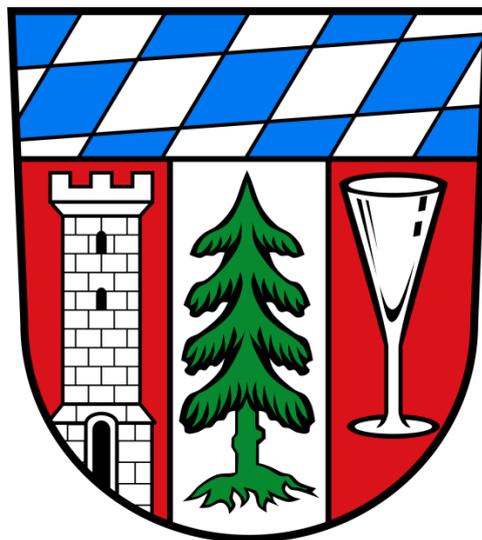


Änderung des Bebauungsplans  
„Auf der Wacht Ost

durch Deckblatt Nr. 14

Vorentwurf 07.12.2020



Stadt Viechtach  
Landkreis Regen

Deckblattänderung:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9  
94209 Regen  
Telefon 09921/97 17 06 - 0  
Telefax 09921/97 17 06 - 10

## Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH ZUR BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG „Auf der Wacht Ost“ .....	4
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlage der 14. Änderung</b> .....	4
<b>2.</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b> .....	5
2.1	Räumliche Übersicht .....	5
2.2	Geltungsbereich .....	6
2.3	Derzeitige Nutzung .....	6
2.4	Ver- und Entsorgung.....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	7
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	9
3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	10
<b>4.</b>	<b>Begründung der Deckblattänderung</b> .....	11
4.1	Anlass der Planung .....	11
4.2	Zweck der Planung.....	11
4.3	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Änderung.....	11
4.4	Städtebauliche Gesamtkonzeption.....	11
4.4.1	Konzept Bauliche Nutzung.....	11
4.4.2	Konzept Verkehrserschließung .....	12
4.4.3	Konzept Ver- und Entsorgung.....	12
4.4.4	Konzept Grünordnung .....	13
4.5	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan .....	13
4.6	Auswirkungen der Planung .....	14
4.7	Natur- und Umweltschutz .....	14
<b>5.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	15
II.	VERFAHREN.....	16
III.	FESTSETZUNGSPLAN .....	17

# I. BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH ZUR BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG „Auf der Wacht Ost“

Vorentwurf vom 07.12.2020

## 1. Rechtsgrundlage der 14. Änderung

Die Stadt Viechtach hat am 07.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Auf der Wacht Ost“ durch das Deckblatt Nr. 14 zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Änderung erfolgt nach dem Regelverfahren.

## 2. Lage und Bestandssituation

### 2.1 Räumliche Übersicht



Das Planungsgebiet liegt ca. 1.400 m nordwestlich vom Stadtzentrum Viechtach. Bei der Fläche handelt es sich um eine Sondergebietsfläche.

Im Süden, Westen und Osten schließen allgemeine Wohngebiete an. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 5,4 ha umfasst die Fl. Nr. 693/1, 696, 696/1, TF 696/2, TF 698, TF 699, TF 700/2, TF 701, TF 702, 702/1, 703/1, TF 711/16, TF 741 und TF 759/38 der Gemarkung Viechtach.

## 2.3 Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des Kreiskrankenhauses Viechtach. Im nordöstlichen Bereich liegt ein Parkplatz, welcher über die Karl-Gareis-Straße erreichbar ist.

Im westlichen Teil befindet sich das Krankenhausgebäude selbst. Nordwestlich davon liegt der neue Hubschrauberlandeplatz. Südlich des Krankenhauses liegen weitere Parkplätze. Östlich des Gebäudes und südlich des Parkplatzes befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Geltungsbereich wird im Süden von einem Grüngürtel gegenüber den angrenzenden Nutzungen abgegrenzt.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### **Oberflächenwasser**

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wasser darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser kann durch Anschluss an die Leitung der städtischen Wasserversorgung sichergestellt werden.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des Sondergebietes erfolgt über das bestehende Mischwassersystem.

