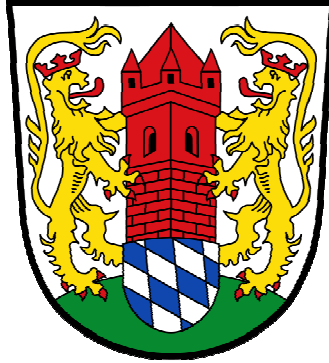


Markt Lauterhofen

Landkreis Neumarkt/Opf.



**Bebauungsplan
„Kapellenäcker“**

BEGRÜNDUNG - Entwurf -

- I. Textliche Festsetzung
- II. Begründung zum Verfahren nach § 13b BauGB
- III. Pflanzliste

Fassung vom 18.01.2018



Pongratz • Ing.- Gesellschaft für Tiefbau mbH

90491 Nürnberg • Erlenstegenstraße 37 • Tel. 0911 / 919 666 40

I. Textliche Festsetzung

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

0. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ist die zum Satzungsbeschluss jeweils gültige Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz – Bundesnaturschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung gemäß BauGB § 9 (1) und §§ 1 bis 15 BauNVO

Das Plangebiet ist als WA "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, mit folgenden Einschränkungen: Ausgeschlossen werden die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 der BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 BauNVO als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.3 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

GRZ = 0,37 / GFZ = 0,70

1.4 Anzahl der Geschosse

Zulässig sind Gebäude der Geschossigkeit I+D (Haustyp 1), II+D (Haustyp 2) und der Geschossigkeit II (Haustyp 3). Die Haustypen sind im planerischen Teil dargestellt.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgelegt.

Es ist die Errichtung von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften mit max. 2 Wohneinheiten erlaubt. Die Abstandsflächen im Baugebiet gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten, soweit nichts anderes im Planeintrag durch Baugrenzen festgelegt ist.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.

1.7 Gestaltung der Gebäude (§ 18 BauNVO)

Die fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK-EG) darf max. 50 cm über dem Straßenbezugspunkt gegenüber dem Eingang liegen.

1.7.1 Bauausführung Haustyp 1 (Satteldach, Walmdach) I + D

max. lichte Geschosshöhe: 2,75 m

max. Gebäudehöhe 8,00 m

Dachneigung: 35° - 48°

Die Kniestockhöhe für das Hauptdach darf max. 75 cm betragen, der Dachüberstand muss dabei min. 1,00 m betragen.

Gauben und Erker mit Abstand zum Ortgang von mind. 1,00 m sind zugelassen.

1.7.2 Bauausführung Haustyp 2 (Pulldach, Toskanabaustil) II+D

max. Gebäudehöhe 7,50 m

max. lichte Geschosshöhe: 2,75 m

Dachneigung: 7° - 17°

Ein Kniestock ist nicht zugelassen

Gauben und Erker sind nicht zugelassen

1.7.3 Bauausführung Haustyp 3 (Flachdach) II

max. Gebäudehöhe: 6,50 m

max. lichte Geschoßhöhe: 2,75 m

Dachneigung: 0° - 3°

1.7.4 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung dürfen großflächig keine grellen Farbtöne verwendet werden.

Fassadenverkleidungen, ausgenommen in Holz, sind nicht zugelassen.

1.7.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand, Traufe und Ortgang, darf bei allen Dachformen max. 1,00 m betragen, ausgenommen Balkon- bzw. Terrassenüberdachungen.

1.7.6 Dacheindeckung

Für die Farbe der Dacheindeckung sind rote, braune, rot-braune, anthrazit und schwarze Farbtöne zulässig (ungewöhnlich auffällige oder grelle/glänzende Farben sind nicht zulässig).

1.7.7 Solarenergie

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik sind auf dem Dach sowie auf den Garagen und Nebenanlagen zulässig. Diese sind dachnah zu errichten. Freistehende Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.7.8 Garagen/Carports

Garagen- bzw. Carportdächer können als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 3° Neigung ausgeführt werden.

Wünschenswert ist die Ausbildung als Satteldächer.

Die Dachneigung der Satteldächer ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

1.8 private Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude (§9 (1) 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze nachzuweisen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche muss eine Zufahrt von 6 m Tiefe gesichert sein. Die Grundstückseinfriedung kann vor der Garagenzufahrt durchgängig ausgebildet werden, sofern diese als elektrisches Tor ausgeführt wird.

Eine (seitliche) Überbauung der durch Baugrenzen festgelegten Flächen ist zulässig.

Bei der Wahl des Standortes der Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden ist die Gestaltung des Straßenraumes zu berücksichtigen (Grünbeete).

Es ist je Grundstück nur ein Nebengebäude erlaubt.

