

Markt Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein

Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

Hauptsitz:
Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

Niederlassung:
Saseler Chaussee 76
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0
F 0941 / 83 019 34

T 040 611 9475410
F 040 611 9475444

3. Änderung des Qualifizierten Bebauungsplans

“Am Rußwurm“ in Falkenstein

Markt Falkenstein



Verfahren nach §13a BauGB

Fassung vom 06.05.2021

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Blatt Nr.
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Präambel	3
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, planliche Festsetzungen und Verfahrensübersicht	1 Plan
Zusätzliche Textliche Festsetzungen	11 Seiten
Hinweise und Empfehlungen	2 Seiten
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	5 Seiten

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt der Marktgemeinderat Falkenstein folgende

Satzung:

§ 1

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Rußwurm“ in Falkenstein in der Fassung vom _____ ist beschlossen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Rußwurm“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____ festgesetzt.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Falkenstein, den
Markt Falkenstein

Fries
1. Bürgermeisterin

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Aufstellung

Der Marktgemeinderat Falkenstein hat beschlossen, eine 3. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet

„Am Rußwurm“ in Falkenstein

aufzustellen. Das Plangebiet umfasst die Flur-Nummern 436/3, 437/1, 438, 445, 445/2, 446, 446/3, 446/12, 455, 455/1, 455/3, 456, 456/3, 459/2 und 459/5 der Gemarkung Falkenstein.

2. Begründung des Verfahrens nach § 13 a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Bei dem Bebauungsplan „Am Rußwurm“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 11.100 m² und liegt damit unterhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 vorgegebenen Höchstgrenze von 20.000 m² Grundfläche. Das bestehende Biotop (ID 6940-0026-003) wird in die Planung einbezogen und bleibt erhalten.

3. Begründung der 3. Änderung

Die Baugrundstücke haben sich in ihrer Größe verkleinert, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen nachzukommen. Daraus resultiert eine kompaktere und wirtschaftlichere Bauweise.

zu 1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ und die GFZ erhöhen sich aufgrund der Verkleinerung der Grundstücke.

Die Erhöhung der GRZ ist durch die neuerlichen Schutzmaßnahmen des Biotops ohne weiteren Ausgleich vertretbar, da im bestehenden Bebauungsplan das Biotop nicht berücksichtigt wurde. Da es sich um ein Feuchtbiotop handelt, wird zum Erhalt der Wasserzulauf sichergestellt. Die zulässigen Wohneinheiten werden auf 3 WE bei Einfamilienhäusern erhöht, um dem Grundsatz des Flächensparens nachzukommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs entstehen die Allgemeinen Wohngebiete WA 1-3.

WA 1 lässt Einzelhäuser zu. Die Bebauung mit Einzelhäusern entspricht dem Erscheinungsbild der umgebenden Wohngebiete. Der Bedarf an Einzelhäusern ist in der Gemeinde gegeben.

WA 2 lässt nur Doppelhäuser zu. Da in diesem Bereich die Grundstücksgrößen relativ gering sind, ist eine Bebauung mit Doppelhäusern sinnvoll.

WA 3 lässt Einzelhäuser zu. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die maximale Wandhöhe von 6,30 m vorgegeben, nicht wie bei WA 1 und WA 2 durch FOK EG Höhen in m ü. NN.

