegt.

Die Änderung ist notwendig zur Bindung und Ansiedlung junger Familien aus dem Gemeindegebiet.

Dafür ist die mögliche, bauliche Nutzung zu ändern von

- (zuletzt) einer öffentlichen Grünfläche, weitestgehend bezeichnet als Fläche, die sportlichen Zwecken dient, mit den zugehörigen Gebäuden und Einrichtungen (vgl. Plan ZV Ziffer 4.1) auf Fl.Nr. 102/5 bzw. von einem allgemeinen Wohngebiet auf Fl.Nr. auf Fl.Nr. 102/26 und 102/32

hin zu

- einer Mischgebietsfläche entsprechend § 6 BauNVO.  
Die Mischgebietsfläche ist ferner gem. § 1 Abs. 4 bzw. gem. § 16 Abs. 5 der BauNVO mit dem Planzeichen 15.14 der PlanZV gegliedert in einen Bereich für Wohnzwecke und einen Bereich für sportliche und sonstige Zwecke.

Sie dient auch dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Lage im Raum**

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

Das ca. 0,81 ha große Änderungsgebiet befindet sich nördlich vom historischen Klosterhof im Gebiet des Bebauungsplanes Krummacker.

Im Norden vom Änderungsgebiet befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet.

Östlich vom Änderungsgebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen (Sportliche Einrichtung), die in eine Mischgebietsfläche nach § 6 der BauNVO übergeht.

Auch südlich grenzt eine Gemeinbedarfsfläche an, die hier einer Nutzung für Brandschutzeinrichtungen vorbehalten ist.

An der Westseite liegt ein Allgem. Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes erstreckt sich auf die Fl.Nrn. 102/5, 102/26 und 102/32.

### **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 und ist dabei Hauptakteur bei der Entwicklung kultureller Einrichtungen und des Tourismus in der Region.

## **2.2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wurde im vorliegenden Planungsgebiet zuletzt geändert mit der 4. Änderung (Entwurf vom 08.03.2017). Die Fl.Nr. 102/5 wurde dabei - wie bereits in der Fassung des FNP vom 11.12.1993 - als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Sportfeldes definiert. An den Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 wurden keine Veränderungen vorgenommen.

Die Einordnung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung ist auch im derzeit noch gültigen Bebauungsplan Krummacker (1. Änderung im Stand vom 29.04.1998 und 2. Änderung im Stand vom 08.03.2017) geblieben.

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

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende Ziele erreicht werden:

- a) Das gesamte Grundstück Fl.Nr. 102/5 ist derzeit in Privatbesitz (gleiches gilt für die Fl.Nrn. 102/26 und 102/32).  
Mit der geplanten, geringfügigen Änderung in der Nutzbarkeit eröffnen sich für die Gemeinde alle Möglichkeiten zur Übernahme einer Teilfläche und damit zur Verwirklichung ihrer Planungen (zu Sportanlagen).
- b) Der Status anliegender Bereiche darf (nicht nachteilig) verändert werden - insbesondere dürfen Lärmimmissionen auf den westlich anliegenden WA-Flächen (Fl.Nrn. 102/18 bis 102/22) nicht erhöht werden, was mit der geplanten Nutzungsteilung sicher gestellt wird.
- c) Im Kernbereich des Ortes wird durch die Ausweisung bebaubarer Flächen die gewünschte bauliche Verdichtung ermöglicht.

## **3.1 Erschließung**

### **3.1.1 Motorisierter Verkehr**

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

Anschlussstraße ist

- im Süden: die Ortsstraße "Am Krummacker".

Eine Erschließung der südlichen und östlichen Flächen der Fl.Nr. 102/5 ist auch über die Fl.Nr. 102/3 möglich; sie befindet sich im Besitz der Gemeinde Speinshart.

### **3.1.2 Fußläufiger Verkehr**

Alle Bereiche des Dorfes können von der Fl.Nr. 102/5 aus über straßen-begleitende Gehwege bequem erreicht werden.

Die Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 sind ohnehin weitestgehend bebaut - sie sind vollständig erschlossen; die Flächen der Fl.Nrn. 102/5, 102/26 und 102/32 befinden sich im Eigentum einer Person, so dass eine zusätzliche Erschließung der bereits bebauten Fl.Nrn. 102/32 und 102/26 über den neuen Privatweg vereinbart werden kann.

