

## **Bebaugebiet Nr.13, Großschwarzenlohe**

in Wendelstein  
OT Großschwarzenlohe

## **Markt Wendelstein Landkreis Roth**

Entwurfsverfasser:

**ARCHITEKT**

**HANS GÜNTHER HUPFER**  
ARCHITEKT BDA, DIPL.-ING.FH

SPERBERSLOHER STRASSE 14  
90530 WENDELSTEIN

TELEFON: +49 (0) 9129 26000  
TELEFAX: +49 (0) 9129 26003  
MOBIL: +49 (0) 171 7377939

ARCHITEKT.HUPFER@T-ONLINE.DE  
WWW.HUPFERARCHITEKTEN.DE

**HUPFER**



Nordostpark 89  
D-90411 Nürnberg

Tel.: (0911) 46 26 27 -73  
Fax: (0911) 46 26 27 - 70

e-mail: [andrea.schleicher@anuva.de](mailto:andrea.schleicher@anuva.de)  
internet: [www.anuva.de](http://www.anuva.de)

# Satzung

nach § 9 BauGB

## über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Baugebiet Nr.13, Großschwarzenlohe"

in Wendelstein  
OT Großschwarzenlohe  
Landkreis Roth

Die Marktgemeinde Wendelstein, Landkreis Roth, erlässt gemäß Marktgemeinderatsbeschluss vom 24.09.2020 aufgrund von § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 ( BGBl. I, S 1057 ), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung ( BayBO ) vom 14.08.2007 ( GVBl. S.588 ) und Art. 23 und 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern ( GO ) vom 22.08.1998 ( GVBl. S.797 ) in der jeweils geltenden Fassung folgende

## Satzung

### § 1

#### Geltungsbereich

Für den Bebauungsplan Großschwarzenlohe Nr. 13 gilt die vom Architektbüro Hupfer, Hans Günther Hupfer, Dipl.-Ing. FH, Architekt BDA, 90530 Wendelstein, erstellte Planzeichnung vom 20.03.2020 die zusammen mit dem Satzungstext und dem gutachterlichen Bericht Nr. 1610/2273A vom 20.03.2020 des Ing.-Büros Messinger & Schwarz, 90552 Röthenbach a.d. Pegnitz "Schallimmissionstechnische Untersuchung für den Neubau von 5 EFH und 6 Doppelhäusern, Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen durch den Verkehrslärm, Ausarbeitung und Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen" den Bebauungsplan bildet.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne § 4 der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung vom 27.11.2017 ( BGBl. I. S. 3786 ) festgesetzt. Nicht zulässig sind Gebäude mit einer Nutzung wie in § 4 Abs.(2) Nrn. 2 und 3 BauNVO aufgeführt.  
Die in § 4 Abs.(3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht in Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und den Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

### § 4

#### Höhenlage der Baulichen Anlagen

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

1. Die maximal zugelassene Traufhöhe ( Schnittpunkt Gebäudeaußenkante mit Oberkante ( OK ) Dachhaut ) von 4,00 m wird ab der festgelegten Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

2. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf maximal 30cm über der anstehenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Höhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss ist auf Normalnull ( Meereshöhe ) in Grundriss und Schnitt der Bauvorlagen einzutragen.

## **§ 5 Bauweise**

Im Baugebiet gilt die offene Bauweise. Zugelassen sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Sind Garagen und Nebengebäude mit den Hauptgebäuden verbunden oder ins Hauptgebäude integriert, so sind diese ebenfalls an den Grundstücksgrenzen zulässig. Jedoch nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen.

## **§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche**

1. Vor die Straßenfassaden vortretende, untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Windschutz, Einzelstützen usw. dürfen bis 1m an die Grundstücksgrenze heranreichen und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Baugrenzen um nicht mehr als 1,50 m überschreiten .
2. Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Baugrenzen um nicht mehr als 1,50 m überschreiten und an der Gebäudetraufseite mit ihren Konstruktions- und Geländerbauteilen nicht in die Dachflächen einragen.
3. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6, BayBO, weiterhin bleibt Art. 6, Abs. 5, Satz 1, BayBO in der zum Satzungserlass geltenden Fassung gültig.
4. Gebäude für Versorgungsanlagen, die auf der gelb schraffierten Fläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Baufeld Nr. 1 zulässig sind, dürfen auch ohne Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

