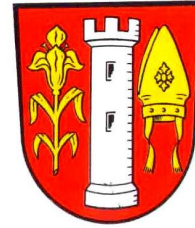


**Gemeinde Speinshart
im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab**



**Bebauungsplan
"Maifurt" in Tremmersdorf**

ENTWURF

Stand 8.3.2017

Bauherr: Gemeinde Speinshart
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Albert Nickl
Gereon-Motyka-Siedlung 7, 92676 Speinshart

Planung: Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
J. Wolf - H. Oberndorfer
Karlsplatz 3, 92676 Eschenbach

Inhaltsverzeichnis

A) Begründung zum Bebauungsplan

1.	Anlass der Planung	Seite 4
2.	Beschreibung des Plangebietes	Seite 5
2.1	Lage im Raum	
2.2	Übergeordnete Planungen	
2.2.1	Landes- und Regionalplanung	
2.2.2	Flächennutzungsplan	
3.	Ziel und Zweck der Planung	Seite 6 - 10
3.1	Erschließung	
3.1.1	Motorisierter Verkehr	
3.1.2	Fußläufiger Verkehr	
3.2	Grünordnung	
3.2.1	Öffentliche Grünflächen	
3.2.2	Private Grünflächen	
3.3	Bebauung der Grundstücke	
3.4	Ver- und Entsorgung	
4.	Auswirkungen	Seite 10 - 12
4.1	Verkehrsnetz	
4.2	Naturhaushalt und Landschaftsbild	
4.3	Bebauung	
4.4	Ver- und Entsorgungssystem	
4.5	Freizeit und Erholung	
4.6	Landwirtschaft	

Inhaltsverzeichnis

B) Begründung zum Grünordnungsplan

1.	Planungsziel	Seite 13
1.1	Allgemeine Planungsziele	
1.2	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Bearbeitungsgebiet	
2.	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes	Seite 13 - 14
2.1	Lage im Ortsgebiet	
2.2	Naturräumliche Einordnung	
2.3	Geologie	
2.4	Relief	
2.5	Bisherige Nutzung	
2.6	Schutzgebiete	
3.	Allgemeine Beschreibung der Grundzüge der Grünordnung	Seite 14
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden (Umweltbericht)	Seite 15

C) Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

I.	Rechtsgrundlagen für die Aufstellung	Seite 16
II.	Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen	Seite 16
III.	Verbindliche Festsetzungen	Seite 16 - 25
IV.	Erklärung zu den planlichen Festsetzungen	Seite 26
V.	Textliche Hinweise	Seite 27
	Anlage Statistik	Seite 28

Anlage: Statistik

D)	Verfahrensvermerke	Seite 29 - 31
E)	Bebauungsplan (Lageplan M = 1:1000)	
F)	Umweltbericht	
G)	Schalltechnische Untersuchungen	

A) Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass der Planung

Im Gemeindegebiet von Speinshart bilden die Ortsbereiche von Speinshart und Tremmersdorf die eigentlichen Siedlungsschwerpunkte.

In Tremmersdorf sind etwa zehn nicht bebaute Parzellen für eine Bebauung erschlossen. Diese zehn Parzellen befinden sich allerdings in Privatbesitz, so dass ein Bauzwang von der Gemeinde nicht ausgeübt werden kann.

Die freien, privaten Baugrundstücke werden von den Eigentümern (wohl als "Wertanlage" oder zur Vererbung) zurückgehalten. Es stehen weder in Speinshart noch in Tremmersdorf oder anderen Gemeindeteilen ausreichend viele Baugrundstücke aus öffentlicher Hand zur Verfügung, so dass jede Entwicklung in der Gemeinde gehemmt ist.

Übergeordnetes Ziel der Gemeinde Speinshart ist es, Bauland für die Ansiedlung neuer Bürger bereit zu stellen und zwar auf Flächen in Eigenbesitz, auf die sie allein Zugriff hat.

Für die vorhandene Baulandnachfrage sollen attraktive (im Eigentum der Gemeinde Speinshart stehende) Bauplätze am Ortsrand geschaffen werden, weil Flächen inmitten der umschlossenen Bebauung von Tremmersdorf nicht verfügbar sind.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Maifurt" ist es, in Tremmersdorf eine geordnete Ortsabrundung und eine Abgrenzung der baulichen Siedlungsentwicklung zur freien Landschaft herzustellen.

Der Gemeinderat von Speinshart hat in seiner Sitzung vom 10.4.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Maifurt" beschlossen.

Die Beweggründe für die Entwicklung eines Wohngebietes in Tremmersdorf werden im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Ziffer 2.1) dargelegt.

Das Baugebiet ist notwendig zur Bindung und Ansiedlung junger Familien aus dem gesamten Gemeindegebiet.

Es dient auch dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur.

Die Anzahl der Bauparzellen soll den Bedarf der nächsten 10 Jahre decken.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Speinshart liegt im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab im Regierungsbezirk Oberpfalz.

Das ca. 2,3 ha große Planungsgebiet "Maifurt" befindet sich am östlichen bis südöstlichen Rand von Tremmersdorf. Westlich schließt sich ein Wohngebiet an, welches im Lauf der letzten ca. fünf Jahrzehnte kontinuierlich ohne Planungsregelungen gewachsen ist.

Im Norden grenzt die Creußen-Tal-Aue (mit Mühlbach) an; an der Straße "Am Feuerwehrhaus" liegen Wohn- und Nebengebäude an.

