

BEBAUUNGSPLAN

„IN DER GLEICH“

GEMEINDE
ALTENSTADT/WN



FASSUNG 10.02.2009



Siebert Architekten

95700 Neusorg
Bergstraße 11

Fon (0 92 34) 439
Fax (0 92 34) 82 92
siebert@siebert-architekten.de

95469 Speichersdorf
Buchenstraße 25

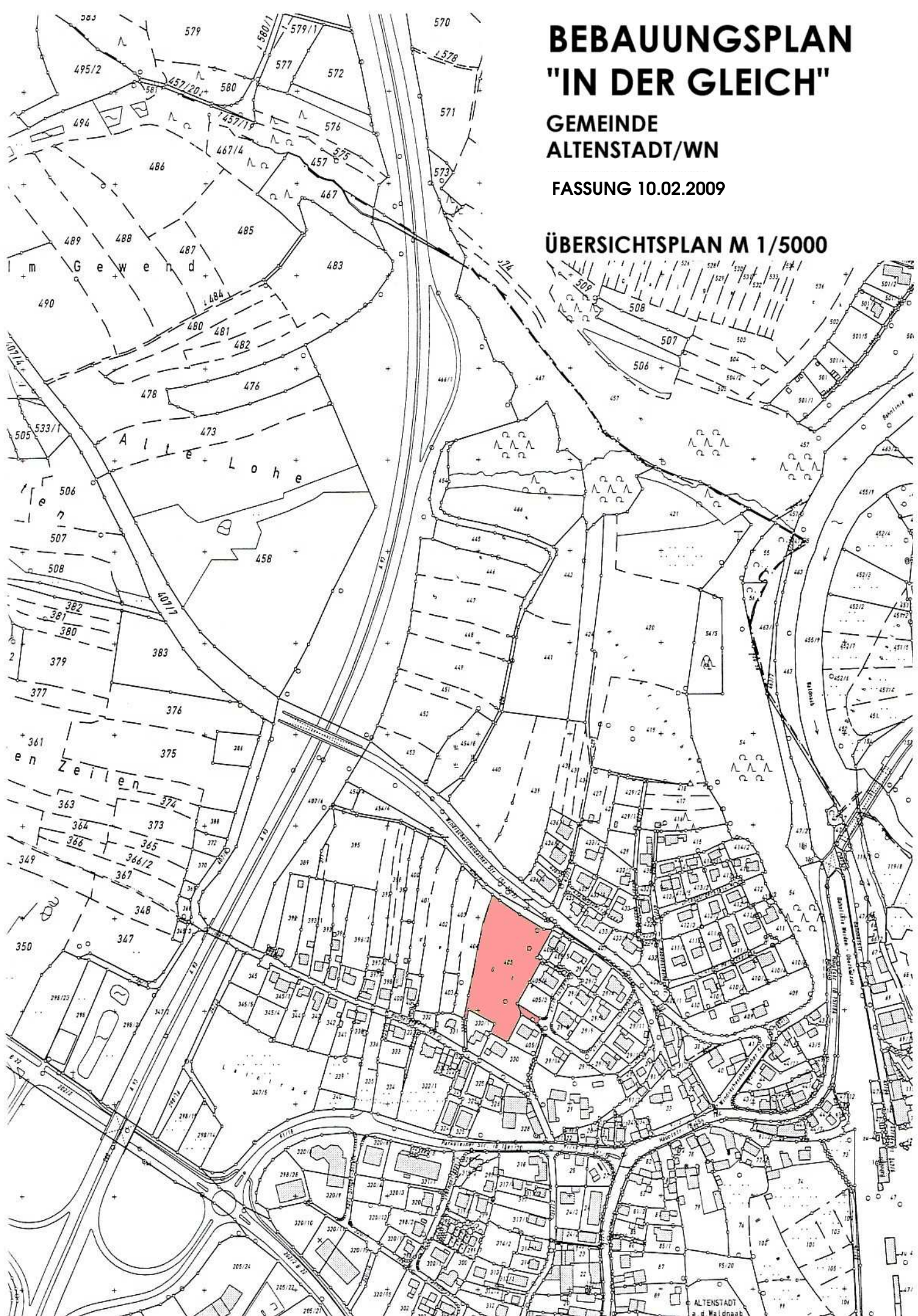
Fon (0 92 75) 6 05 99 90
Fax (0 92 75) 6 05 90 91
dierl@siebert-architekten.de

BEBAUUNGSPLAN "IN DER GLEICH"

