GEMEINDE GERZEN

Bebauungsplan Hirschgarten II

Festsetzungen durch Zeichen (B1)
(Textliche Festsetzungen B2)

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ST — Baugrenze für Stellplätze
- III — max. Anzahl der Vollgeschoße
- (III) — Anzahl der Vollgeschoße zwingend
- Firstrichtung
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- o — offene Bauweise
- 8 Wo — max. Anzahl der Wohnungen
- GFZ — Geschossflächenzahl
- GRZ — Grundflächenzahl
- FD, SD — Zulässige Dachformen, Flachdach, Satteldach
- AZ — Anbauzone Balkone, unbeheizte Wintergärten
- vorgeschlagene Baukörper
- Fläche für Versorugungsanlagen, Abwasser
- R — Regenwasserrückhaltebecken
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Grünfläche öffentlich
- Besonders zu gestaltende Platzfläche
- F/R — Fuß- und Radweg
- Ein-/Ausfahrt
- Spielplatz

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

- Baum 1. Wuchsordnung
- Baum 2. Wuchsordnung
- Zu erhaltender Baum
- Sträucher

Hinweise (C1)

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 5,25 — Bemaßung in m
- 182 — Flurnummer
- ① 1.297 m² — Nummer Parzelle, Parzellenfläche

Gefertigt:	04.12.2019
Geändert:	25.03.2020

Bearbeitung Bebauungsplan:

Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9
84140 Gangkofen
Tel. 08722/96997-0
Fax. 08722/96997-1

M 1:500

WA	III
o	H
SD 8 - 24°	
TH max. 9,20 m FH max. 11,00 m	

WA	
o	E
SD 8 - 24° FD 0 - 8°	
TH max. 9,20 m FH max. 11,00 m	

Bodeneingriffe
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gemeinde Gerzen

Bebauungsplan „Hirschgarten II“

Vereinfachtes Verfahren gemäß §13b BauGB

A Bebauungsplan
B 1 Festsetzungen durch Zeichen
B 2 Festsetzungen durch Text
C 1 Hinweise durch Zeichen
C 2 Hinweise durch Text
Begründung

Die Gemeinde Gerzen erlässt aufgrund des §10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Entwurf:	04.12.2019	Geändert:	25.03.2020

Bearbeitung: Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

–

B 2 Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 180, 182, 183, 184 und 186, sowie eine Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 172 (St 2083) und 179, und, Gemarkung Gerzen, Gemeinde Gerzen.

2. Bauliche Nutzung

2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
WA: Allgemeines Wohngebiet (gemäß §4 BauNVO).
Nicht zulässig sind Ausnahmsweise Zulässigkeiten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
§§ 16-21 BauNVO als Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Parzelle/ Gebäude	Max. GFZ	Max. GRZ	Höhe OKF im EG über NN	Traufwandhöhe TH über OKF im EG	Firstwandhöhe FH über OKF im EG	Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung
Parzelle 1	**1,2**	**0,5**						
1a			424,56 m	9,20 m	11,00 m	III zwingend	SD FD	8 - 24° 0 - 8°
1b			424,56 m	9,20 m	11,00 m	III zwingend	SD FD	8 - 24° 0 - 8°
1c			424,56 m	9,20 m	-	III maximal	FD	0 - 8°
Parzelle 2	**1,2**	**0,5**						
2a			424,09 m	9,20 m	11,00 m	III zwingend	SD FD	8 - 24° 0 - 8°
2b			424,09 m	9,20 m	11,00 m	III zwingend	SD FD	8 - 24° 0 - 8°
2c			424,09 m	9,20 m	-	III maximal	FD	0 - 8°
Parzelle 3	**0,85**	**0,4**						
			424,44 m	9,20 m	11,00 m	III zwingend	SD FD	8 - 24° 0 - 8°
Parzelle 4	**1,3**	**0,6**						
			424,44 m	9,20 m	11,00 m	III zwingend	SD FD	8 - 24° 0 - 8°
Parzelle 5	**0,85**	**0,4**						
			424,44 m	9,20 m	11,00 m	III zwingend	SD FD	8 - 24° 0 - 8°

