

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE 29"

GEMEINDE SPIEGELAU LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

PLANFASSUNG VOM 03.07.2023



Blatt

Nr. 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Gemeinde: Landkreis: "Hauptstr. 29" - Neubau Mehrfamilienhaus

Spiegelau

Freyung-Grafenau

BEARBEITUNG:

ARCHITEKTURSCHMIEDE Büro für Hochbau und Städtebau Marienbergstraße 6 94261 Kirchdorf i. Wald Telefon 09928/9400-0 info@architekturschmiede.com

Georg Oswald, Dipl.-Ing. Univ., Architekt und Stadtplaner Hans Nicklas, Dipl.-Ing. Univ., Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Nicole Nicklas, Dipl.-Ing. Univ., Landschaftsarchitektin



Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Gemeinde:

"Hauptstr. 29" - Neubau Mehrfamilienhaus Spiegelau

Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 3

INHALT

Landkreis:

| 1. | Planliche Übersicht | 4 |
|------|--|----|
| 1.1. | Ortslage – Vorhabenbereich | 4 |
| 1.2. | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsbereich | 5 |
| 1.3. | Lage des Planbereichs im Luftbild M 1 : 1.000 | 6 |
| 1.4. | Lage des Planbereichs in der Flurkarte M 1 : 1.000 | 7 |
| 2. | Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan | 8 |
| 2.1. | Ziel und Zweck der Planung | 8 |
| 2.2. | Räumliche und strukturelle Situation | 8 |
| 2.3. | Planungsrechtliche Situation | 9 |
| 2.4. | Bedarfsermittlung und -bewertung | 11 |
| 2.5. | Erläuterung des Planungskonzepts | 14 |
| 2.6. | Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung | 15 |
| 2.7. | Prüfung der Umweltbelange | 18 |
| 2.8. | Hinweise | 24 |
| 3. | Planzeichnung mit Satzungstext | 26 |
| 4. | Vorhaben- und Erschließungsplan | 27 |
| 5. | Verfahrensvermerke | 28 |



Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Gemeinde:

Landkreis:

"Hauptstr. 29" - Neubau Mehrfamilienhaus

Spiegelau

Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 4

1. Planliche Übersicht

1.1. Ortslage – Vorhabenbereich

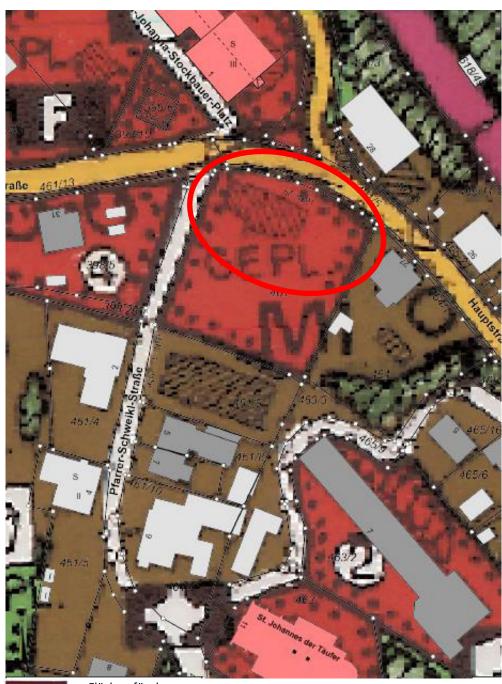


©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)



Gemeinde: Spiegelau Landkreis: Freyung-Grafenau Blatt Nr. 5

1.2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsbereich



Flächen für den Gemeinbedarf:

F

Feuerwehr (existiert nicht mehr)



Kirche u. Gebäude für kirchliche Zwecke



Amtsgeb. Nationalpark (existiert nicht mehr)



