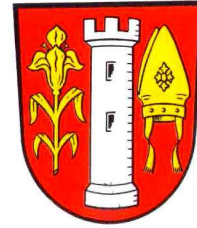


**Gemeinde Speinshart
im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab**



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

ENTWURF

- Stand 24.08.2022 -

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 zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes	
1.	Anlass der Planung	Seite 4 - 5
2.	Beschreibung des Plangebietes	Seite 5 - 6
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 - 11
3.1	Erschließung	
3.1.1	Motorisierter Verkehr	
3.1.2	Fußläufiger Verkehr	
3.2	Grünordnung	
3.2.1	Öffentliche Grünflächen	
3.2.2	Nicht überbaubare und private Grünflächen	
3.2.3	Gemeinbedarfsfläche	
3.3	Bebauung der Grundstücke	
	- Art der Nutzung	
	- Maß der baulichen Nutzung	
3.4	Ver- und Entsorgung	
4.	Auswirkungen	Seite 12 - 14
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 zur Grünordnung

1.	Planungsziel	Seite 15
1.1	Allgemeine Planungsziele	
1.2	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Bearbeitungsgebiet	
2.	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes	Seite 15 - 16
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 zu den Grundzügen der Grünordnung	Seite 17
4.	Beschreibung der Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden.	Seite 17

C) Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

I.	Rechtsgrundlagen für die Aufstellung	Seite 18
II.	Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen	Seite 18
III.	Verbindliche Festsetzungen	Seite 18 - 26
IV.	Erklärung zu den planlichen Festsetzungen	Seite 27
V.	Textliche Hinweise	Seite 28

D) Verfahrensvermerke Seite 29 - 31

E) Bebauungsplan (Lageplan M = 1:1000)

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

(Alle, in Folgenden benannten Fl.Nrn. befinden sich in der Gemarkung Speinshart)

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.

Er soll gemäß § 13a BauGB Absatz 1 (Nachverdichtung bei $A \leq 2$ ha) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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. 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 (Parzellen 1 und 2), einen Bereich für sportliche Zwecke (Parzellen 3.1 und 3.2) bzw. im südlichen, ca. 0,052 ha großen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf (in Zuordnung zum bestehenden Feuerwehrgerätehaus) und für (überwiegend) gewerblich genutzte Gebäude auf den Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 im Norden.

Die Änderungsfläche des Bebauungsplanes 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, 102/32, 102/51 und 102/52.

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.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 2 BauGB nicht vorgesehen; eine Berichtigung des FNP wird im Zuge weiterer, städtebaulicher Planungen der Gemeinde erfolgen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende Ziele erreicht werden:

- a) Das gesamte Grundstück Fl.Nr. 102/5, wie auch die Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 sind derzeit in Privatbesitz eines Eigentümers.
Mit der geplanten, geringfügigen Änderung in der Nutzbarkeit eröffnet sich für die Gemeinde die Möglichkeit zur Übernahme der östlichen und südlichen Teilfläche von Fl.Nr. 102/5 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- und Straßennetz der Gemeinde.

Anschlussstraßen sind

- im Südwesten: die Ortsstraße "Am Krummacker"
- im Südosten: 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 und ist im südöstlichen, ca. 60 m langen Abschnitt von der Kreisstraße NEW 5 aus bereits als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.
- im Norden: die Ortsstraße "Am Klosterkeller" bzw. Fl.Nr. 102/4.

Die Parzellen 1 und 2 werden über einen neu anzulegenden Privatweg an die öffentliche Straße "Am Krummacker" angeschlossen.

Die Herstellung, Benutzung und der Unterhalt dieses Privatweges wird im Zuge von Grundstücksveränderungen über Grunddienstbarkeiten beschrieben bzw. vereinbart.

3.1.2 Fußläufiger Verkehr

Alle Bereiche des Dorfes können von der Fl.Nr. 102/5 (bzw. den Teilen davon) aus über straßen-begleitende Gehwege bequem erreicht werden.

Die Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 sind weitestgehend bebaut - sie sind von der Straße "Am Klosterkeller" aus über Fl.Nr. 102/4 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 auch über den neuen Privatweg entlang der Westgrenze von Fl.Nr. 102/5 vereinbart werden kann.

3.2 Grünordnung

3.2.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich der Änderungsfläche sollen zur grünordnerischen Gestaltung auch Pflanzflächen angelegt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes gehen bisher öffentliche Grünflächen (mit der Gemeinbedarfspräzisierung "Sportanlagen") über in private, nicht überbaubare (Garten-)Flächen, ohne dass sich in weiten Teilen dieser Flächen am Umgang und der Benutzbarkeit Änderungen ergeben.

3.2.2 Nicht überbaubare Flächen und private Grünflächen

Im Geltungsbereich der Planänderung sind keine privaten Grünflächen geplant.