Östlich vom Planungsgebiet befinden sich Ackerbauflächen.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes erstreckt sich auf die Fl.Nrn. 406, 409, 410/2, 410/3 sowie auf Teile der Fl.Nrn. 412, 413, 414, 415, 417 und 419/1.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern unterliegt die Gemeinde Speinshart keiner Zentrumszuordnung. Sie liegt jedoch im Kooperationsraum des Mittelzentrums Eschenbach-Grafenwöhr-Pressath-Kirchenthumbach. Bedingt durch die im Gemeindegebiet liegenden, herausragenden Baudenkmäler in Verbindungen mit dem Aufbau einer internationalen Begegnungsstätte genießt Speinshart jedoch an erster Stelle eine Bedeutung für die kulturelle und touristische Entwicklung in der Region.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 1993 der Gemeinde Speinshart stellt die Flächen des Planungsgebietes "Maifurt" bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" dar, die von einer Stromversorgungs-Freileitung gequert wird. Die Freileitung existiert nicht mehr.

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Speinshart wird in einem Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BauGB geändert.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine städtebaulich sinnvolle Ortsentwicklung Ortsabrundung herzustellen.

Für die vorhandene Baulandnachfrage in der Gemeinde sollen attraktive, **auf dem Grundstücksmarkt verfügbare** Bauplätze angelegt werden.

3.1 Erschließung

3.1.1 Motorisierter Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene, ausgebaute Wege- und Straßennetz der Gemeinde.

Anschlussstraßen sind

- im Norden: die Ortsstraße "Am Feuerwehrhaus"
- im Süden: die "Hauptstraße" (St 2168).

Ferner befinden sich im Planungsgebiet zwei ausgebaute Feldwege

- auf Fl.Nr. 409 (wird ersetzt)
- auf Fl.Nr. 414 (wird teilweise zurückgebaut)
- auf Fl.Nr. 417 (bleibt unverändert bzw. wird ergänzt)
- auf Fl.Nr. 410/2 (bisher nicht ausgebaut)

3.1.2 Fußläufiger Verkehr

Alle Bereiche des Dorfes können vom geplanten Baugebiet aus über straßenbegleitende Gehwege bequem erreicht werden.

3.2 Grünordnung

3.2.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen

- zur grünordnerischen Gestaltung
 - zur Kompensation
- öffentliche Grünflächen, angelegt werden.

3.2.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auch private Grünflächen geplant.

Damit Nachteile für den Naturhaushalt möglichst gering gehalten werden wird festgesetzt, dass der Anteil befestigter Flächen je Baugrundstück 40 % nicht überschreiten darf.

Auch gilt ein Pflanzgebot für private Gartenflächen.

3.3 Bebauung der Grundstücke im neuen Baugebiet

Art der Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem Wohnbedarf in Tremmersdorf und gemäß der Darstellung im (geänderten) Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht 18 Parzellen vor.

Maß der baulichen Nutzung

Die Neubauten sollen sich in Größe und Geschoßigkeit an der benachbarten ortstypischen Wohnbebauung orientieren. Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Dieser Wert liegt innerhalb des nach § 17 Abs. 1 BauNVO erlaubten Bereiches, so dass ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem geringen Versiegelungsgrad auf den Grundstücken gewährleistet ist.

Die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung soll sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Das Gelände fällt von der St 2168 (im Süden) mit ca. 2 % bis 3 % zur Ortsstraße "Am Feuerwehrhaus" (im Norden). Dem entsprechend wird die maximale Geschoßanzahl auf zwei oberirdische Geschoße beschränkt. Das obere Geschoß kann als Vollgeschoß oder als ausgebautes Dachgeschoß ausgebildet werden.

Nach den beschriebenen topografischen Verhältnissen ist es nicht zu erwarten, dass bei der Bebauung frei stehende Untergeschoße entstehen.

Bauweise

Zulässig sind freistehende Einzelhäuser, wodurch der überwiegend ländliche Charakter der Bebauung in der Region unterstrichen wird und das geplante Neubaugebiet sich am benachbarten Bestand sowie an der vorhandenen Nachfrage orientiert.

Bebaubare Flächen

Es ist Wunsch der Gemeinde, den Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zur Bebauung zu ermöglichen. Deshalb verfügen die Grundstücke über ausreichend bemessene Baufelder. Es werden nur Baugrenzen festgesetzt.

Auch für die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen gelten die dargestellten Baugrenzen. Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 6 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche hin aufweisen, so dass ein Abstellen von PKW vor der Garage ohne Beeinträchtigung des durchgehenden Verkehrs in der Siedlungsstraße möglich ist.

Höhenlage der Gebäude

Um ein homogenes Erscheinungsbild in Bezug auf Gebäudeproportionen, sichtbarem Bauvolumen und Eingangssituationen zu erzielen wird die Höhenlage der Gebäude festgesetzt.

Festgesetzt wird die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens im Verhältnis zu einem Bezugspunkt.

Mit den Festsetzungen zur Höhenlage (vgl. Festsetzungen Ziffer 5) wird auch ein ausreichender Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser gewährleistet und gleichzeitig sicher gestellt, dass der vorhandene Geländeverlauf so weit wie möglich erhalten wird und die gegebenen topographischen Verhältnisse erkennbar bleiben.

Aufgrund der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigung wird den Bauwerbern empfohlen, bei Bedarf Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen (im Rahmen der Festsetzungen zulässige Geländemodellierung / Höhenlage der Gebäude, entsprechende Ausbildung von Kellerlichtschächten etc.).

Entsprechend der einschlägigen gesetzlichen und satzungsrechtlichen Regelungen sind für die Entwässerung der Gebäude bauliche Vorkehrungen (wie Rückstauklappen zur Vermeidung von Wasserschäden und evtl. Hebeanlagen) vorzusehen.

Dachform

Um den Bauwerbern eine möglichst große Freiheit bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen, werden in einzelnen Bereichen neben Satteldächern auch andere, geneigte Dachformen wie Pult-, Walm-, Zelt- und Flachdächer zugelassen.