## **3.2 Grünordnung**

### **3.2.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich der Änderungsfläche sollen (wie bisher) zur grünordnerischen Gestaltung Pflanzflächen, angelegt werden. Mit der Änderung bzw. Präzisierung von bebaubaren Flächen gehen öffentliche in private Grünflächen über, ohne dass sich am Umgang und der Benutzbarkeit dieser Grünflächen Änderungen ergeben.

### **3.2.2 Private Grünflächen**

Im Geltungsbereich der Planänderung sind private Grünfläche geplant.

Im nordwestlichen Nutzungsbereich der Fl.Nr. 102/5 (zwei Parzellen zur Errichtung von Wohnhäusern) sind Grünflächen als Gartenflächen anzulegen.

Im Nordosten ist die ca. 244 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Fl.Nr. 102/5 als Vergrößerung der anliegenden Gartenfläche auf Fl.Nr. 102/32 vorgesehen. Gartenflächen auf den Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 sind bestandsgetreu abgebildet.

Östlich der beiden Wohnhausparzellen soll das Umfeld des möglichen Gebäudes (evtl. Turnhalle) gärtnerisch angelegt werden.

Die südliche Hälfte von Fl.Nr. 102/5 bleibt weiterhin eingeordnet als Grünfläche (jetzt private, vorher öffentliche Grünfläche) mit der Zweckbestimmung als "Sportliche Einrichtung" (z. B. Ballspielfeld).

## **3.3 Bebauung der Grundstücke im geänderten Baugebiet**

### Art der Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem Bedarf und gemäß der Darstellung im (geänderten) Flächennutzungsplan als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Für die Gebäude auf den Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 gilt Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan sieht 5 Parzellen vor.

### Maß der baulichen Nutzung

- a) Parzellen 1 und 2  
Die Neubauten sollen sich in Größe und Geschossigkeit an der westlich benachbarten ortstypischen 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.
- b) Parzelle 3  
In Zuordnung an die öffentlichen Gebäude auf den Fl.Nrn. 104 und vor allem auf Fl.Nr. 105 wird für die bebaubare Restfläche des Grundstückes 102/5 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt. Dieser Wert liegt innerhalb des nach § 17 Abs. 1 BauNVO erlaubten Bereiches.
- c) Parzellen 4 und 5  
Für die hier bereits bestehenden Gebäude (Werkstätten und Lagerräume) kann die Grundflächenzahl ebenfalls mit 0,6 festgelegt werden.

Die Geschossflächenzahl soll (entsprechend § 17 BauNVO) überall 1,2 nicht überschreiten.

Die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung soll sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Das Gelände fällt vom Nachbargrundstück Fl.Nr. 102/32 (im Norden) mit ca. 3 % bis 4 % zur Ortsstraße "Am Krummacker" (im Süden). Von Westen nach Osten fällt die Geländeoberkante mit ca. 3 %. Dem entsprechend wird die maximale Geschossanzahl auf **zwei oberirdische Geschosse bei den Parzellen 1 und 2** sowie auf **zwei oberirdische Geschosse bei den Parzellen 3 bis 5** beschränkt.

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

### Bauweise

Zulässig sind freistehende Einzelgebäude, wobei sich die geplanten Gebäude am benachbarten Bestand sowie an der vorhandenen Nachfrage orientieren.

### 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 gelten die dargestellten Baugrenzen. Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 6 m zu der Verkehrsfläche hin aufweisen, so dass ein Abstellen von PKW vor der Garage auf dem jeweiligen Grundstück selbst möglich ist.



### Höhenlage der Gebäude

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke ist die Höhenlage neuer Gebäude festzusetzen:

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

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

### Dachform

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

### Nutzung von erneuerbarer Energie

#### a) Sonnenenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwassererwärmung und zur Stromerzeugung in Form von Photovoltaikanlagen (insbesondere auf Dachflächen) ist gemäß § 14 BauNVO möglich. Freistehende solare Energieerzeugungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken nicht zulässig, um eine Überfrachtung der Grundstücke zu vermeiden.

Zur Erlangung eines ruhigen und harmonischen Erscheinungsbildes im Baugebiet sollten sich die Solaranlagen in ihrer Erscheinung immer der Großform des Daches 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 Erschließungsstraße anzupassen, so dass die natürliche Geländeform erkennbar bleibt.

Die Ausführung soll sich an regional typischen Einfriedungen orientieren. Allgemein werden dazu Holzlattenzäune empfohlen. Es sind aber auch die Einfriedungen in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen möglich.