1.9 Regenrückhaltebecken

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Im Baugebiet ist ein Regenrückhaltebecken mit der Option einer Versickerung geplant. Das Becken wird als möglichst naturnahes Regenrückhaltebecken zur Aufnahme der in die öffentliche Oberflächenwasserkanalisation eingeleiteten Regenwässer im bezeichneten Bereich errichtet.

1.10 Fläche für Ver-/Entsorgungsanlagen (§9 (1) Nummern 12, 14 und (6) BauGB)

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation. Die Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich unterirdisch innerhalb des öffentlichen Straßenraumes. Die Kabeltrassen sind, soweit vorhanden, innerhalb des Gehweges vorzusehen.

1.11 Einfriedungen

Die Zäune und andere Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenkante einhalten. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Anstelle von Einfriedungen können auch 2-reihige Hecken gepflanzt werden. Bretterwände sind nicht erlaubt.

Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 1-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt.

Eine geschlossene Sichtschutz-Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m erlaubt.

1.12 Gestaltung des Geländes

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt sind die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen.

Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern aus Naturstein mit Vorpflanzung bis zu einer Höhe von 80 cm sind zulässig.

Die Böschungswurzel bzw. Mauer muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

1.13 Gestaltung Sichtdreieck

Die Einmündungsbereiche aus der Erschließungsstraße sind aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) nach den Richtlinien RAS06 auszubauen.

2. Textliche Festsetzung zur Grünordnung und zum Artenschutz

Die Vorgaben des nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplanes werden erfüllt. Untersuchungen und Festlegungen zum Artenschutz werden durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es sind keine UVP begründeten Maßnahmen erkennbar.

2.1 Bepflanzungsgebot

Die mit Planzeichen festgesetzten Bepflanzungen des nördlichen Ortsrandes sowie im südlichen Bereich des Baugebietes werden vom Markt Lauterhofen durchgeführt.

Die auf privaten Grundstücken vorgesehenen Randbegrünungen sind durch die Privateigentümer durchzuführen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu unterhalten.

Die Mindestgröße für die Pflanzbeete beträgt 10 m².

Für raumbildende Strauchpflanzungen sind vorwiegend standortheimische Arten zu verwenden.

Die Strauchpflanzungen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten. Bei eventuellem Ausfall ist artentsprechend nach zu pflanzen.

Den anliegenden Grundeigentümern wird die Erhaltung und Duldung der Ortsrandbegrünung zur Auflage gemacht.

Bei den Pflanzen sind die Grenzabstände, nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGB, zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

Private Gärten und Vorgärten sind mit vorwiegend heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden oder lt. Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig.

Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume und Sträucher in mind. 2,50 m Entfernung von Fernmeldeleitungen und den Kabeltrassen der Versorgungsunternehmen gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Abstände zu privaten Grundstücken betragen derzeit für Bäume 2,00 m und Sträucher 0,60 m.

Pro Grundstück ist mind. ein Baum in Halb- oder Hochstamm mit max. mittlerer Größe zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen.

Artenliste:

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Holzapfel
Aesculus carnea	rotbl. Kastanie	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus colurna	Baumhasel	Sorbus torminalis	Elsbeere

Wegen der eingeschränkten Auswahl an standortheimischen Arten in der Wuchshöhe 0,5 bis 1,5 m sind auch nichtheimische Arten und Sorten zulässig, z.B.:

Euonymus fortunei vegetus	Kriechspindel
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwergrainweide
Lonicera xylosteum „Clavey´s Dwarf“	Zwergheckenkirsche
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa i.S.	Fünffingerstrauch
Ribes alpinum	Alpenbeere
Spiraea bumalda i.S.	Sommerspiere
Symphoricarpos x chenaultii „Hancock“	Schneebeere

2.2 Oberboden

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen vorher abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

3. Umgang mit Niederschlagswasser/Regenwasser-Zisternen für Regenrückhaltung

Der Einbau von einer Regenwasser-Zisternen wird vom Markt vorgeschrieben (vgl. 4.1). Das anfallende Niederschlagswasser soll nach dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes § 55(2) auf dem Grundstück möglichst versickert oder verwendet werden.

4. Hinweise, Empfehlungen

4.1 Entwässerung für Dachflächenwasser und Oberflächenwasser

Eine Regenwassernutzung ist grundsätzlich zu begrüßen. Im planerischen Teil ist unter den Festsetzungen bei Ziffer 4.1 eine Systemskizze dargestellt.

Es ist pro 100m² überbaute Grundstücksfläche ein Speichervolumen mit mindestens 2 m³ zur Regenwassernutzung herzustellen. Zu diesem Speichervolumen ist zusätzlich ein Retentionsvolumen von mindestens 2 m³ pro Retentionszisterne nachzuweisen.

Der Überlauf der Zisternen darf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Bei Versickerung des Regenwassers sind die konkreten Bodenverhältnisse vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich zu prüfen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

Die Eignung des Untergrunds für eine Versickerung muss sichergestellt sein und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand mindestens einen Meter betragen.

