

Bebauungsplan
„An der Flurstraße II“

Stadt: Viechtach
Landkreis: Regen
Regierungsbezirk: Niederbayern

Fassung: Vorentwurf 14.07.2021
Entwurf 09.09.2021

2 Bebauungsplan WA „An der Flurstraße II“, Stadt Viechtach, Landkreis Regen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 859, 860 und 861.
an der Flurstraße der Gemarkung Viechtach.
Die Gesamtgröße beträgt 5333 qm.



M.1:1000

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

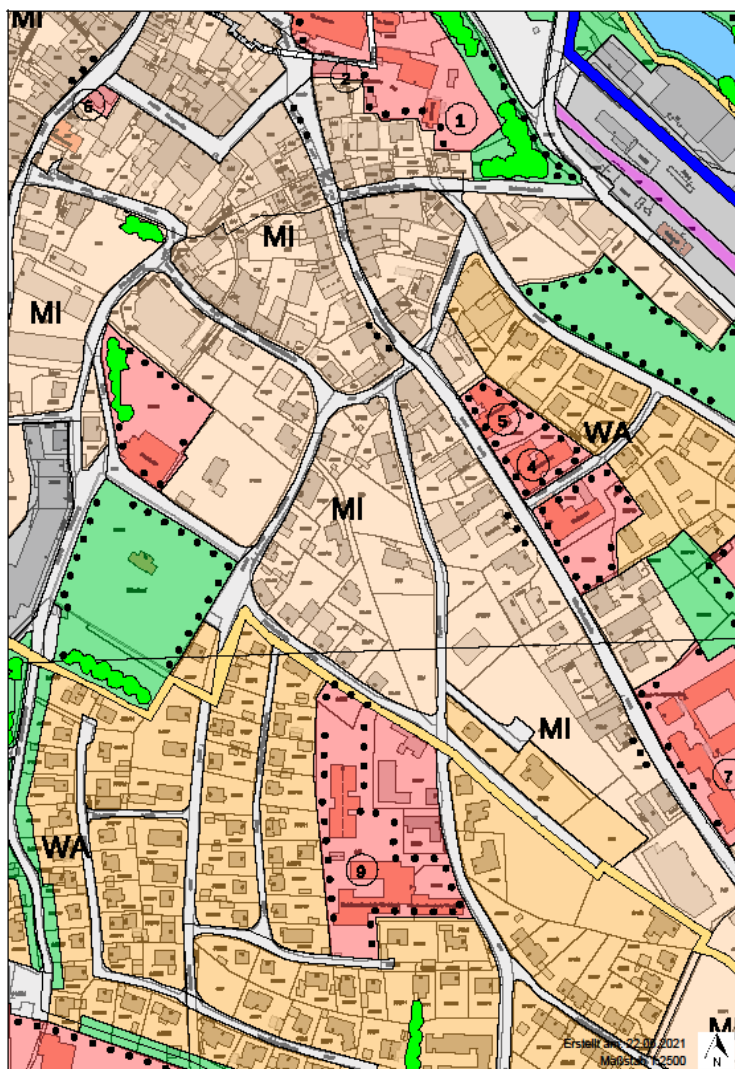
Der Stadtrat der Stadt Viechtach hat in seiner Sitzung vom 05.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „An der Flurstraße II“ aufzustellen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB mit einer Grundfläche von < 20.000 qm.

Das Planungsgebiet ist derzeit bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen. Dieser Gebäudebestand soll abgebrochen werden.

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Viechtach als MI (Mischgebiet) dargestellt.

Eine ausschließliche Wohnnutzung ist möglich.



3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Bedarf an neuen Wohngebieten ist in der Stadt Viechtach gegeben.
Dabei soll der Innenentwicklung und der innerstädtischen Nachverdichtung der Vorrang gegeben werden gegenüber der Entwicklung in den Außenbereich hinein.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf dem bisher nur mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücken zu schaffen.

Geplant ist die Errichtung von mehreren Wohngebäuden mit Wohneinheiten für Familien, junge Menschen und Senioren.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 5333 qm.
Es liegt ca. 400 m südlich des Stadtplatzes an der Flurstraße.

