



M a r k t W i n k l a r n
L a n d k r e i s S c h w a n d o r f
Bezirksamtstraße 5 92526 Oberviechtach

B e b a u u n g s p l a n ` H o p f e n f e l d e r `
- 1. Ä n d e r u n g -

Vorentwurf: 19. Oktober 2010
Endfassung: 22. Februar 2011

Planteil (1 DIN A3 Blatt)
Textteil (14 Seiten)

ausgefertigt :

Oberviechtach, den 01.03.2011

gez.

(Sailer, Erster Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

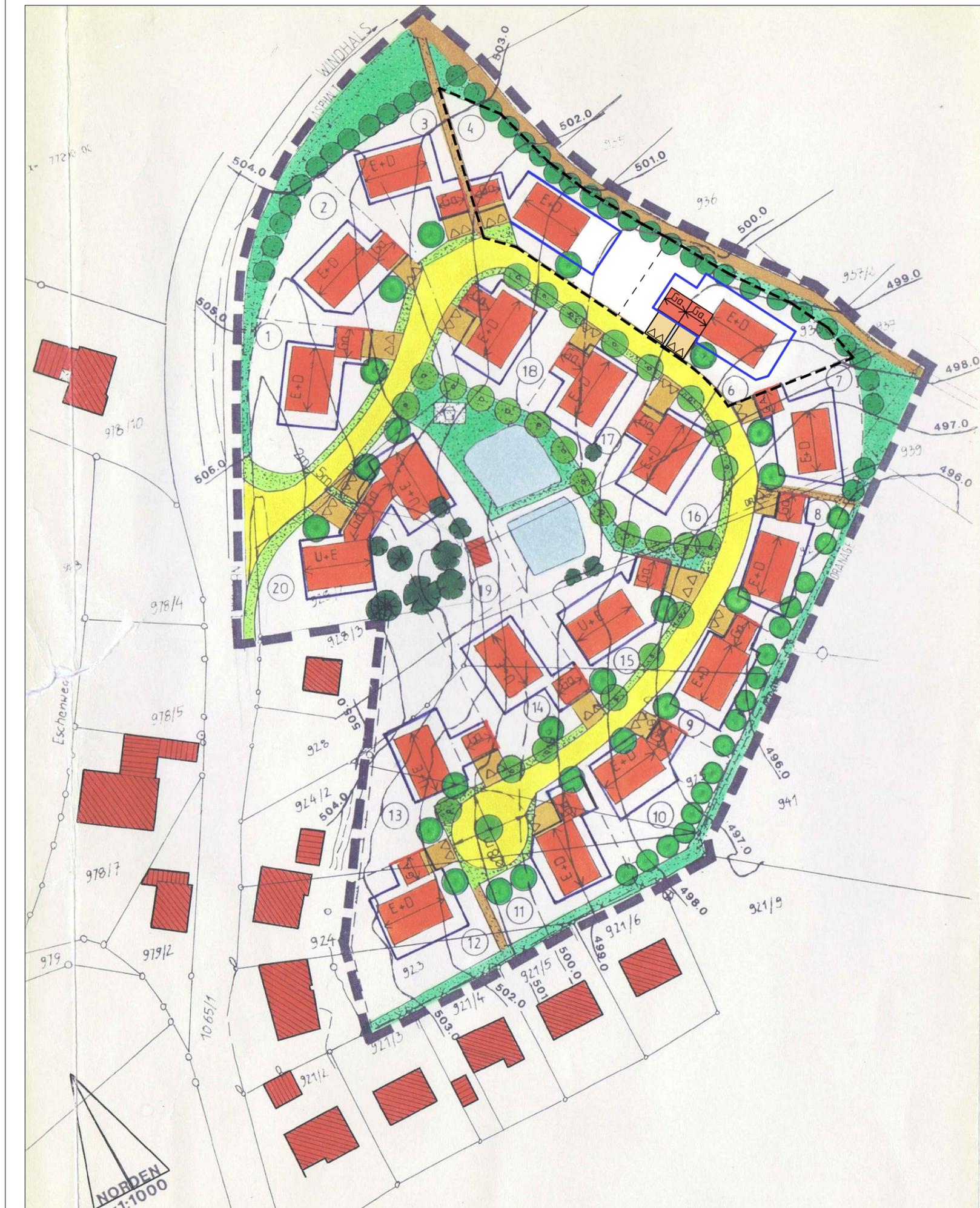
Planteil

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

Maßstab 1 : 1.000

Textteil

BEGRÜNDUNG - 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "HOPFENFELDER"	3
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
C. GRÜNORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	8
D. HINWEISE	9
VERFAHRENSVERMERKE	10
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN (BESTAND)	11
BEGRÜNDUNG ZUM BPL "HOPFENFELDER" MARKT WINKLARN, LKR. SCHWANDORF (BESTAND)	12