GEMEINDE
ALTENSTADT/WN

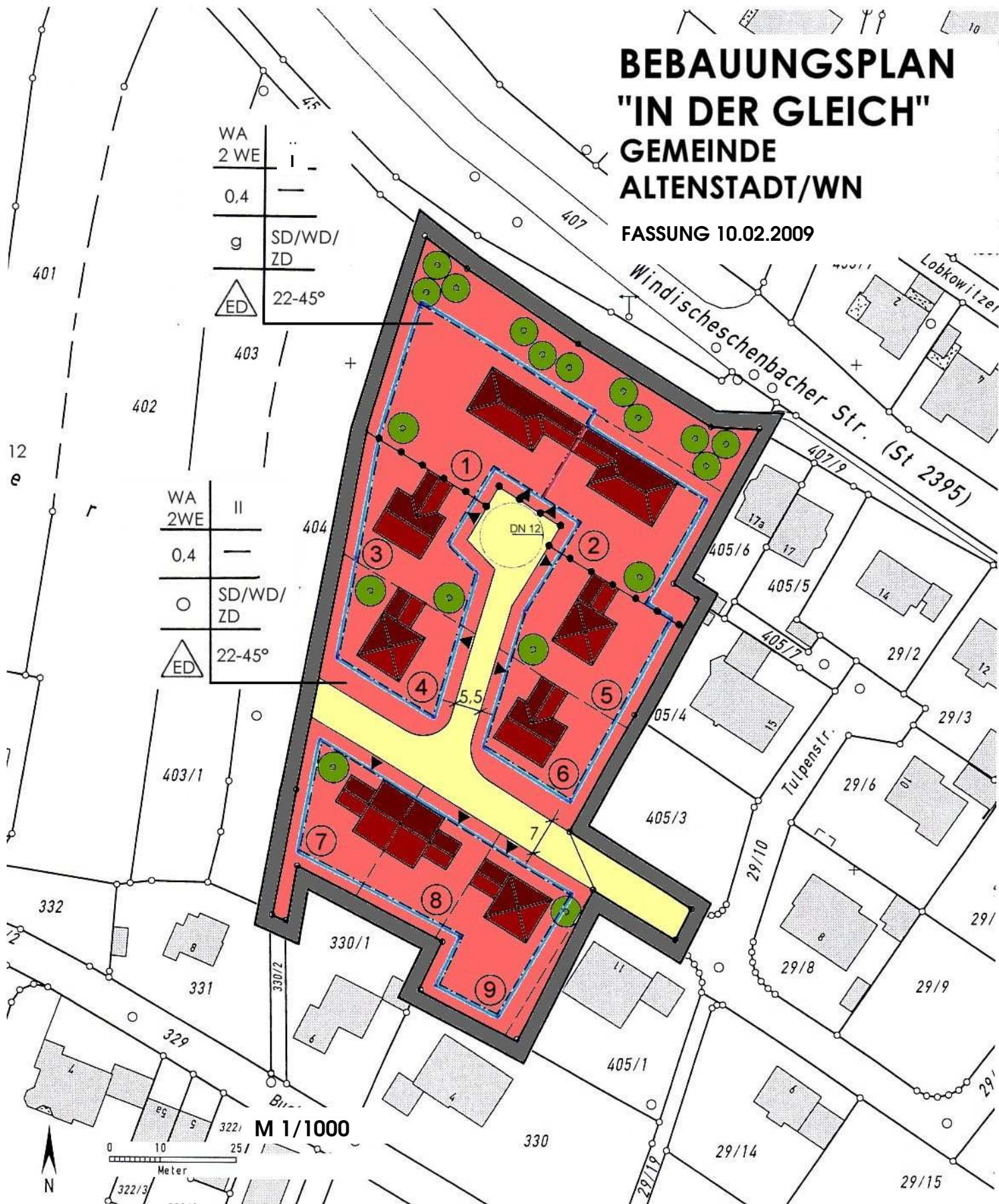
FASSUNG 10.02.2009

ÜBERSICHTSPLAN M 1/5000



BEBAUUNGSPLAN "IN DER GLEICH" GEMEINDE ALTENSTADT/WN

FASSUNG 10.02.2009



**A) FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE
DES BEBAUUNGSPLANES**

„IN DER GLEICH“

**GEMEINDE
ALTENSTADT AN DER WALDNAAB**




1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

<div><div>WA</div></div>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
--------------------------	-------------------------------------

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Grundflächenzahlen (GRZ)
I	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse Parzellen 1 und 2
II	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse Parzellen 3 bis 9

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE

	Baugrenze
	Baulinie
O	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

2 WE

2 Wohneinheiten zulässig pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte (Höchstgrenze)

Bei Ausschöpfung des Höchstmasses „2 WE“ ist die Herstellung eines Dritten Stellplatzes auf dem Grundstück erforderlich.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

SD/ZD/WD

Satteldach, Zelt Dach, Walmdach

DN 22-45°

Dachneigung 22 bis 45 °

Kniestock max. 0,75 m

Kniestock = Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Fusspfette

Dachaufbauten ca. 0,90 x 1,30 m zulässig. Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Erker sind zulässig. Die Summe aller Dachauf- oder anbauten wird auf 1/3 der gesamten Dachlänge begrenzt.

5. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung max. zul. Wohneinheiten	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	_____
Bauweise	Dachform
Einzel-/Doppel- häuser	Dachneigung

6. GELÄNDE - HÖHENLAGE

Die Höhen dürfen die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Höhe nicht überschreiten.

Die Firsthöhe (bezogen auf die festgelegte Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) darf maximal 7,00 m, bei Hanglagen gemessen auf der Bergseite, betragen.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur bis maximal 1,00 m zulässig und auf 25 % der Grundstücksfläche begrenzt. Alle Geländeänderungen sind im Schnitt und in allen Ansichtenzeichnungen zusammen mit dem natürlichen Gelände darzustellen.

7. VERKEHRSFLÄCHE

———— Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zufahrten

Je Parzelle wird eine Zufahrt außerhalb der überbaubaren Fläche mit einer Breite von bis zu 5,00 m festgesetzt.

Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Fußwege

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme sollen Fußwege nach Möglichkeit erschütterungsfrei benutzbar und somit behindertengerecht ausgeführt werden. Die Erreichbarkeit von Grundstücken und Gebäuden sollte nach Möglichkeit barrierefrei gegeben sein.

Werbeanlagen

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A93 nicht geblendet wird.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Bewirtschaftung der Flächen kann gelegentlich zu Geruchsbelästigungen führen.

In unmittelbarer Nähe des Baugebiets befindet sich die Autobahn A 93, die Staatsstraße St 2395 sowie die Bundesstraße B 22. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Bebauung ist auf zwei Geschoße zu begrenzen.
- Die Gebäude auf den Parzellen 1 und 2 sind als geschlossene Bebauung auszuführen. Die Mindesthöhe eines verbindenden Gebäudes hat dabei mindestens 3,5 m über Oberkante Fertigfußboden des höher liegenden der beiden Gebäude zu betragen.
- An den Gebäuden welche in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 3188.3/2008-AB der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur mit roten Pegeleintrag für das entsprechende Geschoss und die Nachtzeit versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

- Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmassnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109/11.89. in Verbindung mit geeigneten Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungs- bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen ist (Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109). Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so dürfen diese keine Schlafräume im Sinne der BayBO sein. Dient der Schallschutzvorbau jedoch dem Schutz eines Schlafrumes und sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit um nicht mehr als 4 dB(A) überschritten, so kann der Schallschutzvorbau als Aufenthaltsraum, jedoch nicht als Schlafraum genutzt werden.
- Die Schalltechnische Untersuchung (Nr. 3188.3/2008-AB) des Ingenieurbüros Kottermair vom 15.07.2008 einschließlich der Ergänzung hierzu vom 10.02.2009 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Altenstadt weist daraufhin, dass immissionsfachliche Belange für und gegen alle zu wahren bzw. sorgsam abzuwägen bzw. abzustimmen sind. Durch das nebeneinander bedeutsamer und klassifizierter Verkehrswege entsteht ein erhöhter Lärm-Einwirkungsbereich. Veränderungen in schallschutztechnischer Hinsicht können eventuell zukünftig zu erhöhten Anforderungen führen. Dies kann unter Umständen in der Folge zu Erschließungspflichten wie –lasten in Form beitragsfähiger Immissionsschutzeinrichtungen führen.

10. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern oder Hecken sind die im Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 - 52 festgelegten Grenzabstände zu beachten.

Randbegrünung

Die Parzellen 1, 3, 4 und 7 sind zur freien Landschaft hin an den westlichen Grundstücksgrenzen mit Hecken aus heimischem Laubgehölz einzugrünen. Verwendet werden können Gehölze aus den vorgeschlagenen Pflanzlisten. Zur Freien Landschaft hin sind Ligustrum ovalifolium, Potentilla fruticosa, Prunus laurocerasus, Hydrangea macrophylla und Zierformen nicht zu verwenden, da es sich hierbei nicht um heimische Laubgehölze handelt. Die im Entwurf vorgesehenen Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebiets sind mit heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen.

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung für die Privatgrundstücke. Es sind klein- und mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, Mindestgröße STU 12 – 14.

