

Stadt Waldsassen
Landkreis Tirschenreuth



Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
Änderungsplan Nr. 4 zum Bebauungsplan
„Adalbert – Stifter – Straße“

BECK & FRANK
Planungsgesellschaft mbH

In Kraft getreten am _____

Präambel

Die Stadt Waldsassen erlässt aufgrund der §§2, 9,10,13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch den Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) diesen

verbindlichen Bebauungsplan

Änderungsplan Nr. 4 zum Bebauungsplan „Adalbert – Stifter – Straße“

als Satzung.

Die vom vorliegenden Bebauungsplan Änderungsplan Nr. 4 zum Bebauungsplan „Adalbert – Stifter – Straße“ erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Adalbert – Stifter – Straße“ werden vollständig überlagert und ersetzt.

Satzung ausgefertigt am _____

Waldsassen, _____

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister _____

Inhaltsverzeichnis

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Planzeichnungen – Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen	Seite 5
C. Textliche Festsetzungen	Seite 6
D. Textliche Hinweise	Seite 10
E. Begründung mit Umweltbericht	Seite 11

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.09.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2022 gebilligt und den Billigungsbeschluss am 21.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde am 27.10.2022 bis 17.11.2022 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung _____ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom _____ hingewiesen.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ bis zum _____ durchgeführt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom _____ hingewiesen.

Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ bis zum _____ durchgeführt.

3. Satzungsbeschluss

Die Stadt Waldsassen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Ausgefertigt:

Waldsassen, _____
Stadt Waldsassen

(Siegel)

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB in aktueller Fassung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Waldsassen, _____
Stadt Waldsassen

(Siegel)

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister



GRUNDRISS
M = 1 : 1000 m, cm

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1. BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1. BauGB)

Parzelle 1-7
GRZ 0,4
II Grundflächenzahl, Dezimalzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß je Hauptgebäude

Parzelle 8
GRZ 0,6
III Grundflächenzahl, Dezimalzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß je Hauptgebäude

Bauweise (§9 (1) 2. BauGB)

Parzelle 1-4
g Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Parzelle 5-7
o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Parzelle 8
a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Baulinien, Baugrenzen

Baulinie (§23 (1) und (3) BauNVO)

Baugrenze (§23 (1) und (3) BauNVO)
(§9 (1) 11. BauGB)

Verkehrsflächen

Eigentümerweg
Fahrbahn mit Straßenbegrenzungslinie (Maßzahl in m)
Verkehrsfläche mit straßenrechtlicher Widmung: Eigentümerweg
(Art. 53 Nr. 3 BayStrWG)

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 25. BauGB)

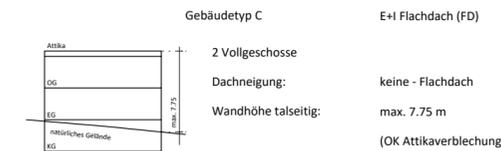
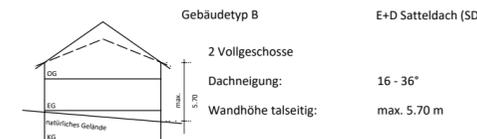
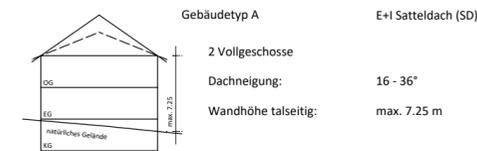
Pflanzen: Bäume - Standort variabel

Nutzungsschablone

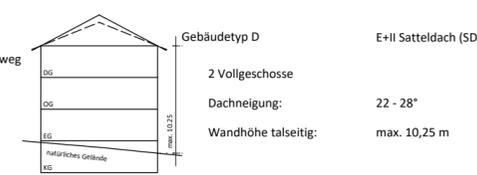
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	
Bauweise	
Maximal Anzahl der Vollgeschosse	Bautyp
Dachform	Dachneigung