zu 2. Hauptgebäude

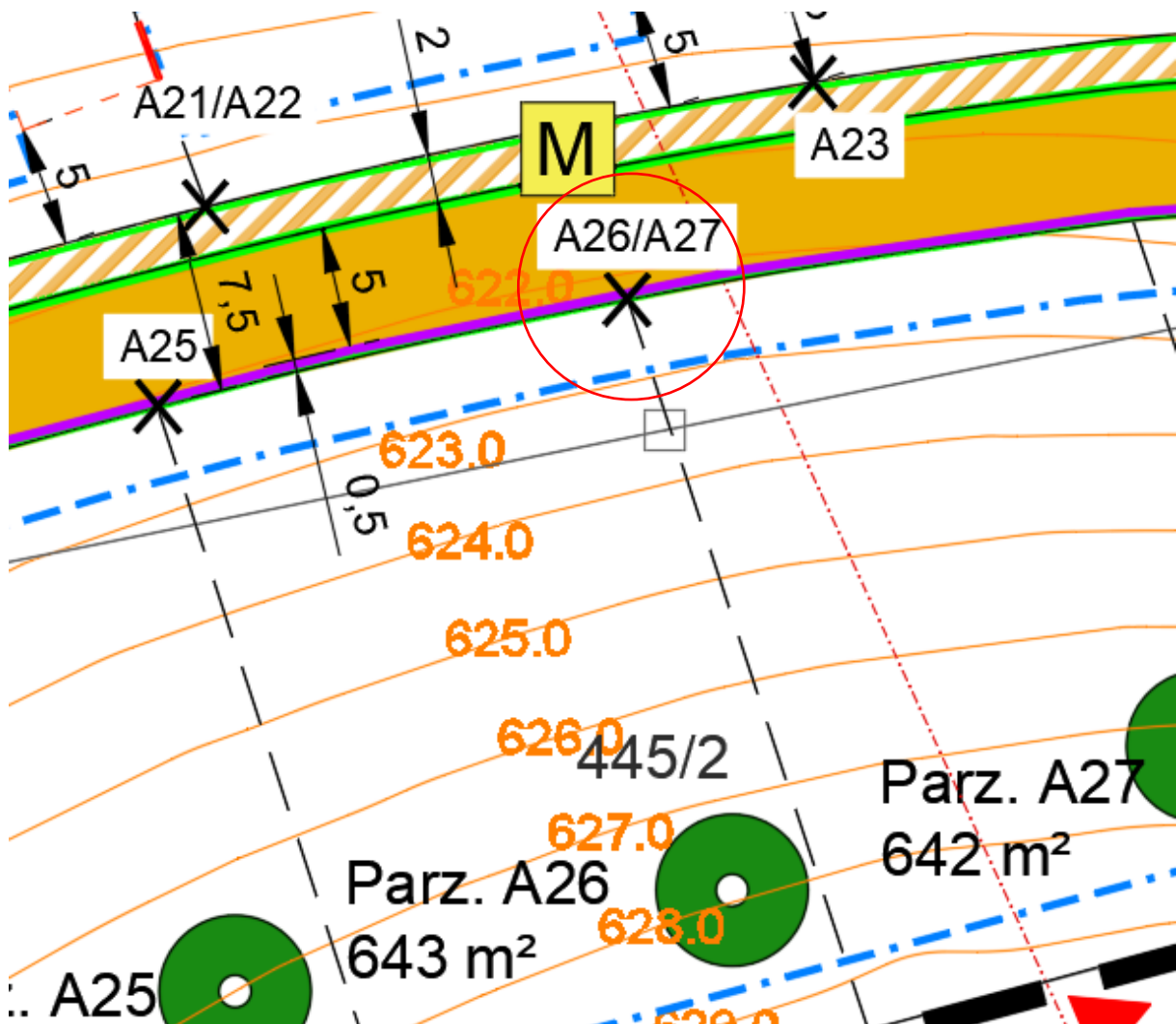
Die veralteten Festsetzungen zum Architekturstil sind nicht mehr zeitgemäß und wurden geändert.

Die maximale Höhenlage der Gebäude orientiert sich am bestehenden Geländeverlauf. Aus ortsräumlichen Gesichtspunkten sollen die Gebäude in der Höhe begrenzt werden, gleichzeitig erfordert die Hangsituation eine gewisse Mindesthöhe der FOK EG, um eindringendes Hangwasser zu vermeiden.

Für die Parzellengrenzen wird eine neue Geländehöhe an den Verkehrsflächen entlang definiert. Die Höhe wird definiert durch den höchsten Punkt der Einfassung Straße bzw. Gehweg entlang der Parzelle.

Die maximale Höhe von FOK EG wird bei den Wohngebieten WA 1 und WA 2 in Meter über Normalnull (m ü. NN) und mit zwei Nachkommastellen angegeben, um Unklarheiten zu vermeiden.