## **§ 7 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

1. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude ( im Sinne des Art. 6 Abs.9 BayBO ) sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
2. Gartenhäuser mit einer Grundfläche bis 10m<sup>2</sup> und einer Dachneigung bis 5 Grad sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Die Dachform der Garagen/Carports und Nebengebäude wird als Flachdach festgesetzt, jedoch ist eine Dachneigung bis zu 5 Grad mit Gefälle senkrecht zur anstehenden öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Die Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Bei der Planung, Ausführung und Pflege sind die Richtlinien der FLL ( Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. ) zu beachten.

## **§ 8 Stellplatzbedarf**

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen und Garagen/Carports ist nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wendelstein in der letzten gültigen Fassung nach den genannten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln.

## **§ 9 Gestaltung der Gebäude**

1. Die Dachform der Hauptgebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dachneigung wird gemäß Planblatt für die Hauptgebäude mit 45° festgesetzt. Untergeordnete Baukörper, wie Zwerchhäuser, Zwerchgiebel oder Dachgauben sind auch mit anderen Dachformen bzw. Dachneigungen zulässig.
2. Mindestens 75% der südlichen Dachflächen aller Baufelder sind für die Montage von Photovoltaikanlagen freizuhalten.
3. Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer als Hauptdächer sind unzulässig.
4. Dachdeckungsmaterialien sind ausschließlich in roten Farbtönen zulässig.
5. Dachgauben sind als Schleppgauben auszubilden.
6. Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel sind mit einer Breite von bis zu 3,50 m zugelassen.

7. Die Fassadenfarben sind auf Weiß- und Pastelltöne beschränkt. In untergeordneten Bereichen sind auch andere Farbtöne zulässig.
8. Fassaden aus natürlichen und naturbelassenen Materialien sind ebenso wie Metallfassaden und Flächen aus materialidentischen Bauteilen (z.B. Sichtbeton, Holz ) zulässig.

## § 10 Entwässerung

1. Anfallendes Dachwasser darf ebenso wie Sickerwasser und Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt gesammelt und in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden. Im Nordosten des Plangebietes wird das gesammelte Oberflächenwasser in der eigens dafür geschaffenen, naturnah gestalteten Retentionsfläche zurückgehalten und überwiegend zur Versickerung gebracht.
2. Revisionschächte von Gebäuden, die näher als 3m an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind seitlich des Gebäudes anzuordnen.
3. Im Sinne von § 3 Wasserhaushaltsgesetz ist die Trockenlegung unterirdischer Bauteile mittels Drainagen oder anderen Entwässerungssystemen nicht gestattet. Bei feuchtem Untergrund können wasserdichte Wannen eingesetzt werden.

## § 11 Lärmschutz

Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen, passiver wie aktiver Art, werden innerhalb der dafür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen getroffen und gelten wie folgt:

### 1. **Aktive Schallschutzmaßnahmen:**

Lärmschutzwand, Höhe 2,50 m über anstehendem Gelände, Straßenoberkante etc. entlang des Bierwegs, dessen Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt werden muss.

Die bauliche Ausführung der Wand ist aus Wandelementen vorzunehmen, die eine Luftschalldämmung nach DIN 1793-2:  $D_{Lr}$  von 25 bis 34 dB – Gruppe 3, gewährleisten.

Mit der Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen muss vor dem Beginn der Bautätigkeiten auf der künftigen Baufläche begonnen werden.

### 2. **Passive Schallschutzmaßnahmen:**

An den im Planblatt markierten Fassaden, Fassadenteilen oder Dachschrägen im Dachgeschoss der Baufelder Nr.1 und Nrn. 9 - 17 dürfen keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden, es sei denn, es werden konkrete bauliche Schutzmaßnahmen getroffen.

Die Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgt nach DIN 4109 in der zuletzt gültigen Fassung.

Der erforderliche schalltechnische Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und zusammen mit dem Bauantrag bei der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen. Im Falle eines Genehmigungsverfahren muss der entsprechende Nachweis vor Baubeginn vorliegen.