Jugendwohnheim u. Schulungsstätte



Gemeinde: Spiegelau Landkreis: Freyung-Grafenau Blatt Nr. 6

1.3. Lage des Planbereichs im Luftbild M 1 : 1.000

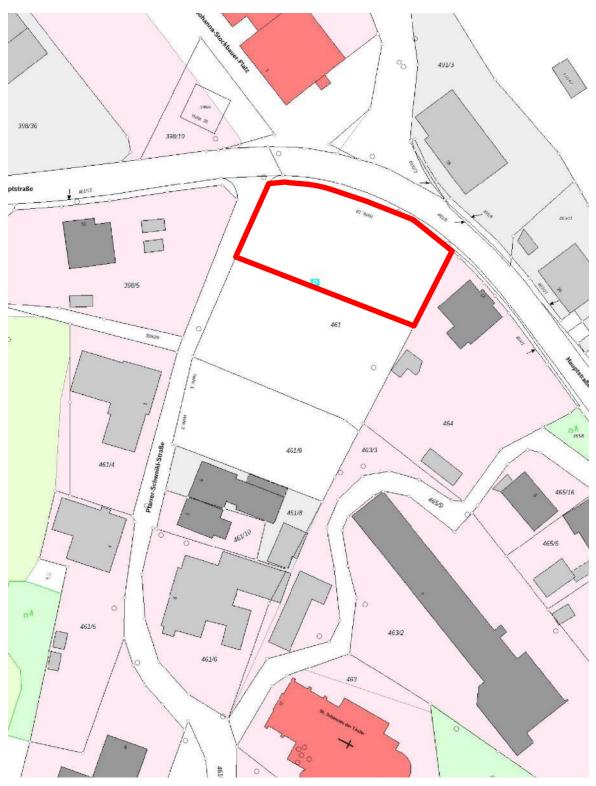


©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)



Gemeinde: Spiegelau Landkreis: Freyung-Grafenau Blatt Nr. 7

1.4. Lage des Planbereichs in der Flurkarte M 1 : 1.000



 ${\tt @Geobasis daten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayern Atlas Plus)}$



Gemeinde: Spiegelau Landkreis: Freyung-Grafenau

J Nr. 8 Grafenau

2. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

2.1. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan will die Gemeinde Spiegelau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten und Tiefgarage im Ortskern schaffen.

Städtebaulich soll eine Baulücke direkt an der Hauptstraße durch verdichteten Wohnungsbau geschlossen werden.

Der zwischen Bauträger und Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Der Bauträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben – Neubau eines Mehrfamilienhauses im Ortskern von Spiegelau - dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Gleiches gilt für den unter Umständen beeinflussten Wirkraum um das Vorhabengebiet. Somit kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewandt werden.

Hierbei entfällt für die Gemeinde die Pflicht zu einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ist kein Ausgleich erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.2. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 461 der Gemarkung Klingenbrunn und hat eine Fläche von ca. 1350 m². Vorgesehen ist der Verkauf der nördlichen Teilfläche des kommunalen Grundstücks an den Bauträger gemäß der in der Planzeichnung dargestellten neuen Grundstückgrenze.

Der Vorhabenbereich liegt zentral im Ortskern von Spiegelau unmittelbar an der Hauptstraße, die als Staatsstraße ST 2132 den Ort mit den Mittelzentren Zwiesel/Regen und Grafenau verbindet.

Das Umfeld ist geprägt von einer für Ortskerne typischen Mischnutzung aus Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung und Wohnen. Das *TechnologieAnwenderZentrum* (TAZ) zusammen mit dem Neubau einer Apotheke im Bereich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes direkt gegenüber an der Hauptstraße verleihen dem Ortsteil eine moderne Prägung. In unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar befinden sich die Pfarrkirche (Entfernung ca. 100 m), der Bahnhof (ca. 200 m) sowie mehrere Supermärkte (300-400 m). Als Nationalpark-



Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 9

gemeinde bietet Spiegelau eine umfangreiche und attraktive Infrastruktur für naturgebundene Naherholung.