Im nordwestlichen Nutzungsbereich (Fl.Nrn. 102/51 und 102/52 Parzellen zur Errichtung von Wohnhäusern) sind die nicht überbaubaren Flächen als Gartenflächen anzulegen.

Im Nordosten ist die ca. 244 m² 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 wird eingeordnet als nicht überbaubare Fläche mit der Zweckbestimmung als "Sportliche Einrichtung" (z. B. Ballspielfeld) wie bisher (siehe Plandarstellung).

3.2.3 Gemeinbedarfsfläche

Der ca. 0,05 ha große Randstreifen am südlichen Rand des Änderungsgebietes wird dem Gelände des Feuerwehrgerätehauses ("Am Krummacker 1") angegliedert. Bis auf weiteres bleibt der hier vorhandene Bestand als Wiesenfläche erhalten. Die Fläche gilt als "Fläche für den Gemeinbedarf".

3.3 Bebauung der Grundstücke im geänderten Baugebiet

Art der Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem Bedarf 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 Gebiet mit einem geringen Versiegelungsgrad auf den Grundstücken gewährleistet ist.

- b) Parzelle 3.1
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) Parzelle 3.2
Die bisher als öffentliche Grünfläche (mit Zusatz nach Ziffer 4.1 der PlanZV "Sportlichen Flächen dienende Einrichtungen") ausgewiesene Fläche soll künftig als Mischgebiet nach § 6 der BauNVO geführt werden. Der Zusatz nach Ziffer 4.1 der PlanZV "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen") bleibt bestehen; eine Bebauung dieser Fläche ist nicht vorgesehen.
- d) Parzellen 4 und 5
Für die hier bereits bestehenden Gebäude (Werkstätten und Lagerräume) kann die Grundflächenzahl ebenfalls mit 0,6 festgelegt werden.
- e) Fläche für den Gemeinbedarf F
Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine (bisher als öffentliche Grünfläche/Sportlichen Zwecken dienende Einrichtung geführte) Teilfläche von Fl.Nr. 102/5 neu definiert als "Fläche für den Gemeinbedarf" gemäß Ziffer 4.1 der PlanZV in einem Mischgebiet nach § 6 der BauNVO. Sie erhält als Anlagen-/Einrichtungsbezeichnung den Zusatz "Feuerwehr" nach Ziffer 4.1 der PlanZV.

Die Geschossflächenzahl wird (entsprechend § 17 BauNVO) festgesetzt auf maximal

- 0,8 in den Parzellen 1 und 2
- 1,2 in den Parzellen 3.1, 4 und 5.

Die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung muss 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** wie auch auf **zwei oberirdische Geschosse bei den Parzellen 3 bis 5** beschränkt.

Frei stehende Untergeschosse sind nicht zulässig.

Bauweise

Es sind freistehende Einzelgebäude in offener Bauweise gem. § 22 Absatz 2 der BauNVO geplant.

Bebaubare Flächen

Es ist Wunsch der Gemeinde, den Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zur Bebauung ihrer Grundstücke 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, ohne den Zufahrtsweg zu beschränken.

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) ist 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 muss 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 regelwerksgerechte 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 (Straße "Am Krummacker") hin angebunden werden. Entsprechende Gestattungen werden zwischen den Versorgungsunternehmen und den privaten Bauwerbern mit den Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren vereinbart.

Zur Abwasserableitung ist nach der vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis festgelegt, dass diese in einem Kanalisationsmischsystem erfolgen soll. Für die möglichen Neubauten werden (in Anbetracht der klimatischen Veränderungen - insbesondere verbunden mit deutlicher Erhöhung der Niederschlagsintensität) im Vorgriff auf allgemeine Bestrebungen der Gemeinde strengere Regeln festgesetzt (siehe Festsetzungen Ziffer 9.0).

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.).

Alle Grundstückseigentümer aus dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind verpflichtet Abfallbehälter u. dgl. unmittelbar an öffentlichen Straßen zur Abholung bereit zu stellen.

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) wird südseitig an das bestehende, öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

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

4.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Mit der Umwandlung von öffentlichen Sportflächen in Bauland sind (wenn überhaupt) winzige Auswirkungen auf den vorhandenen Naturhaushalt zu erwarten.

Verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten jedoch, dass die Auswirkungen der Baulandausweisung so gering wie möglich ausfallen werden.

Unvermeidliche Eingriffe sind gemäß § 13a Absatz 1 Ziffer 1 des BauGB nicht zu ermitteln.

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 3.1) 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 dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit Anschluss an das bestehende Leitungsnetz unter ausreichenden Druckverhältnissen sowie in der notwendigen Menge aus der Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Seitenthaler Gruppe sicher gestellt werden.