2.3 Bei den angegebenen Höhenkoten über NN handelt es sich um verbindlich einzuhaltende Werte, mit einer maximal zulässigen Abweichung von 10 cm nach oben bzw. nach unten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

3.2 Parzellen 1, 2: Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.
Parzellen 3, 4, 5: Es sind nur Hausgruppen in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

3.3 Mindestgröße der Geschossfläche
Parzellen 1, 2: 1.300 m²
Parzellen 3, 4, 5: 180 m²

3.4 Firstrichtung
Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.

3.5 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

4. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Parzellen 1, 2: Je Wohnung sind innerhalb der Gebäude 1a und 1b, bzw. 2a und 2b im Schnitt 1,5 PKW-Garagenstellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5 m zu errichten. Die Stellplätze sind im EG zu errichten, Tiefgaragen sind unzulässig.

4.2 Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze kann nur innerhalb des Bebauungsplanumgriffs geführt werden.

4.3 Parzellen 3, 4, 5: Je Parzelle ist innerhalb des Gebäudes ein PKW-Garagenstellplatz mit einer Tiefe von mindestens 5 m zu errichten.

4.4 Stellplätze (ST), dürfen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB

5.1 Parzellen 3, 4, 5: Je Wohngebäude ist eine abgeschlossene Wohnung zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis maximal 1,3 m zulässig.

6.2 Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,0m betragen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO)

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

7.1 Baukörper

7.1.1 Die Grundrissform der Wohngebäude wird als längliches Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mindestens 3 : 2 festgesetzt.

7.2 Dachflächen

7.2.1 Dachgauben, Quergiebel, und Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.2.2 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

7.2.3 Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

7.2.4 Dachüberstände: Trauf- und ortgangseitig ist ein maximaler Dachüberstand von 0,8 m zulässig.

7.2.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.2.6 Dacheindeckung: Zulässig sind Dachsteine, Dachziegel, matt beschichtete Profil- Zink-, Alu- und Edelstahlblecheindeckungen. Unbeschichtete Kupfer- Zink- und Bleidächer sind unzulässig.

7.3 Gestaltung der Außenwände

7.3.1 Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zugelassen: Unstrukturierte, glatte Verputze, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Glas, Holzverschalungen, matte gestrichene oder beschichtete Metalloberflächen, Faserzementplatten, sowie Fassadenbegrünungen. Nicht zulässig sind grellfarbige oder glänzende Materialien, Waschbeton, künstlich strukturierte Betonoberflächen, strukturierte Putzoberflächen, Natursteinfassaden, Kunststofffolien, oder ähnlich wirkende Baustoffe. Gebäudesockel aus Naturstein sind zulässig.

7.4 Wandhöhen, Geländehöhen, Stützmauern, Brüstungswände

7.4.1 Die Traufwandhöhen (TH) sind ab der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKF) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig zu messen.

7.4.2 Firsthöhen (FH) sind ab der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKF) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am First zu messen.

7.4.3 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

7.4.4 Geschlossene Brüstungswände von Terrassen dürfen nur max. 1,0 m über dem fertigen Terrassenfußboden hoch sein. Erdgeschossig sind keine Brüstungswände zugelassen.

7.5 Solaranlagen

7.5.1 Sonnenkollektoren sind auf den Dächern der Wohngebäude zu integrieren.

7.6 Einfriedungen

7.6.1 Einfriedungen an Straßen sind mit einer Höhe von max. 120 cm über der Straßenoberkante auszubilden. Mauern und Gabionen sind unzulässig.

7.6.2 Zäune sind ohne Sockel auszubilden. Zwischen Zäunen und Oberkante Gelände ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. (Durchgängigkeit für Kleintiere)

7.6.3 An den Grenzen zwischen den Parzellen sind Zäune, sofern nicht auf eine Einfriedung verzichtet wird, mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Mauern sind unzulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,0m über dem Gelände.

