



STADT

VOHENSTRAUSS

LANDKREIS

NEUSTADT a. d. Waldnaab

REG.BEZIRK

OBERPFALZ

---

**Bebauungsplan**  
**Allgemeines Wohngebiet**  
**„Messerpaint“**  
**in Oberlind**

in der **Endfassung**

wie vom Stadtrat Vohenstrauß

in der Sitzung am 07.12.2017 beschlossen

## Begründung

### für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Messerpaint“

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 108/19 der Gemarkung Oberlind, das sich im Geltungsbereich einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB befindet, wurde im Jahre 2016 ein Wohnhaus errichtet. Zwischenzeitlich hat sich ein Interessent für eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Teilfläche aus dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 108/16 der Gemarkung Oberlind sowie ein weiterer Interessent für eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche im nördliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 108/16 gemeldet. Beide Interessenten planen noch in diesem Jahr bzw. im Jahr 2018 ein Wohnhaus zu errichten. Beide Interessenten wollen das jeweilige Grundstück erwerben, sobald ein Baurecht besteht. Nach Aussage des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab kann ein solches Baurecht nur durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan geschaffen werden. Eine notwendige Bauleitplanung könne nicht über die Genehmigung von Einzelbauvorhaben im Außenbereich ersetzt werden.

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Stadt Vohenstrauß folgende

## **S a t z u n g**

### **über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Messerpaint“ in Oberlind**

#### § 1

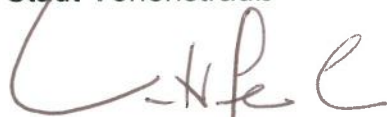
Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Messerpaint“ in Oberlind, ausgearbeitet vom Staatl. Geprüften Bautechniker der Stadt Vohenstrauß, Herrn Christoph Weiß, in der Fassung vom 13.10.2017, redaktionell geringfügig überarbeitet lt. Stadtratsbeschluss vom 07.12.2017, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, ist beschlossen.

#### § 2

Diese Satzung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes treten am Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Vohenstrauß, 01. März 2018

Stadt Vohenstrauß



Andreas Wutzlhofer  
Erster Bürgermeister



### III. Textliche Festsetzungen

#### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)**

##### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Messerpaint“ wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß der Plandarstellung festgesetzt (gem. § 4 BauNVO).

##### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Flächen) nicht geringere Werte ergeben, wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO mit **0,35** festgesetzt.

##### **2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

###### **Bauweise:**

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Maximale Zahl der Vollgeschosse: 2

###### **Baugrenzen:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

##### **2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche (Innerortsstraße) in einer Ausbaubreite von 5,00 m. Der Anschluss an das Straßennetz erfolgt durch eine Anbindung über den Tradmühlweg im Westen zur Dorfstraße und über die Gemeindeverbindungsstraße zur Kreisstraße NEW 41 im Osten.

##### **2.1.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Dier Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität sind nicht zulässig.

##### **2.1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 0,5 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig.

## 2.2 Örtliche Bauvorschriften

### 2.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### Dachform, Dachneigung

- Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach: max. 47° Dachneigung
- Zeltdach, Pultdach: max. 27 ° Dachneigung
- Flachdach: 0° - 3° Dachneigung

Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachform und –neigung zwingend vorgeschrieben.

#### Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO).

Die Wandhöhe wird beim höchsten natürlichen Geländepunkt des jeweiligen Grundstücks am Gebäude gemessen.

Maximale Wandhöhe (bezogen auf das natürliche Gelände): 6,75 m  
(bei Pult-/Flachdächern: 7,50 m)

#### Firshöhe

Maximale Firshöhe: 9,00 m

### 2.2.2 Garagen, Stellplätze

Je Einfamilienwohnhaus sind 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.

Die Dachformen der Wohngebäude sind auch bei den Garagen zugelassen.

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Nicht **überdachte** Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (**Baugrenzen**) zulässig, jedoch dürfen die rot gestrichelten Grenzen nicht überschritten werden.

### 2.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als sockellose Zäune oder Hecken zulässig. Bei der Errichtung von Zäunen ist eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten (mind. 10 cm Bodenabstand). Rückwärtige und seitliche Einfriedungen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

## 2.3 Grünordnung

### 2.3.1 Schutz des Oberbodens

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

### 2.3.2 Vermeidung der Bodenversiegelung

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Wenig befahrbare Fahrbereiche und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

### 2.3.3 Niederschlagswasser, Versickerung

Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer sollen, so weit wie möglich, auf diesen versickert, zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Die hieraus entstehenden Überwässer werden dem öffentlichen Kanal zugeführt.

### 2.3.4 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Flächen sind gemäß der Darstellung des Bebauungsplanes zu begrünen und als öffentliche Grünfläche zu unterhalten. Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb von vier Jahren nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes umgesetzt sein.

### 2.3.5 Private Grünflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Am Rand der südlich gelegenen Parzellen sind standortgerechte Laubbäume gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude umgesetzt sein.

## 2.4 Ausgleichsflächen

Der Ausgleich für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf folgenden Flächen, wobei die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wie im Umweltbericht erläutert vorzunehmen ist:

**FLNr. 108/16/17 (T) Gemarkung Oberlind** (siehe planerische Festsetzungen)

Entwicklungsziel: Naturnahe Hecke aus heimischen Gehölzen mit Brachestreifen auf 735 m<sup>2</sup> (Entwicklungszeit mind. 10 Jahre)

Maßnahmen:

- Pflanzung einer dreireihigen, frei wachsenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen lt. Artenliste mit mind. 3 Bäumen 1. oder 2. Ordnung
- Pflanzabstand Sträucher 1,5 m, Bäume 3 m, Reihenabstand mind. 1 m, verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 3-8 Stück
- Sicherung der Hecke mit Zaun gegen Wildverbiss
- An der Südseite der neuen und bestehenden Hecke wird ein vorgelagerter Brachestreifen als Pufferfläche vorgesehen

- Einbringen von jeweils 2 Lesestein- und Totholzhaufen

Artenliste:

Bäume 1. Ordnung

Qualität: Hochst., mB 2xv StU mind. 12-14

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata - Winter-Linde

Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Ulmus glabra - Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung

Qualität: Heister/Hochstamm

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus padus - Traubenkirsche      Sträucher

Qualität: verpflanzter Strauch

Corylus avellana - Haselnuss

Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche

Rhamnus frangula - Faulbaum

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Pflege:

- Ausreichende Bewässerung der Gehölze in den ersten zwei Jahren, ausgefallene Sträucher ab Verlusten über 20 % und alle ausgefallenen Bäume müssen ersetzt werden
- Der Gehölzbestand darf nur fachgerecht gepflegt werden.
- Brache gehölzfrei halten: Mahd max. alle 1-3 Jahre im Herbst oder Einzelentnahme der Gehölze (keine Mulchung), ordnungsgemäße Entsorgung des Materials, keine Düngung oder Pestizide
- Es dürfen keine Gartenabfälle oder sonstiges auf der Ausgleichsfläche gelagert werden.

**Flurnummer 1484 (T) Gemarkung Vohenstrauß**

Entwicklungsziel:      Streuobstreihe mit Brachestreifen entlang des Weges; Entwicklungszeit:  
mind. 25 Jahre

Maßnahmen:

- Entwicklung eines Brachestreifens entlang des Weges (im Bereich des Ackers durch Selbstbegrünung; Länge 41 m, Breite insgesamt 5 m, Fläche 205 m<sup>2</sup>)
- Pflanzung von 3 Hochstamm-Obstbäumen im Brachestreifen
- Unterschiedliche, regionale Arten und Sorten, Verdunstungsschutz, Verbisschutz, Sicherung gegen Windwurf und Wühlmäuse, Abstand der Bäume untereinander ca. 12 m



Abb.: Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1484 (T)

Artenliste:

**Obstbäume**

Qualität: Hochstamm 2xv StU 7-8

Malus domestica - Gartenapfel

Pyrus communis - Gartenbirne

Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge

Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel

Birne: Madame Verte, Gute Graue, Conference, Gräfin von Paris

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Schattenmorelle

Pflege:

- Ausreichende Bewässerung der Obstbäume in den ersten zwei Jahren
- Fachgerechter Schnitt und Ersatz ausgefallener Obstbäume
- Mahd des Brachestreifens alle 1-3 Jahre im Herbst oder Einzelentnahme der Gehölze (keine Mulchung), ordnungsgemäße Entsorgung des Materials, keine chem. Düngung, Gülle oder Pestizide

Übersicht über die Ausgleichsflächen

Flurnummer	Gemeinde	Gemarkung	Eigentümer	Fläche
108/16/17 (T)	Vohenstrauß	Oberlind	Stadt Vohenstrauß	735 m <sup>2</sup>
1484 (T)	Vohenstrauß	Vohenstrauß	Stadt Vohenstrauß	205 m <sup>2</sup>

Summe **940 m<sup>2</sup>**



## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Vohenstrauß hat am 12.01.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung eines Teilbaugebiets im Ortsteil Oberlind für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 108/16, 108/17, 108/18 und 461 (Teilfläche) der Gemarkung Oberlind beschlossen und zwar als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO. Der Bebauungsplan hat die Bezeichnung „Messerpaint“.
2. Auf die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit Bekanntmachung vom 02.08.2017, an der Amtstafel der Stadt Vohenstrauß angeheftet vom 03.08.2017 bis 18.09.2017, hingewiesen. Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 11.08.2017 bis 15.09.2017 einschl. zur Einsichtnahme öffentlich aus. Während der Auslegung konnten Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden auf elektronischem Wege per Mail vom 03.08.2017 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.
4. Der Stadtrat Vohenstrauß hat am 05.10.2017 die im Verfahren nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Bedenken, Einwendungen und Änderungswünsche beschlussmäßig behandelt und den Bebauungsplanentwurf i.d. Fassung vom 26.07.2017 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt.
5. Der gebilligte Bebauungsplanentwurf wurde anschließend gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.10.2017 bis einschl. 28.11.2017 im Rathaus in Vohenstrauß während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 17.10.2017, an der Amtstafel der Stadt Vohenstrauß angeheftet vom 18.10.2017 bis 30.11.2017, hingewiesen.
6. Die Träger öffentlicher Belange wurden auf elektronischem Wege per Mail vom 26.10.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
7. Der Stadtrat Vohenstrauß hat am 07.12.2017 die im Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen beschlussmäßig behandelt und den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.10.2017, redaktionell geringfügig überarbeitet gem. dem Stadtratsbeschluss vom 07.12.2017 (Endfassung) als Satzung beschlossen.
8. Mit Bekanntmachung vom 01.03.2018, angeschlagen an der Amtstafel der Stadt Vohenstrauß am 01.03.2018, wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes am Tag der öffentlichen Bekanntmachung, also am 01.03.2018, in Kraft treten.

Vohenstrauß, den 01. März 2018  
Stadt Vohenstrauß



Andreas Wutzlhofer  
Erster Bürgermeister