### Regenwassernutzung

Anfallendes Regenwasser soll zur Entlastung des gemeindlichen Entwässerungssystems möglichst auf den einzelnen Bauparzellen zurückgehalten werden.

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 können Wasser-, Strom- und Kanalanschlüsse erstellt und an die vorhandenen Systeme im Ortsbereich von Speinshart, insbesondere zu Fl.Nr. 102/3 bzw. zu Fl.Nr. 102/31 hin angebunden werden. Entsprechende Gestattungen werden zwischen den Versorgungsunternehmen und den privaten Bauwerbern mit den Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren vereinbart.

Entsorgungstechnisch ist nach der vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis festgelegt, dass die Abwasserableitung in einem Kanalisationsmischsystem erfolgen soll.

Entsprechend der einschlägigen gesetzlichen und satzungsrechtlichen Regelungen sind für die Entwässerungsanlagen von Gebäuden bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung von Wasserschäden vorzusehen (z. B. Einbau von Rückstauverschlüssen, von Hebeanlagen usw.).

Die Leitungsführung der Ver-, Entsorgungsleitungen und Medientrassen erfolgt nach Festlegung durch die Gemeinde Speinshart.

## **4. Auswirkungen**

### **4.1 Verkehrsnetz**

Die geplante, private Erschließungsstraße für die Parzellen 1 und 2 (ggfs. auch für die Fl.Nr. 102/32) kann südseitig an das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden werden.

Bei einer Bebauung der Parzelle 3 ist die Gesamterschließung über das gemeinde-eigene Grundstück Fl.Nr. 102/3 möglich und demzufolge vorzunehmen.

## 4.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Mit der Umwandlung von bisher unbebauten Flächen in Wohnbauland sind winzige Auswirkungen auf den vorhandenen Naturhaushalt 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 zu entnehmen.

## 4.3 Bebauung

### Neubebauung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden zwei neue Baugrundstücke für den Wohnhausneubau und ein Baugrundstück für ein weiteres Gebäude geschaffen.

Für die langfristig geplante Errichtung einer Schul-Turnhalle (auf Parzelle 3) soll Planungssicherheit hergestellt werden.

Die Nutzung der Baugebietsfläche als Mischgebiet (insbesondere zu Wohnzwecken auf den Parzellen 1 und 2) lässt einen Bevölkerungszuwachs von ca. 8 bis 10 Personen erwarten.

Für die Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 erfolgt eine rechtliche Anpassung an die bereits bestehende Bebauung.

### Vorhandene Bebauung

Durch die Neubebauung ist in den vorhandenen, angrenzenden Siedlungsgebieten keine Erhöhung der Schallimmissionswerte zu erwarten.

Nur während der Bauphase (private Erschließung) ist kurzfristig durch Baustellenfahrzeuge und sonstige Geräte mit einem verstärkten Schmutz- und Lärmaufkommen zu rechnen.

## 4.4 Ver- und Entsorgungssystem

Die Wasserversorgung für die neuen Gebäude und Löschwasser kann entsprechend der Richtwerte nach den DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit Anschluss an das bestehende Leitungsnetz unter ausreichenden Druckverhältnissen und in der notwendigen Menge aus der Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Seitenthaler Gruppe hergestellt werden.

Die Ableitung des Abwassers erfolgt voraussichtlich zum vorhandenen Hauptsammler, der z. Z. (vom Klosterkeller kommend) über Fl.Nr. 102/4, 102/26, 102/32 und 102/5 nach Süden verläuft und (in Vorbereitung einer Bebauung der Parzelle 3) von der Gemeinde Speinshart umgelegt wird.

Die Versorgung der Baufläche mit Strom kann voraussichtlich von vorhandenen Leitungen im Ortsbereich von Speinshart sicher gestellt werden.

Telekommunikationsleitungen können voraussichtlich von den vorhandenen Leitungen im Ortsbereich abzweigend zu den neuen Bauflächen hin ergänzt werden.

Auch können die Bauparzellen an ein bestehendes Nahwärmesystem angeschlossen werden.

#### **4.5 Freizeit und Erholung**

Auf der Änderungsfläche des Bebauungsplanes wird kein neuer Spielplatz ausgewiesen. Spielanlagen, Sportflächen, Ballspielflächen usw. befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Krummacker" auf Fl.Nr. 102/3.

Die Einordnung "Sportanlage" gem. PlanZV Ziffer 4.2 im südlichen Teil der Fl.Nr. 102/5 bleibt bestehen.