Festsetzung von Gebäudtypen Hauptgebäude

Parzelle 1-7



Parzelle 8



Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung: Garage

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten

HINWEISE

Parzellennummer

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummer Höhenlinien mit Höhenangabe in m ü. NN

Bebauungsvorschlag

bestehender Baukörper
(teilweise mit vorh. Firstrichtung)

SD Satteldach
FD Flachdach
E+D Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss
(= 2 Vollgeschosse)

E+I Erdgeschoss und ein Obergeschoss als Vollgeschoss
(= 2 Vollgeschosse)

E+II Erdgeschoss und zwei Obergeschosse als Vollgeschoss
(= 3 Vollgeschosse)

E+H+D Erdgeschoss, ein Obergeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss
(= 3 Vollgeschosse)

Stadt Waldsassen Landkreis Tirschenreuth



BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

B. Planzeichnung
Fassung vom 24.11.2022

Allgemeines Wohngebiet WA Änderungsplan Nr. 4 zum Bebauungsplan "Adalbert - Stifter - Straße"

Stadt Waldsassen, den _____

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister _____

Planverfasser _____

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1. BauGB)

- 1.1. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt
- 1.2. Die unter § 4 BauNVO (3) 4. und 5. aufgeführten Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Gemäß Eintragung im Bebauungsplan sind in den einzelnen Parzellen folgende Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstgrenze festgesetzt:

Parzelle 1 - 7
GRZ **0,4**

Parzelle 8
GRZ **0,6**

- 2.2. Die Zahl der Vollgeschosse je Hauptgebäude als Höchstmaß beträgt

Parzelle 1 - 7
2 Vollgeschosse

Parzelle 8
3 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse je Nebengebäude wird für die Parzellen 1 – 8 mit höchstens ein Vollgeschoss je Nebengebäude festgesetzt.

2.3. Bautypen

Es sind für die einzelnen Parzellen folgende Bautypen zulässig:

Parzelle 1 – 7
E+1 (Erdgeschoss und Obergeschoss – 2 Vollgeschosse)
E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss – 2 Vollgeschosse)

Parzelle 8
E+1+D (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss – 3 Vollgeschosse)
E+II (Erdgeschoss und zwei Obergeschosse – 3 Vollgeschosse)

3. Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB in Verbindung mit Art. 81 (2) BauBO)

3.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

3.1.1. Dachformen und Dachneigung gemäß Eintragungen im Bebauungsplan

Parzelle 1 – 7

Satteldach bei E+1 mit Dachneigung 16° - 36°

Flachdach bei E+1

Parzelle 8

Satteldach bei E+II mit Dachneigung 22° - 28°

Satteldach bei E+1+D mit Dachneigung 36° - 44°

Bei Satteldächern ist ein Abschleppen nicht zulässig. Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind Vorschläge.

3.1.2. Dacheindeckung

Bei Satteldächern von Hauptgebäuden, Garagen oder Carports werden als Dacheindeckung ein Betondachstein oder Tondachziegel in den Farben rot, grau, oder anthrazit festgesetzt. Weiterhin ist eine Schiefereindeckung zulässig. Für Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Gewächshäuser ist zusätzlich Glas als Dacheindeckung zulässig.

3.1.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten bei Dachneigungen von 28° bis 44° sind in Form stehender Dachgauben und Schleppegauben, jeweils nur mit einem Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang zulässig. Zulässig sind ferner Zwerchgiebel (Dacherker), jeweils nur im inneren Drittel der Dachfläche mit einer Breite von max. 1/3tel der Gebäudelänge.

Materialien Dach: Blech, Tonziegel, Betondachstein

Materialien Wand: Holz, Blech

Maximaler Dachüberstand: 20cm

Dachaufbauten auf Nebengebäuden sind nicht zulässig.

3.1.4. Solaranlagen

Solaranlagen (Kollektoren und Photovoltaikanlagen) sind bündig oder neigungsparallel knapp über der Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zugelassen.

3.1.5. Wandhöhen

Für die Berechnung der Wandhöhen ist der untere Bezugspunkt die natürliche Geländeoberkante, der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei Satteldächern) bzw. Oberkante der Attikaverblechung (bei Flachdächern).

