

**Bebauungs- und
Grünordnungsplan**



**"Rannafeld"
Gmk. Wildenranna**

**Endfassung
08.06.2017**

Gemeinde: Markt Wegscheid
Regierungs- Niederbayern
bezirk:



Planung:



Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Tel.: 08501/939982-0
Fax: 08501/939982-30

Gezeichnet:

Thomas Arndörfer
Dipl.-Ing. (FH)

08.06.2017

M = 1 : 1000

Nord



Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2016 hat in der Zeit vom 23.12.2016 bis 27.01.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2016 hat in der Zeit vom 22.12.2016 bis 27.01.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2017 bis 26.05.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2017 bis 26.05.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.06.2017 bis 10.07.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen von den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom 12.06.2017 bis 10.07.2017 eingeholt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde dabei auf zwei Wochen verkürzt. Die Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.
7. Die Gemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.07.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.06.2017 als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den 21. Dez. 2017
Markt Wegscheid

[Signature]
1. Bürgermeister Lamperstorfer



8. Ausgefertigt am 21.12.2017

Wegscheid, den 21. Dez. 2017
Markt Wegscheid

[Signature]
1. Bürgermeister Lamperstorfer



9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wegscheid, den 10. Jan. 2018
Markt Wegscheid

[Signature]
1. Bürgermeister Lamperstorfer



Flächenangaben:

Gesamtfläche: 23.419 m²
 davon Grundstücksfläche: 19.211 m²
 davon Straßen und Gehweg: 3.223 m²
 davon Grünfläche: 985 m²

1.1 1.1 1.2 1.1 1.1 1.1 1.1



WA	II
0.3	0.6
0	SD, PD WD, FD
WH = 7.5 m	2 WE

24
18/11
265/1
18/9

Bahnhofsstr.