Es wird empfohlen, die in der Planzeichnung dargestellte Firstrichtung einzuhalten.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind zur Vermeidung unnötig großer Dachvolumen zusätzlich zu den o.g. Dachformen auch Flachdächer (mit oder ohne Begrünung) möglich.

Nutzung von erneuerbarer Energie

a) Sonnenenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwassererwärmung und zur Stromerzeugung in Form von Photovoltaikanlagen ist gemäß § 14 BauNVO möglich. Freistehende solare Energieerzeugungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken nicht zulässig, um eine unstrukturierte und zu kleinteilige Überfrachtung der Grundstücke zu vermeiden.

Zur Erlangung eines ruhigen und harmonischen Erscheinungsbildes sollten sich die Nutzungsmedien in ihrer Erscheinung immer der Großform des Daches unterordnen.

b) Erdwärme

Zur thermischen Nutzung von oberflächennahem Grundwasser und von Erdwärme gelten die einschlägigen Regelungen und Gesetze nach dem WHG, BayWG, EEG 2014 usw.

Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf bzw. dem Höhenverlauf der Erschließungsstraße anzupassen, so dass die natürliche Topografie erkennbar bleibt.

Die Ausführung soll sich an regional typischen Einfriedungen orientieren. Allgemein, vor allem aber straßenseitig werden dazu Holzlattenzäune empfohlen. Es ist aber auch die Ausbildung der Einfriedung in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen, oder metallische Zäune möglich.

Regenwassernutzung

Anfallendes Regenwasser muss zur Entlastung des gemeindlichen Entwässerungssystems auf den einzelnen Bauparzellen zurückgehalten werden (vgl. Festsetzungen Ziffer 9).

Ferner ist eine Brauchwassernutzung des Niederschlagswasser entsprechend der einschlägigen technischen Regelungen möglich. Nicht verwendetes oder zurückgehaltenes Regenwasser sollte (so weit es die geologischen Verhältnisse zulassen) auf dem Grundstück versickern, so dass der natürliche Wasserkreislauf gestärkt wird.

3.4 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Wasser-, Strom- und Kanalanschlüsse erstellt und an die vorhandenen Systeme im Ortsbereich von Tremmersdorf angebunden werden.

Abwassertechnisch ist es nach durchgeführten Voruntersuchungen abzusehen, dass

- a) ein Kanalisationstrennsystem zu errichten ist.
- b) Regenrückhalteeinrichtungen sind
 - für die Privatgrundstücke von den jeweiligen Bauwerbern zu errichten
 - für die öffentlichen Flächen von der Gemeinde Speinshart zu errichten.

Die Leitungsführung der Ver-, Entsorgungsleitungen und Medientrassen erfolgt nach Festlegung durch die Gemeinde Speinshart.

4. Auswirkungen

4.1 Verkehrsnetz

Die geplante Erschließungsstraße kann nord- und südseitig an das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden werden.

Der geplante Anschluss an die Hauptstraße (St 2168) erfolgt im Innerortsbereich von Tremmersdorf. (Die Ortstafel befindet sich derzeit ca. 15 m südlich der bestehenden Wegeinmündung von Fl.Nr. 409.)

Mit der Staatlichen Bauverwaltung ist zu gegebener Zeit ein ergänzender Gestattungsvertrag zur Einmündung abzuschließen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen auf den Fl.Nrn. 417, 410/2 und entlang der Ostseite des Baugebietes (über die bisherigen Fl.Nrn. 412, 413, (414) und 415) sind / werden als landwirtschaftliche Wege ausgebildet und dienen somit nicht der Erschließung des Baugebietes.

4.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Mit der Umwandlung von bisher un bebauten Flächen in Wohnbauland sind Auswirkungen auf den vorhandenen Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Verschiedene (bereits bei der Änderung des FNP beschriebene) Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten jedoch, dass die Auswirkungen der Baulandausweisung so gering wie möglich ausfallen werden.

Die unvermeidlichen Eingriffe werden entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt und in Form von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine detaillierte Berechnung des Kompensationsbedarfs sowie eine Auflistung und Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist dem FNP bzw. der Begründung zum Umweltbericht zu entnehmen.

4.3 Bebauung

Neubebauung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes werden 18 neue Baugrundstücke geschaffen. Der nord-westseitig im Zusammenhang stehende, bebaute Ortsbereich wird geringfügig nach Südosten hin vergrößert.

Die Nutzung der Baugebietsfläche als allgemeines Wohngebiet lässt einen Bevölkerungszuwachs von ca. 60 bis 80 Personen erwarten.

Vorhandene Bebauung

Durch die Neubebauung ist in den vorhandenen, angrenzenden Siedlungsgebieten eine geringfügige Erhöhung der Schallimmissionswerte durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens theoretisch zu berechnen.

Da jedoch lediglich 18 zusätzliche Parzellen erschlossen werden, ist die zu erwartende Geräuschbelästigung zu vernachlässigen. Während der Bauphase (öffentliche Erschließung und private Baumaßnahmen) ist durch Baustellenfahrzeuge und sonstige Geräte mit einem verstärkten Schmutz- und Lärmaufkommen zu rechnen.

Die zur Zeit am östlichen Ortsrand von Tremmersdorf liegenden Wohngebäude grenzen nach Fertigstellung der Bauarbeiten im Plangebiet an bebaute Grundstücke an. Die Entfernung aus den vorhandenen Wohnflächen zur freien Landschaft wird geringfügig wachsen. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der vorhandenen Wohnbebauung bleibt aber auch künftig gewährleistet.