Bauliche Struktur und Nutzungsstruktur im Umfeld des Bauvorhabens (Darstellung aus dem Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH, © ifb Eigenschenk GmbH)

2.3. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im Vorhabenbereich weist der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche aus. Nordwestlich und westlich an den Vorhabenbereich schließen sich weitere Gemeinbedarfsflächen an. Nordöstlich, östlich und südlich grenzt der Vorhabenbereich an ein dargestelltes Mischgebiet. Der auf dem überplanten Grundstück dargestellte Baubestand existiert in der Realität nicht mehr. Auch mehrere im Umfeld angegebene Nutzungen (Nationalparkverwaltung, Polizei, Feuerwehr) wurden inzwischen aufgegeben.

Angesichts der oben dargestellten baulichen und Nutzungsmischung im Umfeld des Vorhabens geht die Gemeinde davon aus, dass es sich bei der umgebenden Bebauung tatsächlich um ein faktisches Mischgebiet handelt. Sie sieht die Mischgebietsqualität auch durch das Hinzutreten des Mehrfamilienhauses als weiterhin gegeben an. Die Vorgabe im Bebauungsplan zum Nutzungsinhalt beschränkt sich auf die Angabe Mehrfamilienwohnhaus mit 18 Einheiten.



Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 10

Da das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB Anwendung findet, kann gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet von Spiegelau liegt nicht vor.

Bebauungspläne

Im Vorhabenbereich selbst sowie im nördlich und östlich davon gelegenen Ortsbereich wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Westlich der Pfarrer-Schweikl-Str. sowie südlich der Schulstraße gilt der "Bebauungsplan Spiegelau für die Baugebiete List, Schinabeckgründe, Köchlinhöhe und Hüttenberg" vom 01.08.1987.

Satzungen

Im Vorhabenbereich gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Spiegelau vom 22.08.1998. Demnach ist für ein Mehrfamilienhaus ein Stellplatz pro Wohnung auszuweisen, hierzu ergänzend für Besucher davon 10 %. Die Stellplatzflächen sind möglichst offenporig zu befestigen und dürfen nicht über die öffentlichen Verkehrsflächen entwässern.

Informelle Planungen: Rahmenplan ehem. Sägewerksgelände

Die Gemeinde Spiegelau erarbeitet derzeit einen städtebaulichen Rahmenplan für die nördlich an den Vorhabenbereich angrenzende Industriebrache mit Anknüpfung an Bahnhofsareal und den Ortskern. Der Vorabzug vom 15.07.2019 mit den eingearbeiteten Anregungen aus dem Gemeinderat vom 15.07.2019 trifft an seinem südlichsten Rand auch Aussagen zum hier überplanten Vorhabenbereich (s. Ausschnitt unten). Mit dem Vorhaben werden die Empfehlungen der Rahmenplanung erfüllt, die auf dem unbebauten Grundstück im Ortskern "ergänzende Neubebauung" vorsieht. Die vorgeschlagene Fußwegeverbindung zum Kirchenareal wird im vorliegenden Rahmen- und Erschließungsplan nicht über das Grundstück selbst, sondern östlich (Sanierung des Fußweges mit Treppenanlage) und westlich davon (über Pfr-Schweikl-Str.) erfüllt.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Gemeinde:

ngsplan: "Hauptstr. 29" - Neubau Mehrfamilienhaus Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 11



Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem "Rahmenplan ehem. Sägewerksgelände" der Gemeinde Spiegelau, Vorabzug vom 15.07.2019. Planverfasser: Architekten und Stadtplaner im PLAN-KREIS, München

Baugenehmigung des südlich angrenzenden Parkplatzes

Für die direkt südlich angrenzenden öffentlichen Parkflächen liegt eine Baugenehmigung des Landratsamts Freyung-Grafenau vom 29.09.1999 vor. Der Parkplatz wird durch die vorliegende Bauleitplanung in der Fläche fast halbiert und in den überplanten Bereichen mit einer neuen Nutzung belegt. Die Baugenehmigungsinhalte des durch die Veränderung des Parkplatzes in Form einer großteilflächigen Umnutzung teilweise überholten Bescheids werden im Schallschutzgutachten daher absichtsvoll nicht angesetzt. Eine detailliertere Betrachtung zur fachgutachterlichen Behandlung der Parkflächen erfolgen im Kapitel *Prüfung der Umweltbelange* unter 2.7.1 Schallschutz.