18/4
18/3
18/2

249

245

246

248

250

248/2

248/4

247/1

248/1

247/1

461/19

248/2

18

250/3

250/1

248/5

248/4

248/1

247/1

461/19

248/2

18

250/3

250/1

248/5

248/4

248/1

24

18/11

265/1

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

251

250/2

248

249

245

246

248

250

248/2

248/4

247/1

248/1

247/1

461/19

248/2

18

250/3

250/1

248/5

248/4

248/1

247/1

461/19

248/2

18

250/3

250/1

248/5

248/4

248/1

247/1

461/19

248/2

18

250/3

250/1

248/5

248/4

248/1

247/1

461/19

248/2

18

250/3

250/1

248/5

248/4

248/1

247/1

24

18/11

265/1

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

251

250/2

248

249

245

246

248

250

248/2

248/4

247/1

248/1

247/1

461/19

248/2

18

250/3

250/1

248/5

248/4

248/1

247/1

461/19

248/2

18

250/3

250/1

248/5

248/4

248/1

247/1

461/19

248/2

18

250/3

250/1

248/5

248/4

248/1

247/1

461/19

248/2

18

250/3

250/1

248/5

248/4

248/1

247/1

24

18/11

265/1

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

18/10

18/11

18/9

251

250/2

248

249

245

246

248

250

248/2

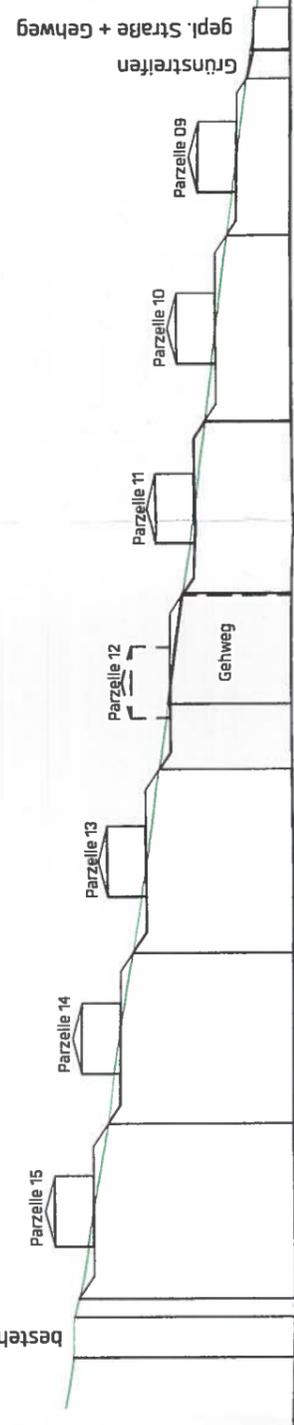
248/4

WA	II
0.3	0.6
0	SD, PD WD, FD
WH = 7.5 m	2 WE

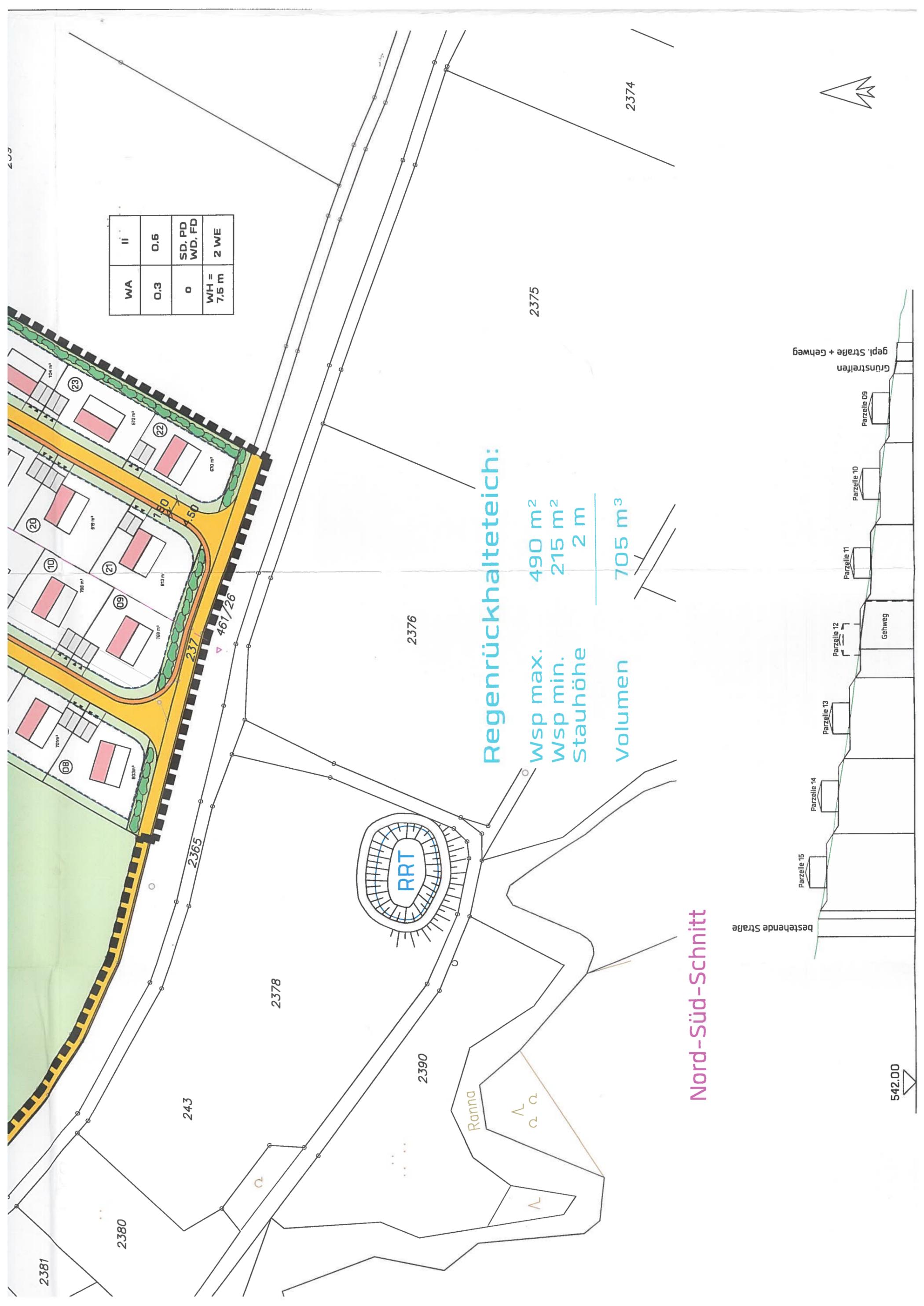
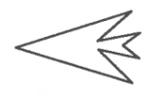
Regenrückhaltebecken:

