



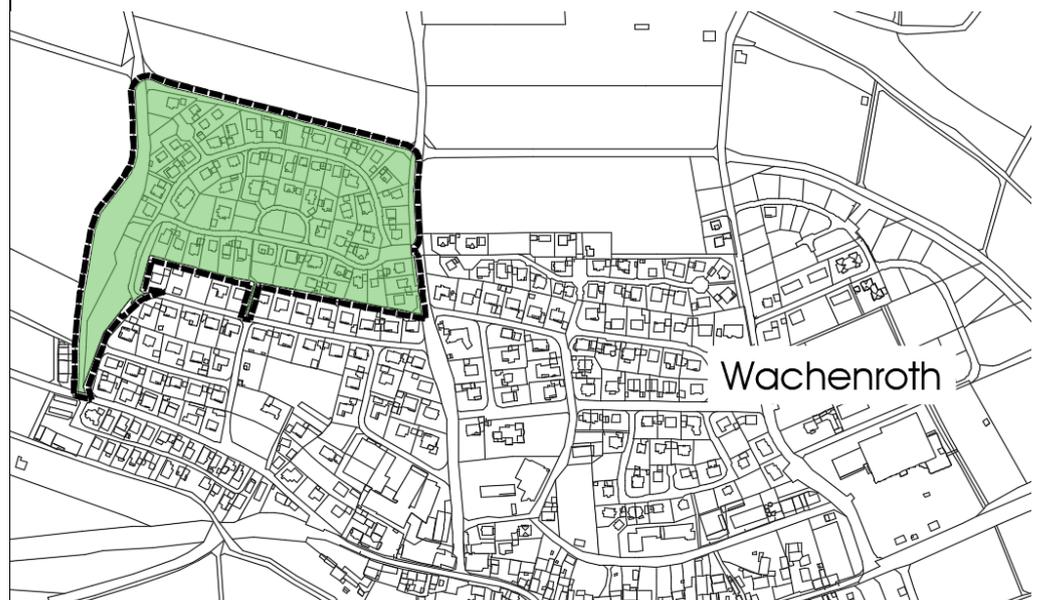
MARKTGEMEINDE WACHENROTH

Hauptstraße 23, 96193 Wachenroth

BEGRÜNDUNG

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 4. März 2021

Planungsphase: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen TöB,
29.03.2021 – 30.04.2021



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

.....
Unterschrift



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.3	Wahl des Verfahrens	4
1.4	Allgemeine Informationen	7
1.5	Abgrenzung des Geltungsbereiches	8
1.5.1	<u>Geltungsbereich</u>	8
1.5.2	<u>Flächenbilanz</u>	8
1.5.3	<u>Baugrund</u>	8
1.6	Natürliche Grundlagen und Siedlungsökologie	9
1.7	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung	10
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Verkehr- und Versorgungsflächen	12
2.2.1	<u>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</u>	12
2.2.2	<u>Flächen für Gemeinschaftsanlagen</u>	13
2.2.3	<u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</u>	13
2.2.4	<u>Ver- und Entsorgungsflächen</u>	14
2.3	Natur und Umwelt	15
2.3.1	<u>Öffentliche Grünflächen</u>	15
2.3.2	<u>Pflanzgebote im privaten Bereich</u>	15
2.3.3	<u>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</u>	16
2.4	Klima- und Immissionsschutz	19
2.4.1	<u>Klimaschutz</u>	19
2.4.2	<u>Immissionsschutz</u>	19
3	HINWEISE	20
4	GEGENÜBERSTELLUNG BESTAND UND ÄNDERUNGEN	23
5	UMWELTAUSWIRKUNGEN	27
5.1	Schutzgut Fläche	28
5.2	Schutzgut Geologie und Boden	28
5.3	Schutzgut Wasser	28
5.4	Schutzgut Klima und Luft	29
5.5	Schutzgut Arten und Lebensräume	29
5.6	Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild	30
5.7	Schutzgut Mensch	30
5.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
6	GESETZE UND VERORDNUNGEN	32



1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest.

Bebauungspläne gelten üblicherweise nur für Teile des Gemeindegebiets; sie erstrecken sich auf einzelne Baugebiete, für die in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung und Entwicklung beabsichtigt ist bzw. für die eine städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Markt Wachenroth hat in der Sitzung vom 27.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Saugraben“ in Wachenroth beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 07.07.1994 gefasst und die ortsübliche Bekanntmachung und somit das Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgte am 07.01.1995.

In der Sitzung vom 12.05.2016 hat der Gemeinderat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Saugraben“ in Wachenroth beschlossen. Hier wurde der Satzungsbeschluss am 28.07.2016 gefasst, die Bekanntmachung und das Inkrafttreten der 3. und bisher letzten Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 05.08.2016.

Die Baugrundstücke sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits zum Großteil bebaut. Da allerdings schon in der Vergangenheit einige Befreiungen von Festsetzungen beantragt werden mussten und auch derzeit ein Bauantrag mit Beantragungen diverser Befreiungen vorliegt, möchte die Marktgemeinde Wachenroth die Festsetzungen des Baugebietes entsprechend anpassen.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Hierdurch wird für zukünftige Bauvorhaben ein enormer Verwaltungs- und Kostenaufwand umgangen und Bauherren wird eine zukunftsorientierte Gestaltungsfreiheit ermöglicht, wodurch auch die Innenentwicklung und Bebauung der noch freien Grundstücke gefördert wird. Zudem profitieren die Eigentümer der bestehenden Wohngebäude im Falle eines Um- oder Anbaues ebenfalls von den zeitgemäß angepassten Festsetzungen.

Mit Datum vom 28.05.2020 hat der Marktgemeinderat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Saugraben“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.

1.3 Wahl des Verfahrens

Um das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwenden zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Ist dies der Fall besteht allerdings nicht die Pflicht, sondern lediglich die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

	Voraussetzung	ja	nein
a	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	x	
b	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	x	
c	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	x	
d	Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes? <i>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)</i>	x	
e	Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind? <i>(§ 50 Satz 1 BImSchG)</i>	x	

a) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Von einer Lage im Siedlungsraum kann ausgegangen werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befindet.

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs. (Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs fallen nicht unter § 13a BauGB.)

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an. In dieser Leitlinie sind die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtige Belange benannt.

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.



b) Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?

Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar (Fallgruppe 1: § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche beträgt zwei bis unter sieben Hektar (Fallgruppe 2: § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist möglich über

- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO,
- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche oder
- die voraussichtlich versiegelte Fläche bei der Durchführung des Bebauungsplans, falls eine Größenfestsetzung nicht erfolgt ist.

Allgemeines Wohngebiet: 50.798 m²
Grundflächenzahl: 0,4
Zulässige Grundfläche: 20.319 m² < 70.000 m²

→ Fallgruppe 2 nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

c) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?

Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

In der Anlage 1 des UVPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung in aller Regel der Fall sein sollte, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.

d) Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes?

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 5).

Mögliche Auswirkungen auf betroffene Umweltbelange werden unter Abschnitt 5 Umweltauswirkungen ermittelt und erläutert.



e) Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind?

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „schwerer Unfall“ ein Ereignis, z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „Betrieb“ der gesamt unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind; die Betriebe sind entweder Betriebe der unteren Klasse oder Betriebe der oberen Klasse.

Weder im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Saugraben“ in Wachenroth noch in direkter Umgebung ist ein Betrieb im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU angesiedelt. Daher bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Ergebnis der Prüfung des Verfahrens:

Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von folgenden Punkten kann abgesehen werden:

Einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich.

Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



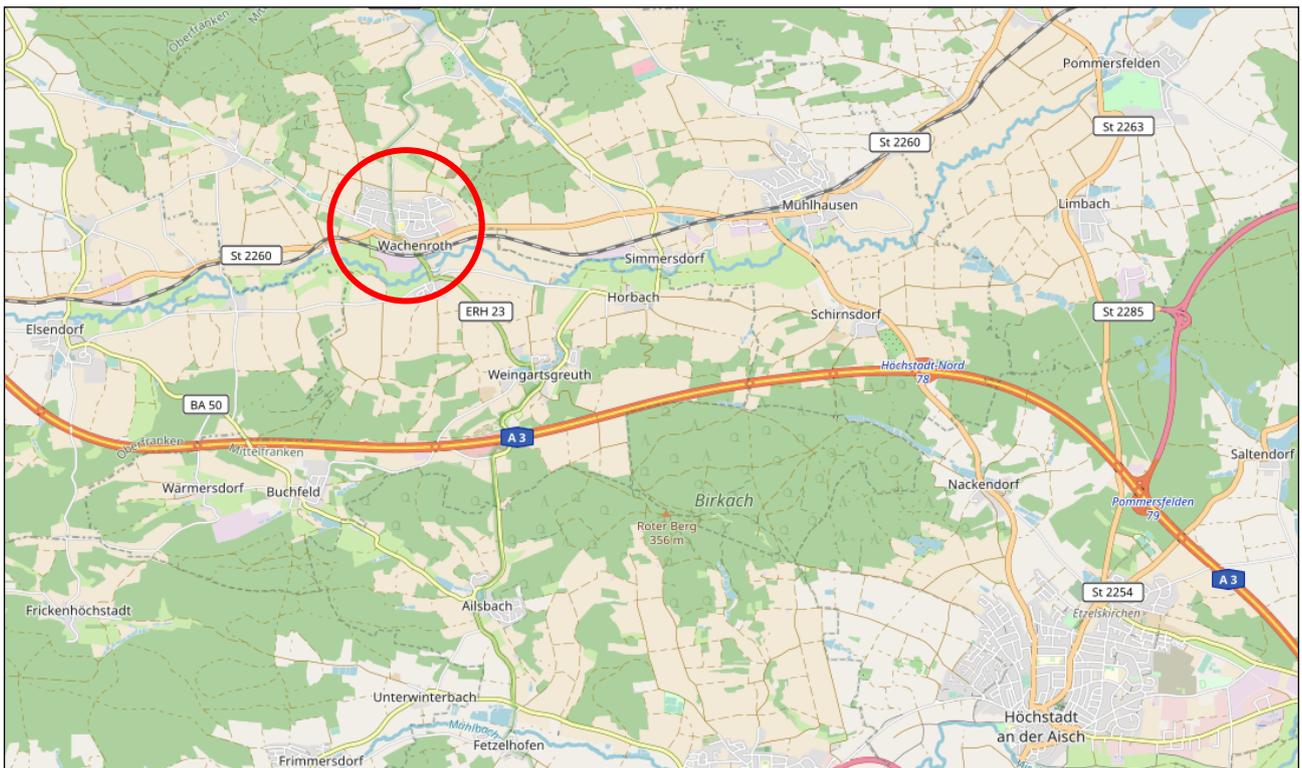
1.4 Allgemeine Informationen

Die Marktgemeinde Wachenroth liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern.

Die Marktgemeinde Wachenroth gliedert sich in die Ortsteile Albach, Buchfeld, Eckartsmühle, Hammermühle, Horbach, Reumannswind, Volkersdorf, Wachenroth, Warmersdorf und Weingartsgreuth. Nachbargemeinden sind Mühlhausen, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth und Schlüsselfeld.

Im Gemeindegebiet leben derzeit rd. 2.252 Einwohner (Stand 30.09.2019).

Wachenroth liegt im Ebrachgrund am südlichen Rand des Steigerwaldes. Die aufstrebende Gemeinde hat einige große Gewerbebetriebe sowie mehrere Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe. Die angesiedelten Betriebe beschäftigen ca. 1.000 Arbeiter und Angestellte.



Lage des Ortsteiles Wachenroth (Quelle: OpenStreetMap)



1.5 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.5.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 74.000 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Wachenroth):

Komplett betroffen: 844, 844/1, 844/2, 844/3, 844/4, 844/5, 844/6, 844/7, 845, 845/1, 846, 846/1, 846/2, 846/3, 846/4, 846/5, 846/6, 846/7, 846/8, 846/9, 846/10, 846/11, 846/12, 846/13, 846/14, 846/15, 846/16, 846/17, 846/18, 846/20, 846/21, 846/22, 846/23, 846/24, 846/25, 846/26, 846/27, 846/28, 846/29, 846/30, 846/31, 846/32, 846/33, 846/34, 846/35, 846/36, 846/37, 846/38, 846/39, 846/40, 846/41, 846/42, 846/43, 846/44, 846/45, 846/46, 846/47, 846/48, 846/49, 846/50, 846/51, 846/52, 846/53, 846/54, 846/55, 846/56, 846/57, 846/58, 846/60, 846/61, 846/62, 846/63, 846/64, 846/65, 846/66, 846/67, 846/68, 846/69, 846/72, 846/73, 846/74, 846/75, 846/76, 846/77, 846/78, 890, 894, 894/4, 896/8

Teilweise betroffen: 777, 843, 1150

1.5.2 Flächenbilanz

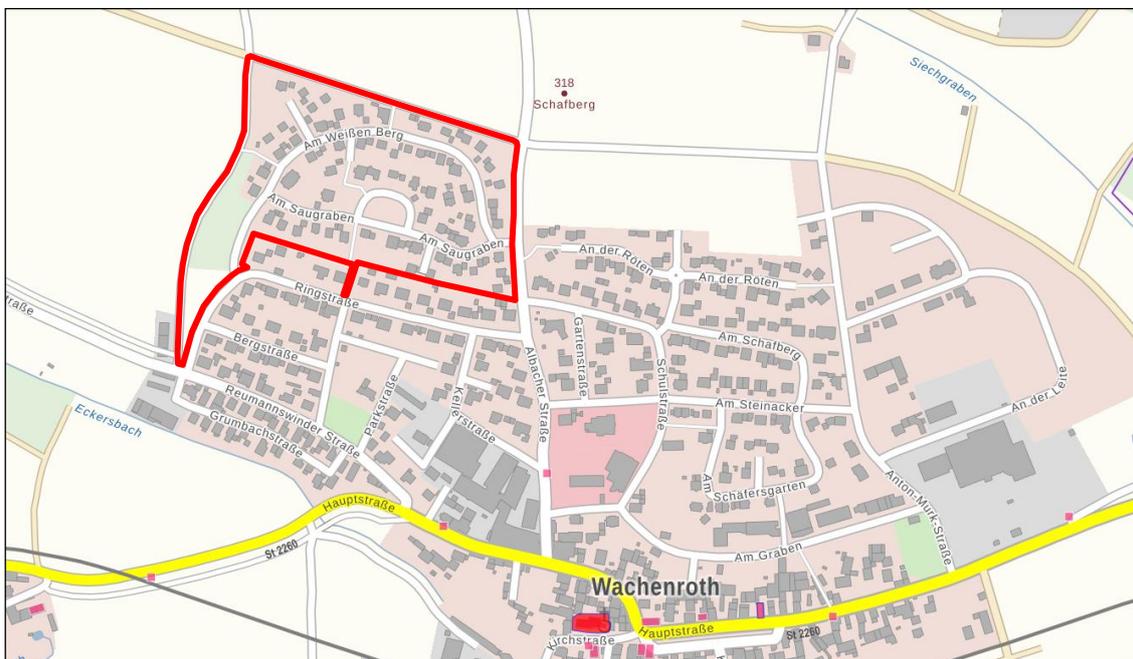
Geltungsbereich Gesamt:	73.932 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA1)	46.631 m ²	63,1 %
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	4.167 m ²	5,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.070 m ²	9,6 %
Flächen für Gemeinschaftsanlagen	612 m ²	0,8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	910 m ²	1,2 %
Öffentliche Grünflächen	14.542 m ²	19,7 %

1.5.3 Baugrund

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Denkmaldaten (Quelle: BayernAtlas)

1.6 Natürliche Grundlagen und Siedlungsökologie

Das Planungsgebiet stellt ein baulich bereits weitgehend entwickeltes Wohnbauquartier im nordwestlichen Siedlungsraum Wachenroths dar und ist von Einzel- und Doppelhausbebauung, kombiniert mit kleinteiligen Hausgartenparzellen geprägt. Zumeist handelt es sich hierbei um noch junge, nur mäßig strukturreiche Freianlagen mit Scherrasenflächen, jungen Baum-/Strauchbeständen (vielfach Ziergrün) und diversen, hausgartentypischen Ausstattungselementen. In den nördlichen und östlichen Grenzbereichen des Plangebietes leiten junge Baum- und Strauchbestände auf öffentlichen Grünflächen in den offenen Landschaftsraum über. In diese Grünstrukturen sind unbefestigte Entwässerungsgräben integriert, über die Oberflächen- und Niederschlagswasser abgeführt wird.

Naturschutzfachlich, landschafts- und siedlungsästhetisch von besonderer Bedeutung ist ein markanter Geländeeinhang, der sog. Saugraben, der das Quartier im Westen begrenzt. Er wird von naturnahen Baum-/ Strauchbeständen eingenommen, die unter der Objektnummer 6230-0059-011 in der Bayerischen Biotopkartierung (Ersterfassungsjahr bereits 1986) erfasst sind. In die Grabenstruktur und die Gehölzbestände wurde im Zuge der Baulanderschließung ein unbefestigtes Regenrückhaltebecken eingebunden, das nach wie vor zentraler Bestandteil der örtlichen Niederschlagsentwässerung ist.

Die wenigen, bislang noch nicht überbauten Baugrundstücke werden von mehrschürigen Grünlandbeständen und Rasenflächen eingenommen. Naturschutzfachlich oder landschaftsästhetisch bedeutsame Strukturen sind auf diesen Flächen nicht ausgebildet (randliche Baumpflanzungen zur Straßenraumgliederung ausgenommen).

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Die grünordnerischen Festsetzungen des bislang rechtswirksamen Bebauungsplanes wurden bis heute im Wesentlichen umgesetzt. Insbesondere den geplanten Erhaltungs-, Eingrünungs- und Durchgrünungsanforderungen wurde bis heute nachgekommen.

1.7 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Bei diesem Änderungsverfahren handelt es sich um Anpassungen der baulichen und textlichen Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes. Die Innenentwicklung und Nachverdichtung wird durch zeitgemäße Festsetzungen unterstützt. Hierdurch wird zukünftigen Bauherren ein entsprechender Gestaltungsspielraum gewährleistet. Auch im Falle von An- und Umbauten profitieren die Eigentümer von den gelockerten und moderneren Festsetzungen.

Aus vorgenannten Gründen wird auf einen Bedarfsnachweis und eine Alternativenprüfung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Saugraben“ in Wachenroth verzichtet.



2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Es erfolgt lediglich die Aufteilung in die Bereiche Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) und Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2). Für beide Wohngebietsbereiche gelten, ausgenommen der maximal zulässigen Wohneinheiten, die gleichen Festsetzungen.

Bestimmungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

Um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen zu vermeiden, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig. Dadurch soll außerdem der Ortsbildcharakter bewahrt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,1 festgesetzt. Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen erlaubt. Zudem dürfen Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 52° und einem maximalen Dachüberstand von 35 cm errichtet werden. Im Bereich WA 1 sind maximal 3 Wohneinheiten und im Bereich WA 2 maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird mit max. 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 7,00 m und die Firsthöhe maximal 13,30 m betragen. Eine erklärende Skizze mit allen verbindlichen Maßen befindet sich auf dem Bebauungsplan.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Höhenbezugspunkt: Höhenlage des jeweils senkrecht zur Schnittlinie des Baugrundstücks mit der erschließenden Verkehrsfläche ermittelten Punktes auf dieser Schnittlinie.

Die Einhaltung der Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß, sowie darauf basierende Schnittdarstellungen mit Darstellung des Urgeländes und des geplanten Geländes nachzuweisen.

2.2 Verkehr- und Versorgungsflächen

2.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Da die Straßenflächen wie im alten Bebauungsplan festgelegt weitestgehend auch umgesetzt wurden, werden diese wie in den bisherigen Bebauungsplänen übernommen.

Die einzige Änderung weist die kleine Stichstraße (Fl. Nr. 846/15) im Nordwesten des Geltungsbereiches auf. Diese ist ursprünglich als Gehweg festgelegt, im Bestand allerdings als Zufahrtsstraße für das Flurstück 846/13 genutzt und auch als solche ausgebaut. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird das Flurstück zur Berichtigung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

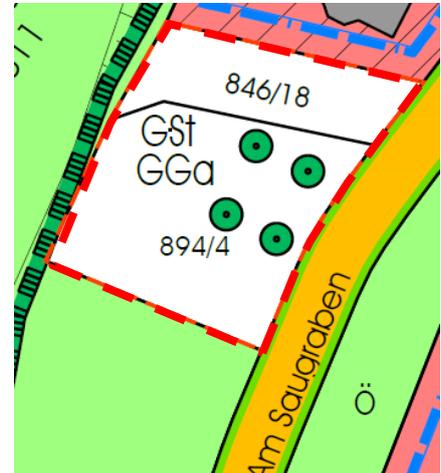


4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



2.2.2 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im Westen des Geltungsbereiches werden die Flurstücke 846/18 und 894/4 als Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze und -garagen festgesetzt. An die Fläche grenzen nördlich das allgemeine Wohngebiet und östlich die öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Im Süden und Westen sind die Grundstücke von Grünflächen umgeben. Die Gemeinschaftsanlagen werden den fünf nördlich und nordöstlich gelegenen Grundstücken des WA2 (Flur-Nrn. 846/17, 846/18, 846/51, 846/52 und 846/54) zugeordnet. Da hier bis zu 6 Wohneinheiten je Grundstück entstehen können, wird mit den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen sichergestellt, dass sowohl beim Neubau von Mehrfamilienhäusern, als auch bei einem späteren Umbau bestehender Gebäude, die Anzahl der notwendigen Stellplätze in unmittelbarer Umgebung der entsprechenden Grundstücke nachgewiesen werden können. Dadurch können die bestehenden Grundstücke, auf denen bis zu 6 Wohneinheiten ermöglicht werden, effektiv ausgenutzt und die Innenentwicklung somit positiv vorangetrieben werden.



Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind entsprechend der Planzeichnung mit einem Baumkarree zu durchgrünen, wobei die eingezeichneten Baumstandorte in ihrer Lage nicht bindend sind.

2.2.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die bestehenden Gehwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgelegt. Diese wurde wie in den vorherigen Bebauungsplanfassungen erstellt und sind zu erhalten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einige Parkflächen angeordnet. Die Parkplätze wurden größtenteils, wie im Bebauungsplan ausgewiesen, umgesetzt. Sie wurden im Plan der 4. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation aufgenommen. Die drei im nachfolgenden Planausschnitt gekennzeichneten Parkflächen entfallen.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



2.2.4 Ver- und Entsorgungsflächen

Da es sich um die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Saugraben“ und ein bestehendes Wohngebiet handelt, ist eine gesicherte Erschließung gewährleistet.



2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Öffentliche Grünflächen

Im westlichen Bereich des Baugebietes befindet sich das geschützte Biotop Nr. 6230-0059-011. Es ist unverändert beizubehalten und zu schützen. In diesem Bereich befindet sich zudem das bestehende Regenrückhaltebecken. Auch dieses ist zu erhalten. Darüber hinaus wurden auf dieser Fläche ergänzende Baumpflanzungen festgesetzt, die in ihrer Lage jedoch nicht verbindlich sind.

Im Norden und Osten wird das Baugebiet von einem gemeindlichen Pflanzstreifen und einem offenen Entwässerungsgraben umgrenzt. Zudem sind die Parkflächen im gesamten Geltungsbereich von öffentlichen Grünflächen umgeben.

Auf dem nordwestlich liegenden Grundstück Flurnummer 846/1 befindet sich ein Spielplatz. Die Fläche wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan aufgenommen.



bestehender Spielplatz auf Flurnummer 846/1

2.3.2 Pflanzgebote im privaten Bereich

Als Pflanzgebote im privaten Bereich wird festgelegt, dass je Baugrundstück ein Hausbaum gepflanzt werden muss. Die Platzierung ist stets so zu wählen, dass sie in den öffentlichen Bereich hineinwirken. Bauwillige müssen den Pflanzstandort und die jeweilige Art im Antrag auf Baugenehmigung nachweisen.

Auf der geplanten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze- und garagen wird außerdem ein Baumkaree von vier Bäumen vorgesehen. Die Standortvorschläge sind nicht verbindlich.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Die Artenauswahl stellt sich wie folgt zusammen:

Bäume (Hochstämme)		Sträucher (Heister, Solitärgehölze, vStr.)	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Betula pendula	Weißbirke	Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Daphne mezereum	Seidelbast
Pyrus communis	Holzbirne	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Quercus robur	Stiel-Eiche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sorbus torminalis	Elsbeere	Rhamnus frangula	Faulbaum
		Rosa arvensis	Feld-Rose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- H., 3xv., mDb. od. mB. (je nach Art), StU 18-20, aus extra weitem Stand
- Hei./Sol., mDb., mB., i. Cont. oder ohne (je nach Art), 125-150
- vStr., 3-4 xv. (je nach Art), 60-100

2.3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffsraum, räumlicher Geltungsbereich der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der rechtskräftigen Ursprungsplanung vom 07.01.1995 und seinen zwischenzeitlich 3 rechtswirksamen Planfortschreibungen/-änderungen (die letztmalige Änderung wurde am 05.08.2016 rechtskräftig).

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ist deckungsgleich mit dem westlich der *Albacher Straße* gelegenen Teilraum der rechtskräftigen Ursprungsplanung westlich der *Albacher Straße* und zwischenzeitlich weitgehend wohnbaulich genutzt. Die Einbeziehung zusätzlicher Flächen, die bislang dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen wären, ist nicht vorgesehen. Eine Änderung des Bezugs- und Wirkungsraumes der vorliegenden Eingriffsplanung ist daher nicht festzustellen.

Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet wurde in den vergangenen 25 Jahren auf Grundlage der rechtskräftigen Bauleitplanung erschlossen und wohnbaulich entwickelt. Die wenigen, bislang nicht überbauten

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Wohnbaugrundstücke werden von naturschutzfachlich geringwertigen, mehrschürigen Grünlandbeständen und Rasenflächen eingenommen. Artenschutzfachlich bedeutsame Pflanzen- und Tiervorkommen sind auf diesen Flächen nicht bekannt und angesichts (1) der bestehenden Habitatstrukturen, (2) der umgebenden Störungskulisse und (3) des gegebenen Prädatorendrucks im Wohngebiet (insbesondere Hauskatzenaufkommen) sehr unwahrscheinlich.

In den nördlichen und östlichen Grenzbereichen des Plangebietes leiten junge Baum-/ und Strauchbestände auf öffentlichen Grünflächen in den offenen Landschaftsraum über. In diese Grünstrukturen sind unbefestigte Entwässerungsgräben integriert, über die Oberflächen- und Niederschlagswasser abgeführt wird.

Naturschutzfachlich, landschafts- und siedlungsästhetisch von besonderer Bedeutung ist ein markanter Geländeeinhang, der sog. *Saugraben*, der das Quartier im Westen begrenzt. Er wird von naturnahen Baum-/ Strauchbeständen eingenommen, die unter der Objektnummer 6230-0059-011 in der Bayerischen Biotopkartierung (Ersterfassungsjahr bereits 1986) erfasst sind. In die Grabenstruktur und die Gehölzbestände wurde im Zuge der Baulanderschließung ein unbefestigtes Regenrückhaltebecken eingebunden, das nach wie vor zentraler Bestandteil der örtlichen Niederschlagsentwässerung ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen des bislang rechtswirksamen Bebauungsplanes wurden bis heute im Wesentlichen umgesetzt. Insbesondere den geplanten Erhaltungs-, Eingrünungs- und Durchgrünungsanforderungen wurde bis heute weitgehend nachgekommen.

Beurteilung der Eingriffsschwere

An einem Großteil der Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes soll auch weiterhin festgehalten werden. Folgende Planinhalte, die zur Ermittlung der Eingriffsschwere im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung von besonderer Bedeutung sind, werden beibehalten:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit der Grundflächenzahl 0,40.
- Erhaltung großflächiger, naturschutzfachlich bedeutsamer Grünstrukturen im westlichen Grenzbereich (Saugraben) und Entwicklung/Erhaltung von schmalen Ortsrandstrukturen im Norden und Osten des Plangebietes.
- Durchgrünung des Straßenraumes mit einzelnen Baumquartieren.
- Offenhaltung und Begrünung von Flächen außerhalb der überbaubaren und der überbauten Teilflächen.

Folgende, flächen- und eingriffsrelevante Planänderungen sind vorgesehen:

- Festsetzung der Flurstücke 846/18 und 894/4 (Gesamtfläche etwa 600 m²) im westlichen Grenzbereich des Plangebietes als Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze und Garagen); bislang waren die betreffenden Flurstücke Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO.
- Herausnahme einzelner, bislang geplanter Pflanzgebote/Pflanzquartiere im öffentlichen Straßenraum.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Mit der geplanten Baunutzungsänderung im Bereich der Flurstücke 846/18 und 894/4 geht eine kleinflächige Erhöhung versiegelter bzw. befestigter Grundflächen im Plangebiet einher. Zudem ist der Verlust eines jungen, vmtl. sukzessionsbedingten Strauchbestandes im nördlichen Grundstücksbereich (Fl.Nr. 846/18) absehbar, der jedoch auch Rahmen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mit Erhaltungsgeboten belegt, also nicht bestandsgesichert ist.

Mit der Herausnahme einzelner, bislang vorgesehener Baumquartiere im Straßenraum sind geringfügige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Siedlungsökologie verbunden. Im Gegenzug werden in den Bebauungsplan jedoch folgende, eingriffsminimierende Maßnahmen aufgenommen:

- Festsetzung einer Laubbaumgruppe im Bereich der geplanten Gemeinschaftsstellplätze auf den Fl.Nrn. 846/18 und 894/4 einschl. ergänzender Pflanzvorgaben (Pflanzqualität, Artenauswahl).
- Festsetzung ergänzender Pflanzgebote auf Grünlandstandorten südlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens einschl. ergänzender Pflanzvorgaben (Pflanzqualität, Artenauswahl).
- Vorgabe eines Mindestdurchgrünungsgrads für private Bauflächen: Je Baugrundstück ist ein Hausbaum unter Berücksichtigung ergänzender Pflanzvorgaben (Mindestqualität, Artenauswahl) vorzusehen.

Angesichts (1) der nur kleinflächigen Anpassungen im Plangebiet und (2) der im Gegenzug aufgenommenen Minimierungsmaßnahmen ist keine erhebliche Verschärfung der bislang im Planungsgebiet vorliegenden Eingriffsschwere festzustellen.

Naturschutzrechtliche Kompensationserfordernisse

Vor dem Hintergrund (1) der örtlichen Bestandssituation, (2) der nur kleinflächig vorgesehenen Planänderungen und (3) der zusätzlich in die Planung integrierten Minimierungsmaßnahmen werden keine erheblichen Veränderungen der bislang vorliegenden Eingriffskulisse im Planungsgebiet erwartet.

Zusätzliche, naturschutzrechtliche Kompensationserfordernisse werden im Rahmen der 4. Planänderung daher nicht ausgelöst.



2.4 Klima- und Immissionsschutz

2.4.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Auch die Marktgemeinde Wachenroth legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang.

Es wird empfohlen, die Hauptgebäudeseite nach Süden auszurichten. So kann auch im Winter die Solarenergie optimal genutzt werden. Um den Heizwärmebedarf möglichst gering zu halten ist das Verhältnis vom Volumen des Baukörpers zur Außenfläche/Hüllfläche entscheidend. Je kleiner die Außenfläche im Verhältnis zum Volumen des Gebäudes ist, umso weniger Wärmeverluste entstehen.

Zudem beeinflusst die Dachform des Gebäudes den Energieverbrauch. Dacheinschnitte und -aufbauten, wie z.B. Gauben sollten vermieden werden, um Photovoltaik- oder Solaranlagen installieren zu können. Bei der Nutzung von Solarthermie ist zudem auf eine möglichst starke Dachneigung und die südliche Ausrichtung zu achten. Soll die Installation einer Photovoltaikanlage erfolgen, kann diese auch nach Osten oder Westen ausgerichtet werden. Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist das Anbringen solcher Anlagen ebenfalls möglich, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung.

Eigentümern wird grundsätzlich empfohlen, schon frühzeitig in der Planungsphase ihres Bauvorhabens die Angebote der Beratungsstellen zur Energieberatung wahrzunehmen und nachhaltige und heimische Rohstoffe zu verwenden.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung getroffen, allerdings wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig und gewünscht sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.

2.4.2 Immissionsschutz

Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes), wird ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden.



3 HINWEISE

Regenwasser

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt) zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte unter Berücksichtigung des Wasserverbrauches ausreichend dimensioniert werden.

Im Fall einer Versickerung müsste zunächst sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mind. einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen können nur für unproblematische Dachflächen toleriert werden. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist der unterirdischen Versickerungsanlage in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) des öffentlichen Kanalnetzes anzuschließen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (Grauwasser) darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit „Kein Trinkwasser“ notwendig.

Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor unbeabsichtigtem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage allein verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind bei der Marktgemeinde Wachenroth anzumelden.



Bodenschutz

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.

Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, hingewiesen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Immissionsschutz

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten

tags	(06:00 - 22:00)	55 dB(A)
nachts	(22:00 - 06:00)	40 dB(A)

Bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschemsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

Landwirtschaftliche Betriebe

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.



4 GEGENÜBERSTELLUNG BESTAND UND ÄNDERUNGEN

BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	4. ÄNDERUNG
<p>2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet "WA" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.</p>	<p>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (2) Zulässig sind a. Wohngebäude b. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (3) Nicht zulässig sind a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe c. Anlagen für Verwaltungen d. Gartenbaubetriebe e. Tankstellen</p>
<p>3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte: a) für I + D GRZ (Grundflächenzahl) 0,4 GFZ (Geschossflächenzahl) 0,7 b) für II + D GRZ (Grundflächenzahl) 0,4 GFZ (Geschossflächenzahl) 1,1</p>	<p>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE <i>Auszug aus Tabelle:</i> Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,1</p>
<p>4. VOLLGESCHOSSE Zulässig sind (als Obergrenze) je nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung : 4.1 I + D (Erd- und Dachgeschoss) Hangseitig bei entsprechendem Gefälle Teiluntergeschossausbau möglich. 4.2 II + D (Erd,- Ober- und Dachgeschoss)</p>	<p>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE <i>Auszug aus Tabelle:</i> Anzahl der Vollgeschosse: II</p>
<p>Skizze auf Bebauungsplan</p>	<p><i>Skizze wird für Bauweise mit 2 Vollgeschossen (Firsthöhe max. 13,30 m) übernommen</i> <i>Folgende Festsetzung wird von der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen:</i></p> <p>4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird mit max. 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Höhenbezugspunkt: Höhenlage des jeweils senkrecht zur Schnittlinie des Baugrundstücks mit der erschließenden Verkehrsfläche ermittelten Punktes auf dieser Schnittlinie.</p> <p>Die Einhaltung der Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß, sowie darauf basierende Schnittdarstellungen mit</p>

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	4. ÄNDERUNG
	Darstellung des Urgeländes und des geplanten Geländes nachzuweisen.
	<p>7. GEMEINSCHAFTSANLAGEN - GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND -GARAGEN Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen auf den privaten Flurstücken 846/18 und 894/4 ist den Grundstücken des WA2 zugeordnet. Hier ist die Errichtung von Garagen und Carports zulässig.</p>
	<p><i>Festsetzung von der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen:</i></p> <p>8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.</p>
<p>Bäume (Hochstämme) Acer campestre Feld-Ahorn Betula pendula Birke Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Rot-Buche Fraxinus excelsior Gemeine Esche Prunus avium Vogelkirsche Pyrus communis Holzbirne Quercus petraea Trauben-Eiche Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus torminalis Elsbeere</p> <p>Sträucher (Heister, Solitärgehölze, vStr.) Amelanchier ovalis Echte Felsenbirne Cornus sanguinea Gemeiner Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn Daphne mezereum Seidelbast Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rhamnus cathartica Kreuzdorn Rhamnus frangula Faulbaum Rosa arvensis Feld-Rose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Trauben-Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball</p> <p><u>Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:</u> - H., 3xv., mDb. od. mB. (je nach Art), StU 18-20, aus extra weitem Stand - Hei./Sol., mDb., mB., i. Cont. oder ohne (je nach</p>	<p>9. PFLANZGEBOT IM PRIVATEN BEREICH Als Pflanzgebote im privaten Bereich wird festgelegt, dass je Baugrundstück ein Hausbaum gepflanzt werden muss. Die Platzierung ist stets so zu wählen, dass sie in den öffentlichen Bereich hineinwirken. Bauwillige müssen den Pflanzstandort und die jeweilige Art im Antrag auf Baugenehmigung nachweisen. <u>Die Artenauswahl stellt sich wie folgt zusammen:</u></p> <p>Bäume (Hochstämme) Acer campestre Feld-Ahorn Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Betula pendula Weißbirke Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Rot-Buche Prunus avium Vogelkirsche Pyrus communis Holzbirne Quercus petraea Trauben-Eiche Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus torminalis Elsbeere</p> <p>Sträucher (Heister, Solitärgehölze, vStr.) Amelanchier ovalis Echte Felsenbirne Cornus sanguinea Gemeiner Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn Daphne mezereum Seidelbast Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rhamnus cathartica Kreuzdorn</p>

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	4. ÄNDERUNG
<p>Art), 125-150 - vStr., 3-4 xv. (je nach Art), 60-100</p>	<p>Rhamnus frangula Faulbaum Rosa arvensis Feld-Rose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Trauben-Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball</p> <p><u>Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:</u> - H., 3xv., mDb. od. mB. (je nach Art), StU 18-20, aus extra weitem Stand - Hei./Sol., mDb., mB., i. Cont. oder ohne (je nach Art), 125-150 - vStr., 3-4 xv. (je nach Art), 60-100</p>
<p>5. BAUWEISE 5.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" gilt folgende Bauweise: 5.1.1 Es sind je nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt. 5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt: 5.2.1 Fassadenverkleidung in Astbestzement, grellfarbige Fliesen und farbige Glasbausteine werden ausgeschlossen. Holzschalungen ohne grelle Farbbehandlung sind zulässig. 5.2.2 Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedeckten Farben - nicht rein weiß - auszuführen. Für Teilflächen kann eine andere Oberflächenbehandlung nach Maßgabe von 5.2.1 zugelassen werden. 5.3 Garagen - Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. - Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig. - Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden. - Bei Satteldachgaragen wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 2,75 m bzw. 6,00 m festgesetzt. - Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht. 5.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO.)</p>	<p>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE <i>Auszug aus Tabelle:</i> Bauweise: o - offene Bauweise ED - Einzel- und Doppelhäuser</p> <p>11. FASSADENGESTALTUNG - Fassadenverkleidungen mit grellfarbigen Fliesen und farbigen Glasbausteinen werden ausgeschlossen. Holzschalungen ohne grelle Farbbehandlung sind zulässig. - Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedeckten Farben - nicht reinweiß - auszuführen. Für Teilflächen kann eine andere Oberflächenbehandlung nach Maßgabe des ersten Absatzes zugelassen werden.</p> <p>5. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE - Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden. - Bei Garagendächern wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 3,00 m bzw. 6,00 m festgesetzt. - Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung in Dachform und Gebäudehöhe gegenseitige Anpassungspflicht. - Carports bzw. überdachte Stellplätze sind zulässig.</p> <p>3. BAUGRENZEN Die im Plan festgesetzte Baugrenze gilt als Mindestabstand zu der geplanten Erschließungsstraße und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung vorrangig. Stellplätze und Garagen nach §12 BauNVO, sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie maximal eine Grundfläche von 25 m² haben.</p>
<p>6. DACH Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:</p>	<p>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE <i>Auszug aus Tabelle:</i></p>