### **Energieversorgung**

Die elektrische Versorgung des Sondergebietes erfolgt durch den Stromversorger E.ON Bayern.

Im Planbereich befindet sich eine 20 kV-Leitung der E.ON Bayern. Sollte das vorhandene 20 kV Kabel in seiner Lage der Baumaßnahme hinderlich sein, so ist die E.ON Bayern rechtzeitig zu informieren. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

### **3. Planungsrechtliche Vorgaben**

#### 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Dem LEP Bayern (2013) ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen.

1 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

(G) Hierzu sollen die Möglichkeiten

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote

verstärkt genutzt werden.

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

(G) Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen.

## 8.2 Gesundheit

- (Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.
- (G) Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.

Zusammenfassung: Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und der flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt. Dabei wird es in Zukunft darauf ankommen, noch stärker als bisher, vorrangig die oft voll erschlossenen Baulandpotenziale im Bestand für die weitere Entwicklung in Anspruch zu nehmen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des LEP.

Die Deckblattänderung sieht vor, dass im Zuge der Erweiterung des Krankenhausgebäudes die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen auf die Erweiterung angepasst werden und die Erweiterungsmöglichkeit im Bereich einer bestehenden Parkfläche um eine zweite Ebene ermöglicht wird.

Durch die Erweiterung des Krankenhauses wird somit auch dem Ziel „flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten“ des LEP's weiterhin entsprochen.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als Sondergebiet ausgewiesen.



Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Auf der Wacht Ost“ erlangte am 10.09.1980 Rechtsverbindlichkeit und wurde bereits durch mehrere Deckblätter geändert.

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO) fest, in dem die Errichtung von max. dreigeschossigen Gebäuden mit geneigten und flachen Dächern zulässig ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von  $< 0,35$  der Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,6 entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BaunVO), sowie der dreigeschossigen Bauweise bestimmt.

Weitere wesentliche Inhalte des Bebauungsplans sind die Verkehrsflächen, private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen und Sträuchern, sowie Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Außenanlagen.



Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Wacht Ost“ Deckblatt Nr. 13 (unmaßstäblich)

## **4. Begründung der Deckblattänderung**

### 4.1 Anlass der Planung

Die Arberlandklinik Viechtach plant im Rahmen des 4. Bauabschnittes Gebäudeerweiterungen, die aufgrund des gesteigerten Flächenbedarfs nicht innerhalb der bislang festgesetzten Baugrenzen errichtet werden können. Eine nördliche Erweiterung der Gebäude ist aufgrund interner Betriebsabläufe, aber auch aufgrund der vorhandenen Topografie und Geologie (starker Hang, Felsvorkommen) nicht möglich. Zudem entstünde ein Konflikt mit dem erst kürzlich errichteten Hubschrauberlandeplatz. Die südliche Erweiterung des Gebäudes ist daher alternativlos. In der Deckblattänderung werden die geplanten Anbauten in die Baugrenzen aufgenommen und die daraus entstehenden Konsequenzen mit abgebildet bzw. berücksichtigt. Wesentliche Veränderungen dabei sind die Eingriffe in die vorhandenen Grünanlagen, aber auch das veränderte Parkplatzkonzept der Arberlandklinik. Der Wegfall von Stellplätzen im Südwesten soll mit der Errichtung einer zweiten Parkplatzebene über dem Bestandsparkplatz P1 erfolgen. Mit der zusätzlichen Flächenversiegelung geht voraussichtlich die Errichtung eines zweiten Regenrückhaltebeckens einher, welches in der Planung ebenfalls berücksichtigt wird. Geländeänderungen sollen auf das notwendige Maß (z.B. funktionell notwendige Auffüllungen) beschränkt werden, so dass im Wesentlichen nur punktuell Stützmauern mit konkreten Höhenangaben planlich festgesetzt werden.