4.2 Wasserrecht

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht genehmigungsfähig.

Bauwasserhaltung bedarf gem. BayWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die jeweils gültigen Verordnungen in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) anzuwenden. Sollten die Vorgaben der gültigen Niederschlagswasser-verordnung überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

4.3 Grundwasserstand/Untergrunderkundung

Es ist grundsätzlich Schichtenwasser und evtl. bodennahes Grundwasser nicht auszuschließen.

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Bei hohen Grundwasserständen können die Keller als weiße, wasserdichte Wanne ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung von Grundwasser bzw. Entnahmen (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. §10 (BauGB) rechtsverbindlich.

II. Begründung zum Verfahren nach § 13b BauGB

1.	Grundlagen des Bebauungsplans	8
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	9
3.	Rahmenbedingungen und Auswirkungen der Planung	9
3.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	9
3.2	Lage im Gemeindegebiet	10
3.3	Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild	10
3.4	Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen und Besitzverhältnisse	11
3.5	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	11
3.6	Auswirkungen der Planung	12
3.6.1	Immissionen	12
3.6.2	Verkehr.....	12
3.6.3	Natur und Landschaft.....	12
4.	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen.....	12
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
4.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen, Geschosse, Bauweise	13
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports, Standplätze	13
4.5	Flächen für den Gemeinbedarf / Ver- und Entsorgung	14
4.6	Verkehrsflächen	14
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
4.8	Grünflächen	14
4.9	Sonstige Festsetzungen.....	14
4.10	Baugestalterische Festsetzungen.....	15
4.10.1	Gebäude, Wände und Dächer	15
4.10.2	Einfriedungen	15
4.11	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	15
5.	Flächenangaben	16
6.	Bewertung.....	16

6.1	Umweltbelange / Artenschutz.....	16
7.	Immissionsschutz.....	18
8.	Altlasten	20
9.	Bodengutachten	20
10.	Bodenordnung.....	20

1. Grundlagen des Bebauungsplans

Der Markt Lauterhofen beabsichtigt mit vorliegender Planung, angrenzend an die bestehende Bebauung des nordwestlichen Ortsrandes sowie nördlich gegenüber dem bestehenden Wohngebiet „Zum Kalvarienberg“, das weitere Baugebiet „Kapellenäcker“ zu erschließen.

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der bei Satzungsbeschluss aktuell gültigen Fassung.

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in seiner letzten Fortschreibung ist das Plangebiet als Teil einer größeren Wohngebietsfläche (WA1) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Fl.Nr. Teilflächen 3276, 3278, 3279, 2331/1 sowie 3218 der Gemarkung Lauterhofen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickeln sich somit aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan.

Gemäß § 8 (1) BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Mit der Ausarbeitung des verbindlichen Bauleitplanes gemäß § 8 BauGB wurde die Ingenieurgesellschaft Pongratz, Nürnberg, beauftragt.

Gemäß § 13b BauGB ist, in Analogie zum § 13a, aktuell ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (befristet) möglich. Bis zu einer Grundfläche von einem Hektar kann der Bebauungsplan nach §§ 3(1), 4(1) BauGB ohne Umweltprüfung und grundsätzlich ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die vorgesehene reine Wohnbebauung von der Gemeinde aufgestellt werden.

Mit reinen Wohnbauflächen in der Summe von rd. 2,23 ha ergeben sich mit einer Grundflächenzahl von weitestgehend 0,37 ca. 0,80 ha Grundflächen.

Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen. Beeinträchtigungen von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange wurden untersucht und geklärt.

Die erforderlichen Voraussetzungen bzw. Bedingungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB sind somit erfüllt.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Auf einer Gesamtfläche von rd. 3,19 ha (Gesamtgrundstück mit öffentlicher Erschließung, Grünflächen und Fläche für ein Rückhaltebecken) soll am nordwestlichen Rand von Lauterhofen eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung durchgeführt werden, um die starke Baulandnachfrage abdecken zu können.

Der Markt Lauterhofen hat 2015 die Baulücken im Bereich des Kernortes Lauterhofen und der Ortsteile erfasst und auf deren Bebaubarkeit (Baurecht nach §§ 30 und 34 BauGB) untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung wurden Eigentümer von baureifen Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen angeschrieben und gebeten über einen Verkauf der Grundstücke nachzudenken.

Insgesamt haben sich 4 Grundstückseigentümer bis 2016/17 schriftlich bereit erklärt ihre Grundstücke teilweise zu verkaufen. Mit Stand von 2017 waren 4 Teilbereiche der Grundstücke zum Verkauf beim Markt Lauterhofen gemeldet.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches wurden bereits notariell gesichert. Die Grundstücke stehen dem Grundstücksmarkt nach der Baureife uneingeschränkt zur Verfügung.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich daraus, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine neue, geordnete Ortsrandentwicklung sicher zu stellen.