Parzelle 1 – 7

Wandhöhe talseitig bei Gebäude E+1 mit Satteldach max. 7,25 m

Wandhöhe talseitig bei Gebäude E+1 mit Flachdach max. 5,70 m

Wandhöhe talseitig bei Gebäude E+D mit Satteldach max. 7,25 m

Parzelle 8

Wandhöhe talseitig bei Gebäude E+2 mit Satteldach max. 10,25 m

Wandhöhe talseitig bei Gebäude E+1+D mit Satteldach max. 9,50 m

3.1.6. Dachüberstände

Dachüberstand Traufe max. 0,75 m
Dachüberstand Ortgang max. 0,50 m

Als Eingangs- und Balkonabdeckung bei Wohngebäuden sind größere Dachüberstände bis max. 1,50 m zulässig.

3.1.7. Außenwände

Nicht zulässig sind Fassadenbekleidungen aus Metall-, Kunststoff- und Faserzement.

Garagen sind in Konstruktion, Material und Farbbehandlung der Oberfläche der Hauptgebäude anzupassen.

3.1.8. Garagen, Nebengebäude, Stellplätze und Hofflächen

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude beträgt 3,00m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Außerdem sind Zufahrten und Zugänge konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf den öffentlichen Straßen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Bebauung eindringen kann.

3.1.9. Außenwerbung

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überschaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen je Nutzungseinheit eine Fläche von 2,00 m² nicht überschreiten. Leucht- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.

3.1.10. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung von Einfriedungen gelten jedoch folgende Ausführungen:

Als straßenseitige Einfriedungen sind zulässig:

Holzzäune, senkrecht gelattet natur oder lasiert
Metallzäune, senkrechte Stäbe, verzinkt oder grau
Max. Höhe 1,20 m, kein Sockel

Als rückwärtige Einfriedungen sind zulässig:

Maschendrahtzäune beidseitig bepflanzt
Max. Höhe 1,20m, kein Sockel
Holz- oder Metallzäune wie beschrieben

Die Zäune folgen dem natürlichen Geländeverlauf.

3.1.11. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO zum Zeitpunkt der gültigen Fassung der Einreichung des Bauantrages.

4. Verkehrsflächen und Erschließung (§9 (1) 11 BauGB)

Für die Parzellierung ist eine Erschließungsstraße Als „Anrainerweg“ zu errichten. Dieser verfügt über eine Fahrbahnbreite von mind. 4,50m, sowie einen PKW - Wendehammer und ist als Stichstraße ausgebildet.

Der Wendehammer ist nicht für größere Fahrzeuge geeignet. Müllfahrzeuge und anderweitig größere Fahrzeuge, z. B. Feuerwehrfahrzeuge, Lastkraftwagen über 7,5to, etc. können nicht wenden und müssen daher die Stichstraße rückwärts verlassen. Für die Müllentsorgung ist an der Badstraße eine bauliche zur Vorhaltung der Abfälle vorzusehen, damit das Fahrzeug die Erschließungsstraße nicht befahren muss.

5. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Grünordnung (§9 (1) BauGB)

5.1. Grünordnung in privaten Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung heimischer Laubbäume oder Obstbäume, sowie unter Verwendung heimischer Sträucher zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum STU 12/14 cm 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen Nadelgehölze und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*).

Flächenhafte Stein-, Kies, Splitt- und Schottergärten oder – schüttungen sind unzulässig. Als flächenhaft gilt eine Fläche >1% der privaten Grundstücksfläche.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sollen in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Mulchen).

6. Geländeänderungen (Aufschüttungen/Abgrabungen)

6.1.1. Geländeänderung im Zuge der Wohnbebauung

Geländeänderungen in Form von Aufschüttungen sind bis maximal zur Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss RFOK E zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen bis +-0,50 m Höhe sind zulässig. Der natürliche Geländeverlauf ist entlang von Grundstücksgrenzen auf einer Breite von mindestens 0,50 m zu erhalten. Vorgenommene Geländeänderungen sind in Form von Böschungen harmonisch anzugleichen.