Beim WA 3 fehlt eine Angabe für die maximale Höhe von FOK EG in m ü. NN, da sich das zulässige Baufeld über ca. 5 bis 6 m Höhenunterschied erstreckt und damit je nach Lage des Gebäudes eine andere Gebäudehöhe sinnvoll ist.



Beispiel für Höhenermittlung am Baugrundstück Parzelle A26 und A27:

höchster Punkt im Straßenverlauf zwischen Parzelle A26 und A27 mit einem schwarzen X markiert

Zu 2 m) Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen durch Hauptgebäude

Nicht jeder Bauherr möchte eine Doppelgarage errichten. Es soll ermöglicht werden, dass auch bei Errichtung einer Einzelgarage das Hauptgebäude lückenlos an diese anschließen kann.

zu 3. Garagen, Nebengebäude, Carports

Aufgrund der Topographie des Gebietes und der damit einhergehenden beengten Verhältnisse auf dem Grundstück wird die Lage der Bauten teilweise festgesetzt.

Es werden jene Parzellen ermittelt, auf welchen eine Grenzbebauung aufgrund der Höhenlage und der beengten Verhältnisse der Grundstücke notwendig ist. Auf diesen Grundstücken werden für Garagen, Nebengebäude und Carports Umgrenzungen festgelegt, innerhalb welcher sie zulässig sind.

Hierfür wird das Planzeichen 15.3 der Anlage der Planzeichenverordnung verwendet. Da durch die Grenzbebauung ein Nachteil des Nachbarn entstehen kann, ist diese Benachteiligung auszugleichen. Der Nachbar muss seine Garage entweder an die gleiche Grundstücksgrenze bauen (vgl. Parzellen A22 und A23) sodass er ebenfalls einen Vorteil mit der Grenzbebauung erhält, oder der betroffene Nachbar darf dann seine Garage an die gegenüberliegende Grundstücksseite stellen (vgl. Parzelle A20 und A21). So sind lediglich die Parzellen A01 und A13 unausgleichbar durch eine Grenzbebauung betroffen. Diese Benachteiligung ist jedoch unumgänglich und vertretbar, da der größte Teil der Grenze unbebaut bleibt.

zu 3.1. Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück wird festgesetzt, um übermäßigen ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

zu 3.2. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO sollte beachtet werden. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen (z.B. Straßen und Gehwege) sowie Nebenflächen (z. B. Fußwege).

zu 4. Außenwerbung

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit nachzukommen und um Energie zu sparen, sind Leuchtreklamen unzulässig.

zu 5. Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungen entsprechen dem aktuell vorliegenden Ortsbild. Mauern und Zaunsockel sind auch weiterhin aus naturschutzfachlichen Gründen unzulässig.

Zu 6. Stützmauern und Terrassierungen, Absturzsicherungen

Durch die neuen Festsetzungen passen sich die Grundstücke besser in die Topografie des Geländes ein und es vereinfacht den zukünftigen Grundstückbesitzern den Umgang mit dem Hanggelände.

Zu 8. Solarheizung

Die Verwendung von Solaranlagen zu beschränken, ist nicht mehr zeitgemäß und kommt dem allgemeinen Grundsatz der Nachhaltigkeit nicht nach. Der Passus, der die Verwendung von Solaranlagen beschränkt hat, entfällt daher. Aufgeständerte Solaranlagen sollen jedoch aufgrund des Ortsbildes vermieden werden.

zu 11.1.a. Eingrünung des Baugebietes an der Ostseite und Südseite

Von einer Eingrünung durch eine Heckenpflanzung im Süden des Baugebietes wird aufgrund der Entwässerungsplanung abgesehen. Da an der südlichen Grenze bald ein Waldgebiet anschließt, ist eine Ortsrandeingrünung an dieser Stelle nicht notwendig.

Die 20 kV-Leitung der Bayernwerk AG wurde mittlerweile unterirdisch verlegt und wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier sollen die Schutzzonenbereiche berücksichtigt werden.

zu 11.1.b. Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Die bestehenden Vorschläge zur Artenauswahl der Pflanzen sind nicht auf den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ abgestimmt und wurden überarbeitet.