Auf den Grundstücken befinden sich neben den Bestandsgebäuden Wiesenflächen sowie alter Baumbestand.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab.
An der Kreuzung mit der Friedhofstraße liegt der höchste Punkt bei ca. 457 m ü. NN.
Am nördlichen Grundstückende liegt das Gelände bei ca. 444 m ü. NN.

5. Planungskonzept

Die Setzung der geplanten Baukörper orientiert sich entlang der Höhenlinien.
Die Hauskanten werden abschnittsweise zueinander geknickt, um die Länge der Baukörper optisch zu brechen.

Es entsteht eine Höhenstaffelung mit der Geländesteigung – gleichzeitig erhalten die Baukörper ein zurückspringendes, oberstes Staffelgeschoß, das die Gebäude sowohl zur Flurstraße als auch talseitig nur 2-geschossig erscheinen lassen.

Das so entstehende dritte Vollgeschoss deckt nur zwei Drittel der darunterliegenden Grundfläche ab. Die GFZ beträgt maximal 0,80.

Das Planungsgebiet wird im nördlichen Bereich mit einem halböffentlichen Gehweg durchzogen, welche die Flurstraße mit der westlich gelegene Anwohnerstraße (Flurnummer 864/11) fußläufig verbindet.

Für die Eingrünung ist eine lockere Bepflanzung mit heimischen Baumarten und Sträuchern vorgesehen.

5 Bebauungsplan WA „An der Flurstraße II“, Stadt Viechtach, Landkreis Regen

Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Viechtach erforderlichen KFZ-Stellplätze werden in max. 3 Tiefgaragen mit getrennten Rampenanlagen sowie zusätzlich mit oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.

6. Erschließung und technische Versorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Flurstraße.
Max. 3 unmittelbar aus der Flurstraße anfahrbare Rampen führen in die Tiefgaragen.
Bis zu 5 zusammenhängende oberirdische Stellplätze und Carports können gemäß Stellplatzverordnung direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Kanalnetz.

6.3 Oberflächenwasserentsorgung

Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von Hof- und Zufahrtsflächen müssen nach möglicher vorgeschalteter, breitflächiger Versickerung auf Eigengrund und zusätzlich über Retention in das städtische Kanalsystem eingeleitet werden.
Der Retentionsbedarf muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bauamt der Stadt Viechtach abgestimmt werden.
Auf die Bestimmungen nach Art.63 BayWG wird hingewiesen.

6.4 Wasserversorgung

Eine in Quantität und Qualität ausreichende Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das bestehende städtische Wasserleitungsnetz.

6.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.
Der Neuanschluss ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

6.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

6.7 Immissionsschutz

Durch die Nutzung als Wohngebiet innerhalb eines nach Flächennutzungsplans ausgewiesenen Mischgebietes gehen von der geplanten Bebauung keine bemerkenswerten Immissionen aus.

6 Bebauungsplan WA „An der Flurstraße II“, Stadt Viechtach, Landkreis Regen

6.8 Stellplätze

Die Stellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung in der notwendigen Anzahl nachgewiesen. Befreiungen sind im Einzelfall möglich.

6.9 Brandschutz

Die Grundversorgung mit Löschwasser muss im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Es werden 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt.

7. Textliche Festsetzungen

7.1 siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan

7.2 Pflanzliste / Auswahlliste für Obstbäume (Bäume II. Ordnung)

Apfelsorten:

Alkmene, Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Fromms Goldrenette, Geflamelter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Muskatrenette, Prinz Albrecht, Purpurroter Cousinot, Riesen- boiken, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Wachsrenette, Wiltshire, Winterrambur, Winter-Zitronenapfel, Zabergäu Renette

Birnsorten:

Alexander Lucas, Bunte Juli, Doppelte Philipps, Frühe von Trèvoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Kaiser Alexander, Köstliche von Charneux, Madame Verté, Novemberbirne, Rote Williams, Tongern

Mostbirnen:

Gelbmöstler, Großer Katzenkopf, Kleine Landbirne, Oberöster- reichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle

Kirschen:

Büttners Rote Knorpel, Burlat, Hedelfinger, Johanna, Kordia, Regina, Valeska, Viola; Sauerkirschen: Gerema und Karneol

Zwetschgen:

Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Hauszwetschge, Katinka, Top, Wangenheims Frühzwetschge, Zibarte (Wildpflaume)

Mirabelle/Reneklode:

Nancymirabelle, Graf Althans Reneklode, Oullins Reneklode

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB):

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Flurstraße II“ wurde vom Stadtrat Viechtach in der Sitzung vom 05.07.2021 beschlossen.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Viechtach, den

.....

1.Bürgermeister (Wittmann)

Billigungsbeschluss:

Der Stadtrat Viechtach hat den Bebauungsplanentwurf „An der Flurstraße II“ in der Fassung vom und die Begründung in der Sitzung vom gebilligt.

Viechtach, den

.....

1.Bürgermeister (Wittmann)

Satzung:

Die Stadt Viechtach hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan „An der Flurstraße II“ gemäß §10 Abs. 1 BauGB und Art.91 Abs.3 BayBO als Satzung beschlossen.

Viechtach, den

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Flurstraße II“ wurde am gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfrage des §214 sowie des §215 BauGB ist hingewiesen worden.

Viechtach, den

.....

1.Bürgermeister (Wittmann)

9. Textliche Hinweise

9.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

9.2 Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

9.3 Abfallstoffe

Abfallstoffe (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den Abfallwirtschaftsverband-AWV zwischenzulagern.

9.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

9.5 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

9.6 Energieversorgung

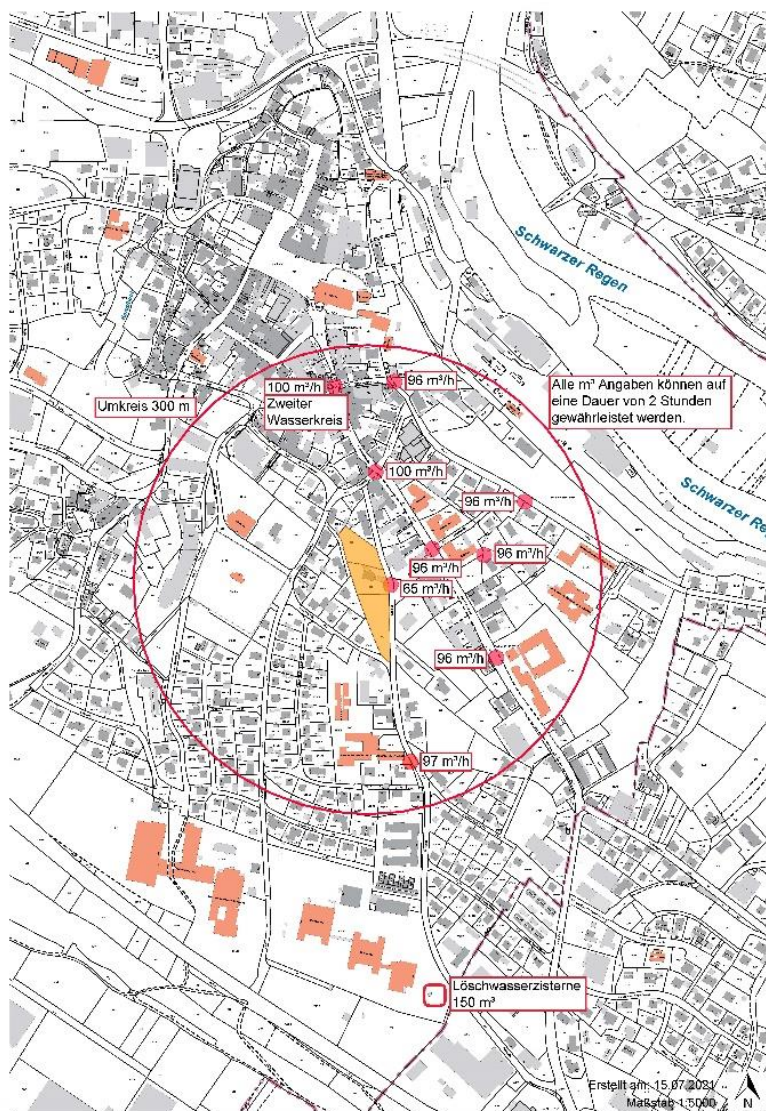
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m

beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Leitungsträger rechtzeitig zu melden.