### 4.2 Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Auf der Wacht Ost“ sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des Gebäudes und der Neuordnung der Parkplatzflächen geschaffen werden.

### 4.3 Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Änderung

Der gesteigerte Flächenbedarf der Arberlandklinik kann nicht innerhalb der bislang festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, so dass die Vergrößerung der bestehenden Baugrenzen erforderlich wird. Um gesunde Arbeits- und Pflegeverhältnisse gewährleisten zu können, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung voraussetzen, sind mehrere Anbauten notwendig. Dadurch fällt eine im Süden liegende Parkfläche weg. Diese soll mit der Errichtung einer zweiten Ebene auf der Parkfläche „P1“ kompensiert werden.

Die Vergrößerung der Baugrenzen bezogen auf den konkreten Erweiterungsbedarf sowie die Ergänzung des Bebauungsplans um textliche Festsetzungen bzgl. der Parkplätze gewährleisten, dass die städtebauliche Ordnung erhalten bleibt.

### 4.4 Städtebauliche Gesamtkonzeption

#### 4.4.1 Konzept Bauliche Nutzung

Das Kreiskrankenhaus Viechtach, jetzt Arberlandklinik, wurde 1984 in Betrieb genommen und deckt heute, gemeinsam mit der Arberlandklinik Zwiesel, die medizinische Grundversorgung im Landkreis Regen ab. Die beiden Häuser in Mitten des Bayerischen Waldes befinden sich unter dem Dach des selbstständigen Kommunalunternehmens „Arberlandkliniken“. Das Krankenhaus liegt an einem Nord-Süd-Hang oberhalb von Viechtach. Es verfügt über drei Vollgeschosse (inkl. Hanggeschoss) und Technikflächen unter den Dächern. Dabei weisen die Pultdächer, aufgrund der relativ großen

Gebäudetiefen und der Dachneigung von ca. 25° entsprechend, dominante Firsthöhen auf (ca. 18 m).

Die Gebäudeerweiterungen werden unter den im derzeit gültigen Bebauungsplan festgelegten Festsetzungen ausgeführt.

Neben Erweiterungsmöglichkeit im Bereich einer bestehenden Parkfläche um eine zweite Ebene, werden lediglich die Baugrenzen so vergrößert, dass die Erweiterungen umgesetzt werden können. So kann man sicher gehen, dass auch im Zuge von baulichen Weiterentwicklungen die städtebauliche Grundordnung eingehalten bleibt.

#### 4.4.2 Konzept Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Geländes erfolgt nach wie vor über die Karl-Gareis-Straße. Daran angeschlossen ist die Stellplatzfläche P1, die eine interne Auffahrtsrampe zur zweiten Ebene erhält.

Direkt an diesen Parkplatz, im Süden anschließend, liegt die Parkplatzfläche P4. Über diesen wird Parkplatz P5 erschlossen.

Die rückwärtigen Flächen, Parkplatz P2, der Hubschrauberlandeplatz und der Parkplatz im Südwesten P3 werden über die Kreuzstraße erschlossen.

#### 4.4.3 Konzept Ver- und Entsorgung

##### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die städtischen Anlagen gesichert.

##### Oberflächenwasser

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser soll möglichst in vollem Umfang auf dem Plangebiet versickert werden. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser soll mengenzeitgepuffert durch die bestehenden und evtl. neu zu errichtende Rückhalteeinrichtungen in das städtische Mischsystem eingeleitet werden.

##### Wasserversorgung

Im Zuge der Erschließung des bestehenden Sondergebietes wurde die Wasserversorgung bereits hergestellt und ist somit gesichert.

##### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

#### 4.4.4 Konzept Grünordnung

Laut derzeitig gültigem Bebauungsplan entfallen 54 festgesetzte Bäume bzw. 500 m<sup>2</sup> Fläche Gehölzpflanzung.