6.1.2. Geländeänderung im Zuge der Straßenbaumaßnahme

Im Zuge der Erstellung der Erschließungsstraße des neuen Anrainerweges im Norden des Geltungsbereiches ist ein Angleich des Geländes an die Badstraße nötig. Hierfür sind ausnahmsweise Geländeaufschüttungen bis +1,50m zulässig, um den Straßenkörper zu errichten.

Es sind zum Schutze der Nachbarschaft Stützkonstruktionen, z. B. Winkelstützwände, auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

D. Textliche Hinweise

1. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Im Straßenbegleitgrün sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen.
3. Bedingt durch die Nachbarschaft zur landwirtschaftlich genutzten Wiese außerhalb des Baugebietes können zeitweise Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen entstehen.
4. Die Koten der jeweiligen FOK-E sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.
5. Grundwasser: Für den Bereich des Baugebietes liegen keine konkreten Grundwasserbeobachtungen vor. Aufgrund der Gewässernähe muss zeitweise bei Hochwasser mit hohem Grundwasserspiegel gerechnet werden, die vorgesehene Unter- bzw. Kellergeschosse beeinträchtigen können. Je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorherrschenden Geländeneigung kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze Schichtwasser oberflächennah auftreten. Es wird daher empfohlen, beim Bau von Kellern die notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung zu treffen.
6. Bodenwasserhaushalt: Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollen Zisternen für die Gartenbewässerung errichtet werden. Nach Möglichkeit ist eine Versickerung von unverschmutzten Dachabwässern anzustreben.
7. Abbruch von Nebengebäuden ist nur bei beabsichtigter neuer Bebauung erforderlich. Bei neuer Bebauung gelten die Festsetzungen entsprechend.
8. Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfund) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
9. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Waldsassen zu verständigen.
10. Oberflächenversiegelungen von Stellplatzflächen und Wegen sind, sofern möglich, in wasserdurchlässiger Art auszuführen (Rasenpflaster, Pflaster mit mind. 2cm Fuge, ...). Nebengebäude, z. B. Garagen, Carports etc. sollen in Flachdachbauweise mit extensiv begrüntem Dach ausgeführt werden.
11. Empfohlene Pflanzliste:
 - Obsthochstämme, z. B. Äpfel („Jakob Fischer“, „Kaiser Wilhelm“ oder „Gelber Edelapfel“
 - Hochstammbäume, z. B. Spitz – Ahorn, Berg – Ahorn, Hainbuche, Esche, Rotbuche, Stiel – Eiche oder Berg – Ulme
 - Sträucher, z. B. Feld – Ahorn, Hainbuche, Haselnuss, Faulbaum, Schlehe, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder oder Trauben – Holunder

E. Begründung mit Umweltbericht

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der aktuell gültige Bebauungsplan „Adalbert – Stifter – Straße vom Juli 1966, umfasst große Teile des südlichen Waldsassener Stadtgebietes und erstreckt sich im Westen von der Bahnhofsstraße bis zur heutigen Badstraße im Osten. Er gliedert sich in ein Mischgebiet (damalige Flur -Nr.: 105,580,581), ein Sondergebiet für die Errichtung einer Kindertagesstätte (damalige Flur – Nr.:590/2, 590/5) und im Übrigen ein WA - Allgemeines Wohngebiet.

Die Nutzung im dem vom Bebauungsplan festgelegtem baulichen Maße ist nach heutigen städtebaulichen Anforderungen nicht mehr zeitgemäß. Auf der im Bebauungsplan von 1966 bezeichneten Parzelle 31, wurde sowohl eine an der Straßenkante der Badstraße befindliche dreigeschossige, geschlossene Wohnbebauung vorgesehen, als auch eine westlich davon gegliederte zweigeschossige, freistehende Wohnbebauung. Im Nordwesten war hier keine Bebauung vorgesehen, wobei die Fläche auch aufgrund von Größe und Lage nicht als Gartenanteil o. Ä. hätte genutzt werden können.