Für die Gebäude westlich der Parzellen 1 und 2 wird sich eine Änderung bei der Lärmimmission aus den Spiel- und Sportflächen auf Fl.Nr. 102/3 (mit Lärm-minderung) einstellen. Die neuen Gebäude verursachen eine weitgehende Abschirmung gegenüber Lärmquellen bei der Schule bzw. beim Gemeindezentrum, sind aber selbst abgeschirmt durch die geplante Bebauung der Parzelle 3.

Auf einen rechnerischen Nachweis der Lärmpegelveränderung kann verzichtet werden, weil auf der Restfläche von Fl.Nr. 102/5 die künftige Nutzung identisch ist mit der bestehenden Nutzung.

#### **4.6 Landwirtschaft**

Die neuen Bauflächen grenzen bis zu ihrer vollständigen Verwirklichung an (derzeit) landwirtschaftlich genutzte Flächen (Fl.Nr. 102/5).

Auf den geplanten Bauparzellen ist (wie bisher) mit Staub-, Lärm-, Geruchs- und sonstigen Immissionen zu rechnen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der (am Baugebiet anliegenden) Flächen hervorgehen. Die Bauwerber werden auf solche Einflüsse hingewiesen!

## **B) Begründung zum Grünordnungsplan**

### **1. Planungsziel**

#### **1.1 Allgemeine Planungsziele**

Die Gemeinde Speinshart plant im und am Baugebiet "Am Krummacker" in Speinshart auf einer Fläche von ca. 0,81 ha eine Mischgebietsfläche 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. 0,81 ha große Planungsgebiet (Änderungs- und Erweiterungsgebiet) befindet sich nördlich vom historischen Klosterdorf im und am Gebiet des Bebauungsplanes "Krummacker":

Im Norden vom Änderungsgebiet befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO.

Östlich vom Änderungsgebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen (Sportliche Einrichtung).

Südlich grenzt eine Gemeinbedarfsfläche an, die hier einer Nutzung für Brandschutzeinrichtungen vorbehalten ist.

An der Westseite liegt ein Allgem. Wohngebiet an.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes erstreckt sich auf die Fl.Nr. 102/5, 102/26 und 102/32.

## **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 Planungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage zwischen 425,0 und 430,0 m üNN in einer sanften Hanglage von Nordwesten nach Südosten fallend.

## **2.5 Bisherige Nutzung**

Im Planungsgebiet findet zur Zeit eine Nutzung durch Grünlandanbau statt, überlagert durch die Nutzung als Ballspielfläche bzw. in den bebauten Flächen als Werkstätten und Lagerraum.

Natürliche Wuchszonen für Sträucher oder Bäume sind nicht vorhanden.

## **2.6 Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet liegt in keiner ausgewiesenen Schutzgebietszone nach dem Naturschutzrecht.

Es liegen keine Vorbehalte nach dem LEP vor.

## **3. Allgemeine Beschreibung zu den Grundzügen der Grünordnung**

Die Grünordnungsplanung zielt darauf ab

- Eingriffe in die Natur weitestmöglich zu vermeiden und Beeinträchtigungen an angrenzenden Flächen zu beschränken
- sofern es räumlich möglich ist, 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 werden (Empfehlungen ausgesprochen und) Festsetzungen beschrieben.

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

- siehe Anhang "Umweltbericht"  
des Landschaftsarchitekten Eugen Schimmel -

Aufgestellt:  
Eschenbach, den 15.04.2021

Genehmigt:  
Speinshart, den .....

Ingenieurbüro für Tiefbautechnik  
J. Wolf - H. Oberndorfer

.....  
Hans J. Oberndorfer

.....  
Albert Nickl, 1. Bürgermeister

Windischeschenbach, den 15.04.2021

.....  
E. Schimmel  
Landschaftsarchitekt

## **C) Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich**

### **I. Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Krummacker" erfolgt gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und 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 G. vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bayerische Bauordnung (BayBO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007  
Stand: letzte Änderung vom 01.02.2021

### **II. Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 Abs. 1 ff und auf § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs. 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 Änderungsgebietes "Krummacker" wird entsprechend der BauNVO § 6 als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

#### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

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

- a) für die Parzellen 1 und 2
  - Grundflächenzahl: GRZ 0,4
  - Geschossflächenzahl: GFZ 0,8
  - Vollgeschosse maximal: II
  
- b) für die Parzellen 3, 4 und 5
  - Grundflächenzahl: GRZ 0,6
  - Geschossflächenzahl: GFZ 1,2
  - Vollgeschosse maximal: II



### **3.0 Bauweise**

Bauweise: offene Bauweise

- a) Parzellen 1 und 2  
Es sind Einzelhäuser zulässig gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 1 (Wohngebäude) BauNVO, sofern die Baugrenzen eingehalten werden, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:  
Zulässig sind Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten.
- b) Parzellen 3, 4 und 5  
Es sind zulässig Gebäude insbesondere gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und "sonstige Gewerbebetriebe" gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO.

