



Gemeinde Schönthal

4. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenzell“

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Planverfasser:



Gemeinde Schönthal

Ludwig Wallinger
1. Bürgermeister

Rathausplatz 1
93488 Schönthal
Tel.: 09978/8402-0
Fax: 09978/8402-20

Planungsstand: 07.03.2024

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hopfenzell“

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Schönthal die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hopfenzell“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Siedlungskörpers (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist nicht gegeben.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Hopfenzell" soll mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Die Änderung betrifft die Flurnummern 20/30, 20/31, 20/32, 20/33 und 20/34, Gemarkung Schönthal (Parzellen 37 bis 41) und umfasst eine Fläche von ca. 0,36 ha.

Die, zu ändernden Punkte des Bebauungsplans umfassen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Zulässigkeit von Doppelhäusern und Reihenhäusern
- Erhöhung der max. zulässigen Wohneinheiten im MI 1 von 4 auf 6
- Definition der max. zulässigen Traufwand- und Firsthöhen bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden
- Anpassung der Festsetzung der erforderlichen Stellplätze
- Konkretisierung der max. zulässigen Höhen von Auffüllungen, Abgrabungen und der Einfriedungen (Festsetzung Bezugspunkt)

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 2016 soll auf Grund der sich in den letzten Jahren geänderten Verhältnisse angepasst werden. Die Wünsche und Ansprüche von Bauwerbern an ihr zukünftiges Eigenheim haben sich in den letzten Jahren, nicht zuletzt auch wegen der Corona-Pandemie, gewandelt. Zudem wird es durch die teils enormen Preissteigerungen im Baubereich und der gleichzeitig stark gestiegenen Zinsen für viele Menschen fast unmöglich, ein Einfamilienhaus zu finanzieren. Dadurch steigt die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen. Auch für viele Alleinstehende und kinderlose Paare werden Wohnungen immer attraktiver. Dieser Trend trifft zum Teil auch auf Senioren zu, die im Alter nicht mehr ein Einfamilienhaus einschl. Garten unterhalten können und wollen.

Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach kleineren Wohnungen nachzukommen, sollen im MI 1 künftig bis zu 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsgebietes und die noch zu schaffende Infrastruktur wird noch besser ausgenutzt. Bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung unberührt. Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht geändert. Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung werden mit der Bebauungsplanänderung zugleich die max. zulässigen Traufwand- und Firsthöhen bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden definiert und die max. zulässigen Höhen der Einfriedungen konkretisiert.

Da die GRZ nicht geändert wird, ist eine stärkere Versiegelung von Flächen und damit eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ausgeschlossen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten. Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Änderung somit vertretbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung bzgl. der Versiegelung von zusätzlichen Flächen nicht berührt. Es findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, weshalb ein Ausgleich für diesen Bereich nicht erforderlich ist.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten:
(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Geltungsbereich / Abgrenzungen
Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.
3. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist im Bereich der Flurnummern 20/30, 20/31, 20/32, 20/33 und 20/34, Gemarkung Schönthal „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO, in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Im MI sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Punkt 5 bis 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO unzulässig.
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zugelassen. Die maximale Gebäudelänge beträgt 40 m.
Für Tiefgaragen gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Die maximale Baulänge wird nicht begrenzt.
5. Maß der baulichen Nutzung
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

MI 1: GRZ = 0,60
GFZ = 1,20
Bei Tiefgaragen gilt abweichend eine maximale GRZ von 0,65.

max. zulässige Vollgeschosse und Wohneinheiten:
MI 1: max. 3 Vollgeschosse mit max. 6 Wohneinheiten je Flurnummer

Sollten einzelne Bauparzellen (z.B. über eine gemeinsame Tiefgarage) zusammengefasst werden, so dürfen die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Bauparzelle aufsummiert werden.
6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude
Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.
Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

Folgende Traufwand-, Attika- und Firshöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:
MI 1: max. zulässige traufseitige Wandhöhen talseits: 8,50 m
MI 1: max. zulässige Attikahöhe talseits: 9,00 m
MI 1: max. zulässige Firshöhe: 11,00 m

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firshöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bzw. bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firshöhe).

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Flachdächer sind erlaubt.

