

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Es sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinn § 6 BauNVO zulässig.

Betriebszugehörige Sonderwohnformen des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind nur ausnahmsweise im Bereich West W1 zulässig, wenn diese nachweislich nicht zu Einschränkungen der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen. Im Bereich W2 sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagergebäude, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende angegebene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten:

Bereich West (Parzellen 1 und 2)
LEK, Tag = 60 dB (A)
LEK, Nacht = 47 dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren und -freistellungsverfahren ist vom Träger des jeweiligen Vorhabens anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung nachzuweisen, dass die sich aus den vorgenannten Emissionskontingenten nach dem Berechnungsverfahren der DIN 45691 ergebenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden. Auf die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens kann in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung des Marktes Winklarn und der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf verzichtet werden. Dies gilt insbesondere, wenn aufgrund von Art und Größe des geplanten Vorhabens auch ohne detaillierten rechnerischen Nachweis abgeschätzt werden kann, dass die vorstehenden Festsetzungen zum Schallschutz eingehalten sind.

Insgesamt sind sowohl passive Schallschutzmaßnahmen (aufgrund der nahegelegenen Staatsstraße) sowie aktive Schallschutzmaßnahmen (aufgrund der geplanten Gewerbebetriebe auf den Parzellen 1 und 2) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig.

Textliche Festsetzung (Schallschutz)

Aufgrund des Straßenverkehrslärms soll auf den Parzellen 13 bis 18 eine grundrissorientierte Planung erfolgen. An den lärmexponierten Fassadenbereichen, an denen es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beurteilungspegel > 55 dB(A) im Tagzeitraum bzw. > 45 dB(A) im Nachtzeitraum) kommen kann, ist die Anordnung schützenswerter Räume zu vermeiden. Als schutzbedürftig nach DIN 4109 gelten insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume, Schlaf- oder Büroräume. Küchen, Bäder, Abstellräume oder Treppenhäuser werden in der Regel nicht als schutzbedürftig angesehen, da innerhalb dieser Räume kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, so wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig.

Im Gegensatz zu Tagaufenthaltsräumen, für welche nach ständiger Rechtsprechung Stoßlüftungen durchaus zumutbar sind, müssen Schlaf- und Ruheräume, die von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, zusätzlich mit schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden können.

Alternativ können die Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass die Belüftung über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite, welche nicht von Überschreitungen betroffen ist, sichergestellt ist. Die verkehrslärmexponierten Bereiche mit Beurteilungspegeln von > 55 dB(A) in der Tagzeit bzw. von > 40 dB(A) in der Nachtzeit, für die die vorgenannten Schallschutzanforderungen gelten, ergeben sich aus den Grafiken in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Firma IFB Eigenschank GmbH, Projekt-Nr. 2023-35171 vom 21.02.2024.

Aufgrund des Gewerbelärms hat zudem auf Parzelle 7 eine grundrissorientierte Planung zu erfolgen. In den von nächtlichen Überschreitungen betroffenen Bereichen (Beurteilungspegel > 40 dB(A)) sind keine Immissionsorte nach TA Lärm anzugeben. Nach Nr. A.1.3 des Anhangs der TA Lärm ist der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume, etc.) definiert. Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sind daher innerhalb der von Überschreitungen betroffenen Bereiche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zu vermeiden oder gegebenenfalls als Festverglasung auszuführen. Der gewerbelärmexponierte Bereich, in dem keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm angeordnet werden dürfen, ergibt sich aus den Grafiken auf den Seiten 3 und 6 der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Firma IFB Eigenschank GmbH, Projekt-Nr. 2023-35171 vom 21.02.2024.

Die Einhaltung des gesamten erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 wird für alle Bauparzellen festgesetzt. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R_{w,ges} = 30$ dB(A) einzuhalten (vgl. Parzellen 3 bis 12 und 19 bis 24). Davon abweichende parzellenspezifische Anforderungen (höhere Schalldämm-Maße) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle: Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01

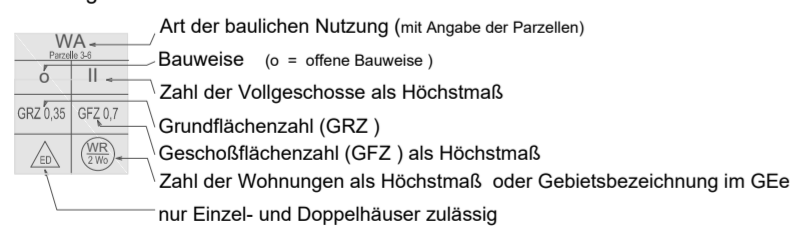
Immissionsort	Erforderliches, resultierendes Mindest-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ [dB]
Parzelle 1 EG/OG 1	38
Parzelle 2 EG/OG 1	38
Parzelle 13 EG/OG 1	31/32
Parzelle 14 EG/OG 1	31/33
Parzelle 15 EG/OG 1	31/32
Parzelle 16 EG/OG 1	31/32
Parzelle 17 EG/OG 1	31/32
Parzelle 18 EG/OG 1	30/32

Gemäß der DIN 4109-2:2018-01 kann an der den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseite bei offener Bebauung der Außenlärmpegel um 5 dB(A) abgemindert werden.

