

Markt Hohenfels
Pfarrer-Ertl-Platz 3
92366 Hohenfels

Hauptsitz:
Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

Niederlassung:
Saseler Chaussee 76
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0
F 0941 / 83 019 34

T 040 611 9475410
F 040 611 9475444

Bebauungsplan „Bruckbaueracker“

Flurnummern 678/23, 679, 693, 677/1, 677/2 Gemarkung Hohenfels

Markt Hohenfels



Fassung vom 08.06.2021

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt	Blatt 1
Inhaltsverzeichnis	Blatt 2
Bebauungsplan mit planlichen Festsetzungen, Verfahrensübersicht	1 Plan
Zusätzliche textliche Festsetzungen	7 Seiten
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	1 Seite
Begründung	6 Seiten
Anlage	1 Seite
Immisionsschutztechnisches Gutachten, Luftreinhaltung	32 Seiten

1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Markt Hohenfels sind keine freien Bauplätze mehr vorhanden. Die letzte Baugebietsausweisung im Gemeindegebiet fand im Jahr 1999 statt.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Ortes Hohenfels und ist von drei Seiten mit Bebauung umschlossen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmeter festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,5 ha. Für die Bebauung wird eine max. GRZ gem. § 16 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Es bestehen keine weiteren Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 an die vorhandene umliegende Bebauung angepasst. Aufgrund der Hanglage des Gebietes sind 3 Vollgeschosse zulässig.

3.2 Wandhöhen und Dachformen

Die Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Regelquerschnitten, die Bestandteil der Festsetzungen sind. Die max. Wandhöhe wird ab Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) bis zur Oberkante Dachhaut (OK Dachhaut) bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika (OK Attika) gemessen.

Die Wandhöhen und Dachformen der Gebäude werden ebenfalls so gewählt, dass sich die baulichen Anlagen gut in die vorhandene Struktur einbinden. Für die Ausführung eines Gebäudes mit einem Pultdach wird festgesetzt, dass sich die Traufseite im Falle einer parallelen Bebauung zum Hang auf der Hangseite befinden muss, da hangseitig die höhere Firstwand zu massiv wirken würde.

4 Höhenlage der Gebäude

Die Grundstücke haben in sich einen Höhenunterschied von bis zu 5 Metern. Aufgrund des Hanges bezieht sich die Festsetzung der Höhenlage ebenfalls auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses.

4.1 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser werden Festsetzungen zur Vermeidung von möglichen Eindringmöglichkeiten des Wassers ins Gebäude präventiv getroffen.

5 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine geregelte Bebauung festzusetzen, werden Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen orientieren sich an den öffentlichen Erschließungswegen und an der vorhandenen geschützten Hecke. Bei Parzelle 1 liegt die Baugrenze aufgrund der Ergebnisse eines Geruchsgutachtens an der Südseite 9,5 m vom Nachbargrundstück entfernt.

5.2 Bauweise

An der umliegenden Bebauung im Ort orientierend wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung der Wohneinheiten dient dem Erhalt der gebietstypischen Struktur.

6 Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straßenführung verläuft mit einem Ringschluss und einer Stichstraße mit Wendehammer im Süden. Südlich des Gebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die über einen Feldweg im Gebiet weiterhin erschlossen bleibt. Vorgesehen ist eine 5,5 m breite Straße, auf welcher Begegnungsverkehr und landwirtschaftlicher Verkehr problemlos erfolgen kann. Daneben ist ein 2,30 m breiter Mehrzweckstreifen ausgewiesen, der ruhendem Verkehr dienen soll. Darüber hinaus kann er als Ausweichfläche genutzt werden. Ferner wird ein 1 m breiter Gehweg ausgewiesen, damit das Gebiet auch fußläufig erschlossen ist. Im Norden des Gebietes befindet sich aktuell ein Feldweg. Dieser soll weiterhin bestehen bleiben und ist daher als Feldweg ausgewiesen. Durch die Festsetzung der Gestaltung des Mehrzweckstreifens als wasserdurchlässig, wird der Abfluss aus dem Gebiet reduziert.