Folgende Traufwand-, Attika- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

MI 1: max. zulässige traufseitige Wandhöhen talseits:	3,50 m
MI 1: max. zulässige Attikahöhe talseits:	3,50 m
MI 1: max. zulässige Firsthöhe:	5,00 m

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bzw. bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,0 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,0 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf nach den Erschließungsarbeiten gemessen.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen. Grundsätzlich dürfen sich Auffüllungen und Abgrabungen nur auf das Baugrundstück erstrecken und müssen an der Grundstücksgrenze beendet sein. Wenn im Zeitraum der Baumaßnahme auch das Nachbargrundstück abgegraben oder aufgefüllt wird, kann an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine entsprechende Höhenangleichung vorgenommen werden.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 1,00 m Höhe zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedung

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe, gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche..

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Straßenseits sind nur senkrechte Holzplatten- und Hanichelzäune, sowie senkrechte Metallstabzäune zulässig.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Bäume:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
 Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Walnuss (*Juglans regia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird.

Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

An der Südost- und Nordostseite des Baugebietes hat zur Abschottung gegenüber den angrenzenden, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie Straßenflächen eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen in autochthoner Pflanzqualität erfolgen. Zusätzlich ist in diesem Bereich mindestens alle 10m ein Baum zu pflanzen (Artenauswahl siehe 13.1).

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Schönthal zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Für die Außenbeleuchtung sollen fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtsysteme und Lampen (LED) verwendet werden.
6. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
7. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Schönthal wird an dieser Stelle verwiesen.
8. Für die Durchführung von Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodeneingriffe aller Art bedürfen auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen (= gesamter Änderungsbereich des BP).

D. UMWELTBERICHT

1. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Die derzeit rechtsgültige 2. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenzell“ aus dem Jahr 2016 soll aus mehreren Gründen geändert werden. Durch die Zulassung von bis zu 6 Wohneinheiten im Änderungsbereiches wird findet damit eine sinnvolle Nachverdichtung gegenüber der ursprünglichen Planung statt. Die zur Verfügung stehenden Bauflächen werden somit effektiver genutzt, einem erhöhten Flächenverbrauch entgegengewirkt.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan ist in vielen Punkten nicht mehr zeitgemäß und soll deshalb grundlegend überarbeitet werden. Durch Änderungen im Planteil und in den Festsetzungen soll eine architektonisch moderne, den aktuellen Erfordernissen entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

2. Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das größtenteils Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotope beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.

3. Bestandsaufnahme:

3.1 Schutzgut Wasser:

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser sind nicht zu erwarten, da die max. zulässigen GRZ im Bereich des MI von 0,6 nicht verändert wird und sich somit positiv auf die Grundwasserneubildung auswirkt. Durch die geforderten Regenwasserrückhalteeinrichtungen auf den Baugrundstücken werden Hochwassergefahren reduziert. Damit wird auch ein aktiver Beitrag zur Verbesserung des Gewässerschutzes geleistet. Soweit möglich soll das Niederschlagswasser ortsgebunden versickert werden. Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Ergebnis:

Aufgrund des Anschlusses der Schmutzwässer an die gemeindliche Kanalisation und der Regenwasserrückhaltung auf den Bauparzellen sind im Planungsgebiet Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2 Schutzgut Mensch:

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch Staatsstraße 2400, sowie die Gemeindeverbindungsstraße im Süden vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Straßen ist gegenüber der ursprünglichen Planung nicht gegeben.

Ergebnis:

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind, wenn überhaupt, lediglich geringe Verschlechterungen der Immissionssituation zu erwarten.

3.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Nicht betroffen

3.4 Schutzgut Boden:

Durch die geplante Bebauungsplanänderung werden landwirtschaftlich genutzte Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Im Hinblick auf die ursprünglich geplante Nutzung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Beibehaltung der max. zulässigen GRZ im Bereich des MI von 0,6 wird sich die zu erwartende versiegelte Fläche nicht zunehmen.

Ergebnis:

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind von geringer Erheblichkeit einzustufen.

3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Im Änderungsgebiet sind keine kartierten Biotope vorhanden. Die Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

Ergebnis:

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume sind von geringer Erheblichkeit einzustufen.

3.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild:

Durch die Bebauungsplanänderung ist kein negativer Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

Ergebnis:

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit einzustufen.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung:

Bei Nichtdurchführung der Änderung entspricht das Planungsgebiet weiterhin dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Hinblick auf Ökologie und Umweltschutz wird sich durch entsprechende Festsetzungen (Erhöhung der Wohneinheiten bei gleichbleibender GRZ, Regenwasserrückhaltung, usw.) die Situation verbessern und nicht verschlechtern.

5. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung:

Im Geltungsbereich findet gegenüber der ursprünglichen Planung kein größerer Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.

6. Zusammenfassung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Ein Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

GEGENÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind die textlichen Festsetzungen nochmals aufgeführt. Neu hinzugekommene Textteile sind in **ROT** dargestellt, Textteile, die gestrichen werden, sind ~~DURCHGESTRICHEN~~ dargestellt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der ~~Parzellen 15, 22, 32–41 und 45~~ **Flurnummern 20/30, 20/31, 20/32, 20/33 und 20/34, Gemarkung Schönthal** „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO, ~~sowie im Bereich der Parzellen 1–14, 16–21, 23–31, 42–44~~ **„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23. 01. 1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 – Bundesgesetzblatt I, S. 1548) in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).**

Im MI sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Punkt 5 bis 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO unzulässig.

~~Die bauliche Nutzung im Bereich des WA ist gem. § 4 (2) BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.~~

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. ~~Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.~~ **Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zugelassen. Die maximale Gebäudelänge beträgt 40 m.**

Für Tiefgaragen gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Die maximale Baulänge wird nicht begrenzt.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

MI 1: GRZ = 0,60 ~~WA: GRZ = 0,35~~
GFZ = 1,20 ~~GFZ = 0,70~~

~~Für die Parzellen 15 u. 22 gilt: MI: GRZ = 0,35~~
~~GFZ = 0,70~~

Bei Tiefgaragen gilt abweichend eine maximale GRZ von 0,65.

max. zulässige Vollgeschosse und Wohneinheiten:

~~Parzellen 1–29: max. 2 Vollgeschosse mit max. 3 Wohneinheiten~~

~~Parzellen 30–45: max. 3 Vollgeschosse mit max. 4 Wohneinheiten~~

MI 1: max. 3 Vollgeschosse mit max. 6 Wohneinheiten je Flurnummer

Sollten einzelne Bauparzellen (z.B. über eine gemeinsame Tiefgarage) zusammengefasst werden, so dürfen die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Bauparzelle aufsummiert werden.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

Folgende Traufwand-, Attika- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

~~Parzellen 1–29: max. zulässige Wandhöhen talseits: 6,80 m~~

~~Parzellen 30–45: max. zulässige Wandhöhen talseits: 8,50 m~~

MI 1: max. zulässige traufseitige Wandhöhen talseits: 8,50 m

MI 1: max. zulässige Attikahöhe talseits: 9,00 m

MI 1: max. zulässige Firsthöhe: 11,00 m

~~Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.~~

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bzw. bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. ~~Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.~~

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Flachdächer sind erlaubt.

Folgende Traufwand-, Attika- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

~~max. zulässige Wandhöhen talseits: 3,50 m~~

MI 1: max. zulässige traufseitige Wandhöhen talseits: 3,50 m

MI 1: max. zulässige Attikahöhe talseits: 3,50 m

MI 1: max. zulässige Firsthöhe: 5,00 m

~~Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.~~

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bzw. bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,0 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,0 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

~~Auffüllungen dürfen max. 1,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.
Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.
Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,00 m Höhe zulässig.~~

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf nach den Erschließungsarbeiten gemessen.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen. Grundsätzlich dürfen sich Auffüllungen und Abgrabungen nur auf das Baugrundstück erstrecken und müssen an der Grundstücksgrenze beendet sein. Wenn im Zeitraum der Baumaßnahme auch das Nachbargrundstück abgegraben oder aufgefüllt wird, kann an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine entsprechende Höhenangleichung vorgenommen werden.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 1,00 m Höhe zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedung

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe, **gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.**

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Straßenseits sind nur senkrechte Holzlatten- und Hanichelzäune, sowie ~~dünne~~ senkrechte Metallstabzäune zulässig.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Bäume:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
Holz-Birne (*Pyrus communis*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Walnuss (*Juglans regia*),
Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1). Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

An der Südost- und Nordostseite des Baugebietes hat zur Abschottung gegenüber den angrenzenden, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie Straßenflächen eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen in autochthoner Pflanzqualität erfolgen. Zusätzlich ist in diesem Bereich mindestens alle 10m ein Baum zu pflanzen (Artenauswahl siehe 13.1).

~~13.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen~~

~~Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.~~