

Änderung des Bebauungsplanes – „Schloßzelch“ im beschleunigten Verfahren

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1) Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungsplanung setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen für die außer Kraft. Die weiteren Festsetzungen für den übrigen Geltungsbereich gelten unverändert weiter.

2) Art der baulichen Nutzung

2.1) § 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
- (4) Nicht zulässig sind:
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen

2.2) § 6 BauNVO – Mischgebiete

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 6. Gartenbaubetriebe
 7. Tankstellen

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- (3) Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

3) Maß der baulichen Nutzung

3.1) Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Geschosse.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA 0,4 und im MI 0,6.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im WA 0,8 und im MI 0,8 (Bauparzelle 31 und 45).

Für die Parzelle 46 wird als maximale Geschossflächenzahl 1,0 festgesetzt.

Für die Parzelle 47 wird als maximale Geschossflächenzahl 1,2 festgesetzt.

3.2) Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt und Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, darf im WA – Gebiet

bei Wohngebäuden max. 4,60 m,

bei der Bauparzelle 47 max. 11,80 m

im MI-Gebiet max. 7,50 m

bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (gemäß Art 6. Abs. 9 BayBO) max. 3,0 m im Mittel betragen.

3.3) Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Der Erdgeschoss-Rohfußboden ist der Untere Bezugspunkt und darf maximal 45 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche; für die Bauparzelle 47 ist die Kemnather Straße als Erschließungsstraße festgesetzt.

4) Bauweise, Baugrenzen

siehe Eintragungen in der Planzeichnung

4.1) Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO

Für die Parzelle 47 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Für die Bauparzelle 47 wird eine max. Gesamtlänge des Gebäudes mit 72 m festgesetzt.

Bei den Bauparzellen 41, 42, 43 und 44 sind die Schlafzimmer (Fenster) nach Norden bzw. Nordwesten auszurichten

4.2) Baugrenze

Die Errichtung von Garage und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5) Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das schalltechnische Gutachten des IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht 19.11271-b01a, vom 10.01.2020, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans. In der Anlage 6 des Berichts ist der resultierende Außenlärmpegel für die maßgebende Tagzeit dargestellt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an den gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen

Anforderungen gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A 1, Entwurf vom Januar 2017	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.
gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$	$L_a - 30$

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen, wenn die Alternativmaßnahmen (z.B. zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A 1, Entwurf Januar 2017) abzustimmen.

C Örtliche Bauvorschriften (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 BayBO

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und –neigungen sind den Regelbeispielen und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe max. 60 cm, am Ortgang max. 40 cm.

Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind zulässig. Sie müssen in der Dachfläche einheitlich ausgeführt werden. Die max. Höhe bei Einzelgauben beträgt 1,55 m. Zwerchgiebel sind im inneren Drittel bis max. 1/3 der Hausbreite zulässig. Der First ist dem Hauptfirst sichtlich unterzuordnen. Liegende Dachflächenfenster sind bis max. 1,25 m Höhe zulässig.

Für Garagen und Carports sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig.

2.2 Nebengebäude

Zugelassen sind Nebengebäude. Sie sind in Putzfarbe, Dachneigung und –eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Soweit nach den festgesetzten Baugrenzen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen und zugelassen sind, wird hierfür entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Für die Bestimmung der Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die max. Länge der Nebengebäude/Garagen wird auf 9,0 m festgesetzt. Bei den Traufen ist ein Überstand von max. 60 cm und beim Ortgang von max. 40 cm zulässig.

2.5 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

2.5 Außenwerbung

Mit dem Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen sind an den Geschäften oder am Ort der Leistung zulässig; außerdem Schriften und Schilder, soweit sie insgesamt eine Fläche von 1,50 m² nicht überschreiten. Bei Lichtreklame sind grelle Farben, Farbmischungen oder Wechsellicht unzulässig. Die Werbeeinrichtungen sind an der Hauptzugangsseite zu errichten.

2.6 Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen inkl. Sockel eine max. Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sollen als senkrechte Holzlattenzäune ausgebildet werden.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind sockellose Drahtgeflechtzäune bis 1,20 m Höhe zu errichten und vorzugsweise mit einheimischen Hecken zu hinter pflanzen.

2.7 Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn Böschungen dem natürlichen Gelände wieder harmonisch eingefügt werden. Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände verlauf sind bis max. 50 cm zulässig.

Trockenmauern sowie Holzpalisaden bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung sind gestattet.

D Hinweise

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastenbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehen die zuständige Behörde zu verständigen.

2 Denkmalschutz

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind keine archäologischen Denkmäler bekannt. Nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) ist das Auffinden eines Bodendenkmals unverzüglich durch den Grundstückseigentümer den zuständigen Behörden anzuzeigen.

3 Hinweise zu § 13 a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend § 13 a Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

4 Immissionsschutz

Das Gutachten der Fa. IBAS, Bayreuth hat nicht geprüft, ob eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist. Der angesetzte formale Wert ist für ein GI-Gebiet ausgewiesen, und damit für die tatsächliche Belastung durch die Betriebe zu hoch. Die Beschreibungen des Betriebsbildes der Fa. Pöllath und des Verkehrsbetriebes der Stadtwerke Erbendorf zeigen deutlich auf, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet tags- und nachtsüber eingehalten werden können. Die drei betroffenen Betriebe (Fa. Bergler, Fa. Pöllath, Verkehrsbetriebe Stadtwerke Erbendorf) halten an der nächstgelegenen Stelle zu den Baugrenzen jeweils einen Teilbeurteilungspegel von 50 dBA ein. Aufgrund der Betriebsbeschreibungen ist sichergestellt, dass der Gesamtbeurteilungspegel von 55 dBA tagsüber eingehalten wird. Eine nächtliche Tätigkeit ist bei der Fa. Pöllath und den Verkehrsbetrieben nicht gegeben, sodass die Richtwerte eingehalten werden. Die Betriebsbeschreibung der Fa. Pöllath weist hauptsächlich den Vertrieb

du die Montage mit Service von Toren und Türen aus wodurch sich der Betrieb in ein MI-Gebiet eingefügt. Zudem befinden sich die Stellplätze der Busse des Verkehrsbetriebes an der westlichen Grundstückseite des Betriebsgebäudes, wodurch mit keiner zusätzlichen Lärmbelastigung zu rechnen ist. Bei nächtlichen Tankvorgängen bei der Fa. Bergler werden die Richtwerte durch die Errichtung einer Schallschutzwand eingehalten.

Für die Errichtung einer Schallschutzwand auf dem Grundstück der Tankstelle Bergler, FINr. 738 der Gemarkung Erbdorf, wurde eine Vereinbarung zwischen der Stadt Erbdorf und dem Tankstelleneinhaber geschlossen, die dinglich gesichert wird. Die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte wird mittels einer Vereinbarung mit den betroffenen Betrieben geregelt und gesichert.