3. Rahmenbedingungen und Auswirkungen der Planung

3.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen bzw. sind über den Flächennutzungsplan aus diesen zu entwickeln. Bei der Aufstellung des FNP wurde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen.

Relevanz für den Bebauungsplan haben daher die Ziele der gemeindlichen Entwicklung und der Flächennutzungsplanung. Im Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als Wohnbaufläche (WA) dargestellt.

Der Bereich des neuen Bebauungsplanes wird insgesamt als Wohngebiet gekennzeichnet, diese Darstellung ist kongruent mit der Darstellung der Fläche als Wohngebiet im Flächennutzungsplan.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) erstellt. Der Planungsumgriff umfasst Teilflächen der Flurnummern 3276, 3278, 3279, 3221/1, 3218 der Gemarkung Lauterhofen mit insgesamt ca. 3,19 ha.

Die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der Planzeichnung fest.

Lauterhofen liegt in der Industrieregion Mittelfranken (RP7) in der Nähe zum Oberzentrum Neumarkt / Amberg / Nürnberg.

Lauterhofen ist im großen Verdichtungsraum Neumarkt / Amberg / Nürnberg ausgezeichnet durch einen ausgeprägten Wohngemeindecharakter.

3.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand von Lauterhofen.

Das geplante Baugebiet grenzt im Süden und Südosten an die bestehende Bebauung an, im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Erschließung des Gebietes ist über die bestehende Inzenhofer Straße sowie der Straße Richtung Kalvarienberg/Sportplatz ins Baugebiet gesichert. Die Lage zum Ort ist gut, eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben.

Zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen Zugänglichkeit, wurde westlich des Baugebietes der bestehende Flurweg wieder an die Straße „Zum Sportplatz“ angebunden.

3.3 Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild

Siedlungs-, Gelände- und Freiflächenstruktur:

Die bestehende Wohnbebauung besteht weitgehend aus freistehenden Einfamilienhäusern, aber auch Doppelhäuser sind in der weiteren Umgebung vorhanden.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die von Nord nach Süd fallende Lage am nördlichen Ortsrand von Lauterhofen Richtung Inzenhof.

Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage. Es bildet eine ergänzende Baueinheit im Landschaftsraum angrenzend an bestehende Bebauung (Gewerbefläche östlich) und landwirtschaftliche Nutzfläche nördlich und westlich (Acker, Wiesen sowie Spielplatz). Eine entsprechende landschaftliche Einbindung ist entlang der Nord-Westgrenze sinnvoll, da das Baugebiet besonders nördlich einsehbar ist.

3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen und Besitzverhältnisse

Erschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Inzenhofer Weg sowie südlich über die Straße „Zum Sportplatz“. Letztere dient auch für die Erschließung des Baugebietes „Zum Kalvarienberg“.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die ca. 35 neuen Grundstücke ist im Verhältnis zu der vorhandenen und möglichen Verkehrsleistungsfähigkeit als gering zu bezeichnen.

Die vorgesehene Verkehrsführung und Ausbaubreiten (Ausbauquerschnitte) sind Bestandteile der Erschließungsplanung der Verkehrsanlagen.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz, andere Medien durch die zuständigen Betreiber.

Die erforderliche Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem ist gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) entsorgt.

Das nicht belastete Oberflächenwasser der Bauparzellen ist nach § 55(2) WHG möglichst vor Ort zu belassen, entweder über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen oder den geplanten Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Für die Einleitung in das Grundwasser sind die jeweils gültigen Verordnungen in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) anzuwenden. Das Überschusswasser der Zisternen und der Straßen wird über eine neu zu bauende öffentliche Regenwasserleitung in ein Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich des neuen Baugebietes abgeleitet.

Für die öffentliche Regenwasserbehandlung des Baugebietes wird die Gemeinde eine wasserrechtliche Genehmigung/Erlaubnis beantragen.

Besitzverhältnisse:

Die Flächen im Baugebiet sowie die Flächen der Zufahrten sind im Besitz des Marktes Lauterhofen.

3.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Am südlichen Rand des neuen Baugebietes sowie nördlich der Straße „Zum Sportplatz“ erstrecken sich zwei Baudenkmäler. Westlich der Planfläche befindet sich ein Sportplatz sowie östlich der Straße „Inzenhofer Weg“ ein Gewerbegebiet.

3.6 Auswirkungen der Planung

3.6.1 Immissionen

Bezüglich Immissionsschutz des neuen Baugebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es sind als Ergebnis keine Maßnahmen in Bezug auf das benachbarte Gewerbegebiet sowie dem Sportplatz erforderlich. Die Untersuchung wird unter Ziffer 8 näher dargestellt und liegt den Unterlagen/Begründung als Anlage bei.