9.7 Brandschutz

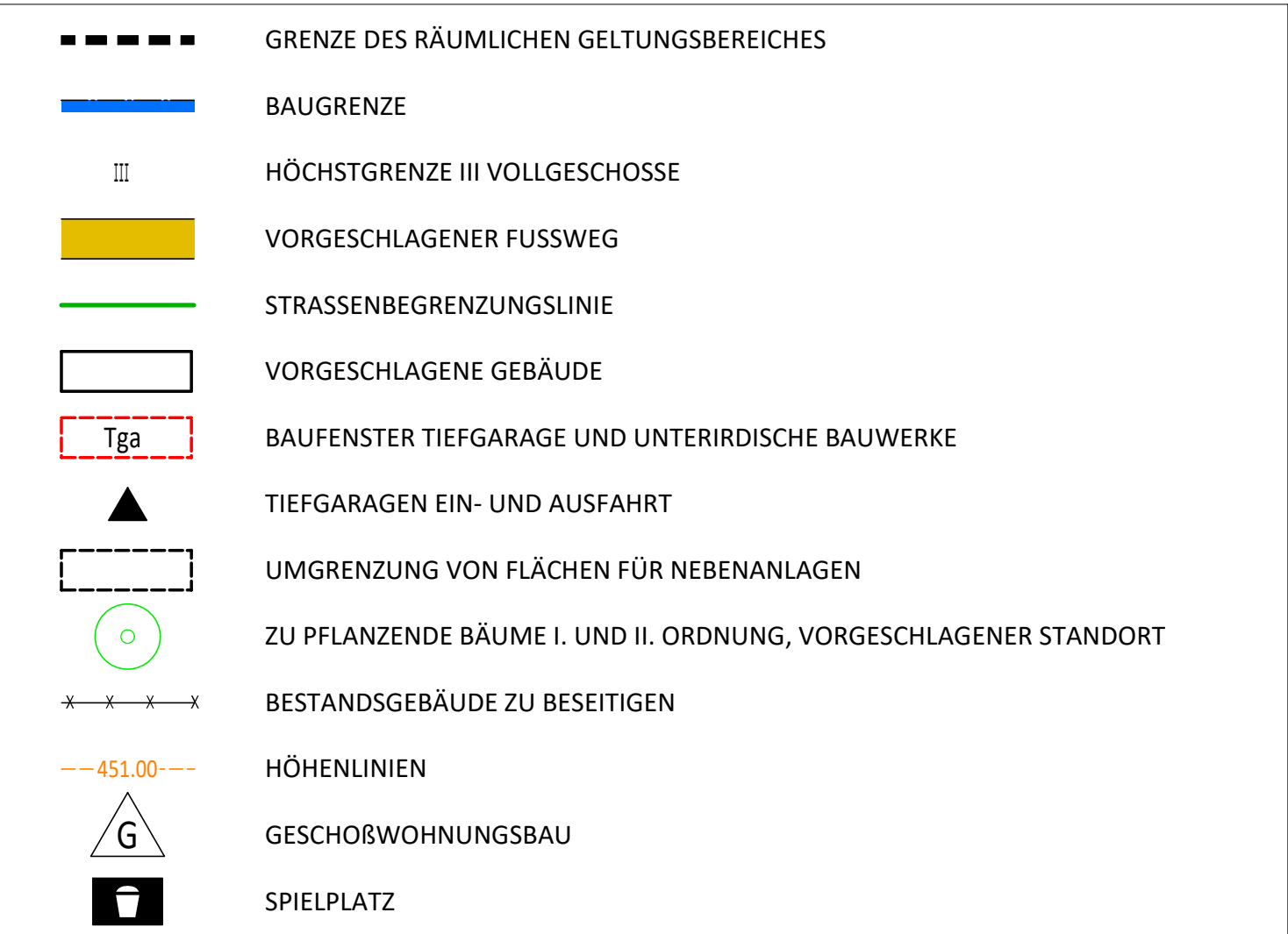
Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind im Umkreis in ausreichender Kapazität verfügbar.