7.6.4 Als Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind nur Maschendrahtzäune und Doppelstabmattenzäune zulässig. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 1,0m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Der Streifen außerhalb des Zaunes ist zu begrünen und vom Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

7.6.5 Zu öffentlichen Flächen hin sind die Zäune auf mindestens der Hälfte der Zaunlänge mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen (zu verwendende Arten s. 8.2). Die Pflanzung von Hecken mit Nadelgehölzen ist unzulässig.

8. Grünordnung

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bunds deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

8.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiese anzulegen und gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen folgender Pflanzliste zu bepflanzen:

Artenliste Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
1. Wuchsordnung	Tilia cordata	Winterlinde
Artenliste Bäume	Acer campestre	Feldahorn

2. Wuchsordnung	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Mindestpflanzqualität:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis	

9. Wasserwirtschaft

9.1 Niederschlagswasser Privatgrund

Die Entwässerung der Dachflächen der Parzellen 1 bis 5 erfolgt in den entlang der Frontenhausener Straße geplanten Regenwasserkanal.
Die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers der Parzellen 1 und 2 erfolgt in die geplanten Grünflächen der Parzellen, bzw. über die Fahrbahn in die gegenüberliegende öffentliche Grünfläche.
Die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers der Parzellen 3-5 erfolgt in die Regenwasserkanalisation .

9.2 Nutzung von Niederschlagswasser

Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

10. Immissionsschutz

- **Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen**

Schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Bereich der gekennzeichneten Anbauzonen vor den Süd- bzw. Südwestfassaden entstehen, sind durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass dort der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGW_{WA,Tag}$ = 59 dB(A) in einem - von der Wohnungsgröße abhängigen Teilbereich nachweislich eingehalten wird. Je wohnungszugehörigem Freibereich ist pro 10 m² Wohnfläche in einer Immissionshöhe von ca. 1,2 Metern (Sitzposition) mindestens 1 m² schallgeschützter Freibereich nachzuweisen. Anmerkung: Keine Maßnahmen sind für schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) notwendig, die im Bereich der gekennzeichneten Anbauzonen vor den Südostfassaden entstehen.

- **Abschirmende bauliche Maßnahmen**

Durch abschirmende bauliche Maßnahmen (z.B. Vorbauten und oder Flügelwände im Bereich der Anbauzone) ist sicherzustellen, dass vor den Fenstern von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, welche in der in der folgenden Abbildung rot gekennzeichneten Fassade zu liegen kommen, der zulässige Spitzenpegel der TA Lärm zur Nachtzeit nicht überschritten wird.

Vor den Laubengängen vor den zur Staatsstraße zugewandten Fassaden der Wohnbaukörper auf den Parzellen 1 und 2 (in der folgenden Abbildung blau gekennzeichnet) ist durch eine Verglasung bzw. vorgehängte Glasfassade sicherzustellen ,dass an den dahinterliegenden Fenstern von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein nächtlicher Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm in Höhe von 57 dB(A) bzw. der zulässige Spitzenpegel der TA Lärm zur Nachtzeit nicht überschritten wird.

Die Einhaltung der festgesetzten Anforderungen ist im Zuge der baurechtlichen Genehmigungsverfahren jeweils qualifiziert nachzuweisen.

- **Grundrissorientierung**

In den in der Abbildung grün gekennzeichneten Fassaden dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109-1 nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

