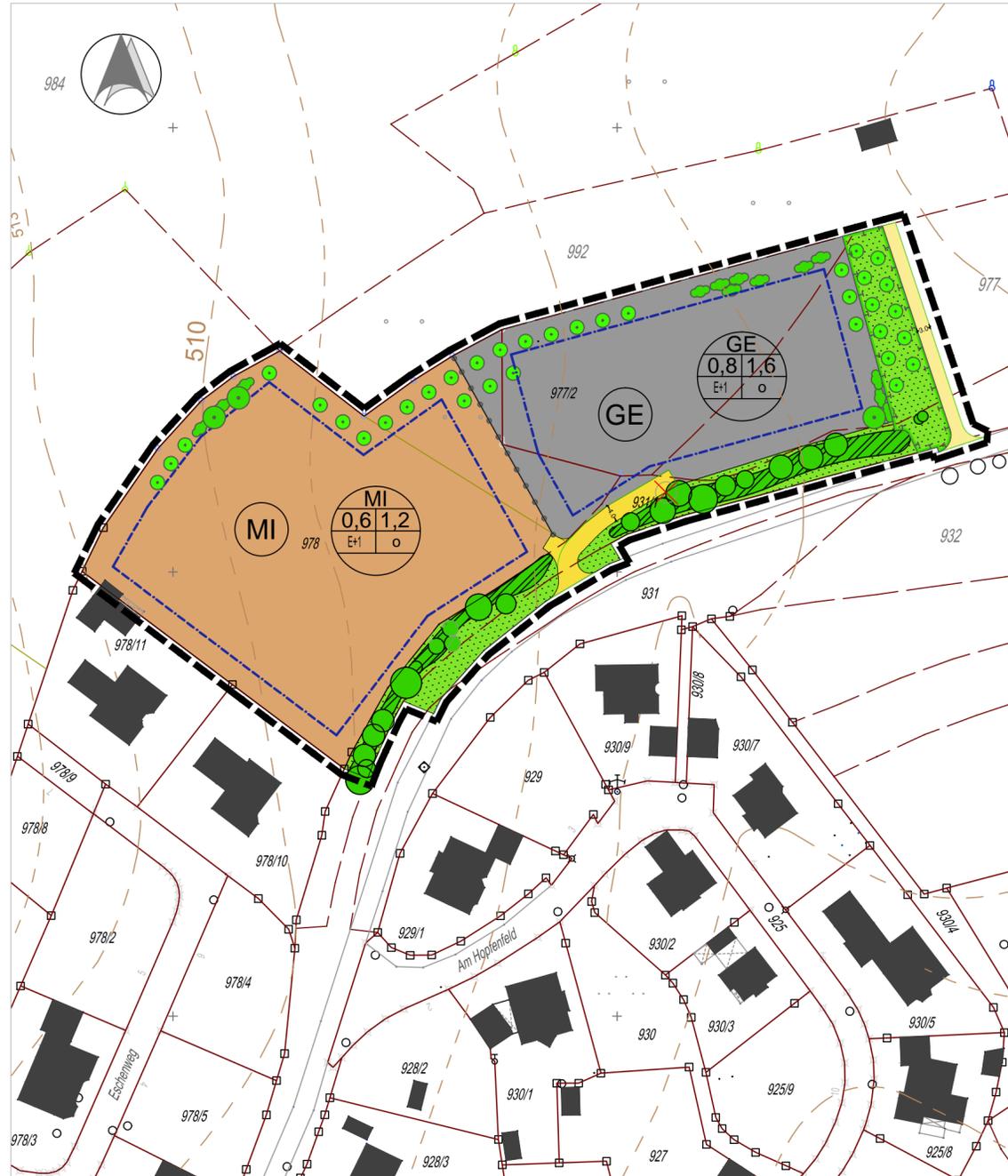


Bebauungsplan 'Schlegelwiesen'

M 1 : 1.000



A Festsetzungen durch Planzeichen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ)
 - E+D / E+1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche, landwirtschaftlicher Verkehr
- Grünflächen**
 - Grünfläche, öffentlich
 - bestehender Baum, erhalten
 - ⊗ bestehender Baum, Rodung für Erschließung
 - bestehende Gehölzgruppe / Hecke, erhalten
 - Baum, zu pflanzen (gemäß Gehölzliste, Standort verschiebbar)
 - Obstbaum, zu pflanzen (Hochstamm, Standort verschiebbar)
 - Gehölzgruppe, zu pflanzen (Strauchgehölze, gemäß Gehölzliste)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone

1	2	3
4	5	

1 = Art der baulichen Nutzung
 2 = max. zulässige Grundflächenzahl GRZ
 3 = max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ
 4 = max. Zahl der Vollgeschosse
 5 = Bauweise

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Grundstücksgrenze
- 159 Flurnummer
- Gebäudebestand
- Höhenlinie