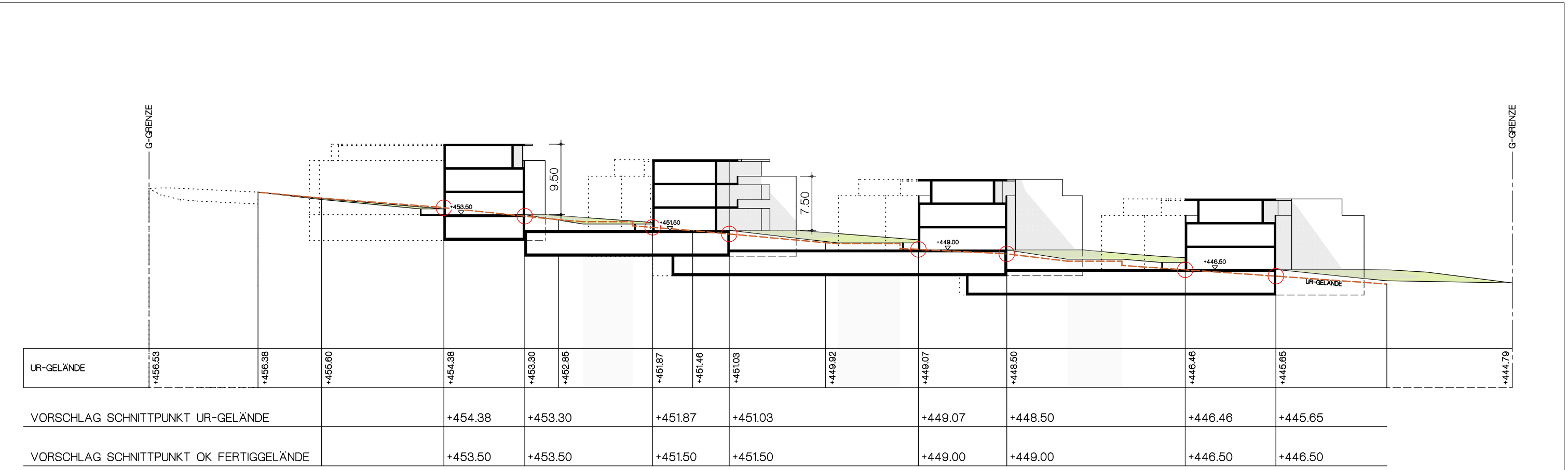
BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN „An der Flurstraße II“ / LAGEPLAN M 1:500



PLANLICHE FESTSETZUNGEN



SCHEMASCHNITT M 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHE NUTZUNG

Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO
GRZ 0,4
Die höchstzulässige Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Garagen, Stellplätzen mit ihren jeweiligen Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO bis zu einer Gesamt GRZ von max. 0,8 überschritten werden.

Max. zulässige Geschoßflächenzahl §20 BauNVO
Max. zulässige Zahl der Vollgeschoße §20 BauNVO

3. BAUWEISE

4. BAULICHE GESTALTUNG

Wandhöhe: Hauptgebäude
Wandhöhe: Nebengebäude
Höhenlage der Gebäude:
Dachform:
Dachdeckung:

5. ABSTANDSFLÄCHEN

Ungeachtet der planlichen Festsetzung der Baugrenzen ist Art. 6, Abs. 5, Satz 1 BayBO einzuhalten.

6. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,25 m zum Bestandsgelände zulässig.

7. STÜTZMAUERN

Als Trockenmauer zulässig, Höhe max. 1,25 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände.

8. PRIVATE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

Die Flächen für oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrassen) anzulegen. Tiefgaragenzufahrten und Gehwege können mit offenporigem Drainspalt hergestellt werden.