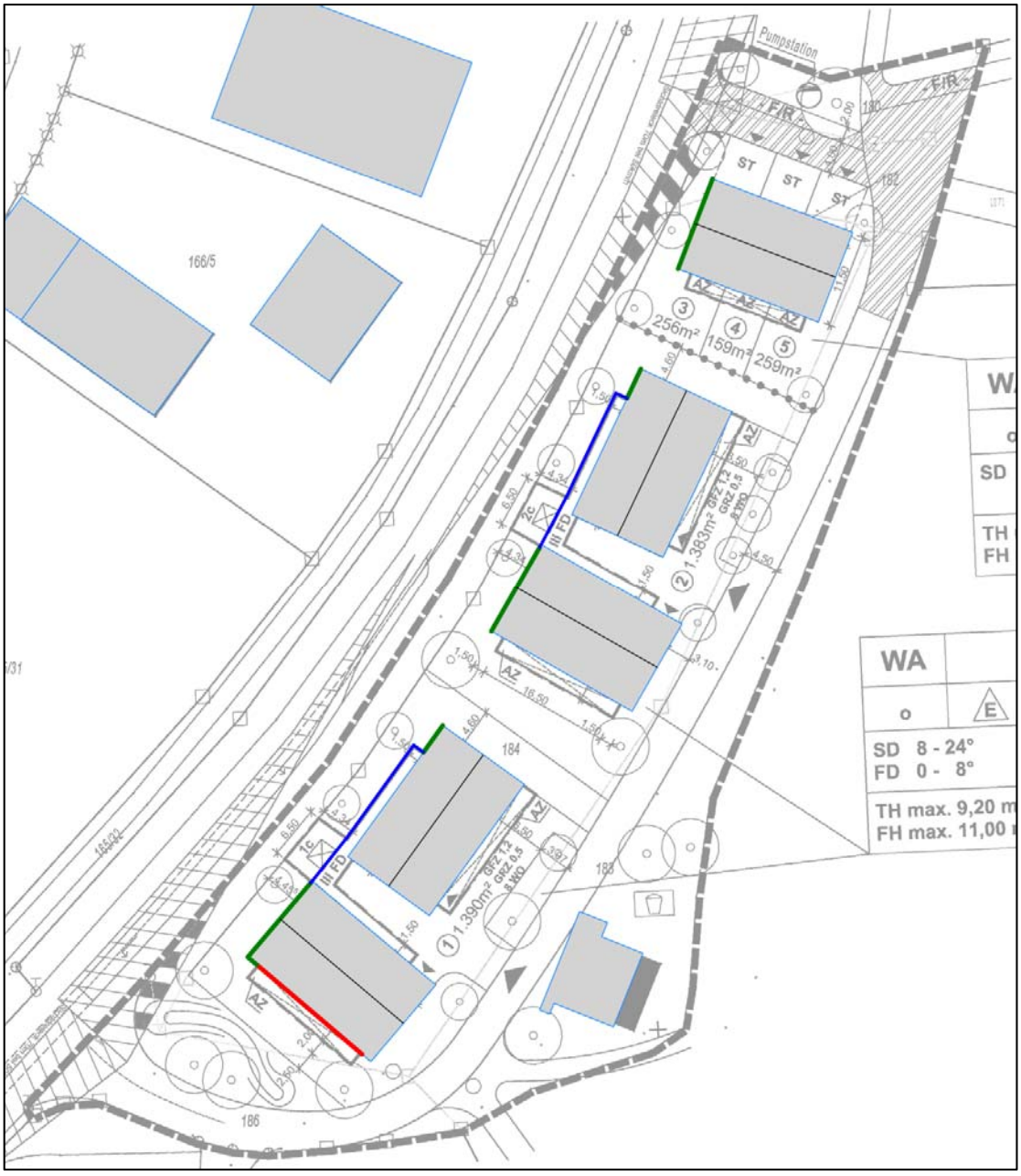


Abbildung 1: Festsetzungen zu abschirmenden baulichen Maßnahmen und Grundrissorientierung

- **Passiver Schallschutz**

Alle Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den in der folgenden Abbildung violett gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Abbildung 2: Festsetzung zum passiven Schallschutz

- **Schallschutznachweis nach DIN 4109-1**

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109-1).

- **Immissionen durch die Landwirtschaft**

Wegen angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen können im Baugebiet unvermeidbar Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen sowie Erschütterungen auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

C 2 Hinweise durch Text

Maßentnahme:
Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Geländehöhen, Wandhöhen
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen in Bezug auf NN einzumaßen.