Wsp max. 490 m²
 Wsp min. 215 m²
 Stauhöhe 2 m
 Volumen 705 m³

Nord-Süd-Schnitt



542.00



Planliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

1.0 Erläuterung der Gitterspinne

WA	II	WA	Art der baulichen Nutzung
0,3	0,6	II	Zahl der Vollgeschosse
o	SD, PD WD, FD	0,3	Grundflächenzahl GRZ
WH = 7,5 m	2 WE	0,6	Geschossflächenzahl GFZ
		o	offene Bauweise
		SD,PD,WD,FD	Dachform
		WH = 7,5 m	Wandhöhe
		2 WE	Wohneinheiten pro Haus

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 BauNVO)

Folgende Werte gelten, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben:

- 1.2.1 GRZ 0,3 Grundflächenzahl 0,3 als Höchstgrenze (§ 17/19 BauNVO)
- 1.2.2 GFZ 0,6 Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)
- 1.2.3 II Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
- 1.2.4 Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus mit UG + EG zu errichten.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 1.3.1  offene Bauweise
- 1.3.2  Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 1.3.3  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 Nr. 11 BauGB)

- 1.4.1  öffentliche Wohnstraße mit Gehweg, Maßzahl und Begrenzungslinie
- 1.4.2  Garagenzufahrten

1.5 Sonstige Zeichen

- 1.5.1  Grenze des Geltungsbereichs
- 1.5.2  Parzellenummer
- 1.5.3  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1.5.4  Regenrückhalteteich
- 1.5.5  private Ortseingrünung, ausschließlich gem. Pflanzliste
- 1.5.6  bebaubare Grundstücksflächen
- 1.5.7  anzupflanzende Hecke, ausschließlich gem. Pflanzliste
- 1.5.8  bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.5.9 220/1 bestehende Flurnummer
- 1.5.10 ~~364~~ Höhenlinien
- 1.5.11  Nordpfeil

III Textliche Festsetzungen

1 Bauweise / Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

2 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen, Anschluss an das natürliche Gelände (§ 9 Abs. 2 BauGB und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

- 2.1 Die Wandhöhe der Gebäude (Definition gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) darf maximal 7,50 m über natürlichem Gelände – für Garagen maximal 3,50 m über natürlichem Gelände – betragen. Bei Pultdächern darf eine Firsthöhe von 9,50 m nicht überschritten werden.

3 Garagen, Stellplätze / Carports und deren Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Garagenstandorte können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden.

- 3.2 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

- 3.3 Die Einfahrten der Garagen / Carports sind mit einer Tiefe von mind. 5,00 m zwischen Straßen- bzw. Gehwegkante und Vorderkante Garage/Carport zu errichten.

- 3.4 Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.).

3.5 Wandhöhen Grenzgaragen

Garagen die keinen Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze aufweisen sind nur zulässig, wenn sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO erfüllen. Davon abweichend darf bei solchen Garagen geländebedingt die mittlere Wandhöhe von 3,00 m überschritten werden, wenn das Urgelände auf Länge der Garage um mind. 1,00 m fällt und die grenzseitige max. Wandhöhe der Garage hangseitig 3,00 m nicht überschreitet. Für diesen Fall darf die talseitige Wandhöhe eine geländebedingte Wandhöhe von maximal 4,50m aufweisen.

4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 FStrG)

- 4.1 Die Bereiche der Sichtdreiecke sind innerhalb des Geltungsbereiches von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.
Die Pflanzung von Hochstämmen ist zulässig, solange diese einen Kronenansatz von mind. 2,20 m aufweisen.