Textliche Festsetzungen und Hinweise

siehe Begründung

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2012 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 25.09.2012 hat in der Zeit vom 12.11.2012 bis 14.12.2012 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 25.09.2012 hat in der Zeit vom 12.11.2012 bis 14.12.2012 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2012 bis 2012 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2012 bis 2012 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Winklarn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Winklarn, den

(Sailer, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

- Das Landratsamt Schwandorf hat die den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

- Ausgefertigt

Winklarn, den

(Sailer, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Winklarn, den

(Sailer, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

Bebauungsplan 'Schlegelwiesen' mit Grünordnungsplan



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>

vertreten durch den
ersten Bürgermeister H. Sailer

THAMMER
Landschaftsarchitektur

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

Am Hofgarten 19
92559 Winklarn
09676-9236-88
info@thammer-landschaft.de

Planinhalt:
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Vorentwurf

Maßstab:

1 : 1.000



Datum:
25. September 2012

Zeichen:

Plangrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2012

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der südwestliche Teil des Gebietes ist Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO.

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Der nordöstliche Teil des Gebietes ist Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Flächen) nicht geringere Werte ergeben, werden die Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß § 17 BauNVO wie folgt festgesetzt:

	MI (Mischgebiet)	GE (Gewerbegebiet)
GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl:	0,6	0,8
GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl:	1,2	1,6

2.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO).

maximale Zahl der Vollgeschosse: E + 1 (Erd- und Obergeschoss)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu errichten.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist auf der Trasse des vorhandenen Wirtschaftswegs mit einer Ausbaubreite von 4,0 m vorgesehen. Die Erschließung erfolgt durch einen Anschluss an die Frauensteinstraße.

Ferner wird ein neuer Wirtschaftsweg am östlichen Rand des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Verkehrsfläche festgelegt.

Die Verkehrsflächen werden öffentlich gewidmet.

2.1.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,0 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- **Gebäudehöhe:**

Die Gebäudehöhe darf bei zwei Vollgeschossen 10,0 m (Firsthöhe) nicht überschreiten.

- **Dachform / Dachneigung:**

Dachformen: Satteldach bis 45° Dachneigung

Pultdach bis 25° Dachneigung

Flachdach, begrünt

2.2.2 Garagen und Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2,00 m auszuführen und mit Laubgehölzen als Hecke zu hinterpflanzen.

2.2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung zulässig.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Schutz des Oberbodens

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

2.3.2 Vermeidung der Bodenversiegelung

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Fußwege, wenig befahrene Fahrbereiche und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigem Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

2.3.3 Allgemeines

Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Pflanzungen so zu pflegen, dass durch Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

2.3.4 Private Grünflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Qualität: Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen.

Zu jedem Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Entlang des nördlichen Baugebietsrandes (zur freien Landschaft) ist ein Ortsrand aus standortheimischen Gehölzen und Obstbäumen (Hochstammbäume) anzulegen.

2.3.5 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Flächen sind gemäß der Darstellung des Bebauungsplans zu begrünen bzw. als Grünfläche zu unterhalten. Die Übergangssituation zur freien Landschaft wird mit privaten und öffentlichen Grünstreifen gestaltet, der mit Obstbaumhochstämmen und eingestreuten Strauchgruppen bepflanzt wird.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist wie im Umweltbericht dargestellt vorzunehmen. Der Ausgleich für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch auf externen Flächen. Die Festlegung der Ziele und Maßnahmen ist den Erläuterungen im Umweltbericht zu entnehmen.

2.3.6 Gehölzliste

Artenliste (im Naturraum verbreitete, heimische Baum- und Strauchgehölzarten, nach Größen):

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Esche		

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holz-Birne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche		

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix purpurea	Purpur-Weide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (*)	Sambucus nigra	Schw. Holunder (*)
Rosa canina	Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball *
Rubus caesius	Kratzbeere		

Anmerkung: kein Anspruch auf Vollständigkeit !!

* schwach giftig gemäß `Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen` Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Vetishöheim, 2003

(*) wenig giftig (bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, nicht Blüten/ Beeren) gemäß Planungshilfen, Verf. P. Kiermeier, in `Der von Ehren Katalog`

3 HINWEISE

3.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden.

Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Es sind nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden. Ausgenommen sind Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird; hier ist eine Flächenversiegelung zwingend vorzusehen.

Auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) vom 18. Januar 2006 (GVBl S. 63, BayRS 753-1-4-UG), zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2009 (GVBl S. 621) wird verwiesen.

Überschüssige Niederschlagswässer von Dächern und unbelasteten befestigten Flächen sollten weitestgehend schadlos auf dem Baugrundstück versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte durch Baugrunderkundungen festgestellt werden.

Es wird auf die Einhaltung der

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV, .2008),
- Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW, 2008) –
- Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG, 2008)

verwiesen.

3.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen daher unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

Bestehende Baudenkmäler unterliegen dem Bestandsschutz.