Wasserrückhaltung auf den Parzellen
Private Wasserrückhaltungseinrichtungen zur Speicherung von unverschmutztem Oberflächenwasser in Form von geschlossenen Zisternen, bzw. offene Rückhalteeinrichtungen zur Deckung des Gartenwasserbedarfes sind zulässig.

Nutzung von Erdwärme als Energieträger:
Die Erstellung von Erdwärmesonden mittels Tiefenbohrungen ist nicht zulässig.
Eine Nutzung der Erdwärme, z.B. durch horizontal verlegte Erdwärmekollektoren, ist zulässig.

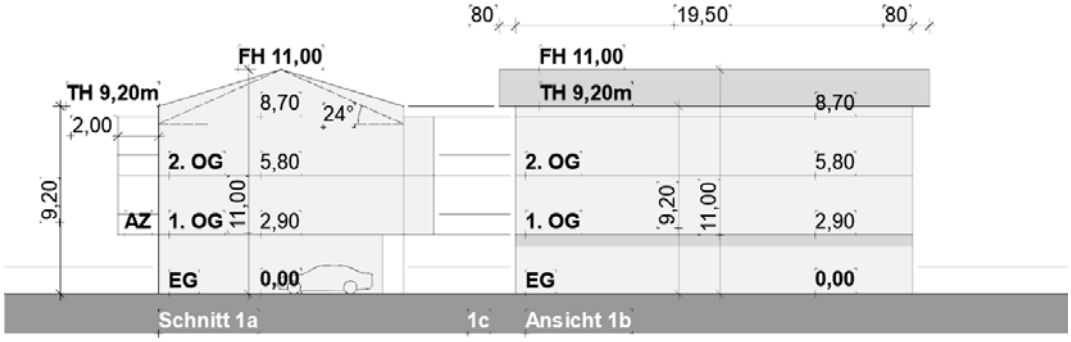
Oberflächenversiegelung
Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

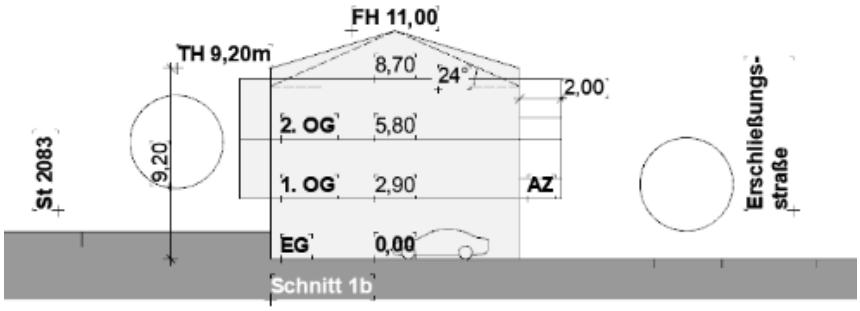
Bepflanzung von privaten Grünflächen/Vorgärten
In den Grünflächen und Vorgartenbereichen sollten folgende Gehölze nicht verwendet werden:
- Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
- Koniferen mit Ausnahme von Eibe, Lärche und Wacholder
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölzen
- Feuerbrandgefährdete Arten wie Weißdorn, Feuerdorn, Berberitzen u.ä.

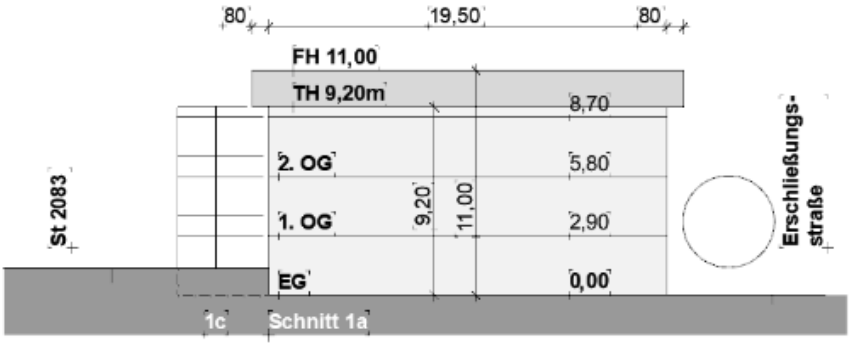
Bodeneingriffe
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Archäologische Funde
Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 DSchG). Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