7 Grünordnung der öffentlichen Flächen

Der Artenvielfalt förderlich wird eine extensive Pflege von öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Auf dem Spielplatzgebiet sollen heimische, ungiftige Sträucher ohne Stacheln gepflanzt werden, damit sich die spielenden Kinder einerseits mit den heimischen Pflanzen betraut machen können und andererseits dabei nicht verletzt werden.

8 Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser

Nach jetzigem Planungsstand sind die Untergrundverhältnisse des Gebietes noch nicht geklärt, daher ist unklar, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Auch die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Kanäle ist nicht bekannt. Daher werden Festsetzungen bezüglich Sickermulden, Rigolen, Retentionszisternen, Stauraumkanälen oder Ähnlichem nicht getroffen.

9 Gestaltung baulicher Anlagen

9.1 Gestaltung der Fassaden

Die gestalterischen Festsetzungen der Fassaden sollen das Ortsbild erhalten und Konflikte vermeiden.

9.2 Gestaltung der Dächer

Die gestalterischen Festsetzungen der Dächer sollen ebenfalls das Ortsbild erhalten. Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind unzulässig, da diese das Grundwasser verunreinigen können. Gründächer sind gewünscht, um die Artenvielfalt zu fördern und den Wasserrückhalt in der Fläche zu erhöhen.

9.3 Dachüberstände

Die Festsetzungen zu Dachüberständen sollen das vorliegende Ortsbild bewahren.

9.4 Aufständigung von Photovoltaikanlagen

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von nur planparallelen Photovoltaikanlagen auf den Dachformen Pultdach, Satteldach, Walmdach und Zeltdach soll eine gebäudeähnliche Wirkung und damit visuelle Beeinträchtigung durch Photovoltaikanlagen vermieden werden.

Da auf Flachdächern die Effizienz von planparallelen Photovoltaikanlagen auf Flachdächern deutlich niedriger wäre, dürfen Photovoltaikanlagen hier aufgeständert werden, jedoch nur bis zu 15° zur Horizontalen. Auch hier soll visuellen Beeinträchtigungen vorgebeugt werden.

10 Garagen, Stellplätze, Carports

Die Garagenzufahrten und Stellplätze sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden, um den Wasserrückhalt in der Fläche zu fördern. Die Festsetzungen zu erforderlichen Anzahlen von Stellplätzen werden getroffen, um ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren.

Grenzseitig errichtete Garagen sollen nicht länger als 9 m sein, um einer Beeinträchtigung des angrenzenden Nachbarn vorzubeugen.

11 Einfriedungen

Um ein einheitliches Ortsbild zu wahren, werden maximale Höhe und Ausführungsformen von Einfriedungen festgesetzt.

12 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Massive Abfälle und Mauern an den Grundstücksgrenzen sollen vermieden werden. Wenn die Eigentümer einen Garten mit geringerem Gefälle wünschen, müssen sie die Flächen ohne Benachteiligung der Nachbarn durch hohe Mauern innerhalb ihrer Grundstücke terrassieren. Um visuellen Beeinträchtigungen vorzubeugen, wird die Ausführungsform von Stützmauern ebenfalls festgesetzt.

13 Grünordnung der privaten Flächen

Die gesetzlich geschützte Hecke soll erhalten werden. Es sind Laubbäume als Hausbäume festgesetzt, um eine Durchgrünung des Gebiets zu erzielen. Schotterflächen und Steingärten bringen Nachteile für die Artenvielfalt. Diese gilt es im Sinne der Nachhaltigkeit zu vermeiden.

14 Ausweisung Kinderspielplatz

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden junge Familien dem Markt Hohenfels zuziehen. Um den Bedürfnissen aller Bewohner gerecht zu werden, wird im Gebiet ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 400 m² ausgewiesen.

15 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Bruckbaueracker" des Marktes Hohenfels wurde durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 31.05.2021 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets mit den durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Rindern (Fl.Nr. 675, Gemarkung Hohenfels) hervorgerufenen Geruchsmissionen gewährleistet ist. Gleichzeitig soll damit überprüft werden, ob durch das Heranrücken der schutzbedürftigen Nutzungen Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebs zu befürchten sind.