5 Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

- 5.1 Als Dachformen und Dachneigung sind zugelassen:
- Satteldächer 18 – 25°
 - Walm- und Zeltdächer 18 – 27°
 - Pultdächer u. versetzte Pultdächer 5 – 18°
Der Versatz zwischen den Dachflächen ist mit Fensterbändern zu untergliedern.
Firsthöhe max. 9,50 m
 - Flachdächer 1 – 3°
- 5.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.
- 5.3 Unbeschichtete Blecheindeckungen sind unzulässig.

6 Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

- 6.1 Klinkersichtmauerwerke, Fassadenverkleidungen mit kleinteiligen Faserzementplatten (< 30 cm x 30 cm) und Aluminiumfassaden sind unzulässig.

7 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

- 7.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind innerhalb des halböffentlichen Bereiches (Garagen, Einfahrten und Stauräume) nicht zulässig. Vom Fahrbahn- bzw. Gehwegrand ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

- 7.2 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in den übrigen Bereichen, wie auch Vorgärten, sind nur zulässig als:
- Hecken aus heimischen Laubgehölzen
 - Holzzäune ohne Sockel
 - feingliedrige grüne Metallzäune
- mit einer max. Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante.
- 7.3 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur zulässig als:
- frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
 - Holzzäune ohne Sockel mit einer max. Höhe von 2,00 m über natürlichem Gelände
 - Maschendrahtzäune und feingliedrige Metallzäune (max. Höhe 2,00 m über Geländeoberkante) mit außenliegenden, frei wachsenden Hecken hinterpflanzt ohne Sockel.
- 7.4 Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Flächen:
- Bis zu einer Wuchshöhe von 2,0 m ist ein Grenzabstand der Pflanze von 0,50 m, über 2,0 m Wuchshöhe ist ein Grenzabstand von 4,00 m einzuhalten.

8 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

- 8.1 Geländeaufschüttungen oder Geländeabgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Diese müssen bis zur Grundstücksgrenze auf Null (Urgelände) auslaufen.
- 8.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- 8.3 Im Zuge der Geländemodellierung hat der Bauwerber eigenverantwortlich Maßnahmen zum Schutz vor Hang- bzw. Oberflächenwasser zu ergreifen. Diese Maßnahme dürfen aber nicht zum Nachteil des Unterliegers führen.

9 Grünordnung

- 9.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische Gehölze zu verwenden (siehe Vorschlag Pflanzenliste in der Begründung).

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindeststammumfang: 10-16 cm zu pflanzen (Hausbaum) und dauerhaft unterhalten (siehe Vorschlag Pflanzenliste).

9.2 Pflanzenliste (Vorschlag)

Die gelisteten Bäume und Obstbäume dürfen ein Höchstmaß von 5 bis 10 m nicht überschreiten.

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Obstbäume Halb- oder Hochstamm:

Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette
Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge, z.B. Fränkische Hauszwetschge

Sträucher, auch für freiwachsende Hecken:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryls avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig)
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Salix caprea	Salweide
Beerensträucher	

10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird über die Ökokontofläche des Marktes Wegscheid abgegolten. Die entsprechende Fläche ist die Fl.-Nr. 711, Gemarkung Meßnerschlag. Die Ökokontofläche und die durchgeführten Maßnahmen sind im Umweltbericht des Bebauungsplanes ausführlich beschrieben. Die festgesetzten Maßnahmen sind bereits ausgeführt.

IV Textliche Hinweise

- 1 Wegen Angrenzung des Baugebietes an landwirtschaftlich genutzte Flächen müssen entsprechende Immissionen (Lärm- und Geruchsbelästigung), wie sie üblicherweise im ländlichen Bereich auftreten, geduldet werden.
- 2 Sollten bei der Bauausführung grundwasserführende Schichten berührt werden, sind im Einzelfall entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Verantwortung für diese Vorkehrungen liegt im Bereich des Bauherrn. Ist eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.
- 3 Sollten bei der Bauausführung Bodendenkmäler zu Tage treten, so ist dies umgehend beim bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 4 Zur dezentralen Regenwasserhaltung wird auf den privaten Baugrundstücken der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen empfohlen.

Wegscheid, 21. Dez. 2017

Markt Wegscheid


Josef Lampenstorfer
1. Bürgermeister