Pflanzenauswahl

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn
Obstbäume	Sorten STU ab 8 cm
Walnussbaum	

Pflanzgebot für Sträucher

Pflanzenauswahl

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguines	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus rigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Einfriedungen

Nur Hecken und Sträucher zulässig. Zwischen den Grundstücken ist Maschen-
drahtzaun mit 0,80 bis 1,20 m Höhe zulässig. Einfriedungen sind nur sockelfrei
zulässig.

Pflanzenauswahl

Taxus baccata	Eibe
Ligustrum ovalifolium	Rainweide
Acer campestre	Feldahorn
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Carpinus betulus	Haibuche
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Prunus laurocerasus	Lorbeerkirsche
Nina Welbull	Heckenrose
Hydrangea macrophylla	Hortensie
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

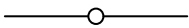
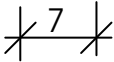
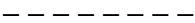

Verminderung der Versiegelung

Zur Verminderung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind die
Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (Be-
tonsteinpflaster mit großen Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Natur-
steinpflaster mit Splittfuge, wassergebundene Decke).

Regenwasserzisternen

Zur Rückhaltung von Dachwasser sind Zisternen von mind. 4-5 m³ anzulegen.
Soweit die Bodenbeschaffenheit es zulässt, ist das Überlaufwasser zu versi-
ckern.

11. HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Maßzahl
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
29/6	Grundstücks-Flurnummer
	Parzellennummer

Grundwasser

Hohe Grundwasserstände und Hangwasseraustritte sind, wie auch die Erfahrungen aus der umliegenden Bebauung zeigen, nicht zu erwarten bzw. nicht erkennbar. Soweit dennoch oberflächennahes Schichtwasser auftritt, ist damit zu rechnen, dass die Unterkellerungen beeinträchtigt werden können. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerkes zu treffen.

Abfallwirtschaft

Unter Umständen ist auf langfristige Sicht die direkte Anfahrt von Grundstücken im Baugebiet durch Entsorgungsfahrzeuge nicht gewährleistet. Deswegen sind voraussichtlich die Müllgefäße von den hierzu Verpflichteten jeweils an den nächsten für Sammelfahrzeuge anfahrbaren Stellen zur Entleerung bereitzustellen.

B) BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„IN DER GLEICH“

GEMEINDE ALTENSTADT AN DER WALDNAAB

1. LAGE

Die Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab liegt im Bereich des Landkreises Neustadt an der Waldnaab. Die Gemeinde ist durch die Staatsstraße St 2395, die Bundesstraße B 22 sowie die Autobahn A 93 verkehrstechnisch angebunden. Das zu beplanende Gebiet liegt im nordwestlichen Ortsbereich. Es grenzt im Osten an reine Wohnbebauung und im Süden an eine gemischte Bebauung an. Im Westen wird das Gebiet durch landwirtschaftliche Flächen und im Norden durch die Staatsstraße St 2395 begrenzt. Verkehrstechnisch ist das Baugebiet über die Tulpenstraße zu erreichen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt/WN ist das Gebiet maßgebend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Eine unerhebliche Teilfläche ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

3. ERFORDERNISSE DER PLANAUFSTELLUNG

Die Planaufstellung erfolgt auf Veranlassung der Erbgemeinschaft Hausner in dessen Besitz sich die maßgebende Fläche mit der Flur-Nr. 405 befindet.

Die Erbgemeinschaft Hausner, vertreten durch Herrn Josef Hausner, beabsichtigt auf dem vorgenannten Grundstück die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern, und hat diesbezüglich bei der Gemeinde Altenstadt/WN einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt.

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Altenstadt/WN ist zurzeit in einem Maße eingeschränkt, dass eine Aufwärtsentwicklung der Gemeinde nicht mehr gewährleistet ist. Die vorhandenen Bauplätze befinden sich in Privateigentum und können derzeit dem allgemeinen Baumarkt nicht zugeführt werden. Die Gemeinde Altenstadt/WN forciert daher die Bauleitplanung zur vorgenannten Fläche um ein neues Baugebiet zu erschließen.

Grundsätzlich sollte im städtebaulichen Bereich eine optimale bauliche Dichte angestrebt werden. Diesem Umstand kann Rechnung getragen werden, da es sich sowohl um eine Ortsabrundung als auch um eine Lückenschließung handelt.

4. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen mit Anschlüssen an das bestehende übergeordnete Verkehrsnetz. Durch die Tulpenstraße wird die Anbindung an die Staatsstrasse St 2395 (Windischeschenbacher Straße) erreicht.