BEBAUUNGSPLAN "HOPFENFELDER" MARKT WINKLARN, LKR. SAD

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

- Geltungsbereich
- WA Allgemeines Wohngebiet
- E+D 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- U+E 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- SD Satteldach
- o offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegleitgrün öffentlich
- Fußweg
- Garagenzufahrt
- Garagen
- Hauptgebäude mit Firstrichtung
- Hausbäume und Sträucher privat
- Bäume öffentlich
- Sträucher öffentlich (Ortsrand)
- Grünfläche öffentlich

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- ① Parzellennummer
- bestehende Eingrünung
- gepl. Grundstücksgrenze
- best. Grundstücksgrenze
- 554 Flurnummer
- Gebäudebestand
- Höhenlinien
- bestehende Böschung
- Maßzahl in m (Straßen- u. Wegebreiten)
- Umgriff Geltungsbereich der geänderten Parzellierung (ehem. Parzellen 4 - 6)

Nichtgeltendmachung von
Rechtsverletzungen mit Bescheid
des Landratsamtes Schwandorf
vom 04.12.1995, Nr. S. 1. 6. 10. 57. 08

Müller
Regierungsamtsrat

Bebauungsplan 'Hopfenfelder' - 1. Änderung -

ausgefertigt
Oberveichtach 01.03.2011
..... den

gez.
(Sailer, 1. Bürgermeister)

Markt Winklarn
im Landkreis Schwandorf
Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Oberveichtach

Bezirksamtstraße 5
92526 Oberveichtach
Tel. 09671 9200 - 0
Fax 09671 9200 - 49
http://www.vg-oberveichtach.de

Maßstab : 1 : 1.000

Vorentwurf : 18.10.2010
Endfassung : 22.02.2011

Stand der Kartengrundlage : Sept. 1995
Projekt-Nr. : S 03
Blatt-Nr. : 1
Planausarbeitung : 18.10.10
Änderung : -

BEGRÜNDUNG - 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "HOPFENFELDER"

Markt Winklarn, Landkreis Schwandorf

1. Planungsanlass und Verfahren

Mit Beschluss vom 17.11.2010, Nr. 99/2010 hat der Marktrat der Gemeinde Winklarn beschlossen den Bebauungsplan `Hopfenfelder` in einem Teilbereich zu ändern.

Die Änderung ist durch die Aufteilung der Parzelle 5 und die Zuordnung zu den beiden benachbarten Parzellen veranlasst.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Eine formelle Umweltprüfung ist in vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Es werden durch die Änderung keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen, noch sind Auswirkungen auf `Natura 2000-Gebiete` zu erwarten. Es wird an den Grundzügen der Planung festgehalten, so dass keine Veränderung im Hinblick auf die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorliegt, welche eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu Folge hätte.

2. Geltungsbereich der Änderung

Betroffen von der 1. Änderung des Bebauungsplans `Hopfenfelder` sind die Parzellen 4 bis 6 mit den Flurnummern 930/5, 930/6 und 930/7 der Gemarkung Winklarn.

Ferner wird in Bezug auf die Nebenanlagen die textliche Festsetzung gestrichen und auf die Bayerische Bauordnung verwiesen.

Die Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan ist angefügt.

3. Bestehende Festsetzung

Der am 04.12.1995 vom Landratsamt Schwandorf mit Bescheid (Nr. 5.1-610.57.08) genehmigte Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. An der nordöstlichen Seite des Gebietes sind drei Parzellen (Nr. 4, 5, 6) mit jeweils einem Baufenster vorgesehen.