Nach bisherigem Stand Vorentwurf Planung können 46 (+20 weitere um das Parkdeck) Bäume gepflanzt werden bzw. 550 m<sup>2</sup> Fläche Gehölzpflanzung neu gepflanzt werden. Für die versiegelten Flächen der Neuplanung sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (Kompensationsverordnung). Diese könnten, östlich im Anschluss an die bereits festgesetzten Ersatz-/ Ausgleichsmaßnahmen, im Norden des Krankenhauses verortet werden.

#### 4.5 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die Deckblattänderung entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), da dieser den Bereich bereits als Sondergebiet ausweist.

#### 4.6 Auswirkungen der Planung

Bei der Überplanung des Bebauungsplans handelt sich lediglich um die Anpassung der bestehenden Baugrenzen bezogen auf den konkreten Erweiterungsbedarf, sowie um die Erweiterungsmöglichkeit im Bereich einer bestehenden Parkfläche um eine zweite Ebene.

Um eine schalltechnisch negative Auswirkung ausschließen zu können, wird im Zuge der weiteren Planung eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Sofern Auflagen daraus hervorgehen, werden diese in der Entwurfsplanung aufgenommen.

Durch die planliche und textliche Fixierung auf ein Mindestmaß kann trotz vorliegender Planung, das städtebauliche Grundkonzept aufrecht erhalten werden und negative Auswirkungen vermieden werden.

#### 4.7 Natur- und Umweltschutz

##### 4.7.1 Umweltprüfung

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes folgt den Anforderungen des § 2 a BauGB. Der Umweltbericht beschreibt, ob und in welchem Umfang von anlage-, bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen für das Vorhaben auszugehen ist. Im Zuge der Entwurfsplanung wird der Umweltbericht samt Eingriffsregelung erarbeitet.

## **5. Immissionsschutz**

Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung wird auf die vom Juni 2018 erstellte schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik aufgebaut und fortgeschrieben.

## II. VERFAHREN

### 1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Bauausschuss des Stadtrates hat in der Sitzung vom 07.12.2020 die Änderung des o.g. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht

### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

### 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

### 4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung erfolgte nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

### 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

### 6. Satzung

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

### Ausgefertigt

Viechtach, den .....

.....

Franz Wittmann, Erster Bürgermeister

### 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Viechtach, den .....

.....

Franz Wittmann, Erster Bürgermeister

Ablauf:	Vorentwurf:	07.12.2020
	Entwurf:	.....
	Fassung:	.....
	gem. Satzungsbeschluss vom	.....

### III. FESTSETZUNGSPLAN

Planung:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9  
94209 Regen  
Telefon 09921/97 17 06 - 0  
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....  
Kathrin Bollwein

Ablauf:	Vorentwurf vom	07.12.2020
	Entwurf vom	.....
	Fassung vom	.....
	gem. Satzungsbeschluss vom	.....

<b>SO1</b> KKH	Kreiskrankenhaus	<b>SO2</b> KKH	Kreiskrankenhaus
a	max. III	a	max. I bzw. IV
GRZ < 0,35	FD, SD/PD	GRZ < 0,35	FD, SD/PD
GFZ max. 0,6	DN 20-25°	GFZ max. 0,6	DN 5-15°



### I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- 1.1 **SO KKH** sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO SO für Kreiskrankenhaus
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)  
NUTZUNGSSCHABLONE
- | Art der baulichen Nutzung | Bezeichnung                               |
|---------------------------|---|
| Bauweise                  | Zahl der Vollgeschosse                    |
| Grundflächenzahl          | Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach |
| Geschossflächenzahl       | Dachneigung                               |
- 3.0 Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
- 3.1 a Die Bauweise wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO festgelegt; Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge bis zu 95m zulässig.
- 3.2 **Baugrenze**
- 4.0 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
- 4.1 **Straßenverkehrsflächen**
- 4.2 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Betriebsinterne Erschließung KKH**
- Erschließungsweg landwirtschaftliche Nutzfläche**
- 4.3 **Hubschrauberlandeplatz**
- 4.4 **Straßenbegrenzungslinie**
- 4.5 **Parkplatz**  
P1 - P 5 entsprechend den jeweiligen Standorten