Die innere Erschließung wird über eine „Verlängerung“ der Tulpenstraße abgewickelt. Die gestalterische Ausbildung dieser Erschließung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Herstellung erfolgt durch die Hausner GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Josef Hausner, Hinterm Dorf 2, 92665 Altenstadt a. d. Waldnaab. Die Hausner GmbH wird mit der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab einen Erschließungsvertrag abschließen.

5. HINWEISE ZUR PLANUNG

Die Gemeinde Altenstadt a.d. WN hat trotz dokumentierter Überschreitung der Lärmobergrenzen sorgsam abgewogen ob die Ausweisung der Bauflächen vertretbar ist. Auf Grund der geografischen Lage im Bezug auf die Nähe zu vorhandenen stark ausgelasteten Verkehrswegen (BAB A 93, Bundesstraßen B 15 und B 22, Staatsstraße 2395 und Bahnstrecke Regensburg – Hof) ist im gesamten Ortsbereich mit schalltechnischen Problemen zu rechnen. Eine explizit für den betroffenen Bereich in Auftrag gegebene umfangreiche schalltechnische Untersuchung hat nur geringfügige Überschreitungen der Messtoleranzen ergeben.

Der Gutachter und die Abteilung Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab stimmen der vorliegenden Planung zu, sofern die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erarbeiteten Voraussetzungen erfüllt werden. Deshalb ist das Gutachten vom 15.07.2008 mit der Ergänzung vom 10.02.2009 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Nähe zur Autobahn A 93, zur Bundesstraße B22 und zur Staatsstraße St 2395 wurde in schallschutztechnischer Hinsicht Rechnung getragen. Da auch mit aktiven Lärmschutzmassnahmen nicht an allen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 eingehalten werden können, wurden passive und bauliche Schallschutzmassnahmen vorgesehen.

Da die grundsätzliche Problematik des Baugebietes in der Schallsituation begründet liegt, ist die schalltechnische Untersuchung des Büros Kottermair existenzieller Grundbestandteil des Bebauungsplanes und wurde in diesen mit aufgenommen. Die Untersuchungsergebnisse sollten, insbesondere im Hinblick auf die klar erkennbare Nähe zu wichtigen Verkehrsstrecken, von Interesse für Bauherrn, Investoren und die Kommune sein.

Jedoch ist es auch Aufgabe einer Kommune mit der Aufstellung von Bebauungsplänen eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung von Baugrundstücke sicherzustellen. Dies ist in vollem Umfang gegeben.

Mit der Planung soll aber auch durch Raumbildung, Bauweise, Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen und durch entsprechende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz einer stärkeren landschaftsbezogenen Bauweise im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich, da sich die gesamte Fläche bereits im Eigentum der Erbengemeinschaft Hausner befindet. Im Zuge der geplanten Bebauung ist eine Parzellierung im Rahmen der Planung vorgesehen. Es sollen insgesamt 9 neue Bauplätze geschaffen werden.

7. GRÖSSE DES BAUGEBIETS

Die Fläche des Bruttobaulandes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) beträgt ca. 0,82 ha.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet wird über eine Sammelentwässerung an die zentrale Kläranlage der Gemeinde Altenstadt/WN angeschlossen. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt zentral über den Landkreis Neustadt/WN. Die Versorgung mit ausreichend Trink- und Brauchwasser ist problemlos durch die Gemeinde Altenstadt/WN gewährleistet. Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Energieversorgers EON gesichert.

**C) VERFAHRENSVERMERKE
DES BEBAUUNGSPLANES**

„IN DER GLEICH“

**GEMEINDE
ALTENSTADT AN DER WALDNAAB**

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§2 Abs. 1 BauGB) am 11.12.2007

Ortsübliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 08.02.2008

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
mit öffentlicher Darlegung und Anhörung (§3 Abs. 1 BauGB)
für den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.2008

Zeitraum am 03.07.2008 und vom 04.07.2008 bis 18.07.2008

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)
für den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.2008

Zeitraum vom 16.06.2008 bis 18.07.2008

Beteiligung der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)
für den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.11.2008

Zeitraum vom 08.12.2008 bis 16.01.2009

Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 11.11.2008

Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)
Bekanntmachung

am 28.11.2008

Auslegung

vom 08.12.2008 bis 16.01.2009

Bebauungsplan in der Fassung

vom 10.02.2009

Satzungsbeschluss des Gemeinderates (§ 10 Abs. 1 BauGB)

am 10.02.2009

Altenstadt/WN, den

.....
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz

Inkrafttreten des Bebauungsplans

am 17.06.2009

durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Altenstadt/WN, den

.....
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz

Ausgefertigt

am

Altenstadt/WN, den

.....
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz