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	4. ÄNDERUNG
<p>a) I + D: Wohnhaus 45° bis 52°; Garage 30° bis 38° (bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus Dachneigung wie Wohnhaus.) b) II + D: Wohnhaus 38° bis 45°</p> <p>6.1 Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Gargen. 6.2 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußpfette. 6.3 Abwalmungen werden ausgeschlossen; Krüppelwalm ist möglich. 6.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur 1 Gaube je Traufseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Mehrere Einzelgauben dürfen 2 m Länge nicht überschreiten. 6.5 Seitlicher Dachüberstand Ortgang max. bis 35 cm. 6.6 Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine (Form: Falz oder Biber), Farbton naturrot.</p>	<p>Dachform: SD - Satteldach (für Nebengebäude wird keine Dachform festgesetzt) Dachneigung: 38°-52° (für Nebengebäude wird keine Dachneigung festgesetzt)</p> <p>12. DACHFORM, -NEIGUNG UND -GESTALTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Hauptgebäude wird die Errichtung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 38° bis 52° festgelegt. - Für Garagen und Nebengebäude ist die Dachform und Dachneigung frei wählbar. - Kniestöcke sind mit max. 50 cm bis Unterkante Fußpfette zulässig. - Seitlicher Dachüberstand Ortgang max. 35 cm. - Abwalmungen werden ausgeschlossen, Krüppelwalm ist zugelassen. - Dachgauben sind zulässig. Eine Gaube darf eine Länge von 3,00 m nicht überschreiten. Mehrere Dachgauben dürfen eine Gesamtlänge von 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. <p><i>Festsetzung von der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dacheindeckung: rötlich oder schwarz/grau/anthrazit getönte, nicht glänzende Materialien - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig, jedoch nur in nicht aufgeständerter Form.
<p>7. EINFRIEDUNGEN</p> <p>7.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt. 7.2 Für Abzäunungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und für die zurückgesetzten Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird das Material Holz vorgeschrieben. Sockel werden auf max. 0,25 m Höhe zugelassen. 7.3 Holzzäune sind als Holzlattenzaun mit vertikaler Lattenrichtung zwingend vorgeschrieben. 7.4 In allen von 7.2 abweichenden Fällen wird ein max. 1,0 m hoher Maschendrahtzaun festgesetzt. 7.5 Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Die Flächen zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt.</p>	<p><i>Festsetzung von der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen:</i></p> <p>13. EINFRIEDUNGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt. - Für Einfriedungen ist ein Bodenabstand von mind. 0,15 m vorzusehen, wenn kein Zaunsockel geplant ist. Zaunsockel dürfen nur zur öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtet werden und max. 0,25 m hoch sein. - Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. - Tore und Türen dürfen nicht zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hin aufschlagen, sofern sie hierbei in den Straßenraum hineinragen. - Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlichen Fahrwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m auszuführen.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	4. ÄNDERUNG
7.6 Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlichen Fahrwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einem Abstand von mindest. 1 m auszuführen.	- Anstelle von Zäunen sind max. 2,00 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig (siehe Nr. 9)
8. NICHT ÜBERBAUBARE UND UNBEBAUTE FLÄCHEN Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.	14. NICHT ÜBERBAUBARE UND UNBEBAUTE FLÄCHEN Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf dem Grundstück sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.
9. HINWEIS Aus ökologischer Sicht sollte es wegen Mangels an Deponieraum soweit als möglich, durch entsprechende Höhenfestlegung der Gebäude zur Straße, der anfallende Erdaushub auf dem Grundstücksgelände untergebracht werden. Die Sammlung von Regenwasser der bebauten Flächen ist zulässig und wünschenswert, ebenso der Bau von Sammelbehältern (Zisternen).	→ <i>in Begründung aufgenommen</i>
10. ZAHL DER WOHN EINHEITEN Bei eingeschossiger Bauweise max. 2 Wohneinheiten. Bei zweigeschossiger Bauweise max. 3 Wohneinheiten.	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE <i>Auszug aus Tabelle:</i> Anzahl der Wohneinheiten: WA1 - max. 3 Wohneinheiten WA2 - max. 6 Wohneinheiten 6. ZULÄSSIGE WOHN EINHEITEN - Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. - Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

5 UMWELTAUSWIRKUNGEN

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Im Weiteren werden jedoch alle wesentlichen, umweltbezogenen Wirkungen der vorgesehenen Planänderungen schutzgutbezogen nachvollzogen und bewertet.



5.1 Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung deckt sich mit der Abgrenzung der ursprünglichen Bauleitplanung für den Betrachtungsraum. Unbeplante Außenbereichsflächen, die bislang keiner baulichen Nutzung unterliegen, werden in den räumlichen Geltungsbereich nicht einbezogen. Vor diesem Hintergrund geht die Planänderung nicht mit einer Beanspruchung zusätzlicher Offenlandflächen einher.

Auch eine bauliche Nachverdichtung des Plangebietes (Erhöhung des Versiegelungs-/Überbauungsgrades) indem bislang festgesetzte Grundflächenzahlen erhöht oder private oder öffentlicher Grünflächen baulich beansprucht werden, ist im Zuge der Planänderung nicht vorgesehen.

5.2 Schutzgut Geologie und Boden

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird an der bislang vorgesehen Grundflächenzahl 0,40 festgehalten, so dass keine planbedingte Erhöhung des derzeit zulässigen Überbauungs- und Versiegelungsgrades im Siedlungsquartier zu erwarten ist. Auch eine nennenswerte Verschiebung des Flächenverhältnisses zwischen Grünflächen, Bau- und Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Somit kann eine Verschärfung der bislang bestehenden oder absehbaren Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere das Versickerungspotenzial im Planungsraum ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Plangebiet leicht erhöht werden (Geschossflächenzahl einheitlich 1,1 bei 2 Vollgeschossen; Anzahl maximal zulässiger Wohnungen: 3 in WA1, 6 in WA2). Hierdurch kann ein Nachverdichtungseffekt ohne zusätzliche Freiraumbeanspruchung erzielt werden und den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam und schonend umzugehen ist, in besonderer Weise entsprochen werden.

5.3 Schutzgut Wasser

Da keine Veränderungen des bislang zulässigen Versiegelungsgrades im Plangebiet und keine Flächenverschiebungen auf Kosten privater oder öffentlicher Grünflächenanteile vorgesehen sind, sind keine planbedingten Auswirkungen auf die örtlichen Grundwasserneubildungsraten zu erwarten. Das örtliche Versickerungspotenzial bleibt unverändert erhalten.

Am bereits hergestellten Entwässerungssystem (Regenrückhaltebecken, Entwässerungsgräben, Kanalisation) soll auch im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgehalten werden; nachteilige Veränderungen im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser, Oberflächenwasser und Schmutzwasser sind nicht zu erwarten.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sollen künftig die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Baunutzungen (z.B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, nicht störende Gewerbebetriebe) grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hiermit geht im Hinblick auf den örtlichen Grundwasserschutz eine potenziell umweltentlastende Wirkung einher. Nachteilige Auswirkungen auf Aspekte des Grundwasserschutzes sind durch die Planänderung nicht bedingt.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Permanente Grundwasserabsenkungen sollen vermieden werden. Werden hohe Grundwasserstände angetroffen, so müssen Keller als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

5.4 Schutzgut Klima und Luft

Bauliche Verdichtungen sind im Rahmen der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen, so dass keine Auswirkungen auf das Geländeklima und den örtlichen Wärmeausgleich zu besorgen sind.

