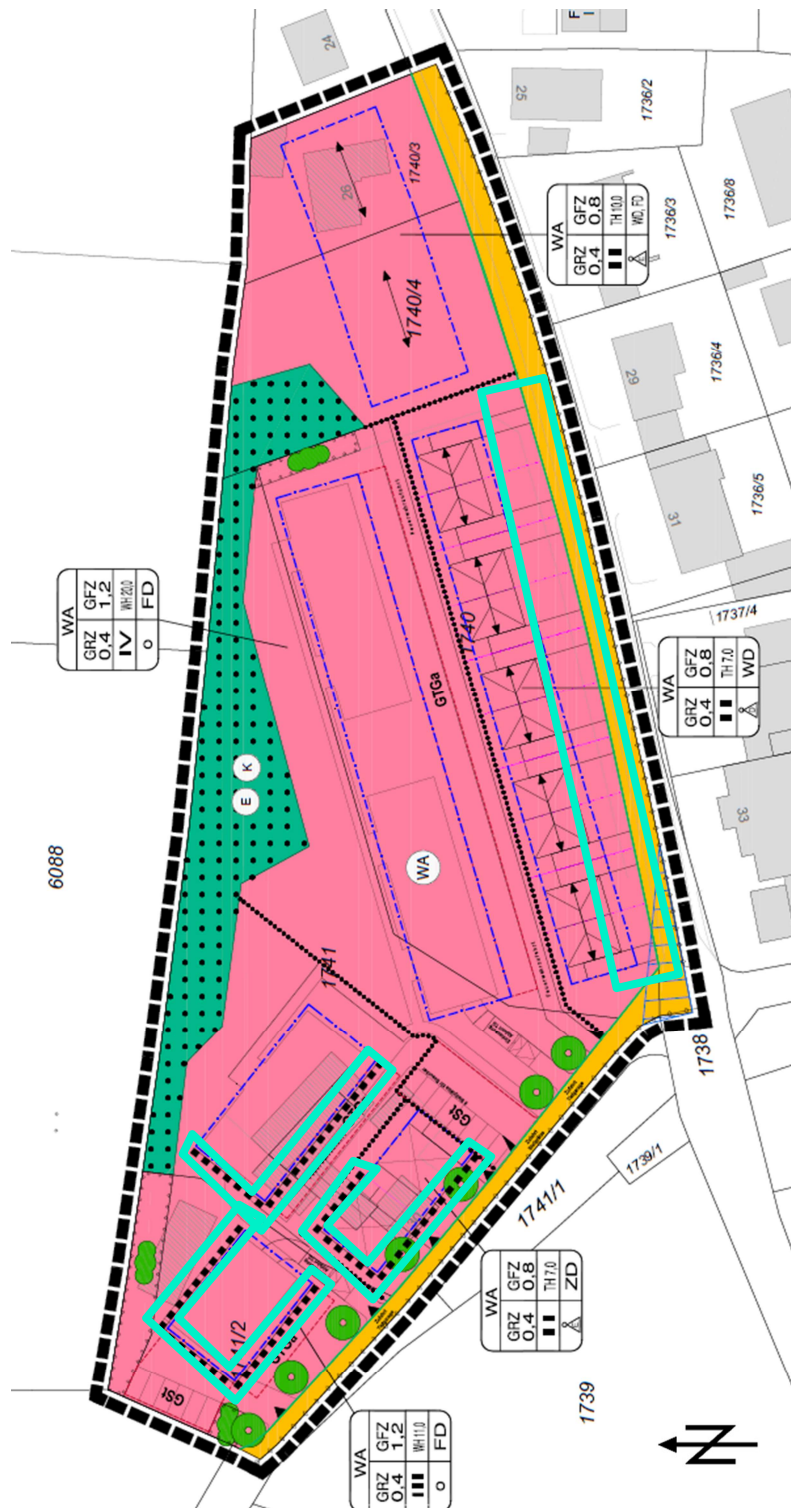


**Bebauungsplan Nr. 61 26 313 „Horbach“;
Übersicht der Änderungen des Entwurfsstandes nach der Auslegung**

I. Planzeichnung und Zeichenerklärung



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 und 4 BauNVO)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet	 Straßenverkehrsflächen	 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)	 Straßenbegrenzungslinie	 Sträucher
GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ: 0,4	 Einfahrtsbereich	 Bäume mit Standortbindung
GFZ 0,8/1,2 Geschossflächenzahl GFZ: 0,8/1,2	 Einfahrt	Sonstige Planzeichen
II Zahl der Vollgeschosse	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garage und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
III	 Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)	GTGA Gemeinschaftsgarage
IV		GSt Gemeinschaftsstellplätze
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 3 BauNVO)	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Baugrenze i. S. v. § 23 (3) BauNVO für bauliche Anlagen	 Flächen für Wald	 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
offene Bauweise	Zweckbestimmung:	
nur Einzelhäuser zulässig	 Erholungswald	
nur Doppelhäuser zulässig	 Klimaschutzwald, lokal	

II. Textliche Festsetzungen

[...]

§ 8

Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- (1) Telefon- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 9

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO)

- (1) Schutzbedürftige Räume einer zukünftigen Bebauung, deren Außenwände in Richtung des Planzeichens ■■■■ orientiert sind, müssen mindestens ein Fenster bzw. eine Fenstertür in Richtung einer nicht gekennzeichneten Seite enthalten. Schutzbedürftige Räume sind:
- a) Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
 - b) Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
 - c) Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
 - d) Büroräume;
 - e) Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.
- (1) Öffentbare Fenster bzw. Fenstertüren der aufgeführten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind an Außenwänden einer zukünftigen Bebauung an den gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Alternativ sind abschirmende Vorkehrungen (z.B. teilverglaste Loggien, teilverglaste Balkone) an den gekennzeichneten Gebäudeseiten zulässig, welche sicherstellen, dass an den Immissionsorten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

§ 10

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern; die Einleitung in die Mischkanalisation ist nicht zulässig. Das Schmutzwasser wird den in der Etzenrichter Straße und in der Straße Zum Burgstall verlegten Kanälen zugeführt.
- (2) Pkw-Stellplätze und Feuerwehrezufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.

§ 11

Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- (1) Die in der Planzeichnung dargestellten Waldflächen weisen besondere Bedeutung für den lokalen Klimaschutz und die Erholung auf und sind dauerhaft zu erhalten.

§ 12**Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Arten des Herkunftsgebiets Südostdeutsches bzw. Ostbayerisches Hügel- und Bergland zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Geeignete Arten hierfür sind insbesondere:

Bäume 2. Ordnung:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	H 3xv aewSt STU 12-14
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	H 3xv aewSt STU 12-14
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	H 3xv aewSt STU 12-14
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	H 3xv aewSt STU 12-14

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Str 125-150
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Str 125-150
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Str 125-150
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Str 125-150
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Str 125-150
Hecken-Rose	<i>Rosa canina</i>	Str 125-150
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Str 125-150

- (2) Auf den in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist je ein stadtklimafester, standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten hierfür sind insbesondere:

Hochstämme:

Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> "Paul Scarlet"
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> "Majestica"

- (3) Freiflächen, Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer oder stadtklimafester, standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen. Bäume, die bereits über Standortbindung festgesetzt sind, und Bestandsbäume, die diesen Anforderungen entsprechen, können dabei angerechnet werden. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Standortansprüchen der Bäume auszuwählen. Die Pflanzung von Tannen, Fichten und nicht heimischen Koniferen (z.B. Thujen und Scheinzypressen) sowie von Formen mit Buntlaubigkeit, Säulen-, Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben.

- (4) Zur Auswahl der Gehölze für die Bepflanzung der Freiflächen, Gärten und Vorgärten werden die Pflanzlisten des Absatz 1 empfohlen. Weitere empfehlenswerte Gehölze sind:

Regionaltypische Gartensträucher:

Felsenbirne	<i>Amelanchier laevis</i>	Str 80-100
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>	Str 80-100
Deutzie	<i>Deutzia gracilis</i>	Str 80-100
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus coronarius</i>	Str 80-100
Blut-Johannisbeere	<i>Ribes sanguineum</i>	Str 80-100
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	Str 80-100

- (5) Beim Ausfall von neu zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- (6) Steinfelder und Schottergärten sind nicht zulässig.