Ausschnitt aus Bebauungsplan `Hopfenfelder`, Bestand

4. Geplante Nutzung (Änderung Bebauungsplan)

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan `Hopfenfelder` wird die Parzelle 5 aufgeteilt und den benachbarten Parzellen 4 und 6 zugeschlagen. Entsprechend den vergrößerten Grundstücksflächen wird in den Parzellen 4 und 6 ein angepasstes Baufenster dargestellt. Die Darstellungen bzgl. Grundstückszufahrten und Garagen werden angeglichen. Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise bleiben bestehen.

Die textliche Festsetzung zu Nebenanlagen wird im gesamten Bebauungsgebiet entsprechend der Bayerischen Bauordnung festgesetzt.

5. Verfahren / Planungsstand

Stand Bebauungsplan vom:	12.09.1995
genehmigt:	04.12.1995
1. Änderung:	22.02.2011

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird im vorliegenden Fall der 1. Änderung des Bebauungsplans `Hopfenfelder` angewendet. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) wird abgesehen.

Der Entwurf zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans `Hopfenfelder` wurde in der Zeit vom 10.12.2010 bis 12.01.2011 öffentlich ausgelegt. (§ 13 Abs. 2 Satz 1, Ziffer 2, 2. Alternative i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3, 2. Alternative i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2010 bis 12.01.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dementsprechend ist auch kein Umweltbericht erforderlich.

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31.07.2009
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993
BayBO	Bayerische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, geändert durch Art. 56 , Art. 78 Abs. 4 Gesetz vom 25.2.2010
PlanzV 90	Planzeichenverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990

Planverfasser 1. Änderung Bebauungsplan:

Winklarn, den 23.02.2011

Andreas Thammer
 Dipl. Ing. (FH)
 Landschaftsarchitekt
 Stadtplaner
 Am Hofgarten 19
 92555 Winklarn

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1-3 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Flächen) nicht geringere Werte ergeben, werden die Grundflächen bzw. Geschößflächenzahlen gemäß § 17 BauNVO mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt.

III. BAUWEISE

Gemäß den Planeintragungen

Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude.

Zahl der Vollgeschosse E + D (Erd- und Dachgeschoß)
U + E (Unter- und Erdgeschoß)

IV. STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHENANLAGEN UND FIRSTHÖHEN

- a) Die Richtungen der Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.
- b) Die Höhen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten (EFOK) sind in den Regelbeispielen festgelegt. Sie sind in den Bauanträgen bezogen auf NN, für Oberkante Straße und EFOK anzugeben.
- c) Die Wand- und Kniestockhöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt bzw. ergeben sich daraus.
bei E + D Wandhöhe max.4,50 m Dachüberstand Traufe 60 cm
bei U + E Wandhöhe max.6,50 m Dachüberstand Traufe 60 cm
Kniestockhöhe bei E + D max.0,75 m

V. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Sind nur an der im Plan festgelegten Stelle zulässig. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 6 m Tiefe und ist freizuhalten.

Die mittlere Wandhöhe darf max. 3,0 m bergseits betragen.

VI. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unter Einhaltung der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB i. Verb. mit Art. 91 BayBO)

1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.1. HAUS- UND DACHFORM, DACHNEIGUNG; DACHEINDECKUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die in den Regelbeispielen festgesetzten Dachformen, Dachneigungen zulässig. Giebelbreiten und max. Kniestockhöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgelegt.

Dachgauben sind, soweit sie sich der Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen, zulässig. Als Dacheindeckung sind nur ziegelrote kleinteilige Deckungsmaterialien aus Ziegel oder Beton zulässig. Dachüberstände sind im Regelbeispiel festgesetzt.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan festgesetzt; der First ist mittig zum Baukörper anzulegen.

Die Sockelhöhen (max. 30 cm) werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt.

Garagen sind grundsätzlich mit Satteldächern, dem Hauptbaukörper in Dachneigung und Dacheindeckung anzugleichen.

Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende an die benachbarte Vorgabe anzupassen (§ 22 Abs.4 BauNVO).

1.2 FASSADENGESTALTUNG

Bei den Putz- und Holzfassaden sind gedeckte Farben zu verwenden, die das Landschaftsbild nicht stören.

Garagen müssen in Putzart- und Farbe mit dem Wohngebäude übereinstimmen.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen gelten speziell die Festsetzungen der BayBO.

2. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen regeln sich gemäß Art. 6 BayBO

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Zulässig sind an der Straßenseite nur Einfriedungen aus Holz (Holzlatten- und Hanichelzaun).