3.6.2 Verkehr

Negative verkehrliche Auswirkungen sind aufgrund der verhältnismäßig geringen Anzahl von Grundstücken sowie den geplanten 3 Anbindepunkten an den Bestand nicht zu erwarten.

3.6.3 Natur und Landschaft

Das künftige Baugebiet passt sich verträglich in das Landschaftsbild und Natur ein.

4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsumgriff umfasst insgesamt ca. 3,19 ha. Die Ausweisung wird aufgrund der großen Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland durchgeführt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das neue Baugebiet soll maßgeblich Wohnnutzungen ermöglichen. Das Plangebiet wird daher als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, ausgeschlossen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO.

Dies entspricht grundsätzlich den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, eine Anpassung ist nicht erforderlich. In den textlichen Festsetzungen werden zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung und dem gewünschten Entwicklungsziel nur die die Planung auslösenden Nutzungen zugelassen. Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubarer Grundstücksflächen zugelassen. Es werden entsprechend der Nachfrage Einfamilien-, und Doppelhäuser zugelassen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen, Geschosse, Bauweise

In dem Wohngebiet wird eine GRZ von 0,37 sowie eine GFZ von 0,70 festgesetzt.

Das Baugebiet ist aufgrund des Umgebungscharakters in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu bebauen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine Einfügung der Baumaßnahme in das Landschaftsgefüge und das Ortsbild.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Baugrenze wird nur zu den Außengrenzen und zur Straße hin festgelegt, eine flexible Stellung der Gebäude im Grundstück ist somit möglich. Auf die Festlegung der Firstrichtung wird ebenfalls verzichtet, da die „Baufreiheit“ besonders für junge Familien nicht weiter eingeschränkt werden soll.

Die Bauhöhe wird, neben Vorgabe der maximalen Dachhöhe, auch durch die zulässigen Geschosse in Verbindung mit der max. Gebäudehöhe inkl. Dachkonstruktion beschränkt und passt sich den Gegebenheiten in der Umgebung ein.

Die Bezugshöhe für die Fußbodenoberkante Erdgeschoß wird max. 50 cm über der Straßenkante gegenüber dem Eingang festgesetzt. Ein Kniestock ist nur bei der Bauweise I+D (Satteldächer, Walmdächer) zulässig, wobei aus Gründen der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und somit dem sparenden Umgang mit Grund und Boden die Höhe von bis zu 75 cm festgesetzt wird.

Bei Pult- und Flachdächern wird über die max. zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachneigung der gewünschte Wohngebietscharakter gewahrt. Die Dachneigungsrichtung bleibt freigestellt.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports, Standplätze

Nebenanlagen und Garagen/Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Rahmen der Bauplanung ist deshalb besonderes Augenmerk auf die Einpassung dieser Anlagen in das Gesamtkonzept zu legen. Garagen und Carports sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 3° Neigung auszubilden.

Wünschenswert, aber nicht festgesetzt, ist die Ausbildung als Satteldach mit Anpassung der Dachneigung an das Hauptgebäude.

4.5 Flächen für den Gemeinbedarf / Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit allen erforderlichen Sparten der Ver- und Entsorgung kann sichergestellt werden. Die Andienung der Müllabfuhr ist über die Wohnstraßen gesichert.

4.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt östlich über den Inzenhofer Weg sowie südlich über die Straße „Zum Sportplatz“.

Innerhalb des Baugebietes werden die Baugrundstücke über eine geschwungene Durchgangsstraße und Quartierstraßen angefahren.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Fußwege queren das Baugebiet von Ost nach West und sollen die Durchlässigkeit für Fußgänger gewährleisten.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Am westlichen Rand des Baugebietes befindet sich ein bestehender Flurweg, der entsprechend dem B-Plan umgebunden werden soll, um in seiner Funktion erhalten zu bleiben. Evtl. erforderliche Rechte sind privatrechtlich zu regeln.

4.8 Grünflächen

Alle nicht überbauten, bzw. nicht befestigten Flächen sind als private/öffentliche Grünflächen anzulegen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume werden nicht festgesetzt, sondern sind frei wählbar. Das Bepflanzungsgebot ist zu beachten.

4.9 Sonstige Festsetzungen

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen werden i. V. mit den Untersuchungen (vgl. Ziffer 7) nicht als notwendig angesehen.

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden getroffen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie den Prämissen für den B-Plan nach dem Verfahren BauGB § 13b. Für die privaten Grünflächen wird ein Bepflanzungsgebot festgelegt. Zur Sicherung einer qualifizierten Gestaltung müssen die grünordnerischen Maßnahmen im Bauantrag dargestellt werden.

4.10 Baugestalterische Festsetzungen

4.10.1 Gebäude, Wände und Dächer

Zur landschaftsgerechten Einbindung der Gebäude werden für die zulässige Dachgestaltung Festsetzungen getroffen. Die Dachform bleibt im gesamten Gebiet im Rahmen der Festsetzungen variabel, ebenso die Firstausrichtung, um besonders jungen Familien eine möglichst kostengünstige Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Bei Pult- und Flachdächern wird die Dachneigungsrichtung freigestellt.