[...]

§ 14**Dächer**

- (1) In den Teilflächen des Wohngebiets sind ausschließlich die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten Dachformen zulässig.
- (2) Walm- und Zeltdächer sind symmetrisch auszubilden. Der Dachvorsprung an der Traufe darf bei diesen Dachformen maximal 60 cm und am Ortgang maximal 40 cm betragen.
- (3) Die zulässige Dachneigung von Walm- und Zeltdächern beträgt 24°-42°. Alle Dachflächen eines Gebäudes müssen dieselbe Dachneigung aufweisen.
- (4) Die Eindeckung von Walm- und Zeltdächern hat - in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben - mit roten bzw. rotbraunen (RAL 3000 bis 3011), braunen (RAL 8004 bis 8012) oder grauen bzw. anthrazitfarbenen (RAL 7015 bis 7021) Pfannen oder Ziegeln zu erfolgen.
- (5) Flachdächer sind als Gründächer auszubilden. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein.
- (6) Dachkonstruktionen von Gebäuden, die nicht mindestens 20 m von den nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Waldgrundstücken entfernt sind, sind durchschlagssicher auszubilden.
- (7) Die Gesamtbreite aller Gauben darf je Dachseite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Die maximal zulässige Breite einer Gaube beträgt 5,0 m.
- (8) Zulässig sind Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen bis zu einer Neigung von 30°.

[...]

§ 16**Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

- (1) An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände höhenmäßig an die angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen. Im Norden des Geltungsbereichs ist ein in Höhe und Relief harmonischer Übergang von den Freiflächen des Wohngebiets zu den Unterhängen des angrenzenden Waldes zu gestalten.
- (2) Zur ebenen Modellierung der Geländeoberfläche sind im zentralen und nördlichen Bereich des Wohngebiets Auffüllungen bis zu einer Höhe von 7,0 m zulässig. Für die Auffüllungen ist unbelastetes und versickerungsfähiges Material zu verwenden.
- (3) Stützmauern sind zur höhenmäßigen Gliederung des Geländes nicht zulässig.

§ 17**Einfriedungen**

- (1) Zäune sind zur Einfriedung der Süd- und Ostseite des Grundstücks sowie der privaten Gärten bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenhöhe zulässig. Mauern oder Zäune mit Sockeln sind unzulässig.
- (2) Rückwärtige Einfriedungen, die an Wald angrenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

III. Hinweise

(1) Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Weiden i.d.OPf. oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

(2) Klimaschutz

Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben. Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz wird hingewiesen. Es wird empfohlen, eine Höhenlage der Gebäudeöffnungen von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante auszubilden, um Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden.

(3) Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen. Die hinterliegenden Mehrfamilienhäuser sind über Feuerwehrezufahrten zu erschließen.

(4) Oberbodenschutz

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der natürliche Bodenaufbau soll dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden, erhalten werden. Bereiche geplanter Grünflächen und Gärten sollen möglichst nicht befahren werden.

Belebter Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Um Verdichtungen vorzubeugen, ist das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen zu befahren. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen hinsichtlich Bereifung und Bodendruck sind einzusetzen. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 Bundesbodenschutzgesetz zu verwerten.

(5) Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Weiden i.d.OPf. zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

(6) Abfallwirtschaft

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wieder eingesetzt werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall im Sinne des KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

(7) Baumschutz

Bei der Bauausführung sind die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

(8) Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

(9) Immissionsschutz

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Weiden i.d.OPf. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

(10) Wasserschutz

Die Nutzung von Regen- und Brauchwasser trägt zum sparsamen Umgang mit Wasser und zur Entlastung des Wasserhaushalts bei. Den Bauwerbern der Einzel- und Doppelhäuser wird daher die Anlage von Zisternen empfohlen.

Julian Rost