## § 12 Einfriedungen

1. Die Freiflächen vor Gebäuden, die einen geringeren Grenzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche als 3,00 m aufweisen, sind von Einfriedungen aller Art freizuhalten.
2. Die Errichtung von Rabatten, Mauerwerk, Beton oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich der Zäune ist nur bis zu einer Höhe von 10 cm gemessen ab Geländeoberkante zulässig. Der freie Durchgang für Kleintiere muss gewährleistet bleiben ( siehe auch § 13, 3.1 ). Sichtschutzanlagen zwischen zwei Doppelhaushälften entlang der Grundstücksgrenze sind bis zu einer Länge von 4m und einer Höhe von 2m davon ausgenommen.
3. Öffnungen, wie Türen oder Tore, sind nicht zulässig in den Einfriedungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Baufelder 2 – 8 zum angrenzenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 984/19.

## § 13 Grünordnung

### 1. Flächen mit Pflanzbindungen

(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

#### 1.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Verkehrs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

#### 1.2 Eingrünung des Baugebiets

Die im Plan zur Erhaltung oder zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro festgesetztem Einzelbaum ist ein Lebensraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> bei einem Mindestradius von 1,5 m um den Stamm von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

#### 1.3 Grünflächen und Pflanzflächen im Straßenraum sind gegen Befahren und Befahren zu sichern.

#### 1.4 Auf der im Plan dargestellten Fläche mit Pflanzgebot ist eine durchgängige, mindestens einreihige Hecke durch die Anpflanzung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen mit 2m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

#### 1.5 Für Gehölzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Arten autochthoner Herkunft zu verwenden.

### 2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §9(1a) BauGB)

#### 2.1 Naturnahe Gestaltung von Anlagen für die Oberflächenwasserableitung und -rückhaltung

Die Anlagen für die Oberflächenwasserableitung und Rückhaltung (Sedimentationsbecken/ Retentionsbecken) sind zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft naturnah als Erdbecken mit flachen Uferböschungen zu gestalten.

Auf den nach Westen und Norden exponierten Uferböschungen sind auf mindestens 50 % ihrer Fläche standortgerechte Sträucher autochthoner Herkunft zu pflanzen. Die übrige Fläche der Uferböschungen ist auf mindestens zwei Drittel ihrer Fläche durch Ansaat mit regionalem Saatgut zur Begründung von Extensivgrünland auf lehmig-tonigem Substrat zu einer artenreichen Extensivwiese zu entwickeln.

Die Wiesenflächen sind einschürig im Sommer zu mähen. Das Mahdgut muss auf der Fläche getrocknet und abtransportiert werden. Der Mahdrhythmus ist gegebenenfalls an das Entwicklungsziel anzupassen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

#### 2.2 Gestaltung von Stellplätzen

Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Rasengittersteine) zu errichten, mit Ausnahme von überdachten Stellplätzen. Die Fußwege und Zufahrten zu den Stellplätzen dürfen nur mit einem Material befestigt werden, das eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht (z.B. Pflasterverbundsteine).

#### 2.3 Schutz wild lebender Tiere

Die Baufeldfreimachung einschließlich der Holzung von Gehölzen ist zur Vermeidung von Tötungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Jungtieren der feld- und heckenbrütenden Vogelarten, wie z.B. Goldammer, und anderen Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie, also regelmäßig ausschließlich in der Zeit vom 1. November bis 1. März durchzuführen. Die Holzungsarbeiten sind jeweils auf den Flächenumfang zu beschränken, der für die in den Folgemonaten geplanten Eingriffe erforderlich ist.

#### 2.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Diese Maßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert und auf einem gemeindeeigenen Grundstück durch den Markt Wendelstein durchgeführt.

### 3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 81 BayBO)

#### 3.1 Einfriedungen

Stacheldrahtzäune, geschlossene Sichtschutzelemente (außer zwischen Doppelhaushälften, siehe § 12.2), Mauern und Betonwände sind als Einfriedungen nicht zulässig.

### 3.2 Fassadengestaltung

Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m sind mit einer Wandbegrünung zu versehen. Darüber hinaus ist eine Fassadenbegrünung grundsätzlich wünschenswert. Die vegetationsstechnischen Erfordernisse sind zu berücksichtigen, die Pflanzenauswahl entsprechend der Pflanzliste aus der Begründung zu entnehmen.