Die Zaunhöhe einschließlich Sockel darf höchstens 1,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante betragen. Garagenvorplätze (Stellplätze-Stauraum) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen darf die Zaunhöhe max. 1,00.m betragen. (Richtlinien für Sichtfelder gemäß RAL, MAB1 Nr. 8/1977)

Die Sockelhöhe darf max. 0,20 m betragen, gemessen von der Straßenoberkante aus.

3.2 SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG

Sie ist als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe mit einer max. Höhe von 1,20 m (gemessen von der Geländeoberkante aus) zulässig.

Die Einfriedung entlang des Fußweges wird aus Gründen der Landschaftsbildgestaltung nur in Holz gestattet.

4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht verändert werden. Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden. Stützmauern sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, sie dürfen max. 1,0 m hoch sein und sind als Trockenmauer oder Natursteinmauer auszubilden.

5. WERBEANLAGEN

Sie sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß mit einer Ansichtsfläche von max. 0,25 m² zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

6. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

6.1 Regenwasser - Zisternen

Die Sammlung/Verwendung der Dachwässer als Gießwasser (Frühjahr - Herbst) wird empfohlen.

Die Einleitung von nicht oder nur unwesentlich verunreinigten Oberflächenwässern in die zentrale Abwasseranlage ist grundsätzlich zu vermeiden. Solche Wässer sind nach Möglichkeit breitflächig zu versickern.

6.2 Die Abwasserbeseitigung sollte zur Entlastung der Kläranlage im Trennsystem erfolgen.

6.3 Wassergefährdende Stoffe

Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten. Gemäß Art. 37 BayWG ist eine Anzeige erforderlich.

6.4 Hinweis auf Schutzvorkehrungen

Das Baugebiet liegt in einem durch Schichtwasseraustritte, Feuchtzonen und hohe Grundwasserstände gekennzeichneten Gelände. Deshalb sind bei den Gebäudegründungen eventuell Schutzmaßnahmen gegen drückendes Grund- und Schichtwasser erforderlich.

Die wasserdichte Ausführung der Keller wird empfohlen.

7. BRANDSCHUTZ

Die Zufahrten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Tragfähigkeit für Fahrzeuge, bis 16 t auszubilden. Der Löschbedarf ist über ein Hydrantennetz entsprechend dem Erlaß Nr. W/1502/1 vom 23.7.1971 zu sichern.

8. UMWELTSCHUTZ

Im Hinblick auf die knappen Ressourcen wird auf energiesparendes Bauen hingewiesen. Die Energienutzung zur Wärmeversorgung soll sparsam eingesetzt werden. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist möglich, soweit die Gestaltung des öffentlichen Raums nicht beeinträchtigt wird.

C. GRÜNORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen in Einklang mit § 9 Abs.1 Ziff.25 BauGB.

2. SCHUTZ DES OBERBODENS

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3. GRENZABSTÄNDE BEI PFLANZUNGEN

Die in Art. 47 ff AGBGB (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) vom 20.Sept.1982 (BayRS 400-1-J) festgelegten Grenzabstände sind zu beachten.

4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

4.1 Ortsrandeingrünung

Entlang des südlichen und östlichen Baugebietsrandes (zur freien Landschaft) ist ein öffentlicher Grüngürtel aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Giftige Sträucher dürfen nicht verwendet werden.

4.2 Entlang der Straße nach Windhals wird eine öffentliche Grünfläche angelegt, die naturnah gestaltet wird. Die Einzäunung der Parzelle 1,2 und 3 wird mit heimischen Sträuchern auf öffentlichen Grund hinterpflanzt.

4.3 Im öffentlichen Raum, entlang der Innenseite der Erschließungsstraße ist die Pflanzung mit der Erschließung durchführen. In Absprache mit dem Kreisgartenamt sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Geeignet sind folgende Arten:

	Bergahorn,
oder	Sommereiche,
oder	Linde
oder	Kastanie

4.4 Die bestehenden Weiher sind mit Umgriff als Zäsur zu erhalten .

Der nördliche Weiher ist in einer öffentlichen Grünfläche eingebunden.

Zwischen der Wohngebietsstraße führt eine Fußwegverbindung an den Weihern vorbei, im nordwestlichen Teil liegt ein Kinderspielplatz. Entlang der Nordgrenze der öffentlichen Grünfläche werden Obstbäume gepflanzt.