- 5.0 Sonstige Planzeichen**
- 5.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes**
- 5.2 **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- 5.3 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- 5.4 **Stützmauer**
- 6.0 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB)
- 6.1 **zu erhaltender Gehölzbestand**
- 6.2 **zu pflanzender Baum**
- 6.3 **private Grünflächen** Zur Berechnung der GRZ dürfen die privaten Grünflächen herangezogen werden.
- 7.0 Flächen und Massnahmen Naturschutz / Landschaftspflege** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und 25b BauGB)
- 7.1 **Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen**
- 7.2 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege**
- 7.3 **Umgrenzung von Flächen für den Erhalt des vorhandenen Bewuchses**
- 8.0 Flächen für die Wasserwirtschaft** (§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs.4, §9 Abs. 1 nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1 **Fläche für Regenrückhaltebecken**
- 9.0 Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch)** (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
- 9.1 **20-kV-Kabel** (mit Schutzzonebereich je 1,0 m beiderseits der Trassenachse)
- 9.2 **Gasleitungen** (mit Schutzstreifen je 3,0 m beiderseits der Trassenachse)

**10. Rechtsgültigkeit**  
In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan inkl. seiner 13 Deckblätter seine Gültigkeit.

### II. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1.0 Rechtsgültigkeit**  
In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan inkl. seiner 13 Deckblätter seine Gültigkeit.
- 2.0 Bauweise**  
Die Bauweise wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO festgelegt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge bis zu 95m zulässig.
- 3.0 Gestaltung der baulichen Anlagen**  
SO 1 max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 13,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplanter Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Attika.
- SO 2  
bei I Vollgeschoss max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 4,50 m  
bei III Vollgeschossen max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 13,00 m  
bei IV Vollgeschossen max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 15,50 m  
max. zulässige Wandhöhe am First bei SD /PD 17,50 m
- Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplanter Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Attika. Nach III Vollgeschossen ist ein Staffageschoss vorzusehen, welches an drei Seiten eine Dachterrasse mit einer Tiefe von mind. 2,50 m aufweist.
- 4.0 Garagen und Nebenanlagen**  
Garage, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der Fläche für Garagen Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- P 1**  
Der Parkplatz darf zwei Ebene aufweisen.
- P 2, P3, P4 und P 5**  
Die Parkplätze dürfen nur eine Ebene aufweisen.
- G.7.3 Befestigung von Kfz-Stellplätzen  
Diese sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 5.0 Immissionsschutz**  
Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten werden folgende Festsetzungen getroffen:
- P 4 + P 5**  
Die Parkplätze dürfen nur tagsüber genutzt werden. Nachts sind diese Parkplätze zu schließen. An- oder Abfahrt tagsüber in der Zeit von 05:30 Uhr bis 21:30 Uhr. Die Nachtzeit wird auf die Zeit zwischen 21:30 Uhr bis 5:30 Uhr festgelegt.
- 6.0 Abstandflächen**  
Die Regelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO findet keine Anwendung. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden die Mindestabstände der Abstandflächen durch die Baufenster geregelt, auch sind bei gemeinsamen Baugrenzen keine Abstandflächen einzuhalten.