Es wird empfohlen die Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen Mindest-Bau-Schalldämm-Maße, wenn möglich gegenüber den Mindestanforderungen leicht zu erhöhen, um geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenzuwirken.

Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen für die Parzellen zu erbringen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich schützenswerter Räume in Wohnungen größer oder gleich 61 dB(A) bzw. für Büroräume größer oder gleich 66 dB(A) beträgt. Dies trifft auf die Parzellen 1 und 2 sowie 13 bis 18 zu.

Nutzungsschablone

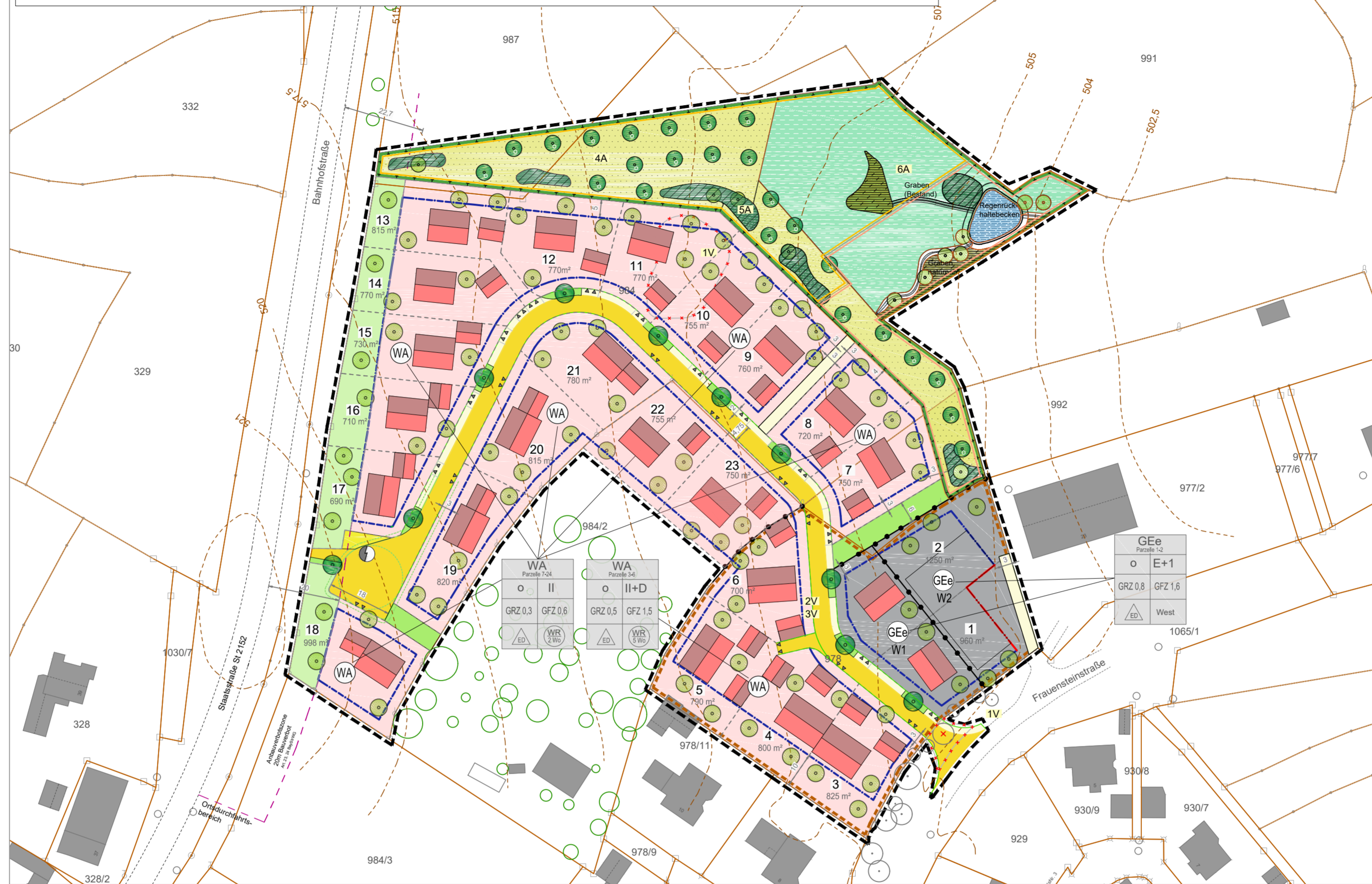


Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):
im WA (Parzellen 3-6): GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,5
im WA (Parzellen 7-23): GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,3
im GEe (Parzellen 1-2): GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ):
im WA (Parzellen 3-6): GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 1,5
im WA (Parzellen 7-23): GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,6
im GEe (Parzellen 1-2): GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 1,6