Diese Fläche wird nun, ebenso wie die als Parzelle 46 bezeichnete Flurnummer aus dem Bebauungsplan von 1966, einer nach heutigem Maßstab attraktiver und wirtschaftlicher Wohnnutzung zugeführt. Dem Ziel der weiteren städtebaulichen Innenentwicklung von bereits ausgewiesenen Baugebieten, deren Verdichtung und damit dem sparsamen Umgang mit Flächen wird damit Rechnung getragen.

Es ist abzusehen, dass mit der dort zulässigen baulichen Nutzung in den genannten Parzellen, auch in den nächsten Jahren/Jahrzenten keine Wohnbebauung stattfindet und Diese gleichzeitig nicht mehr mit den städtebaulichen Interessen der Stadt Waldsassen korreliert. Weiterhin ist der Bedarf an Wohnraum mittelfristig weiterhin gegeben.

Überdies zeigte sich im Zusammenhang mit früheren Bauvorhaben, dass die jeweils geplante Bebauung oft in nicht unerheblichem Umfang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang zu bringen sind. Dies mit der Folge von teils aufwändigen Genehmigungsverfahren und Erteilung von Befreiungen.

Aufgrund dieser neuen Rahmenbedingungen beabsichtigt die Stadt Waldsassen, die beiden genannten Parzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Adalbert – Stifter – Straße“, in dem Maße und den Festsetzungen der baulichen Nutzung als WA – allgemeines Wohngebiet, weiter zu entwickeln.

Aus der konzentriert im Westen mittels dreigeschossiger Wohnbebauung genutzten Flächen soll eine, sich über die Parzellen gleichmäßig verteilte, kleinteilige, zweigeschossige Wohnbebauung entwickelt werden. Hierzu wird an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Erschließungsstraße als Stichstraße mit PKW – Wendehammer geplant, welche die künftige Teilung der beiden Flurstücke in insgesamt acht Parzellen erlaubt. Auf Diesen sollen die planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Adalbert – Stifter – Straße“ unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen so geändert werden, dass eine zeitgemäße bauliche Nutzung möglich ist. Dies ermöglicht eine rasche Bebauung und eine Stärkung der Innenentwicklung der Stadt Waldsassen.

1.1. Ort der Planung

Die Planungsfläche umfasst 3.550 m² Fläche, welche als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist. Sie befindet sich südlich des Stadtzentrums von Waldsassen zwischen Schillerstraße im Westen und Badstraße im Osten innerhalb des weiter reichenden Planungsgebietes des Bebauungsplanes „Adalbert – Stifter – Straße“. Südlich grenzt das Planungsgebiet an die Lämmerstraße an.

1.2. Wahl des Änderungsverfahrens

Dieser Bebauungsplan wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Adalbert – Stifter – Straße“ ein bereits zur Wohnnutzung ausgewiesenes Gebiet nachverdichtet wird.

Damit soll die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen und Bauparzellen gewährleistet werden. Demnach kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (vgl. § 13a Abs. 1 BauGB), da außerdem in ihm eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Planungsfläche umfasst insgesamt 3.550 m². Der Grenzwert von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten. Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren liegen ebenfalls nicht vor (vgl. § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB): Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter ist auch nicht zu erwarten. Außerdem sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ebenfalls nicht zu beachten. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Außerdem ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB), wodurch die Berechnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahme entfällt.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Allerdings wird der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern zu können (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

1.3. Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Unter Beachtung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll mit Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung und Ordnung gesichert werden. Insofern soll die Bauleitplanung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben stehen.