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

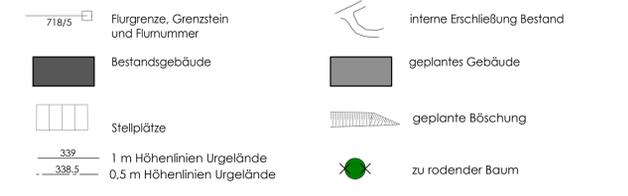
- G Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege
- G.0 Weitergeltung bisheriger Festsetzungen  
Soweit sich aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und den Festsetzungen durch Planzeichen nicht anderes ergibt, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Auf der Wacht Ost" bis einschließlich Deckblatt Nr. 12 unverändert weiter.
- G.1 Erhalt von Bewuchs  
Soweit gemäß Festsetzung durch Planzeichen zu erhaltende Bäume aufgrund notwendiger Maßnahmen nicht erhalten werden können; sind sie zu durch Anpflanzen standortheimischer Laubbäume in Hochstammqualität im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. In gemäß Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für den Erhalt des vorhandenen Bewuchses" umgrenzten Bereichen sind zu erhalten:
- G.1.1 bei Einschrieb "Gehölz" der Gehölzbestand;
- G.1.2 bei Einschrieb "Gehölz bis H=9,0m" der Gehölzbestand ausgenommen Pflanzen über ca. 9 Meter tatsächlicher Wuchshöhe über Gelände.
- G.2 Beseitigung von Gehölzen  
Hinweis: In der Zeit von März bis September dürfen Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht abgeerntet oder auf den Stock gesetzt werden. Darüber hinaus dürfen sie nicht durchgehört werden, sobald die Vogelbrutzeit begonnen hat, es sei denn es wurde ein qualifizierter Nachweis erbracht, dass eine Tötung von Brutvögeln ausgeschlossen werden kann.
- G.3 Abbrucharbeiten an Gebäuden  
Abbrucharbeiten an Gebäuden: im Bereich der Fassaden einschließlich deren Übergängen zum Dach sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung im Hinblick auf Habitate von Fledermäusen zu überwachen. Der Abbruch hat ab November zunächst kleindräumig, ohne schweres Gerät zu erfolgen und muss bis April abgeschlossen sein. Sollten wider Erwarten überwinterte Fledermäuse angetroffen werden, so sind diese zu bergen und zu sichern; die Naturschutzbehörde ist umgehend zu informieren. Sofern sich im Zuge der Abbrucharbeiten Hinweise auf Quartiersverluste ergeben (Fledermausspuren, Kotspuren etc.), sind diese zu dokumentieren und durch das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen in Abstimmung mit Unteren Naturschutzbehörde nach Art. Umfang und Standort zu kompensieren.
- G.4 Bepflanzungen  
G.4.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen:  
Pflanzgröße Bäume: H 3xv, 14/16; Pflanzung in mindestens 10 m<sup>2</sup> Wurzelraum  
Pflanzgröße Heister: hei 2xv, 150-200  
Pflanzgröße Sträucher: str. 2xv, 60-100
- G.4.2 Pflanzabstände in Gehölzpflanzungen: ca. 1,0 x 1,0 bis 1,5 m  
G.4.3 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen: auf Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.
- G.5 Flächen für Bepflanzungen  
In Flächen gemäß Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen" sind zu pflanzen:
- G.5.1 bei Planeinschrieb "Strauchhecke" eine frei wachsende mindestens 3-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern und auflochthoner Herkunft der Pflanzen in einer Dichte von ca. 1 Pflanze je 4 qm umgrenzter Fläche.
- G.5.2 bei Planeinschrieb "Strauchhecke mit Bäumen" eine frei wachsende mindestens 3-reihige Hecke wie in G.5.1, jedoch mit einem Anteil von 20% Baumarten als Heister.
- G.5.3 bei Planeinschrieb "Bäume" die durch Planeinschrieb angegebene Anzahl standortgeeigneter Laubbäume 1.-2. Wuchsgrößenklasse als Hochstamm.
- G.5.4 Die festgesetzten Pflanzungen sind in der nach der Fertigstellung des Umbaus folgenden Pflanzperiode durchzuführen; sie sind fachgerecht heranzuziehen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.
- G.6 Fläche für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege:  
In Flächen gemäß Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege" sind
- G.6.1 bei Planeinschrieb "Magerwiese" in Abgrabungsbereichen ein Standort mit maximal 5 cm Auflage aus anstehendem Oberboden herzustellen; darauf ist eine Wiese (Lebensraumtyp 6510 ortenreife Flachlandmähwiese) durch Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion Oberpfälzer- und bayerischer Wald (19) oder durch Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen herzustellen. Außerhalb von Abgrabungsbereichen ist derselbe Wiesentyp durch Aushagerung (4-5 mal Mähen je Jahr über ca. 3 Jahre) herzustellen. Die Flächen sind dann höchstens zweimal je Jahr nicht vor dem 01.07. zu mähen, das Mähgut ist zu beseitigen; Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht zulässig;
- G.6.2 bei Planeinschrieb "Steinriegel" ergänzend jeweils mindestens ca. 15m laufende Meter Steinriegel mit ca. 0,7m Höhe möglichst aus anstehendem oder vor Ort gewonnenem, grobem Material sonnenexponiert aufzuschichten.