4.4 Ver- und Entsorgungssystem

Die Wasserversorgung für die neuen Gebäude und Löschwasser kann nach dem geplanten Ausbau des Leitungsnetzes unter ausreichenden Druckverhältnissen und in der notwendigen Menge aus der Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Seitenthaler Gruppe bereit gestellt werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt voraussichtlich zum vorhandenen Schmutzwassersammler, der (vom Gemeindeteil Höfen kommend) in der Straße "Am Feuerwehrhaus" weiter nach Westen und Norden zur Kläranlage Tremmersdorf führt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers soll nach Norden in die Talmulde der Creußen vorgenommen werden. Voraussichtlich sind hier Maßnahmen zur Regenrückhaltung usw. notwendig und werden im Zusammenhang mit konkreten Erschließungsmaßnahmen wasserrechtlich behandelt - siehe auch Festsetzungen Ziffer 9.1.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann voraussichtlich von vorhandenen Leitungen im Ortsbereich von Tremmersdorf sicher gestellt werden.

Flächen zur Errichtung einer Transformatorstation u.dgl. werden in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen bereit gestellt.

Telekommunikationsleitungen können voraussichtlich von den vorhandenen Leitungen im Ortsbereich abzweigend in das neue Baugebiet hinein ergänzt werden.

Die Gemeinde Speinshart wird prüfen, ob das Baugebiet mit einem Nahwärmesystem versorgt werden kann.

4.5 Freizeit und Erholung

Im Baugebiet "Maifurt" werden keine Spielplätze u.dgl. vorgesehen. Es befindet sich ein öffentlicher Spielplatz auf Fl.Nr. 28/1, der vom nördlichen Rand des Baugebietes nur ca. 120 m entfernt ist.

Die nächst gelegene Sportplatzfläche (des FC Tremmersdorf) ist in der Luftlinie ca. 300 m vom Rand des Baugebietes entfernt. Sie ist auf gesicherten Fußwegen nach ca. 0,5 km zu erreichen.

Eine Beeinflussung des Gebietes "Maifurt" durch Lärmimmissionen aus dem Sportgelände des FC Tremmersdorf (vgl. Sportanlagen-Lärmschutzverordnung 18. BImSchV) ist wegen der Entfernung und Abschirmung durch zwischenliegende Bebauung nicht gegeben.

Zur Lärmbelastung aus dem Kraftfahrzeugverkehr der St 2168 liegt ein Gutachten der Ingenieurgesellschaft IBAS vor. Es liegt dem Bebauungsplan bei.

Es zeigt sich eine hohe Lärmbelastung nahe der Staatsstraße 2168 aus dem dort vorhandenen Durchgangsverkehr.

Abweichend von früheren Planungsschritten hat sich die Gemeinde deshalb darauf festgelegt, die Flächen nahe der Staatsstraße nicht als Wohnbauflächen auszuweisen, sondern als Grünflächen zu planen.

Einzelheiten zum Lärmschutz im Baugebiet werden in den "Festsetzungen Ziffer 12" beschrieben.

4.6 Landwirtschaft

Das neue Baugebiet grenzt nach seiner Verwirklichung an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auf den Baugrundstücken ist mit Staub-, Lärm-, Geruchs- und sonstigen Immissionen zu rechnen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der (am Baugebiet anliegenden) Flächen hervorgehen. Die künftigen Bewohner im Baugebiet Maifurt werden auf solche Einflüsse hingewiesen!

B) Begründung zum Grünordnungsplan

1. Planungsziel

1.1 Allgemeine Planungsziele

Die Gemeinde Speinshart plant, in der Flur Maifurt in Tremmersdorf auf einer Fläche von ca. 2,3 ha ein Wohngebiet auf Eigengrund auszuweisen. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist erforderlich um sicher zu stellen, dass die geplanten Maßnahmen mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes vereinbar sind.

1.2 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Bearbeitungsgebiet

Ziele im o.g. Sinn für das Planungsgebiet sind:

- der schonende Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft
- der Erhalt von Biotopen (sofern vorhanden)
- der Schutz von angrenzenden Bewaldungen und Biotopen vor Beeinträchtigung (sofern vorhanden)
- der weitestmögliche Erhalt von versickerungsfähigem und belebtem Boden als Lebensraum und zur Grundwasserneubildung
- der Erhalt von Beziehungsgefügen zwischen den Lebensräumen im Geltungsbereich und seiner Umgebung (soweit vorhanden)
- der Schutz des Landschaftsbildes
- der Erhalt erholungsgeeigneter Freiräume.

2. Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage im Ortsgebiet

Die Gemeinde Speinshart liegt im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab im Regierungsbezirk Oberpfalz, in der Planungsregion 6.

Das ca. 2,3 ha große Planungsgebiet "Maifurt" befindet sich am östlichen Rand von Tremmersdorf. Westlich schließt sich ein Wohngebiet an, welches im Lauf der letzten ca. fünf Jahrzehnte kontinuierlich ohne Planungsregelungen gewachsen ist.

Im Norden bzw. Nordosten grenzt die Creußen-Tal-Aue (mit Mühlbach) an; an der Straße "Am Feuerwehrhaus" liegen Wohn- und Nebengebäude an.

Östlich bzw. südöstlich vom Planungsgebiet befinden sich Ackerbauflächen.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes erstreckt sich auf die Fl.Nrn. 406, 409, 410/2, 410/3 sowie auf Teile der Fl.Nrn. 412, 413, 414, 415, 417 und 419/1.

2.2 Naturräumliche Einordnung

Das Planungsgebiet ist dem Naturraum "Oberpfälzisches Hügelland" zuzurechnen.

2.3 Geologie

Geologisch liegt das Planungsgebiet im "Oberen Buntsandstein" (Oberpfälzisches-Oberfränkisches Bruchschollenland).

2.4 Relief

Das geplante Baugebiet befindet sich in einer Höhenlage zwischen 419,0 und 426,0 m üNN in einer sanften Hanglage nach Norden zum Creußental fallend.

2.5 Bisherige Nutzung

Im Planungsgebiet findet zur Zeit eine Intensivnutzung durch Ackerbau und intensiven Grünlandanbau statt. Die Planungsfläche wird derzeit etwa in Süd-Nord-Richtung und in West-Ost-Richtung von Feldwegen durchzogen.