Waldsassen wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum in Verbindung mit der tschechischen Stadt Cheb (Eger) dem ländlichen Raum sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Entsprechend den Festlegungen zu Nr. 2.2.4. (Vorrangprinzip) sind die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. Um außerdem den Zielen zu Nr. 3.1 (Flächensparen) und 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP gerecht zu werden, wurde bewusst eine bereits mit einem Bebauungsplan überplante Fläche für diese Bauleitplanung ausgewählt, um neuen Wohnraum im Innenbereich der Stadt Waldsassen zu schaffen und in bereits vorhandenen bebauten Gebieten nachzuverdichten. Durch ein ausreichendes Angebot an Wohnraum wird auch die Attraktivität des Standorts Waldsassen für junge Familien gefördert.

Zusammenfassend stehen somit die regional- und landesplanerischen Ziele der vorliegenden Planung nicht entgegen.

1.4. Entwicklungsgebot

Die Nutzung der vom Bebauungsplan umfassten Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche zur Wohnnutzung ausgewiesen. Gemäß dem Entwicklungsgebot entspricht der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ der sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden Gebietstypisierung.

1.5. Begründung der Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planfassung

Gebietstyp und Maß der baulichen Nutzung

Durch die unter Punkt 1.1. beschriebenen Veränderungen werden die vormals als zwei Parzellen beschriebenen Flurstücke, nun in acht Parzellen gegliedert. Die Festsetzung der baulichen Nutzung als WA – Allgemeines Wohngebiet, bleibt bestehen.

Der Orientierungswert für die Obergrenze der für im WA zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 nach § 17 BauNVO wird ausschließlich für die Parzelle 8 mit 0,6 festgesetzt. Dies wird begründet aufgrund der bisherigen Festsetzung der Baudichte um ursprünglichen Bebauungsplan und der auf der Parzelle 8 befindlichen Bestandssituation, welche mit ihren Gebäuden und versiegelten Flächen als städtische Bebauung den Schwellenwert der Grundflächenzahl von 0,4 bereits deutlich überschreitet.

Im Übrigen wird die Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Durch die nun zulässige Bebauung geht eine geringe Erhöhung der Baudichte einher. Dies entspricht dem Ziel der Anwendung flächensparender Siedlung- und Erschließungsformen sowie Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung vorhandener Siedlungsgebiete im Sinne des LEP 2013. Als Ausgleich hierfür wird auf eine schwach versiegelnde Bauweise Wert gelegt und es werden durchlässige Beläge im Außenbereich, sowie begrünte Flachdächer als Baukonstruktionen, empfohlen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die im Teil B – Planzeichnungen festgesetzten Baugrenzen werden gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan deutlich großzügiger und gleichmäßig verteilter festgesetzt. Es wird nicht zwischen Haupt- und Nebengebäude unterschieden. Dies soll eine flexiblere und raschere Bebauung der noch freien Parzellen ermöglichen. Die, im ursprünglichen Bebauungsplan eingezeichnete, geschlossene Bebauung, auf den Parzellen 5,6 und 7 aufgelöst und durch offene Bauweise auf der Einzelparzelle ersetzt, um für das bauliche Hinterland eine ausreichende Belüftung/Belichtung zu schaffen. Im Übrigen wird die geschlossene Bauweise beibehalten. Auf der Parzelle 8 ist im Bestand eine abweichende Bebauung vorhanden. Eine verdichtete, derart straßennahe Bebauung (klassischer Wohnblock) ist nach heutigen Gesichtspunkten nicht zeitgemäß und würde in dieser, vom Bebauungsplan festgesetzten Form, wohl nicht mehr baulich realisiert werden.

Örtliche Bauvorschriften

In der Änderung des Bebauungsplanes werden für die verschiedenen Parzellen Gebäudetypen für die Hauptgebäude mit Wandhöhen und Dachformen festgesetzt. Als Bezugskante für die maximalen zulässigen Wandhöhen wird immer die talseitige natürliche Geländeoberkante definiert. Dies ermöglicht Bauwilligen modernere Gebäudeformen und Bauweisen zu realisieren und stellt eine ansprechende bauliche Gestaltung sicher. Den zwischenzeitlich umfangreicheren Abmessungen von Außenwandbauteilen, Dachkonstruktionen u. dgl. Aufgrund der zur Urfassung des Bebauungsplanes

wesentlich höheren Anforderungen an energetische Belange (GEG) wird hierdurch ebenfalls Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten wurden eindeutiger formuliert. Zur Firstrichtung wurden Vorschläge integriert.