9. BEPFLANZUNG, MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Auf der Gesamtfläche sind 3 Bäume I. Ordnung und 10 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume I. Ordnung sind mit einem Mindestabstand von 5 Metern von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und auf nicht unterbauten Flächen zu pflanzen. Pro 250 m² Grünfläche sind 3 Sträucher zu pflanzen. Die nicht verbauten Flächen sind als Grünfläche definiert. Ausgenommen sind PKW-Stellplätze, Fußwege und Terrassen. Entlang der Fußwege ist eine bis zu 1 Meter breite Erschließungseingrünung zu realisieren. Die Details zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines Freifächengestaltungsplanes zu den jeweiligen Bauanträgen zu konkretisieren.

10. PFLANZENLISTE

Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen
Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (Bdb) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen. Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume, I. Ordnung

Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18 cm

Acer platanoides
Prunus avium
Tilia cordata
Spitz-Ahorn
Vogel-Kirsche
Winter-Linde

Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume, II. Ordnung

Obstbäume, Hochstamm mind. 1,60 Meter in ortsüblichen Sorten (Auswahlliste im Erläuterungstext) und Laubbäume
Qualität: H, 3xv, m.B., STU 12-14 cm

Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn
Hainbuche
Eberesche

Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern

Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,50, Pflanzung der Sträucher in Gruppen Heister einzeln eingestreut, Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 15% Flächenanteil.

Acer campestre
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn
Hainbuche
Gemeine Erse
Wild-Äpfel
Vogel-Kirsche
Eberesche

Sträucher: Mindestpflanzgröße verpflanzt 60-100, mind. 3 Triebe ca. 85% Flächenanteil
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Kornellkirsche
Hartriegel
Haselnuss
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Auswahlliste für Ziersträucher (Gartenbereich)

Qualität: verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe

Amelanchier canadensis
Cornus mas
Deutzia magnifica
Philadelphus in Sorten
Syringa vulgaris u. Veredelung.
Strauchrosen in Sorten
Viburnum in Sorten
Weigelia in Sorten
Feselnbirne
Kornellkirsche
Maiblumenstrauch
Pfeifenstrauch
Flieder
Strauchrosen
Schneeball
Weigelia

11. HINWEISE ZUR FEUERWEHR

Zuwegungen und Aufstellflächen für tragbare Leitern zur Personenrettung werden gemäß Fachinformation des Landesfeuerwehrverbandes Bayern hergestellt.

12. HINWEISE ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Dachflächen- und Niederschlagswasser von Hof- und Zufahrtsflächen müssen nach mögl. vorgeschalteter breitflächiger Versickerung auf Eigengrund und zusätzlich über Retention in das städtische Kanalsystem eingeleitet werden. Der Retentionsbedarf muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bauamt der Stadt Viechtach abgestimmt werden.

13. HINWEISE ZUR AUSSENBELEUCHTUNG

In Anlehnung an Art.11a BayNatschG (zum Schutz der Insektenfauna) und Art.9 BayImSchG sollte eine künstliche Außenbeleuchtung:
- nur im Zeitraum, wenn sie benötigt wird aktiviert sein: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
- in Grünflächen nur, wo es sicherheitstechnisch notwendig ist, installiert sein
- in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden
- keine Lebensräume wie Bäume und Sträucher anstrahlen
- mit abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) ausgeführt werden
- Lampen mit geringem UV-Anteil aufweisen: LED warm white unter 3.000 Kelvin
- mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung geplant werden
- mit Richtcharakteristik, sogenannten „Full-Cut-Off“-Lampen. umgesetzt werden

Stadt:

Landkreis:

Regierungsbezirk:

Bebauungsplan:

Planverfasser:

Fassung:

Viechtach

Regen

Niederbayern

Textliche Festsetzungen

Lageplan/ Schnitte 1:500

lynx architecture

Zieblandstrasse 25

80798 München

Tel. +49-89-30639690

Fax +49-89-30639699

<http://www.lynx-a.com>

Vorentwurf vom 14.07.2021

Entwurf vom 09.09.2021