Natürliche Wuchszonen für Sträucher oder Bäume sind nicht vorhanden.

2.6 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keiner ausgewiesenen Schutzgebietszone.

Es liegen keine Vorbehalte nach dem LEP vor.

3. Allgemeine Beschreibung zu den Grundzügen der Grünordnung

Die Grünordnungsplanung zielt darauf ab

- Eingriffe in die Natur weitestmöglich zu vermeiden und Beeinträchtigungen an angrenzenden Flächen zu beschränken
- den Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft verträglich zu gestalten und zur Vernetzung von wertvollen Beständen des Naturhaushalts beizutragen.

Zur Erlangung einer Durchgrünung des Gebietes (durch die einzelnen Bauwerber) werden (Empfehlungen ausgesprochen und) Festsetzungen beschrieben.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden (Umweltbericht)

- siehe Anhang "Umweltbericht"
des Landschaftsarchitekten Eugen Schimmel -

Aufgestellt:
Eschenbach, den 31.3.2014

Genehmigt:
Speinshart, den

Geändert:
Eschenbach, den 30.3.2015

Geändert:
Eschenbach, den 2.2.2016

Geändert:
Eschenbach, den 20.2.2017

Geändert:
Eschenbach, den 8.3.2017

Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
J. Wolf - H. Oberndorfer

Hans J. Oberndorfer

Albert Nickl, 1. Bürgermeister

C) Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

I. Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Maifurt" erfolgt gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Weitere Rechtsgrundlagen:

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch G. vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007

Fundstelle: GVBl 2007, S. 588

Stand: letzte berücksichtigte Änderung vom 9.5.2016 (GVBl. S. 89) mit Wirkung vom 10.5.2016

II. Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 Abs. 1 ff und auf § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs. 2 BayBO der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung (PlanzV), und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.

III. Verbindliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Maifurt" wird entsprechend der BauNVO § 4 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	GFZ 0,8
Vollgeschoße maximal:	II

3.0 Bauweise

Bauweise: offene Bauweise

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser, sofern die Baugrenzen eingehalten werden, zulässig;
die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:
Zulässig sind Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten

4.0 Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Fassaden:

Die Gebäude können mit Putzfassaden oder Holzfassaden (geschnittene oder gehobelte Sichtseite) erstellt werden.

4.2 Dächer:

Dachform

Um den Bauwerbern eine möglichst große Freiheit bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen, werden neben Satteldächern auch andere, geneigte Dachformen wie Pult-, Walm-, Zelt- oder Flachdächer zugelassen.

Auch bei Garagen und Nebengebäuden sind zur Vermeidung unnötig großer Dachvolumen die o.g. Dachformen möglich.

Zugelassen sind bei Wohnhäusern auf allen Parzellen Gebäude mit zwei Vollgeschoßen (II), sofern folgende Dachformen und Neigungen (bzw. Wandhöhen gemäß Ziffer 5.0) eingehalten werden:

- | | | |
|----|--------------|---|
| a) | Satteldächer | mit Neigungen zwischen 28° und 42° bei einer baulichen Nutzung von ausgebautem Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (E+D) |
| b) | Walmdächer | mit Neigungen zwischen 32° und 42° bei einer baulichen Nutzung von ausgebautem Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (E+D) |
| c) | Zeltdächer | mit Neigungen zwischen 32° und 42° bei einer baulichen Nutzung von ausgebautem Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (E+D) |
| d) | Flachdächer | bei einer baulichen Nutzung von ausgebautem Erdgeschoß und höchstens einem ausgebauten Obergeschoß (E+1) |

Zusätzlich zugelassen sind auf den Parzellen 1 bis 8

- e) Pultdächer mit Neigungen zwischen 12° und 22°. Die Traufe ist bei dieser Dachform aus nachbarschutzrechtlichen Gründen an der nordwestlichen oder nordöstlichen Gebäudeseite anzulegen, der Ortgang an der südwestlichen oder südöstlichen Gebäudeseite. Die Dachform erlaubt ein ausgebautes Erdgeschoß und ein (teilweise ausgebautes) Obergeschoß unter Einbeziehung der zulässigen Wandhöhen.

Zugelassen auf den Parzellen 9 bis 18 sind

- f) Pultdächer mit Neigungen zwischen 12° und 22°. Die Dachform erlaubt bei dieser Ausbildung ein ausgebautes Erdgeschoß und ein (teilweise) ausgebautes Obergeschoß unter Einbeziehung der zulässigen Wandhöhen.
- g) Satteldächer, Walmdächer und Zeldächer mit Neigungen zwischen 12° und 22° bei einer baulichen Nutzung von ausgebautem Erdgeschoß und ausgebautem Obergeschoß (E+1).

Farbe von Dachflächen:

Es sind graue, anthrazitfarbene und ziegelrote Dachfarben zugelassen.

4.3 Dachüberstände:

traufseitig	bis max. 50 cm
giebelseitig	bis max. 30 cm

Grenzgaragen:

Dachüberstände auf Nachbargrundstücke sind nicht zulässig.

4.4 Firstrichtungen:

Die Firstrichtung kann bei Satteldächern, Walm- und Zeldächern frei gewählt werden.

Für die Ausrichtung von Pultdächern gelten die Festsetzungen aus Ziffer 4.2.

4.5 Dachgauben

Es sind Dachgauben zugelassen in Dachflächen nach Ziffer 4.2 a), b) und c), sofern die Neigung dieser mindestens 38° beträgt.

Die Ausbildung der Dachgauben (mit Steil- oder Flachdachausbildung) ist frei wählbar.

Der Abstand zwischen der äußeren Dachgaube und dem Ortgang der Dachfläche muss mindestens 1,5 m betragen.