Die Ableitung des Abwassers erfolgt voraussichtlich zum vorhanden (Mischwasser-) 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 3.1) von der Gemeinde Speinshart umgelegt wird. Niederschlagswasser aus den (bisher unbebauten) Grundstücksparzellen 1, 2 und 3 ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in das bestehende Abwasser-System einzuleiten bzw. zu versickern.

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

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

Auch können die Bauparzellen ggfs. 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 (siehe Plandarstellung).

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 zur Grünordnung

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. Ein Umweltbericht in Form einer Prüfung ist nicht erforderlich (§ 13 a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB).

1.2 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Bearbeitungsgebiet

Trotzdem werden Ziele im o.g. Sinn für das Planungsgebiet verfolgt wie:

- 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 (Änderungsgebiet) 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 gem. § 4 BauNVO an.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes erstreckt sich auf die Fl.Nr. 102/5, 102/26, 102/32, 102/51 und 102/52 bzw. auf Teilen davon.

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

Eine eigenständige Grünordnungsplanung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Die Belange der Grünordnung werden trotzdem berücksichtigt um:

- 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 gärtnerischen Durchgrünung der nicht überbaubaren Flächen des Planungsgebietes werden (Empfehlungen ausgesprochen und) Festsetzungen beschrieben.

4. Beschreibung der Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden

Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Absatz 1 Ziffer 1 des BauGB im vorliegenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Eschenbach, den 15.04.2021

Genehmigt:
Speinshart, den

geändert:
Eschenbach, den 09.12.2021

geändert:
Eschenbach, den 12.04.2022

geändert:
Eschenbach, den 24.08.2022

Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
J. Wolf - H. Oberndorfer

.....
Hans J. Oberndorfer

.....
Albert Nickl, 1. Bürgermeister

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 20.09.2021

Weitere Rechtsgrundlagen:

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007

Stand: letzte Änderung vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

II. Rechtsgrundlagen 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 gem. § 16 und § 17 BauNVO wie folgt festgelegt:

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

Es sind Einzelhäuser zulässig gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 1 (Wohngebäude) BauNVO, sofern die Baugrenzen eingehalten werden.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: beträgt max. 2 Wohneinheiten.

- b) für die Parzellen 3.1, 4 und 5
Grundflächenzahl: GRZ 0,6
Geschossflächenzahl: GFZ 1,2
Vollgeschosse maximal: II

Es sind zulässig Gebäude gem. § 6 Abs. 1 und 2, außer Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 der BauNVO.

- c) Frei stehende Untergeschosse sind nicht zulässig.

3.0 Bauweise

Bauweise: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.0 Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 1 Absatz 9 BauNVO)

4.1 Fassaden:

Die Gebäude sind mit Putzfassaden oder Holzfassaden (geschnittene oder gehobelte Sichtseite) auszubilden. Bei Werkstätten und Lagerräumen sind auch metallische oder Kunststoff-Verkleidungen möglich.

4.2 Dächer:

Dachform, Farbe

Zugelassen sind auf allen Parzellen Satteldächer, die geeigneten Dachformen Pult-, Walm-, Zeltdächer, 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:

Dachüberstände sind zulässig:

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

Für Grenzgaragen gilt:

Dachüberstände auf Nachbargrundstücke sind nicht zulässig.

4.4 Firstrichtungen:

Die Firstrichtung kann bei allen Dachformen frei gewählt werden.

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)

Höhenlage FOK

Die FOK der Erdgeschosse in den Parzellen 1, 2 und 3.1 darf höchstens 40 cm über dem bestehenden Gelände liegen.

Im Bauantrag bzw. Freistellungsantrag sind Höhenprofile mit Höhenbezug auf NN (Normal Null) darzustellen.

Der nächst gelegene, amtliche Bezugspunkt ist:

Kosterhof 15, nördliches Eingangstor, westlicher Turm,
Nordseite, 0,91 m von Ostkante, 0,35 m über Erde: 425,791 m ü. NN

Wandhöhe

Zur Definition der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 der BayBO bzw. die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag/Freistellungsantrag gültige, gesetzliche Regelung.

Die größtmögliche Wandhöhe von Gebäuden darf betragen:

- a) bei allen Dachformen nach Festsetzung Ziffer 4.2
in der Bauweise II
Wandhöhe: 6,50 m
- b) Für Garagen bzw. Nebengebäude gilt allgemein eine zulässige, mittlere
Wandhöhe traufseitig von maximal 3,00 m
und eine maximale Firsthöhe von 4,50 m.

Die o. g. Wandhöhen werden ferner begrenzt durch die nach Artikel 6 der BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken.

Aufschüttungen, Abgrabungen ab natürlichem Gelände sind bis +/- 50 cm innerhalb der jeweiligen Parzelle zulässig. Die Höhen der angrenzenden Grundstücke dürfen dabei nicht verändert werden.