- G.7 Sonstige Maßnahmen des Naturschutzes  
G.7.1 Schutzmaßnahmen im Baubetrieb  
Die Gehölzhecke westlich Flurweg Nr. 702 ist während der Baumaßnahmen gegen Befahren und Belagern der Bodenfläche sowie gegen Beschädigungen der zu erhaltenden Gehölze zu sichern.
- G.7.2 Fledermauskästen  
Innerhalb der bestehenden Hecke westlich Flurweg Nr. 702 sind fünf geeignete Fledermauskästen sowie zwei Mauerseglerkästen fachgerecht anzubringen und zwei weitere Kästen auch an der Fassade anzubringen.
- G.8 Freilächengestaltungsplan  
Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan als Bestandteil der Planunterlagen vorzulegen.

### IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Regenrückhaltebecken**  
Die geplanten Regenrückhaltebecken sind möglichst naturnah auszuformen nach genannten Grundsätzen.
- Folgende Grundsätze einer naturnahen Gestaltung sollten möglichst berücksichtigt werden:  
- abwechslungsreich gestaltete Beckensohle mit Nass-, Feuch-, Trockenbereichen  
- zudem ist bei einer notwendigen Bemürdung des Rückhaltebeckens Rücksicht auf potentiell vorkommende Amphibienarten zu nehmen. Notwendige Unterhaltungsmaßnahmen sollten deshalb im Zeitraum zwischen Ende September und Mitte November durchgeführt werden.
- Bayerwerk AG, Netzcenter Bayern**  
Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist Herr Heinz-Peter Reischl von der Bayerwerk AG in Regen, Tel. 09921/955-437. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal dies auf Beschädigungen überprüft haben.
- Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.
- Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonebereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bode- und Fischgewässer und Aufforstungen.
- Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

### V. PLANLICHE HINWEISE



### Bebauungsplan "Auf der Wacht Ost" Deckblatt Nr. 14

Stadt Viechtach Landkreis Regen	Regierungsbezirk Niederbayern
<b>Geltungsbereich:</b>	Größe von rund 5,4 ha
<b>Betroffene Grundstücke:</b>	Flr. Nr. 693/1, 696, 696/1, TF 696/2, TF 698, TF 699, TF 700/2, TF 701, TF 702, 702/1, 703/1, TF 711/16, TF 741 und TF 759/38 Gemarkung Viechtach
M 1 : 1.000	

- VERFAHREN**
1. **Änderungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
Der Bauausschuss des Stadtrates hat in der Sitzung vom 07.12.2020 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsblich bekannt gemacht
2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. **Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....
5. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....
6. **Satzungsbeschluss**  
Die Stadt ..... hat mit Beschluss vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Stadt Viechtach  
Franz Wittmann  
1. Bürgermeister
7. **Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
- Stadt Viechtach  
Franz Wittmann  
1. Bürgermeister

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 099 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

<b>Entwurfsverfasser:</b>	<b>Vorentwurf:</b> 07.12.2020
	<b>Entwurf:</b> .....
	<b>Fassung:</b> .....

H/B = 594 / 841 [0,50m<sup>2</sup>]