Bezogen auf die Trauflinienlänge einer Dachfläche darf die Gesamtabwicklungslänge der zuzuordnenden Gaubenlänge(n) höchstens 60 % betragen.

Die Gesamtansichtsfläche von Dachgauben darf in der Vertikalprojektion 40 % der zuzuordnenden Dachfläche nicht übersteigen. Eine Gliederung in (bis zu) drei Einzelgauben je Dachfläche wird empfohlen.

5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 3 BauGB)

Festgelegte Höhenlage der Gebäude:

Festgesetzt wird die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens im Verhältnis zu einem Bezugspunkt. Bezugspunkt ist die Höhe der zuzuordnenden Erschließungsstraßenoberkante, die sich in der Verlängerung der südwestseitigen Gebäudeflucht zur Erschließungsstraße ergibt.

Maximale Höhe von FOK EG über Fahrbahnrand: 40 cm

Zur Definition der **Wandhöhe** gilt Art. 6 Abs. 4 der BayBO.

Die größtmögliche Wandhöhe von Gebäuden darf betragen
(Angaben zu Kürzeln der Bauweise siehe Ziffer 4.2 der Festsetzungen)

Vorrangig sind jedoch immer die Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken nach Artikel 6 der BayBO einzuhalten.

:

- a) bei Satteldächern, Walmdächern und Zwischenformen
in der Bauweise E+D
Wandhöhe: 4,25 m
- b) bei Satteldächern, Walmdächern, Flachdächern und Zwischenformen
in der Bauweise E+1
Wandhöhe: 6,25 m
- c) bei Pultdächern
Wandhöhe traufseitig: 4,25 m
Wandhöhe ortgangseitig: 6,00 m
- d) Für Garagen bzw. Nebengebäude gilt allgemein eine zulässige, mittlere
Wandhöhe an der Traufe von maximal 3,00 m
und eine maximale Firsthöhe von 5,75 m.

Aufschüttungen, Abgrabungen sind bis +/- 50 cm innerhalb der jeweiligen Parzelle zulässig. Geländeauffüllungen oder -abgrabungen sind auf einem Flächenanteil von (bis zu) 20 % der jeweiligen Bauparzelle zulässig; die Höhen der angrenzenden Grundstücke dürfen dabei nicht verändert werden.

Im Bauantrag bzw. Freistellungsantrag sind Höhenprofile mit Höhenbezug auf NN (Normal Null) darzustellen. Der nächstgelegene Bezugspunkt ist:

Bolzen am ehemaligen Schulhaus Tremmersdorf, Hauptstraße 14 Fl.Nr. 34/5
Ostseite (Straßenseite) 426,261 m üNN. Zusätzliche Höhenfestpunkte innerhalb des Baugebietes werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme erstellt.

Zu einer Kniestockausbildung erfolgen keine weitergehenden Festsetzungen.

6.0 Nebenanlagen

6.1 Stellplätze, Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten:

Stellplätze sind von der Grundstücksgrenze (zur öffentlichen Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich) aus mindestens 6,00 m tief auszubilden.

Zu Garagen und Stellplätzen sind im Bebauungsplan Standortfestsetzungen dargestellt.

6.2 Terrassen

Befestigte Terrassen sind innerhalb der bezeichneten Baugrenzen zulässig. Darüber hinausgehend können befestigte Terrassen zugelassen werden, sofern ihre versiegelte Fläche zusammen mit weiteren versiegelten Flächen (der Gebäude, Zufahrten, Wege usw.) auf dem Grundstück einen Anteil von 40 % nicht übersteigt.

7.0 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,20 m festgesetzt.

8.0 Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind zulässig bis zu 1,0 m² Ansichtsfläche je Anwesen

- an Gebäuden
- am Ort der Leistung und
- nicht freistehend.

9.0 Wasserbehandlung und Entsorgung

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Für die geschlossenen Befestigungen sind geeignete Anlagen zur Speicherung und anschließender, gezielter Versickerung bzw. zur Ableitung des abfließenden Niederschlagswassers vorzusehen.

9.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser, welches auf privaten Grundstücksflächen niedergeht, ist vom Grundstückseigentümer mittel Regenrückhalte-Einrichtungen zu sammeln und (sofern es nicht auf eigenem Grund schadlos versickert wird) gedrosselt in das gemeindliche Entwässerungssystem zur Niederschlagswasser-Ableitung abzugeben.

Die selbstständige, gedrosselte Entleerung des Wasserspeichers ist zu gewährleisten und in der jeweiligen Bauvorlage nachzuweisen.

Zur Bemessung des Rückhaltespeichers gelten folgende Grundlagen:

a) Erläuterung der Bemessungsformeln gemäß DWA-Regelwerk

Erforderliches Speichervolumen	$V_{\text{erf.}}$	[m ³]
Rechenwert der zu berücksichtigenden Grundstücksfläche	A	[m ²]
Rechenwert undurchlässiger Fläche	A_u	[m ²]
Drosselabfluss	Q_{Dr}	[l/s]

Mittlerer Abflussbeiwert	ψ m
- bei Schrägdächern:	0,80
- bei Gründächern:	0,50
- bei Flachdächern ohne Begrünung:	0,90
- bei Flachdächern mit Begrünung:	0,70
- bei offenfugig gepflasterten Wegflächen:	0,50
- bei geschlossen gepflasterten Wegflächen:	0,75
- bei Gärten, Wiesen, Pflanzbereichen mit Abfluss in das Entwässerungssystem:	0,05

Abweichungen von den benannten Abflussbeiwerten sind bei Nachweis möglich.