Zu einer Kniestockausbildung erfolgen keine 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 für die Parzellen 1 und 2 sind im Bebauungsplan Standortvorschläge dargestellt (jeweils nördliche Grenzbebauung).

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 gemäß C 13.0 Absatz 1 nicht übersteigt.

7.0 Einfriedungen

Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf max. 1,20 m (unter Bezugnahme auf A 3.3) festgesetzt.

Die Ausbildung von geschlossenen Zäunen oder Zaunsockeln ist aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht gestattet.

Zur Sicherstellung von uneingeschränkten Kleintier-Wander-Bewegungen ist unter Einfriedungen immer ein Lichtraum von 15 cm offen zu halten.

8.0 Werbeanlagen

Zu Werbeanlagen werden keine Festsetzungen getroffen.

9.0 Behandlung, Speicherung und Ableitung von Niederschlagswasser

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 (einschließlich der Dachflächen) sind geeignete Anlagen zur Speicherung und anschließender, gezielter Versickerung bzw. zur gedrosselten Ableitung des abfließenden Niederschlagswassers vorzusehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, welches auf privaten Grundstücksflächen niedergeht, ist vom Grundstückseigentümer mittels Regenrückhalte-Einrichtungen (gem. folgender Rechenformel) zu sammeln und auf dem eigenem Grund zu versickern, ggfs. auch anderweitig (als Brauchwasser) zu verwerten.

Die Versickerung ist im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

Sofern eine Versickerung oder Verwertung auf eigenem Grund nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser gespeichert und gedrosselt, in das gemeindliche Entwässerungssystem abgeleitet werden, sofern nachfolgende Bedingungen eingehalten werden.

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] mind. 6 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 DVGW A 117 und DWA-M 153 erfolgt:

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

$$V_{\text{erf.}} = A_u * 19 \text{ l/m}^2 \quad (\text{mind. } 6 \text{ m}^3 \text{ auf den Parzellen 1 und 2})$$

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

c) Beispielrechnung

für ein Grundstück mit 900 m ² Gesamtfläche und einer Wohnhausbebauung mit	
einer überdeckten Fläche von	120,0 m ²
sowie von Nebengebäuden mit	<u>60,0 m²</u>
	180,0 m ²

A_u	
Gebäude, Nebengebäude	$180,0 \text{ m}^2 * 0,80 = 144,0 \text{ m}^2$

Zugänge, Zufahrten, Wege mit offenfugigem Pflaster	$100,0 \text{ m}^2 * 0,50 = 50,0 \text{ m}^2$
---	---

Terrassenbelag	$50,0 \text{ m}^2 * 0,75 = 37,5 \text{ m}^2$
----------------	--

Gärten	$570,0 \text{ m}^2 * 0,05 = \underline{28,5 \text{ m}^2}$
--------	---

$A_u =$	$260,0 \text{ m}^2$ ($\psi_m = 0,289$)
---------	--

$V_{\text{erf.}} = 260 * 19 =$	$4.940 \text{ l} = 4,94 \text{ m}^3$ bzw. Mindestgröße
--------------------------------	--

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

d) Entwässerung auf den Parzellen 4 und 5

Für die Entwässerungsanlagen der Parzellen 4 und 5 gilt Bestandsschutz.

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 Modulanordnung immer der Großform des Daches unterordnen. Dem entsprechend ist bei der Anbringung der Solarelemente ein gleichmäßiger Abstand 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, auf und an Dachflächen und Außenwandflächen** im Sinne des Art. 57 (1) 3 a a BayBO zulässig.
Nicht zugelassen sind "aufgeständerte" PV-Anlagen.

11.0 Versorgungsanlagen und -leitungen

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

Die Löschwasserversorgung gemäß der Zuordnung nach DVGW-W 405 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, nicht überbaubare Flächen

Zur Begrenzung von Nachteilen für den Naturhaushalt und der notwendigen Begrenzung des Niederschlags-wasser-abflusses wird festgesetzt, dass der Anteil befestigter Flächen auf den Parzellen 1 und 2: 40 % und auf den Parzellen 3,1, 4 und 5: 60 % nicht überschreiten darf. § 19 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 2 der BauNVO wird ausdrücklich ausgeschlossen.

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

Die Bauwerber werden dazu verpflichtet, je begonnene 300 m² 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 Ausgleichsflächen

Eine Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs (für den Naturhaushalt) ist im gewählten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB nicht erforderlich.

15.0 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggfs. bereits angefallener Aushub z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Vorrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

IV. Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

1.0 - siehe Legende beim Bebauungsplan -

2.0 Nicht überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es gilt ein Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämmen) für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen (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 Pflanzplan) 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)	

sowie althergebrachte (Halbstamm-)Obstsorten.

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		

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 von Untergeschossen 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.

4.0 Abgrabungen, Auffüllungen

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggfs. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z. B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regenfall ist der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit des verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

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 18.08.2021 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>