Die bereits hergestellte Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, wie auch die alten Gehölzstrukturen im Bereich des Saugrabens werden erhalten, so dass auch Beeinträchtigungen der gegebenen, luftregenerativen Funktionswerte nicht zu erwarten sind. Da in den textlichen Festsetzungskatalog aufgenommen wurde, dass je Baugrundstück ein Hausbaum zu pflanzen ist, ist mittelfristig auch eine Steigerung der örtlichen Luftregenerationsleistungen denkbar.

Nennenswerte Veränderungen der bestehenden, bioklimatischen Rahmenbedingungen in Folge der Planänderung können ausgeschlossen werden.

Wie in Kapitel 2.4.1 ausführlich dargestellt, legt die Marktgemeinde Wachenroth großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang, was im Hinblick auf den Schutz großklimatischer Prozesse von Bedeutung ist. Im Rahmen der Baugebietsentwicklung wird die Nutzung regenerativer Energien seitens der Marktgemeinde ausdrücklich begrüßt. Nachteilige, planbedingte Auswirkungen auf das großklimatische Wirkungsgefüge sind nicht zu erwarten.

5.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Plangebiet ist bereits weitgehend baulich überprägt. Die wenigen, bislang nicht überbauten Grundstücke werden von naturschutzfachlich geringwertigen, mehrschürigen Grünlandbeständen und Rasenflächen eingenommen. Artenschutzfachlich bedeutsame Pflanzen- und Tiervorkommen sind in diesem auf diesen Flächen nicht bekannt und angesichts (1) der bestehenden Habitatstrukturen, (2) der umgebenden Störungskulisse und (3) des gegebenen Prädatorendrucks (insbesondere Hauskatzenaufkommen) sehr unwahrscheinlich.

Die naturschutzfachlich bedeutsamen Grünstrukturen, insbesondere die biotopkartierten Baum-/Strauchhecken im westlichen Randbereich des Plangebietes (Saugrabens), sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung vollständig erhalten werden. Zudem ist weder eine Steigerung des derzeit zulässigen Überbauungs- und Versiegelungsgrades, noch eine nennenswerte Veränderung der bislang geplanten Grünflächenanteile im Plangebiet vorgesehen. Zwar ist im Rahmen der Planänderung vorgesehen, die bislang stark ausdifferenzierten Baufelder (Baugrenzenführung) zu vereinheitlichen, um die Überbaubarkeit/Nutzbarkeit der einzelnen Bauparzellen zu optimieren, jedoch sind hiervon keine naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen, wie z.B. Altbäume, betroffen.

Vor diesem Hintergrund können nachteilige Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ausgeschlossen werden.



5.6 Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Am bislang bestehenden Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO soll auch im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung festgehalten werden; mit der vorgesehenen Vereinheitlichung der Geschossigkeit von Wohngebäuden (2 Vollgeschosse), der Geschossflächenzahlen (einheitlich 1,1) und der Bestimmungen zum Höhenbezug baulicher Anlagen werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild erwartet, zumal ein Großteil des Plangebiets bereits entwickelt bzw. überbaut ist. Auch Veränderungen der baulichen Dichte und privater oder öffentlicher Grünflächenanteile im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Potenziell nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur des Quartiers und damit auf das bestehende Ortsbild gehen mit der geplanten Vereinheitlichung der bislang stark ausdifferenzierten Baufelder (Vereinfachung der Baugrenzenführung) und dem Verzicht auf Vorgaben zur Gebäude- bzw. Firstausrichtung auf Baugrundstücken einher. Da die städtebauliche Struktur des jungen Siedlungsquartiers jedoch bereits weitgehend ausgebildet ist, wird auch diesbezüglich nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes in Folge der Planänderung ausgegangen.

Die bestehenden Grünstrukturen, insbesondere an der randlichen Eingrünung des Wohnquartiers (öffentliche Grünstrukturen im Norden und Ost, markante Gehölzbestände am Saugraben) sollen beibehalten werden, so dass von planbedingten Auswirkungen auf den sensiblen Übergangsbereich zwischen Siedlungsraum und offenem Landschaftsraum nicht auszugehen ist.

Die im Plangebiet bislang geltenden Vorgaben zur Gestaltung von Fassadenflächen, Dachflächen und Einfriedungen sollen im Wesentlichen auch in die vorliegende 4. Planänderung übernommen werden.

5.7 Schutzgut Mensch

Das bislang uneingeschränkt nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) nutzbare Plangebiet, soll im Zuge der 4. Planänderung beschränkt werden. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Baunutzungen (z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe oder sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe) sind künftig ausgeschlossen. Hierdurch kann die bestehende, hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität im Planungsraum langfristig gesichert werden.

Die bestehende Grün- und Freiraumstruktur im Planungsgebiet, insbesondere die markanten Gehölzbestände entlang des Saugrabens, sollen auch im Rahmen der 4. Planänderung vor Beeinträchtigungen bewahrt werden. Auch an den bestehenden, fußläufigen Anbindungen des Quartiers an den offenen Landschaftsraum und an südliche Siedlungsteile Wachenroths wird festgehalten, was für die örtliche Wohnqualität von großer Bedeutung ist.

Vor dem Hintergrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen wird für den Betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) von 34 dB(A) vorgesehen. Erheblichen Auswirkungen auf die Wohnqualität und die menschliche Gesundheit soll hierdurch vorgebeugt werden.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 11 „AM SAUGRABEN“ IN WACHENROTH
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Mit den Plananpassungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen (2 Vollgeschosse, Vereinheitlichung der Geschossflächenzahl auf 1,1 und Erhöhung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten) kann dem örtlichen Wohnraumbedarf angemessen nachgekommen werden, ohne wertgebende Quartiermerkmale durch eine bauliche Nachverdichtung zu gefährden.

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturhistorisch bedeutsame Bausubstanz oder denkmalrechtlich relevante Bodendenkmäler, die von Planänderungen betroffen sein könnten, sind im Planungsraum nicht vorhanden. Der Saugraben im westlichen Grenzbereich soll als landschaftsgeschichtlich relevantes Element erhalten werden. Vor diesem Hintergrund sind keine planbedingten Auswirkungen auf örtliche Kulturgüter zu besorgen.

Die Wohngebieterschließung (Verkehrsflächen, Fuß-/Radwege, Kanalisation, Trinkwasserschließung, sonstige Medien) wurde bereits in den vergangenen Jahren vollständig hergestellt und soll im Rahmen vorliegender Planänderung unverändert beibehalten werden. Auch diesbezüglich sind keine nachteilhaften Planauswirkungen zu erwarten.



6 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufzählung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 01.11.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 314), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.03.2021 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 04.03.2021
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598)