Dachaufbauten und die Gestaltungsmöglichkeiten werden einschränkend festgelegt, um eine insgesamt einheitliche Ausführung zu gewährleisten.

Für die Farbe der Dacheindeckung sind rote, braune, rot-braune, anthrazit und schwarze Farbtöne zulässig (ungewöhnlich auffällige oder grelle /Glänzende Farben sind nicht zulässig). Gauben sind bei entsprechender Neigung wie das Hauptdach einzudecken, bei flacherer Dachneigung sind entsprechend geeignete Materialien zulässig. Die Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik ist erwünscht. Die Anlagen sind auf dem Dach sowie auf den Garagen und Nebenanlagen zulässig. Diese sind dachnah zu errichten. Freistehende Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

4.10.2 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen sollen gewährleisten, dass Einfriedungselemente in das Landschaftsbild eingefügt sind und keine ökologischen Schranken bilden. Es wird die zulässige Höhe festgelegt, auf Einschränkungen bei der weiteren Gestaltung wird verzichtet.

4.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Hinweise auf Bodendenkmäler und altlastenverdächtige Flächen oder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht. Flächen der Biotopkartierung sind nicht vorhanden.

Südlich des Baugebietes befinden sich 2 Baudenkmäler in Form zweier Kapellen. Diese werden erhalten und durch Grünflächen eingerahmt. Der Gemeinderat hat zugunsten von möglichst ausgenutzter Baufläche auf eine umfangreichere Freifläche entlang der beiden Baudenkmäler verzichtet. Das Wohngebiet soll in der Erschließung möglichst kostengünstiges Bauland für junge Familien ermöglichen.

5. Flächenangaben

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Aufteilung der geplanten Flächen im Planungsgebiet.

Verkehrsflächen (öffentlich inkl. westl. Flurweg)	4.510 m ²	14,1%
Öffentliche Grünflächen	3.800 m ²	11,9 %
Wohnbau-/Grundstücksflächen	22.300 m ²	69,9 %
Private Grünflächen (Randbegrünung)	1.300 m ²	4,1 %
Gesamter Geltungsbereich =	31.910 m ²	100,0 %