Systemschnitte







Gemeinde Gerzen
Bebauungsplan "Hirschgarten II - Verfahrensvermerke
Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13b BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.11.2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Hirschgarten II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 18.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen, den..... –Siegel- Johann Luger, Erster Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Hirschgarten II“ in der Fassung vom 27.06.2019 hat in der Zeit vom 26.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 stattgefunden.

Gerzen, den..... –Siegel- Johann Luger, Erster Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplans „Hirschgarten II“ wurde in der Fassung vom 04.12.2019 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2020 bis einschließlich 24.02.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen, den..... –Siegel- Johann Luger, Erster Bürgermeister

4. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Hirschgarten II“ " in der Fassung vom 04.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2020 bis einschließlich 24.02.2020 beteiligt.

Gerzen, den..... –Siegel- Johann Luger, Erster Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde Gerzen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2020 den Bebauungsplan „Hirschgarten II“ in der Fassung vom 25.03.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerzen, den..... –Siegel- Johann Luger, Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung:
Der Beschluss des Bebauungsplans „Hirschgarten II“ nach § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde Gerzen wurde am 26.11.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der des Bebauungsplan „Hirschgarten II“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Gerzen, Zimmer 07 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gerzen, den..... –Siegel- Johann Luger, Erster Bürgermeister

Gemeinde Gerzen

Bebauungsplan „Hirschgarten II"

Begründung

Gefertigt: 04.12.19 Geändert: 25.03.2020

Bearbeitung: Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

Präambel

Der Gemeinderat Gerzen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hirschgarten II" beschlossen. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes" (WA) am nordöstlichen Ortsrand Gerzens als Erweiterung der bereits bestehenden Wohnbebauung im Süden. Der Umgriff beträgt ca. 6.131 m². Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit überwiegend verdichtetem Geschosswohnungsbau soll die örtliche Nachfrage nach bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Aufgrund der zentrumsnahen Lage und der guten Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz gibt es bereits konkrete Interessenten.
Das Bauleitplanverfahren soll dabei als Vereinfachtes Verfahren gemäß §13b BauGB durchgeführt werden. Mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern und der Festsetzung von Wohnnutzungen im Außenbereich in direktem Anschluss an bereits bebaute Ortsteile im Süden, sind die Voraussetzungen dafür gegeben.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet noch als Grünfläche festgesetzt. In einem parallelen Verfahren soll nun der Umgriff vorliegender Bauleitplanung Mittels Deckblatt zum FNP als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

1. Lage und Raumbeziehung

Das Gebiet der Gemeinde Gerzen liegt im östlichen Teil des Landkreises Landshut. Nach dem Regionalplan der Region 13 liegt die Gemeinde in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Der Ort selbst ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand Gerzens an der Frontenhausener Straße (St 2083). Die Entfernung zum Ortszentrum Gerzen (Hofmark), in südwestlicher Richtung beträgt ca. 800m

2. Altlasten

Altlasten bzw. Altlastverdachtsfläche oder Grundwasserverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

3. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt zu melden, hinzuweisen.

4. Verkehr

Zur inneren Erschließung des Plaungsgebietes ist östlich der vorgesehenen Bebauung ein Ausbau der vorhandenen, teils unbefestigten öffentlichen Straße vorgesehen. Der Straßenkörper soll dazu auf eine Breite von 4,50m ausgebaut werden. Im Norden und Süden bindet die Straße an die Frontenhausener Straße (St 2080) an. Das Baugebiet ist dadurch vollständig erschlossen. Das bestehende Gebäude im Süden des Geltungsbereiches, ein Vereinsheim, und die Evangelische Kirche im Norden sind dadurch ebenfalls ausreichend erschlossen.

5. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das geplante Baugebiet liegt östlich der Staatsstraße St 2083. Die Staatsstraße fällt von Süden nach Norden geringfügig ab. Das Längsgefälle beträgt ca. 0,5%.
Zwischen dem Planungsgebiet und der Staatsstraße ist ein Höhensprung vorhanden. Dabei liegt die Straße Norden ca. 120 cm, im Süden ca. 80 cm höher als das Planungsgebiet. Der Höhensprung wird durch eine Böschung überwunden.
Ansonsten ist das Planungsgebiet in ostwestlicher Richtung mit leichtem Gefälle nach Osten fast eben.
Die vorhandene Erschließungsstraße fällt von Süden nach Norden geringfügig ab. Das Längsgefälle beträgt im Mittel ca. 0,5%. Zur Staatsstraße hin steigt die Fahrbahn, um die beschriebene Höhendifferenz überwinden, an. Das Längsgefälle beträgt dabei im Norden ca. 1,5% im Süden ca. 1,7%.
Im Rahmen einer Bodenerkundung wurden zwei Rammsondierungen bis in eine Tiefe von 4,0m unter GOK durchgeführt. Dabei wurden übrwiegend bindige, ab 2,5m unter GOK gemischtkörnige Schichten angetroffen. Es wird empfohlen für Bauwerke eigene, auf das Bauvorhaben zugeschnittene Baugrunderkundungen durchführen zu lassen.

Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

a) Wasserversorgung

Gerzen wird vom Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils, mit Sitz in 84168 Aham mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Baugebiet kann durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen ausreichend versorgt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die einschlägigen gültigen Satzungen des Zweckverbandes zum Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit.

b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz in die Kläranlage Gerzen.

c) Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers erfolgt über noch zu errichtende örtliche Rückhalteanlagen mit Vorflutern in einen Entwässerungsgraben zur nahen Vils. Mit der Planung der Entwässerungseinrichtungen ist das IB Preiss und Schuster, Schützenstraße 17, 84137 Vilsbiburg beauftragt. Innerhalb der Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist im südlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken nicht möglich.

d) Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche wird auf Kellerniveau, bzw. höher erwartet. Kellergeschosse sind daher in WU-Bauweise zu errichten, sofern nicht darauf verzichtet werden kann. Eine genauere Untersuchung am 10.12.2019 ergab einen Grundwasserstand von 1,60 m bis 1,70 m unter GOK.

e) Hochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Überflutungsgebietes eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ100).

f) Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landshut. Die geplante Erschließungsstraße erfüllt die vom Landkreis Landshut vorgegebenen Kriterien.

7. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf und ist durch die Erweiterung vorhandener Einrichtungen sichergestellt.
Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabeln. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.
Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.
Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Hirschgarten II" durch die Gemeinde Gerzen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hoock & Partner", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden zum einen Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Verkehr auf der Staatsstraße St 2083 hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellennummer der St 2083 angegeben ist. Die Eingangsdaten wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrszunahme für das Jahr 2035 hochgerechnet.

Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und belegen, dass der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag}$ = 55 dB(A) vor den Nordwestfassaden deutlich um bis zu 11 dB(A) überschritten wird. Auch vor den Nordost- bzw. Südwestfassaden treten noch relevante Orientierungswertüberschreitungen auf. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung vor deren Südostfassaden sowie durch die vorgesehene bauliche Abschirmung (verglaster Laubengang) im Bereich der Innenhöfe der Gebäude auf den Parzellen 1 und 2 gewährleistet.

Die im Bereich der gekennzeichneten Anbauzonen vor den Süd- bzw. Südwestfassaden der Wohngebäude geplanten Terrassen bzw. Balkone, müssen daher durch bauliche Schutzmaßnahmen so weit abgeschirmt werden, dass zumindest der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag}$ = 59 dB(A) der 16. BImSchV in einem ausreichend großen Teilbereich eingehalten wird. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass eine der vorgesehenen Nutzung angemessene Aufenthaltsqualität im Freien respektive gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.