### 3.3. Oberirdische Müllsammelstellen

Oberirdische Müllsammelstellen sind mit Rankgerüsten aus Metall oder Holz zu umstellen und zu begrünen.

## § 14 Inkrafttreten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Aufgestellt am 28.11.2017

zuletzt geändert am : 20.03.2020

Ausgefertigt am: 21.01.2021

Markt Wendelstein



.....  
Werner Langhans, 1. Bürgermeister

### Hinweise:

#### 1. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen:

Hinsichtlich des baulichen Brandschutzes wird auf die Art. 24 – 30 der Bayerischen Bauordnung hingewiesen.

#### 2. Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen:

Hinsichtlich der Ausbildung von Rettungswege, Öffnungen und Umwehungen wird auf die Art. 31 – 36 der Bayerischen Bauordnung hingewiesen, insbesondere auf den Art. 31, der die Errichtung des ersten und zweiten Rettungsweges aus Gebäuden regelt. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Anleiterbarkeit und Zugänglichkeit der Dachgeschosse von der Angriffsseite der Feuerwehr, deren rückwärtige Seite nicht frei zugänglich ist und deren Giebelfassade durch den Anbau von Garagen und Carports verstellt ist.

#### 3. Grundwasserabsenkung:

Sollte während der Bauphase eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist dafür beim LRA Roth eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG zu beantragen.

Auf der Seiten 7 folgen die Hinweise 4 - 6.

#### **4. Gesetzlich geschützte Biotope:**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigung des von der Planung betroffenen nach §30 BNatSchG geschützten Sandmagerrasens wird nordöstlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Teilfläche des Flurstücks Nummer 984/19, Großschwarzenlohe, ein Sandmagerrasen entwickelt und dauerhaft unterhalten (Details vgl. Kap. 10 der Begründung zum Bebauungsplan). Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde und ist somit nach §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB gesichert.

#### **5. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:**

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Goldammer und der Zauneidechse werden vor Beginn der Holzungen und Bauaufreineräumung auf Teilflächen des benachbarten Flurstücks Nummer 984/19, Großschwarzenlohe, außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans offen-sandige Bereiche (Sandmagerrasen) und eine Hecke entwickelt. Die Maßnahmen sind in Kap. 15 der Begründung dieses Bebauungsplans detailliert beschrieben. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde und ist somit nach §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB gesichert.

#### **6. Lärmschutz**

##### **6.1 Aktiver Schallschutz**

Sofern künftig auf der gegenüberliegenden Straßenseite (derzeit Waldfläche) keine Wohnbebauung oder sonstige schallreflektierende Gebäude vorgesehen sind, kann auf die Ausführung einer schallabsorbierenden Wandoberfläche in Richtung Straße verzichtet werden. Ansonsten sollte die Oberfläche eine Schallpegelminderung (Reflexionsverlust) nach DIN 1793-1:  $D_{La}$  von 4 bis 7 dB – Gruppe 2 (Schallabsorptionsgrad  $\alpha$  von mindestens 0,6) aufweisen.

##### **6.2 Passiver Schallschutz**

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge des Bauantrags nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln. In Abs. 7.1 des Gutachterlichen Berichtes werden Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen gestellt. Die Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01 Abs. 4.4.

Nach Abs. 4.4.5.2 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel am Tag oder in der Nacht herangezogen, wobei zu den errechneten Werten jeweils noch 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel in der Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) für die Nacht.

Von einer lärmabgewandten Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an den betroffenen Gebäudefassaden kann abgewichen werden, wenn

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien o. vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von tags 55 und nachts 45 dB(A) nachts eingehalten werden,
- die Aufenthaltsräume so angeordnet werden, dass die Räume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Räume nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen, oder
- die Aufenthaltsräume mit an den zu erwartenden Außenlärmverhältnissen tags und nachts angepassten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung der Räume ausgestattet sind.

Anhand des maximal zu erwartenden Außenlärmpegels kann im Rahmen einer ersten Abschätzung für die lärmzugewandten bzw. die künftig betroffenen Gebäudefassaden von einem erforderlichen bewerteten Bau – Schalldämm Maß  $R_{wges}$  von maximal 35 dB ausgegangen werden. Für die Fenster kann hieraus die notwendige Ausführung der Schallschutzklasse 3 abgeleitet werden.