Der Begutachtung des landwirtschaftlichen Betriebs wurden die Auskünfte des Landwirts sowie die Erkenntnisse des Ortstermins mit Betriebsbesichtigungen zugrunde gelegt. Konkrete Erweiterungsabsichten, die grundsätzlich im Rahmen von Bauleitplanungen berücksichtigt werden, lagen zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht vor.

Die von der Rinderhaltung hervorgerufenen Geruchsbelastungen wurden mittels Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 der TA Luft bestimmt. Als Ergebnis der Ausbreitungsrechnung wurde festgestellt, dass die geplanten Wohnnutzungen von Geruchsbelastungen zwischen 1 % und 13 % der Jahresstunden betroffen sind.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkungen wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) herangezogen. Demnach sind Geruchsimmissionen i. d. R. als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung den gebietsabhängigen Immissionswert überschreitet; dabei ist die tatsächliche Nutzung zugrunde zu legen. Während für ein Wohngebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von 10 % genannt sind, können gemäß der Begründung und Auslegungshinweise zur GIRL im Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung im Einzelfall Zwischenwerte bis maximal 15 % herangezogen werden.

Aufgrund der Gebietsstruktur wurden den Ausführungen der GIRL sowie deren Begründung und Auslegungshinweise folgend im nördlichen (Parzellen 1 und 14 bis 16) und östlichen (Parzellen 2 bis 7) Geltungsbereich Zwischenwerte bis 15 % als Immissionswert herangezogen. Die Parzellen 8 bis 13 schließen unmittelbar an eine geschlossene, z. T. bereits bebaute Wohnbebauung an, weshalb hier der Immissionswert von 10 % zugrunde gelegt wurde.

Auf den überbaubaren Flächen wurde der Immissionswert eines Wohngebietes von 10 % mit Ausnahme der Bauparzellen 1, 16 und 15 vollumfänglich eingehalten. Gleiches wurde überwiegend an den der Rinderhaltung abgewandten Ostfassaden und z. T. auch an weiteren Fassaden auf den Parzellen 1, 16 und 15 festgestellt. Der Zwischenwert von 15 % der Jahresstunden wurde vollumfänglich eingehalten bzw. sogar unterschritten.

Trotz der Einhaltung des Immissionswerts wurden für die Parzellen 1, 16 und 15 zur Konfliktvorbeugung und zur Achtung des Gebots der Rücksichtnahme Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe in Form von automatischen, ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen festgesetzt, deren Luftansaugung über die der Tierhaltung abgewandten Ostfassade erfolgt. Dadurch wird der erforderliche Luftaustausch sichergestellt, ohne dass Außenbauteile (Fenster, Türen) an den Fassaden mit höherer Geruchsbelastung zwingend geöffnet werden müssen.

Bebauungsplan „Bruckbaueracker“ in Hohenfels

Fassung vom 08.06.2021

Begründung

Blatt 6

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen zwar ggf. zeitweise Geruchseinwirkungen auftreten können, aber keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten sind. Auf das mögliche Auftreten von Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen wurde hingewiesen.