### **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. Bei Werkstätten und Lagerräumen sind auch metallische oder Kunststoff-Verkleidungen möglich.

#### **4.2 Dächer:**

##### Dachform, Farbe

Zugelassen sind auf allen Parzellen Satteldächern sowie geneigte Dachformen wie Pult-, Walm-, Zelt- oder Flachdächer.

Auch bei Garagen und Nebengebäuden sind die o.g. Dachformen möglich.

Bei  
Satteldächern  
Walmdächern  
Zeltdächern  
sind Dachneigungen bis 44° zugelassen  
(wie bisherige Festsetzung).

Bei  
Pultdächern  
sind Dachneigungen zugelassen zwischen 9° und 22°.

Zur Farbe von Dachflächen sollen (abweichend von den bisherigen Festsetzungen im gesamten Baugebiet) keine Festsetzungen erfolgen.

#### **4.3 Dachüberstände:**

traufseitig	bis max. 50 cm
giebelseitig (Ortgang)	bis max. 20 cm

Grenzgaragen:

Dachüberstände auf Nachbargrundstücke sind nicht zulässig.

#### **4.4 Firstrichtungen:**

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

Pulldächer sollen nach Süden geneigt sein.

#### **4.5 Dachgauben**

Es sind Dachgauben zugelassen in Dachflächen nach Ziffer 4.2, 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 nordseitigen Gebäudeflucht 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:

- a) bei Satteldächern, Walmdächern, Flachdächern und Zwischenformen sowie bei Pultdächern  
in der Bauweise II  
Wandhöhe: 6,50 m
- b) Für Garagen bzw. Nebengebäude gilt allgemein eine zulässige, mittlere Wandhöhe an der Traufe von maximal 3,00 m  
und eine maximale Firsthöhe von 4,50 m.

Vorrangig werden Wandhöhen jedoch begrenzt durch die nach Artikel 6 der BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken.

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:

Klosterhof 15, nördliches Eingangstor, westlicher Turm, Nordseite, 0,91 m von Ostkante, 0,35 m über Erde 425,791 m üNN.

Zu einer Kniestockausbildung erfolgen keine weitergehenden Festsetzungen.

## **6.0 Nebenanlagen**

### **6.1 Stellplätze, Garagen**

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten:  
Stellplätze sind von der Grundstücksgrenze (zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich) aus mindestens 6,00 m tief auszubilden.  
Zu Garagen und Stellplätzen sind im Bebauungsplan Standortvorschläge dargestellt.

### **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 von Einfriedungen wird auf max. 1,20 m festgesetzt.  
Auf die Ausbildung von geschlossenen Zaunsockeln soll grundsätzlich verzichtet werden. Sollte die Herstellung von Zaunsockeln unumgänglich sein, so ist ihre Höhe auf ein Maß von 20 cm zu begrenzen.

## **8.0 Werbeanlagen**

Werbeanlagen 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 unvermeidlich notwendige, geschlossene Befestigungen mit einem Abflussbeiwert  $\Psi_m$  von  $> 0,7$  auf der jeweiligen Gesamtgrundstücksfläche (nach Tab. 2 des Merkblattes DWA-M 153) sind geeignete Anlagen zur Speicherung oder zur gezielten Versickerung des Niederschlagswassers zu errichten und deren Größe bzw. Wirksamkeit nachzuweisen.

## 10.0 Sonnenenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwassererwärmung und zur Stromerzeugung in Form von Photovoltaikanlagen wird den Bauwerbern empfohlen, soweit nicht gesetzliche Regelungen eine Verpflichtung dazu vorgeben. Anbringungsort dieser Anlagen ist immer die Dach- oder Fassadenfläche.

Festgesetzt wird:

- a) Freistehende solare Energieerzeugungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken nicht zulässig.
- b) Die Belegung von Dachflächen mit Solarelementen ist symmetrisch vorzunehmen.  
Zur Erlangung eines ruhigen und harmonischen Erscheinungsbildes muss sich die Modulordnung 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.
- c) Zur Vermeidung großer Aufbauhöhen sind solare Energieerzeugungsanlagen auf geneigten Dächern nur **in der Dachfläche** im Sinne des Art. 57 (1) 3 a a BayBO zulässig.