Ungünstiger stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit dar: So wird der anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Nacht}$ = 45 dB(A) vor den Nordwest-, Nordost und Südwestfassaden der geplanten Wohngebäude deutlich um bis zu 14 dB(A) verletzt. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist für die abgeschirmten Gebäudesüdostfassaden sowie im Bereich der Innenhöfe der Gebäude auf den Parzellen 1 und 2 festzustellen, nachdem diese durch eine bauliche Maßnahme abgeschirmt werden.

Theoretisch ließe sich die Geräuschsituation zwar durch die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Staatsstraße St 2083 verbessern. In der Praxis scheiden derartige Maßnahmen jedoch aus, weil diese eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Mit Blick auf die Erschließung des Wohngebiets könnten derartige Maßnahmen zudem nicht lückenlos errichtet werden. Um den Flankeneintrag aus Südwesten bzw. Nordosten zu unterbinden, müssten entsprechende Lärmschutzwände weiterhin über den Geltungsbereich der Planung hinaus verlängert werden. Schließlich wären sie aus städtebaulicher Sicht weder gewünscht noch vertretbar.

Weil vor den Nordwestfassaden der Gebäude auf den Parzelle 2 und 3 weiterhin die Grenzwerte für die Auslösung einer Lärmsanierung während der Nachtzeit verletzt werden und demnach eine Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche besteht, dürfen in diesen Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entstehen. Zudem muss der vorgesehene Laubengang auf Parzelle 2 durch eine Verglasung bzw. vorgehängte Glasfassade die dahinterliegenden Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so abschirmen, dass ein nächtlicher Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm in Höhe von 57 dB(A) nicht überschritten wird.

Um zumindest im Rauminneren die gewünscht niedrigen Geräuschpegel bei gleichzeitig hinreichender Luftwechselrate sicherzustellen, müssen weiterhin alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die über die Nordost- bzw., Südwestfassaden belüftet werden müssen, vor denen die Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte zur Tag- bzw. Nachtzeit überschritten werden, mit automatischen, schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Außerdem wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109-1 gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Weiterhin wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die bei einer Ausschöpfung der auf den Gewerbegebietsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Gerzen" als zulässig festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Geltungsbereich der Planung zur Tag- und Nachtzeit zu erwarten sind. Die prognostizierten anlagenbezogenen Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt zur DIN

18005-1 genannten Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Anspruch der neu geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche erfüllt wird, ohne die zulässigen Geräuschemissionskontingente zu gefährden.

Zudem wurde zur Überprüfung des Spitzenpegelkriterium der TA Lärm die Geräuschentwicklung einer beschleunigten Lkw-Abfahrt zur Nachtzeit auf dem benachbarten Betriebsgrundstück Fl.Nr. 165/31 im Gewerbegebiet Gerzen mithilfe einer Punktschallquelle simuliert. Im Ergebnis ist festzustellen, dass an den geplanten Wohngebäuden auf Parzelle 1 im Geltungsbereich Überschreitungen des nachts zulässigen Spitzenpegels nicht ausgeschlossen werden können, sofern keine abschirmenden baulichen Maßnahmen realisiert werden. Um die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit zu gewährleisten, werden entsprechende Schutzmaßnahmen in den Festsetzungen verankert.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	6.131	m²
abzüglich Grünflächen	ca.	1.330	m²
abzüglich Bebauung Bestand	ca.	122	m²
abzüglich Erschließungsflächen/Parken	ca.	1.268	m²
Nettobaufläche	ca.	3.411	m²

Parzelle		
1	1.336	m²
2	1.392	m²
3	256	m²
4	159	m²
5	268	m²
Gesamtfläche aller Parzellen	3.411	m²

Planfertiger: Gangkofen, ...

.....
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde: Gemeinde Gerzen

.....
Johann Luger, Erster Bürgermeister