2.4. Bedarfsermittlung und -bewertung

Strukturdaten und Verkehrsanbindung

Spiegelau liegt in der Region 12 Donau- Wald in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Über die St 2132 ist Spiegelau an das Oberzentrum Passau bzw. an die Mittelzentren Grafenau und Zwiesel angebunden. Die Entfernung zum Oberzentrum Passau beträgt 50 km, die nach Grafenau 9 km. Über die Waldbahn-Linie zwischen Grafenau und Zwiesel sowie über die Buslinien der Regionalbus Ostbayern GmbH (RBO) sowie der Nationalparkbusse ist Spiegelau an das regionale und überregionale öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Durch seine Lage in der attraktiven und naturnahen Kulturlandschaft des Naturparks Bayerischer Wald sowie in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Bayerischer Wald profitiert Spiegelau von einer herausragenden Infrastruktur für eine naturgebundene Naherholung.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Gemeinde:

Landkreis:

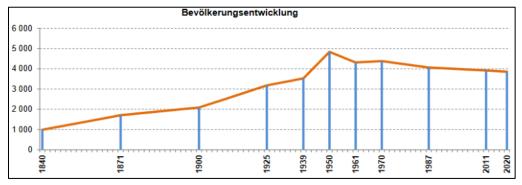
"Hauptstr. 29" - Neubau Mehrfamilienhaus Spiegelau

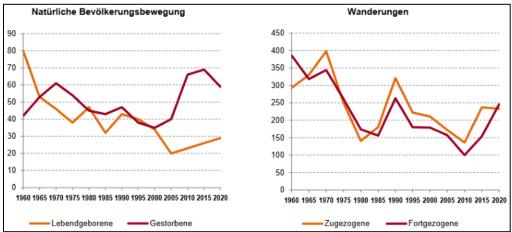
Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 12

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß dem allgemeinen Trend zum Bevölkerungsschwund in den ländlichen Regionen war auch in der Gemeinde Spiegelau die Bevölkerungsentwicklung bis 2020 rückläufig, was v.a. auf einen Rückgang der Geburten gegenüber einer ansteigenden Sterberate zurückzuführen ist. Entgegen der Prognose des Statistischen Landesamtes, welches in seiner aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung von einer weiteren Abnahme für die nächsten Jahre ausgeht, ist die Einwohnerzahl zuletzt jedoch wieder angestiegen von 3.799 am 31. Dez. 2021 auf 3.816 am 30. September 2022 (Quelle: BayernPortal https://www.freistaat.bayern/dokumente/behoerde/30329971-725).





Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, Gemeinde Spiegelau 09 272 149

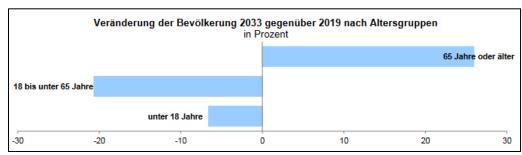
Entsprechend dem allgemeinen Trend zur Überalterung im ländlichen Raum soll die Gruppe der 65-Jährigen oder älteren Bürger um 27 % zunehmen, die Gruppe der 18- bis unter 65-Jährigen soll hingegen um rund 20 %, die der unter 18 Jahre um ca. 7 % abnehmen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan: "Hauptstr. 29" - Neubau Mehrfamilienhaus Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 13



(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Eppenschlag Berechnungen bis 2033).

Bedarfsbewertung und Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen

Als Folge des demographischen Wandels wird die Gruppe der 65-jährigen oder älteren Bürger und damit der Bedarf an angemessenen Wohnformen in den nächsten Jahren in der Gemeinde enorm zunehmen. Auch in den anderen Altersgruppen haben sich die Wohnbedürfnisse in den letzten 20 Jahren gewandelt. Die Gemeinde erwartet daher einen zunehmenden Bedarf nach Wohnungen bzw. Geschosswohnungsbau.