6. Bewertung

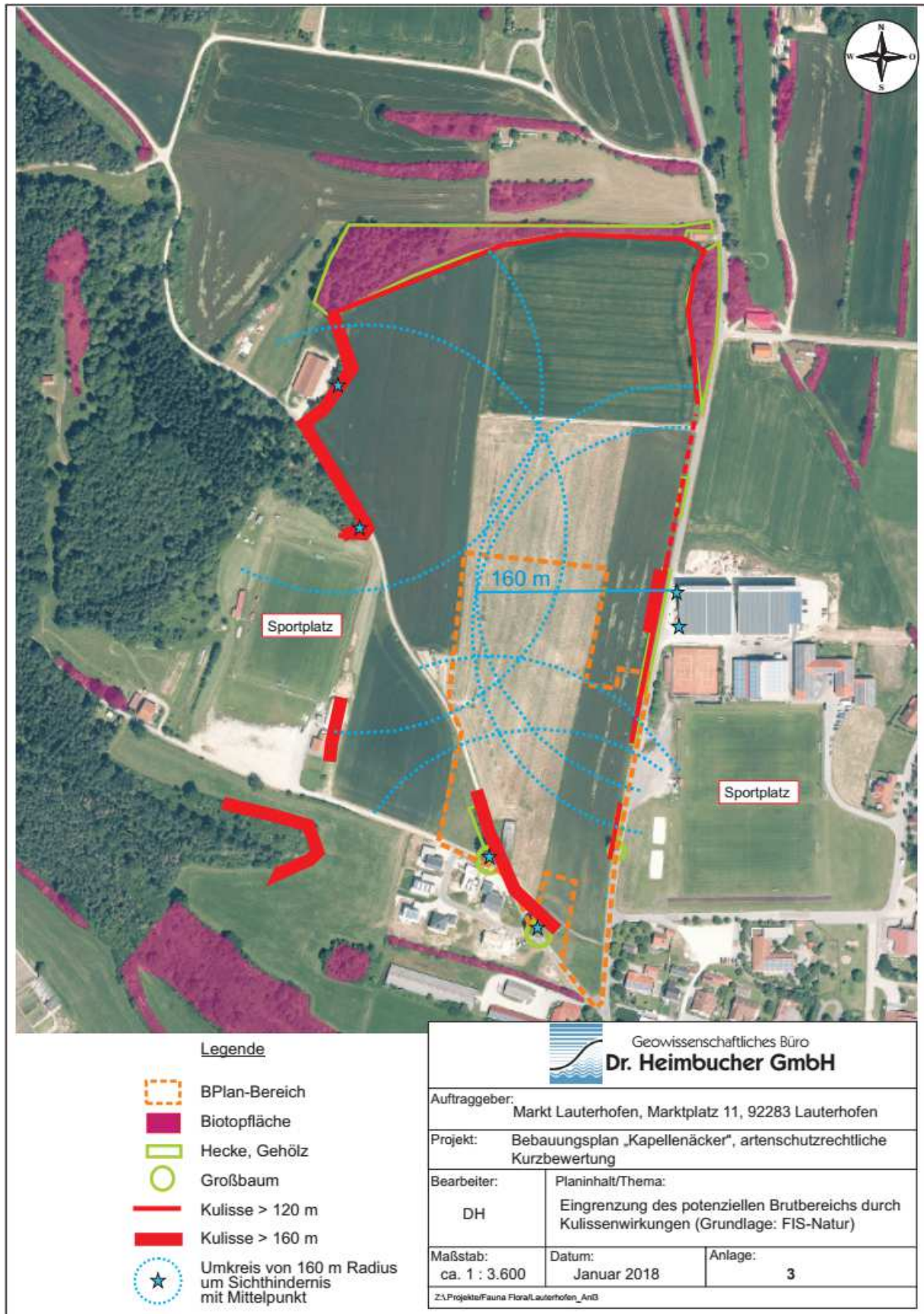
6.1 Umweltbelange / Artenschutz

Durch die Anwendung des § 13b in Verbindung mit dem § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden untersucht sowie eine Kurzbewertung durchgeführt.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine potenzielle Betroffenheit der artenschutzrechtlich geschützten Feldlerchen festgestellt. Eine Überprüfung dieser Annahme durch das Geowissenschaftliche Büro Dr. Heimbucher GmbH anhand der Geländestrukturen, im Abgleich mit den Sicherheitsdistanzen dieser Vogelart, ergab, dass im Planungsgebiet aufgrund der Kulissenwirkung der Umgebung nicht mit Brutvorkommen der Feldlerche zu rechnen ist. Deshalb sind keine Ersatzmaßnahmen für die Feldlerche erforderlich. Zum Schutz der Vogelarten, die potenziell in den angrenzenden Gehölzen brüten, sind die Einhaltung der Vogelenschutzzeit für Eingriffe in die Gehölze, massive Schutzeinrichtungen während der gesamten Bauzeit sowie Ersatzpflanzungen erforderlich.

Die artenschutzrechtliche Kurzbewertung zum Bebauungsplan „Kapellenäcker“ des Büros Dr. Heimbucher liegt den Unterlagen/Begründung als Anlage bei.

Eingrenzung des potenziellen Brutbereichs durch Kulissenwirkungen (siehe Übersichtsplan).



7. Immissionsschutz

Um maßgeblichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung zu genügen, erfolgten schalltechnische Untersuchungen durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH auf Grundlage des Bebauungsplans, die zusammengefasst zu folgendem Ergebnis führen:

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm an der geplanten Wohnbebauung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) tags / nachts zur Tag- und Nachtzeit durchwegs eingehalten bzw. unterschritten werden.