Aufgestellt:
Regensburg, den 08.06.2021

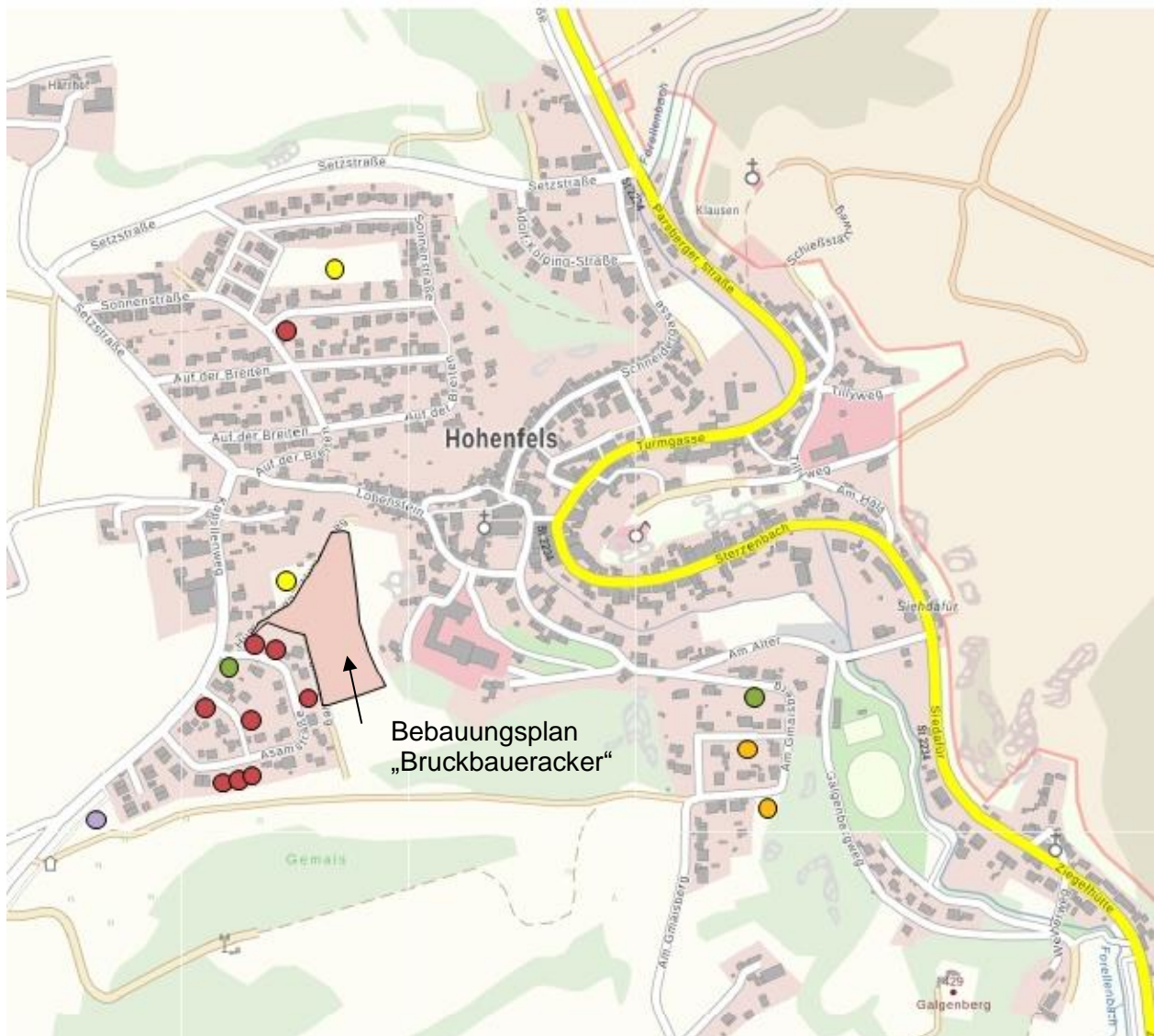
Markt Hohenfels,

KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Christian Graf, 1. Bürgermeister
Pfarrer-Ertl-Platz 3
92366 Hohenfels

Aufstellung der unbebauten Bauflächen im Markt Hohenfels

- Fläche für Kleingewerbe
- Privatfläche ohne Bebauungsverpflichtung, nicht erschlossen
- Privatfläche ohne Bebauungsverpflichtung, erschlossen
- öffentliche Grünfläche
- Baufläche in Planung/Bauantrag genehmigt/bebaut



Kartengrundlage: Bayernatlas

Die Aufstellung zeigt, dass zwar einzelne freie Wohnbauflächen in Hohenfels vorhanden sind, aber lediglich zwei erschlossene Baugrundstücke zur Verfügung stehen, die im Privatbesitz aber ohne Bebauungsverpflichtung sind.