Für Nebengebäude werden nunmehr statt der bisher zulässigen Pultdächer auch Satteldächer, Flachdächer zugelassen. Die Farbtöne der Dacheindeckungen werden flexibler gestaltet um zeitgemäße und moderne Bauweisen für Bauwillige möglich zu machen. Dachgauben werden, unter gestalterisch geregelten Voraussetzungen, ebenso wie Erker/Zwerchgiebel, zugelassen.

Die maximal zulässigen Dachüberstände werden von 0cm giebelseitig und 30cm traufseitig, auf 50cm bzw. 75cm erhöht. Dies ermöglicht einen effektiven Fassadenschutz und eine zeitgemäßes, optisches Erscheinungsbild der Gebäude.

Die zulässigen Dachneigungen für E+2 Häuser wurden weiterhin mit 22° bis 28° festgesetzt, was dem Grundzug der bereits vorhandenen Bauleitplanung entspricht. Zusätzlich werden weitere Gebäudetypen zugelassen. Für zweigeschossige Häuser und eingeschossige Häuser sind nun steilere Dachneigungen bis 36° bzw. 44° zulässig, was gleichgeartete Firsthöhen und ein optisch, ins städtische Bild passende Baukörper bewirkt. Weiterhin sind Flachdächer in den Parzellen 1 – 7 zulässig, um den Bauwilligen mehr Spielraum bei der architektonischen Planung zu ermöglichen und auf eine Bebauung mit ansprechenden Stadtvillen in moderner Optik abzielen. Für dreigeschossige Bauten in der Parzelle 8 werden die Anforderung konkretisiert bzw. für hier lediglich zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss ebenso steilere Dachneigungen bis 44° Neigung zugelassen.

Die Mindestmaße von mehrgeschossigen Bauten von 8x10m wurden ersatzlos gestrichen.

Das bisher festgesetzte Mindestmaß des Seitenverhältnisses von 5:4 wird gestrichen.

Die Vorgärten dürfen nunmehr, anstelle der ausschließlichen Nutzung als Ziergarten im Bebauungsplan von 1966, flexibel genutzt werden und sind im Falle der Bebauung an der Lämmerstraße z. B. als Einfahrt bzw. Stellplatz nutzbar.

Die Festsetzungen für Einfriedungen werden flexibler und damit zeitgemäßer gehalten. Sockel bei Einfriedungen werden aus Gründen des Naturschutzes (Barrieren für Kleintiere) ausdrücklich nicht mehr zugelassen. Auf deren Durchlässigkeit im bodennahen Bereich ist Rücksicht zu nehmen.

Die Festsetzungen für die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen wurden nicht verändert. Es wurde eine zusätzliche Erschließungsstraße als Stichstraße eingetragen. Diese ist ausschließlich für den direkten Anrainerverkehr geplant und vor der Wohnbebauung zu realisieren. Die Erschließung der im Hinterland gelegenen Parzellen mit Gas/Wasser/Kanal erfolgt über die Erschließungsstraße.

Die textlichen Festsetzungen für die Grünordnung wurden bezüglich der Mindestanforderung zur Pflanzung von Laubbäumen von Pflanzung eines Laubbaumes pro 200 m² Grundstücksfläche auf allgemein übliche Pflanzung eines Laubbaumes pro 500 m² Grundstücksfläche reduziert, eine Mindestdurchgrünung ist damit weiterhin gewährleistet. Diese sind als Festsetzung „Pflanzen: Bäume“ im Teil B – Planzeichnungen zeichnerisch dargestellt. Die Grünordnung wurde im Textteil durch eine hinweisende Pflanzliste ergänzt.

2. Umweltbereich

Nicht erforderlich, siehe hierzu Punkt „1.2. Wahl des Änderungsverfahrens“.