b) Nachweise

Für den Nachweis der privaten Regenrückhaltung sind folgende Berechnungsgrößen einzuhalten, sofern kein weitergehender Nachweis nach DVGW A 117 und DWA-M 153 erfolgt:

$$\begin{aligned}
 A_u &= A * \psi \text{ m} \\
 V_{\text{erf.}} &= A_u * 19 \text{ l/m}^2 \\
 Q_{\text{Dr}} &= A_u * 3 \text{ ml/m}^2 * \text{s}
 \end{aligned}$$

c) Beispiel

für ein Grundstück mit 900 m² Gesamtfläche und einer Wohnhausbebauung mit
 einer überdeckten Fläche von 120,0 m²
 sowie von Nebengebäuden mit 60,0 m²
 180,0 m²

A_u
 Gebäude, Nebengebäude 180,0 m² * 0,8 = 144,0 m²

Zugänge, Zufahrten, Wege mit
 offenfugigem Pflaster 100,0 m² * 0,5 = 50,0 m²

Terrassenbelag 50,0 m² * 0,75 = 37,5 m²

Gärten 570,0 m² * 0,05 = 28,5 m²

A_u = 260,0 m² (ψ m = 0,289)

V_{erf.} = 260 * 19 = 4,940 l = 4,94 m³

Q_{Dr} = 260 * 3 = 0,78 l/s

10.0 Sonnenenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwassererwärmung und zur Stromerzeugung in Form von Photovoltaikanlagen wird den Bauwerbern empfohlen. Anbringungsort dieser Anlagen ist immer die Dach- oder Fassadenfläche.

Festgesetzt wird:

Freistehende solare Energieerzeugungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken nicht zulässig.

Die Belegung von Dachflächen mit Solarelementen ist symmetrisch vorzunehmen.

Zur Erlangung eines ruhigen und harmonischen Erscheinungsbildes muss sich die Modulanordnung immer der Großform des Daches unterordnen. Dem entsprechend ist bei der Anbringung der Solarelemente ein Abstand von 50 cm zu den, die Dachfläche begrenzenden Linien wie Traufe, Ortgang, First und Grat einzuhalten.

Zur Vermeidung großer Aufbauhöhen sind solare Energieerzeugungsanlagen auf geneigten Dächern nur **in der Dachfläche** im Sinne des Art. 57 (1) 3 a a BayBO zulässig.

11.0 Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen werden unterirdisch geführt (z.B. Trinkwasserleitung, Telekommunikation, Strom usw.). Die Leitungen werden, entsprechend der geltenden Satzungen usw., vom öffentlichen Grund aus bis ca. 2 m in die Bauparzelle verlegt.

Die Löschwasserversorgung ist aus dem bestehenden Leitungsnetz und dem (im Baugebiet neu geplanten) Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Seitenthaler Gruppe uneingeschränkt gewährleistet. Es werden im Baugebiet im Abstand von höchstens 80 m Hydranten eingebaut - im Einzelnen wird auf eine nachfolgende technische Erschließungsplanung verwiesen.

12.0 Lärmschutz

Das geplante Baugebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrslärms von der Staatsstraße 2168 (Eschenbach-Tremmersdorf-Speinhart-Kemnath).

Auf Basis vorausgegangener Planungsstadien hat die Gemeinde deshalb schalltechnische Berechnungen von der IBAS-Ingenieurgesellschaft, Bayreuth ausführen lassen.

Für die Grundstücksflächen, die sich in einem Bereich von 40 m bis 50 m zum nördlichen Fahrbahnrand der Staatsstraße befinden, wurden im Bestand Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18 005 [Tagwert: 55 dB(A), Nachtwert: 45 dB(A)] festgestellt.

Zur Einhaltung dieser Werte im Nahbereich zur Staatsstraße wurde die Errichtung abschirmender Bauwerke (Lärmschutzwall oder Schirmwand) mit einer Höhe bis zu 5,0 m rechnerisch ermittelt. Aus städtebaulichen Gründen wird eine solche Lösung abgelehnt.

Unter Freihaltung dieser Flächen zeigen sich nach einer Berechnung vom 23.1.2015 für das geplante Baugebiet nur noch im Obergeschoß der Parzellen 1 und 18 (in früheren Planfassungen Parzellen 2 und 20) Überschreitungen des zulässigen Nachtwertes von 2 bis 3 dB(A). Die Lärmimmissionen tagsüber liegen im zulässigen Bereich nach DIN 18005, so dass für Aufenthaltsflächen im Freien daraus keine Einschränkungen entstehen.

Die Gemeinde hat sich unter Abwägung der ermittelten Immissionswerte auf folgende Vorgehensweise festgelegt:

- 12.1** Die Flächen nahe der Staatsstraße 2168 südlich der Parzellen 1 und 18 (nach Planstand vom 30.3.2015 bzw. 2.2.2016 und 20.2.2017) sind von einer Bebauung frei zu halten.

Die Flächen südlich der Parzellen 1 und 18 werden als "öffentliche Grünflächen" im Sinne von BauGB § 9 Absatz 1 Satz 10 bzw. § 9 Absatz 1 Satz 24 und als "Ausgleichsfläche" im Sinne von § 9 Absatz 1a Satz 1 festgesetzt.

- 12.2** Bei den Parzellen 1 und 18 sind gemäß Berechnung IBAS vom 23.1.2015 zur Vermeidung von Gesundheitsschäden aus Verkehrslärm die Schlafräume und Kinderzimmer nach Nordosten auszurichten.

13.0 Private Grünflächen

Zur Begrenzung von Nachteilen für den Naturhaushalt wird festgesetzt, dass der Anteil befestigter Flächen je Baugrundstück 40 % nicht überschreiten darf.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen entsprechend § 19 Absatz 4 der BauNVO werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Es gilt ein Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämmen) für die Gestaltung der privaten Grünflächen ohne Zweckbindung. Abweichungen gegenüber den im Plan eingezeichneten Standorten sind möglich.