Bebauungsplan 'Am Sandberg' M 1:1.000



Es sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt:
im WA (Parzellen 3-6): 2 + D (2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss)
im WA (Parzellen 7-23): 2
im GEe (Parzellen 1-2): E + 1 (Erd- und Obergeschoss)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Parzellen 7- 23 höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Parzellen 3-6 Mehrfamilienhäuser mit höchstens fünf Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Baulinien, Baugrenzen

B Baulinie
B Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

S Straßenverkehrsflächen
S Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F Fußweg, Gehweg, Wirtschaftsweg
F Einfahrt

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr. 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB)

E Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität)

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15, 20 BauGB)

G Öffentliche Grünfläche
G Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
G Extensivierung / Entwicklung / Pflege artenreiches Grünland
G Extensivierung / Entwicklung / Pflege artenreiches 'Feuchtgrünland'
G Entwicklung / Pflege artenreiche Hochstaudenflur
G Neuanlage / Entwicklung / Pflege von Hecken
G Pflanzung Einzelbaum
G Pflanzung Obstbaumhochstamm
G Pflanzung Einzelbaum in Privatfläche (Lage verschiebbar)
G Private Grünfläche
G Umgrenzung der Kompensationsfläche für Bebauungsplan 'Am Sandberg'
G Umgrenzung der Kompensationsfläche für Ökoko
IV Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme
1V Jahreszeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen
2V Bauarbeitenbeschränkung auf Tageszeit
3V Insektenfreundliche Beleuchtung
4A Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme
4A Anlage / Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem, magerem Extensivgrünland
5A Anlage / Entwicklung Hecken
6A Extensivierung / Entwicklung artenreiches Feuchtgrünland

6. Sonstige Planzeichen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Am Sandberg'
G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Schlegelwiesen', in welchem Änderungen durch den Bebauungsplans 'Am Sandberg' vorgenommen werden

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

G Grundstücksgrenze
G Flurnummer
G Gebäudebestand
G Gehölzbestand, zu roden
G Gehölz-/Baumbestand (außerhalb Geltungsbereich)
G mögliche Grundstücksgrenze
G Nr. der Parzelle (mit Angabe Flächengröße ca. in m²)
G möglicher Baukörper (Vorschlag)
G Grenze Anbauverbotszone (Staatsstraße)
G Höhenlinie

Verfahrensvermerk

- Der Marktrat Winklarn hat in der Sitzung vom 08.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 'Am Sandberg' als allgemeines Wohngebiet sowie eine teilweise Änderung des Bebauungsplans 'Schlegelwiesen' für den Bereich der Fl.Nr. 978, 984, 984/2, 987, 992 und 1065/1 der Gemarkung Winklarn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.1.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.1.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2024 bis 30.04.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2024 bis 30.04.2024 im Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 20.03.2024 an der Amtsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach, angeheftet vom 22.03.2024 bis 02.05.2024 hingewiesen.
- Der Marktrat von Winklarn hat am 15.05.2024 die im Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen beschlussmäßig behandelt. In Teilen wurde der Bebauungsplan mit Beschluss vom 15.05.2024 geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2024 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 23.05.2024 bis 14.06.2024 im Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt.
- Der Marktrat Winklarn hat am 27.06.2024 die im Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen beschlussmäßig behandelt und den Bebauungsplänen in der Fassung vom 27.06.2024. 1. Marktratsbeschluss vom 27.06.2024 als Satzung beschlossen (gem. § 10 Abs. 1 BauGB).

Winklarn, den 27.06.2024

(Meier, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)

8. Ausgefertigt

Winklarn, den

(Meier, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Winklarn, den

(Meier, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)

Übersichtslageplan



Bebauungsplan 'Am Sandberg'

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung - 1. Änderung des Bebauungsplans 'Schlegelwiesen'

Markt Winklarn
im Landkreis Schwandorf
Regierungsbezirk Oberpfalz

THAMMER
Landschaftsarchitektur

Andreas Thammer
Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner

Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach
Bezirksamtstraße 5
92526 Oberviechtach
Tel.: 09671 - 92 00 0
Fax: 09671 - 92 00 49
poststelle@vg-oberviechtach.de
https://www.vg-oberviechtach.de

Frauensteinstraße 16
92539 Schönsee
09674-9244 633
info@thammer-landschaft.de

vertreten durch die
Erste Bürgermeisterin Sonja Meier

Planinhalt:
Bebauungsplan - Planteil

Endfassung

Maßstab:
1 : 1.000

Datum:
27. Juni 2024

Zeichen:

Plangrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2021