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

5.2 Je Parzelle ist ein Hausbaum zu pflanzen.

Neben heimischen Arten eignen sich vor allem Obstgehölze.

5.3 Zur Auflockerung und Gliederung des Baugebietes sollten weitere Anpflanzungen erfolgen. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sollten grundsätzlich hinterpflanzt werden. Die Begrünung kahler Wandflächen mit Kletterpflanzen wird empfohlen.

Fremdländische und buntlaubige Gehölze sowie strenggeschnittene Hecken sollen keine Verwendung finden, ebenso giftige Sträucher.

6. VERMEIDUNG DER BODENVERSIEGELUNG

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung der Landschaft führt zur Behinderung der Grundwasserbildung, zur Belastung der Kanalnetze und zur Abflußverschärfung in den Vorflutern.

Deshalb sind die versiegelten Flächen auf den unabweisbaren Umfang zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden. Der Stauraum vor den Garagen und die Grundstückszugänge und -zufahrten sollten deshalb in Schotterrasen mit Rasenpflaster ausgeführt werden.

7. PFLANSLISTE (Vorschlag!)

Artenauswahl Bäume:

Bergahorn
Hainbuche
Sommereiche
Vogelbeere
Bergulme
Traubenkirsche
Linde
Obsthochstämme
Kastanien

Artenauswahl Sträucher:

Haselnuß
Heckenkirsche
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn
Schlehe
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Pfaffenkäppchen
Flieder
Wildrose
Holunder

D. HINWEISE

Bodendenkmäler

Gem. Art.8 DSChG besteht die Verpflichtung, bei Auffindung von Bodendenkmälern dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und die Besitzer der Grundstücke sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "HOPFENFELDER"

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.11.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen (Beschluss-Nr. 99/2010). Der Änderungsbeschluss wurde am 01.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Der Entwurf zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Hopfenfelder" wurde in der Zeit vom 10.12.2010 bis 12.01.2011 öffentlich ausgelegt.
(§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2, 2. Alternative i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)
- c) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3, 2. Alternative i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (vom 10.12.2010 bis 12.01.2011).
- d) Der Markt Winklarn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.02.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2011 als Satzung beschlossen.

Markt Winklarnden 01.03.2011

(Gemeinde)

(Siegel)

gez .
.....

Sailer, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "HOPFENFELDER"
MARKT WINKLARN, LKR.SAD

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

	Geltungsbereich
WA	Allgemeines Wohngebiet
E+D	2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
U+E	2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
SD	Satteldach
o	offene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegleitgrün öffentlich
	Fußweg
	Garagenzufahrt
	Garagen
	Hauptgebäude mit Firstrichtung
	Hausbäume und Sträucher privat
	Bäume öffentlich
	Sträucher öffentlich (Ortsrand)
	Grünfläche öffentlich

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	Parzellennummer
	bestehende Eingrünung
	gepl. Grundstücksgrenze
	best. Grundstücksgrenze
554	Flurnummer
	Gebäudebestand
	Höhenlinien
	bestehende Böschung
	Maßzahl in m (Straßen- u. Wegebreiten)

Begründung zum BPL "Hopfenfelder" Markt Winklarn, Lkr. Schwandorf

0. VORBEMERKUNG

Lt. Regionalplanerischer Zielsetzung ist die Marktgemeinde Winklarn in ihrer Wohnfunktion zu stärken.

Die bisherige Entwicklung auf dem Wohngebietssektor ist wegen fehlender Abgabebereitschaft wenig zufriedenstellend verlaufen. In der Marktgemeinde Winklarn, besonders im Hauptort besteht große Nachfrage nach Bauland. Der Markt kann diese Fläche erwerben.

0.1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die im Marktgebiet Winklarn zur Bebauung vorgesehenen Wohnbauflächen wurden in der Vergangenheit nur zögernd verwirklicht (fehlende Abgabebereitschaft). Der Markt kann nun eine zusammenhängende Fläche nördlich der Schule erwerben.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Wohnbauflächen zu erreichen, beschloß der Marktrat die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für das Gebiet "Östlich der Frauensteinstraße" (Richtung Sportplatz und der Straße nach Windhals).

0.2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Das Planungsgebiet wird in der 2.Flächennutzungsplanänderung des Marktes Winklarn als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der 2.Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

0.3 LAGE IM RAUM

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Anschluß an das Wohnbaugebiet Klößbäcker und rundet den alten Ortskern nach Osten ab.