## 11.0 Versorgungsanlagen und -leitungen

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

Die Löschwasserversorgung ist aus dem bestehenden Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Seitenthaler Gruppe uneingeschränkt gewährleistet.

Es sind an der Änderungsfläche ausreichend viele Löschwasserentnahmestellen vorhanden.

## 12.0 Lärmschutz

Die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes "Krummacker" hat keinen Einfluss auf Lärmemissionen oder Lärmimmissionen im oder am Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Es gelten weiterhin alle Feststellungen und Festlegungen zum Schallschutz aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Stand vom 08.03.2017.

Mit der vorgesehenen Bebauung erhalten die Fl.Nrn. 102/18 bis 102/22 eine zusätzliche Abschirmung gegenüber evtl. Lärmquellen auf Fl.Nr. 102/3. Auf eine rechnerische Ermittlung der Lärmpegelminderung durch Abschirmung wird verzichtet.

### **13.0 Private Grünflächen**

Zur Begrenzung von Nachteilen für den Naturhaushalt wird festgesetzt, dass der Anteil befestigter Flächen auf den Parzellen 1 und 2: 40 % und auf den Parzellen 3 bis 5: 60 % nicht überschreiten darf.

Es gilt ein Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämmen) für die Gestaltung der privaten Grünflächen ohne Zweckbindung. Abweichungen gegenüber den im Plan eingezeichneten Standorten sind möglich.

Die Bauwerber werden dazu verpflichtet, je begonnene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens einen heimischen Laubbaum oder einen halb- bzw. hochstämmigen Obstbaum anzupflanzen.

Die Bepflanzung der privaten Freiflächen hat spätestens in der Pflanzperiode zu erfolgen, die der Fertigstellung / dem Bezug neuer Gebäude folgt.

### **14.0 Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsflächen**

Im Umweltbericht werden die Maßnahmen zum externen Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beschrieben.

Diese gelten als Festsetzung im Sinne von § 9 Absatz 1a des BauGB.

**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).

Für sämtliche grünordnerische Maßnahmen auf Privatflächen sind heimische Arten zu verwenden. In der Bauvorlage im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die Außenanlagen (einschließlich Pflanz- und Grünordnungsplan) darzustellen.

Es werden folgende Gehölze zur Anpflanzung empfohlen (Auswahl):

**2.1 Baumarten:**

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

Die Bäume sind mit einer Mindesthöhe von 250 cm bzw. 5 cm Stammdurchmesser zu pflanzen.

**2.2 Gehölz- und Straucharten:**

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix purpurea	Purpurweide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Rhamnus frangula	Faulbaum	Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Heckenrose		

sowie althergebrachte Halbstamm-Obstsorten.

Die Größen für Gehölze und Sträucher sollen bei der Pflanzung mindestens 60 bis 100 cm betragen.

Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze mit Krüppel-, Dreh- und geometrischen Wuchsformen, Blautannen, Blaufichten und Thujen.

**2.3 Symbole Anpflanzungen:**

- siehe Legende beim Bebauungsplan -

## **V. Textliche Hinweise**

### **1.0 Abwasseranschlüsse**

Eine natürliche Entwässerung aller Untergeschoße im Baugebiet kann nicht garantiert werden.

Die satzungsrechtlichen und gesetzlichen Vorgaben zur Sicherung gegen Rückstau, zum Einbau von Hebeanlagen usw. aus dem öffentlichen Kanalnetz sind zu beachten.

### **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 im Einvernehmen mit der Gemeinde Speinshart verlegt. Es werden nur unterirdisch verlegte Versorgungskabel zugelassen.



## **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 die Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung.

- § 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Änderung) 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 Bebauungsplan (Änderung) enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
- § 4 Frühere städtebauliche Festsetzungen die im Änderungsfeld vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, treten außer Kraft.
- § 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 15.04.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Krummacker" in Speinshart beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p>	
<p>2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung 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 der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.</p>	
<p>4. Zu dem Entwurf der Änderung 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 zur Änderung 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 über die Änderung 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 zur Änderung 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 ..... die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Speinshart, den .....</p> <p>A. Nickl, 1. Bürgermeister (Siegel)</p>
<p>9. Das Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab hat die Änderung des Bebauungsplanes 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 zur Änderung 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>