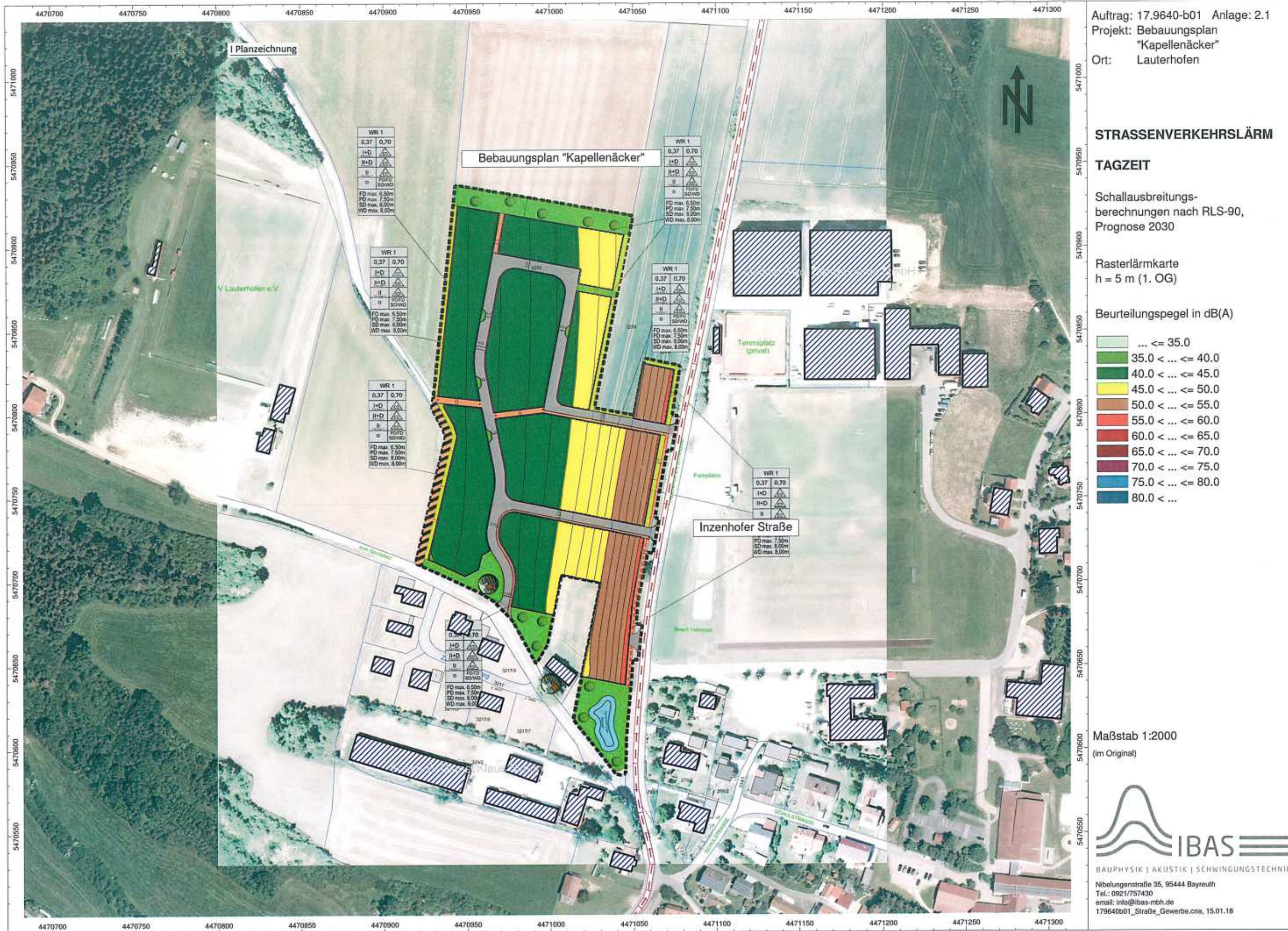
Die Berechnungen zum Gewerbelärm führen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet gem. DIN 18005 von 55 / 40 dB(A) tags / nachts nur zur Tag- und Nachtzeit unterschritten werden.

Im vorliegenden Fall besteht somit für die künftigen Wohngebäude kein Erfordernis eine entsprechende B-Plan-Festsetzung zum passiven Lärmschutz bzw. zum Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gem. DIN 4109) aufzunehmen.

Die Berechnungen zum Sportlärm führen zu dem Ergebnis, dass sich für das Szenario 1 (am Sonntag, zwischen 13:00 Uhr – 15:00 Uhr, innerhalb der Ruhezeit) die höchsten Beurteilungspegel im Plangebiet ergeben. Der Immissionsrichtwert gem. 18. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) innerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Dies gilt auch für das Szenario 2, das vergleichbare Beurteilungspegel hervorruft.

Das geprüfte Spitzenpegelkriterium wird bei Spielbetrieb auf den Fußball-/Beachvolleyball/Tennisplätzen im gesamten B-Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Schallausbreitungsberechnung Straßenverkehrslärm Tagzeit (siehe Übersichtsplan).



8. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen oder Altstandorte mit schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt. Sollten während der Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, organoleptische Auffälligkeiten hervortreten, so ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

9. Bodengutachten

Die Erstellung eines Bodengutachtens wurde in Auftrag gegeben. Das Ergebnis steht noch aus.

10. Bodenordnung

Die „öffentlichen“ Erschließungsanlagen sind auf der Grundlage des Bebauungsplans herzustellen und in das Eigentum der Stadt zu überführen. Die Wohnbauflächen werden parzelliert.

III. Pflanzliste

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Holzapfel
Aesculus carnea	rotbl. Kastanie	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus colurna	Baumhasel	Sorbus torminalis	Elsbeere

Wegen der eingeschränkten Auswahl an standortheimischen Arten in der Wuchshöhe 0,5 bis 1,5 m sind auch nichtheimische Arten und Sorten zulässig, z.B.:

Euonymus fortunei vegetus	Kriechspindel
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwergrainweide
Lonicera xylosteum „Clavey´s Dwarf“	Zwergheckenkirsche
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa i.S.	Fünffingerstrauch
Ribes alpinum	Alpenbeere
Spiraea bumalda i.S.	Sommerspiere
Symphoricarpos x chenaultii „Hancock“	Schneebeere

aufgestellt: 18.01.2018

Pongratz
Ing.-Gesellschaft
für Tiefbau mbH