Die Anbindung des Neubaugebietes erfolgt über die Straße nach Windhals.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Straße nach Windhals im Nordwesten, den Feldweg im Osten und die vorhandene Bebauung im Süden.

Die Fußweganbindung in Richtung Ortsmitte erfolgt über die bestehende Straße und einen Fußweg nach Süden zur Schule.

0.4 BEWERTUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

Die zu beplanende Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Nordwesten (506 ü NN) nach Südosten (496 ü NN) ab. In der Mitte liegen 2 künstlich angelegte Weiher, die lt. Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde "Biotopcharakter" aufweisen und zu erhalten sind.

0.5 VERKEHRSSYSTEM

Das neue Baugebiet wird von der Windhalser Straße aus mit einer Wohnstraße an den Ort angeschlossen.

Entlang der Windhalser Straße wird die vorhandene Böschung erhalten. Zwischen dem vorhandenen Feldweg und der neuen Erschließungsstraße wird eine Grünfläche angelegt, die sich entlang der Wohnstraße als Straßenbegleitgrün fortsetzt (bis zur Einmündung des Fußweges zw. Parzelle 3 und 4). Entlang der Innenseite der neuen Erschließungsstraße wird

ein Multifunktionsstreifen angelegt. Er kann von Fußgängern oder als Ausweiche oder als Parkplatz genutzt werden.

0.6 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Lt. Vorgaben aus der Flächennutzungsplanung wird die Wohnbaunutzung in Winklarn erweitert. Bei der vorgeschlagenen Parzellierung und Anordnung der Gebäude wurde Wert darauf gelegt, daß eine Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild hergestellt wird.

0.7 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der dörflichen Situation und der landwirtschaftlichen Umgebung liegt das Maß der baulichen Nutzung bei 0,4 GRZ und 0,8 GFZ.

0.8 GESTALTUNG DER EINZELMASSNAHMEN

Die innerörtliche Erschließung - Wohnstraße mit ca. 5,0 m Fahrbahnbreite und seitlichen Grünstreifen von 1,50 m endet in einem Wendeplatz, von dem aus ein Fußweg zur Schule führt.

Den nordöstlichen Rand bildet der vorhandene Feldweg. Entlang der Westseite wird ein ca. 3 m breiter Grünstreifen eingeplant. Dieser ist öffentlich und wird zur Gestaltung des Ortsrandes mit standorttypischen Gehölzen bepflanzt.

Mit der Gebäudestellung wird die Topographie berücksichtigt. Im wenig steileren Teil ist E + D Bauweise (Baugebietsrand) und im steileren Bereich (südlich und westlich der Weiher) ist E + U Bauweise vorgesehen. Die bestehenden Weiher werden mit Umgriff erhalten. Der größere Weiher wird in eine öffentliche Grünfläche einbezogen.

0.9 BRANDSCHUTZ

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so angelegt, daß sie mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

10. INFRASTRUKTUR

Es ist davon auszugehen, daß bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von ca. 3,0 Personen pro Gebäude, ca. 60 Personen wohnen werden. Die zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde können fußläufig erreicht werden.

11. VER- UND ENTSORGUNG

Im Zuge der Erschließungsstraßenerstellung werden die erforderlichen Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) eingebaut.

Für die künftige Kanaltrasse im Süden wurde soweit als möglich eine öffentliche Grünfläche eingeplant.

12. RUHENDER VERKEHR

Entlang der Wohnstraße kann auf dem Multifunktionsstreifen geparkt werden.

13. RUHENDER VERKEHR

Entlang der Wohnstraße kann auf dem Multifunktionsstreifen geparkt werden.

14. GRÖSSE

Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,0 ha

15. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

werden nach Vorliegen der Kostenermittlung durch die zuständigen Ing.Büros nachgetragen.

- 1. Abwasseranlage (Kanal) DM
- 2. Wasserversorgung DM
- 3. Erschließungsstraßen DM
- 4. Begrünung DM

16. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Der Markt Winklarn kann die Grundstücke erwerben.

Es wird ein Baugebot erlassen, somit ist eine baldige Umsetzung der Bebauung gegeben.

ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR DIE OBERPFALZ
Regensburg, den 27.Juni 1995/12.September 1995

Greger
Baudirektor