Zu 11.4. Baubegleitende Maßnahmen

Zum Schutz des Biotopes (ID 6940-0026-003), der angrenzenden Gehölzstrukturen und der potentiell vorkommenden Tierarten fehlen im bisherigen Bebauungsplan jegliche Aussagen. Diese werden in Punkt 11.4.1 und 11.4.2 beschrieben.

Zu 11.5. Pflanzbindungen im öffentlichen Bereich

Zu Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind im bestehenden Bebauungsplan keine Aussagen getroffen, obwohl er öffentliche Pflanzungen enthält. Die Pflanzbindungen werden konkretisiert und festgesetzt.

zu 12. Niederschlagswasser

Bisher ist die Behandlung des Niederschlagswassers in den Hinweisen beschrieben. Nach neuestem Stand sind diese Hinweise jedoch textlich festzusetzen.

Gem. § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Ferner darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Eine Versiegelung oder Bebauung von Flächen führt zu einer nachteiligen Veränderung des natürlichen Abflusses, da sich der Abflussbeiwert durch die Versiegelung erhöht. Deshalb werden die Grundstückseigentümer verpflichtet, das Niederschlagswasser zu sammeln.

Von bebauten oder befestigten Flächen gesammeltes Niederschlagswasser ist durch § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG als Abwasser definiert.

Der Grundstückseigentümer kann das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser verwenden. Gem. Art. 41 Abs. 1 BayBO muss die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Fäkalschlammes innerhalb und außerhalb des Grundstücks gesichert sein.

Gem. § 55 Abs. 1 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dies ist durch die Planung sichergestellt. Gem. § 56 WHG, Art. 34 BayWG sind in Bayern die Gemeinden für die Abwasserbeseitigung verantwortlich

Hangwasserumleitung

Aus dem Grundstück Fl.-Nr. 441 soll kein Wasser zum Baugebiet abfließen. Das abfließende Wasser wird durch geeignete Auffüllungen in 445/3 nach Osten abgeleitet. Entlang der Südgrenze des Baugebiets wird ein schmaler Wall geschüttet. Am östlichen Ende der Fl.-Nr. 445/3 tritt das Hangwasser in die südöstliche Grünfläche ein, quert durch einen Durchlass die Erschließungsstraße und verteilt sich wie bisher in der öffentlichen Grünfläche bzw. dem Biotop.

Unterhalb des Biotops wird eine flache Mulde in der öffentlichen Grünfläche angelegt, in der das Wasser größtenteils versickert und verdunstet. Es wird lediglich bei größeren Niederschlägen bzw. Schneeschmelze über einen Notüberlauf zum Niederschlagswasserkanal abgeleitet.

zu 13. Höhenlage

Die exakte Höhenlage jeder Parzelle wird definiert, um den Grundstücksbesitzern die Höhenberechnung für die Gebäude zu erleichtern und um Unstimmigkeiten bei der Berechnung der Höhe zu vermeiden.

Zu a) Hinweise

Es wird der Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke sowie zum Denkmalschutz überarbeitet.

Zur geänderten Straßenführung

Im bestehenden Bebauungsplan sind im Änderungsbereich in der Straßenführung drei Wendehämmer und somit drei Sackgassen enthalten. Mit der neuen Planung wurde eine durchgehende Straßenverbindung und somit eine versiegelungsärmere Variante gewählt. Es bleibt nur noch ein Wendehammer bestehen.

Im Zuge dessen wurde die Zufahrt ins Baugebiet von der Staatsstraße 2148 angepasst und die aktuell geltenden Planungsvorgaben des staatlichen Bauamtes beachtet.

Zur Einbeziehung des Biotops

Um den gesetzlichen Vorgaben des § 30 BNatSchG nachzukommen, wird das Biotop (ID 6940-0026-003) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans berücksichtigt und in die Planung integriert.

Zur Löschwasserversorgung

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W405 sollen berücksichtigt werden.

Aufgestellt:

Regensburg, den 06.05.2021

Falkenstein, den _____

Kehrer Planung GmbH
Lappersdorfer Straße 28
93059 Regensburg

Fries, 1. Bürgermeisterin
Markt Falkenstein
Marktplatz 1, 93167 Falkenstein