Die Bauwerber werden dazu verpflichtet, je begonnene 300 m² Grundstücksfläche mindestens einen heimischen Laubbaum oder einen halb- bzw. hochstämmigen Obstbaum anzupflanzen.

Im ostseitigen Grüngürtel entlang der Parzellen 9 bis 18 gilt ein Pflanzgebot nach IV (Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen) Ziffer 2 vorgeschlagenen Arten.

Die Bepflanzung der privaten Freiflächen hat spätestens in der Pflanzperiode zu erfolgen, die der Fertigstellung / dem Bezug des Wohngebäudes folgt.

14.0 Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsflächen

Im Umweltbericht sind die Maßnahmen zum internen und externen Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beschrieben.

Diese gelten als Festsetzung im Sinne von § 9 Absatz 1a des BauGB.

IV. Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

1.0 siehe Legende beim Bebauungsplan

2.0 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Es gilt ein Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämmen) für die Gestaltung der privaten Grünflächen (vgl. Festsetzungen Ziffer 13).

Für sämtliche grünordnerische Maßnahmen auf Privatflächen sind heimische Arten zu verwenden. In der Bauvorlage im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die Außenanlagen (einschließlich Pflanz- und Grünordnungsplan) darzustellen.

Es werden folgende Gehölze zur Anpflanzung empfohlen:

2.1 Baumarten:

Prunus avium	Vogelkirsche	Fagus sylvatica	Buche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Weißbuche
Aesc. Hippocastanum	Kastanie	Quercus robur	Eiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde	Juglans regia	Walnuss
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme)	

Die Bäume sind mit einer Mindesthöhe von 250 cm bzw. 5 cm Stammdurchmesser zu pflanzen.

2.2 Gehölz- und Straucharten:

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix purpurea	Purpurweide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Rhamnus frangula	Faulbaum	Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Heckenrose		

sowie althergebrachte Halbstamm-Obstsorten.

Die Größen für Gehölze und Sträucher sollen bei der Pflanzung mindestens 60 bis 100 cm betragen.

Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze mit Krüppel-, Dreh- und geometrischen Wuchsformen, Blautannen, Blaufichten und Thujen.

2.3 Symbole Anpflanzungen:

siehe Legende beim Bebauungsplan

V. Textliche Hinweise

1.0 Abwasseranschlüsse

Eine natürliche Entwässerung aller Untergeschoße im Baugebiet kann nicht garantiert werden.

Die satzungsrechtlichen und gesetzlichen Vorgaben zur Sicherung gegen Rückstau, zum Einbau von Hebeanlagen usw. aus dem öffentlichen Kanalnetz sind zu beachten.

2.0 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Adolf-Schmetzer-Straße 1, 93 055 Regensburg, bekannt gemacht werden. Für den Fall, dass dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt geworden, diese Informationen an den Planungsträger und das zuständige Landratsamt weiter geleitet worden sind, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange gem. BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu hören.

3.0 Stromversorgung und Telekom / Medien

Die Stromversorgung und Medienanschlüsse werden nach Maßgabe der Versorger / Anbieter im Einvernehmen mit der Gemeinde Speinshart verlegt. Es werden nur unterirdisch verlegte Versorgungskabel zugelassen.

Anlage Statistik zum Bebauungsplan "Maifurt"**Planstand (18.11.2016) 8.3.2017**

Bruttowohnbauland	ca.	2,30 ha
Nettowohnbauland		1,666 ha
innere Erschließung		0,434 ha
Anliegerstraße (mit Kleinflächen zur Grüngestaltung)		0,250 ha
Wegfläche (einschl. übergeführter Altbestand)		0,184 ha
Landwirtschaftliche Flächen		-,--
Öffentliche Grünflächen (südseitig)		<u>0,200 ha</u>
Verhältnis Innere Erschließung zu Nettowohnbauland		0,260
Anzahl Parzellen		18 St
kleinstes Grundstück (Parzelle 6)	ca.	701,0 m ²
größtes Grundstück (Parzelle 9)	ca.	1.599,0 m ²
durchschnittliche Grundstücksgröße		925,6 m ²
Anzahl Bewohner		72 Pers.
durchschnittliche Haushaltsgröße:	ca.	4 Pers.
Bruttowohnungsdichte		7,83 WE/ha
Nettowohnungsdichte		10,80 WE/ha
Bruttowohndichte		31,30 E/ha
Nettowohndichte		43,22 E/ha

D) Verfahrensvermerke

Vorwort

Aufgrund der §§ 1, 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Form, beschließt die Gemeinde Speinshart diesen Bebauungsplan als Satzung.

- § 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine Grenze (siehe Zeichenerklärung) festgesetzt.
- § 2 Der Lageplan 1:1000 mit den Zeichenerklärungen und die textlichen Festsetzungen (Textteil) sind Bestandteile dieser Satzung.
- § 3 Der Bebauungsplan enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
- § 4 Frühere städtebauliche Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten, soweit sie den neuen Festsetzungen entsprechen oder auch widersprechen, außer Kraft.
- § 5 Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtverbindlich.

Verfahrensvermerke

<p>1. Der Gemeinderat von Speinshart hat in seiner Sitzung am 10.4.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Maifurt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p>	
<p>2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.</p>	
<p>3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.</p>	
<p>4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.</p>	
<p>5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.</p>	

<p>6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.</p>	
<p>7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit seiner Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.</p>	
<p>8. Die Gemeinde Speinshart hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Speinshart, den</p> <p>A. Nickl, 1. Bürgermeister (Siegel)</p>
<p>9. Das Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom Nr. gem. § 10 BauGB genehmigt.</p>	<p>Speinshart, den</p> <p>A. Nickl, 1. Bürgermeister (Siegel)</p>
<p>10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.</p>	<p>Speinshart, den</p> <p>A. Nickl, 1. Bürgermeister (Siegel)</p>