In der Vergangenheit wurden dagegen hauptsächlich Bauplätze für Einfamilienhäuser ausgewiesen. Die aktuellen Bestrebungen der Gemeinde zielen daher darauf, das Angebot von Wohnungen und Geschoßwohnungsbau deutlich zu erhöhen. Die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen sowie eine optimale Anbindung an die Nahversorgung sowie das öffentliche Verkehrsnetz stehen dabei im Vordergrund.

So wird in der Schulstraße derzeit durch Umbau des ehemaligen, zuletzt leerstehende Kurhotels neuer Wohnraum geschaffen. Hier verzeichnet die Gemeinde bereits eine hohe Nachfrage.

Zudem wird derzeit das ehemalige Sägewerksgelände am Bahnhof entwickelt. Hier deuten sich mehrere Investitionen an bzw. werden realisiert. In diesem Zusammenhang werden nicht nur Geschoßwohnungsbauten, sondern auch weniger verdichtete Wohnformen wie Reihenhäuser und Einfamilienhäuser geplant. Außerdem sollen auch Geschäfte u.a. Gewerbe entstehen. In diesem Zusammenhang werden somit zusätzliche Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe zu dem gegenständlichen Vorhaben geschaffen. Dadurch entsteht mittelfristig auch ein Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum.

Neben der allgemeinen landesweiten Situation eines akuten Wohnraumbedarfs ist die vorliegende Planung somit auch zentral auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Spiegelau, auf die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung ausgerichtet. Die Nachverdichtung der Fläche mit Wohnraum in zentraler Lage des Hauptortes profitiert unmittelbar von



Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 14

der verkehrsarmen, überwiegend sogar unmotorisierten Erreichbarkeit aller Einrichtungen für die Grundbedürfnisse der Wohnbevölkerung, etwa Handel, Kinderbetreuung und -ausbildung sowie ärztliche Betreuung, aber auch von direkter Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrswegenetz.

Die Gemeinde wird durch die vorliegende Planung einer maßvollen Nachverdichtung im bebauten Ortskern nahezu vorbildlich der Beachtung der Belange einer sparsamen Bodennutzung (§ 1a Abs. 2 BauGB) gerecht. Neuplanungen auf bislang unversiegelten Außenbereichsflächen werden dadurch vermieden.

2.5. Erläuterung des Planungskonzepts

Vorgesehen ist ein Mehrfamilienhaus mit 4 Geschossen (Erdgeschoss, 2 Obergeschosse und Dachgeschoss) sowie Tiefgarage. Das Baugrundstück hat eine Fläche von ca. 1350 m². Die überbaute Grundfläche (incl. Verkehrsflächen u. Tiefgarage) beträgt rund 789 m² (davon 518 m² Überbauung und 271 m² Verkehrsflächen, letztere mit versickerungsfähiger Befestigung).

Die Zufahrt erfolgt von Nordwesten über die Pfarrer-Schweikl-Str. Für das Flachdach ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

Der Baukörper fügt sich in das bestehende Gelände ein, das hier von der Hauptstraße nach Süden hin steil ansteigt. Die in den Hangverlauf eingefügte Erschließungs- und Parkebene schließt nordseitig mit offenen Stellplatzbereichen direkt an den Straßenraum der Hauptstraße an. Südlich des Gebäudes werden Stellplätze und Kellerräume unterirdisch nahezu bis an die Grundstücksgrenze ausgebaut und erdüberdeckt.

Der südlich an das Vorhabengebiet angrenzende öffentliche Parkplatz bleibt erhalten, lediglich die Anböschung der Schrägparkplätze im Nordosten wird geringfügig an den überplanten Geländeverlauf angepasst. Erhalten bleibt auch die östlich der Grundstücksgrenze verlaufende Fußwegeverbindung mit Treppenanlage zwischen Ortskern und Kirchenareal, welche im Zuge des Vorhabens saniert wird.

Die entstehenden Böschungen werden mit Bodendeckern und/oder Sträuchern bepflanzt. Zur optischen Aufwertung des Straßenraumes sollen – unter besonderer Beachtung der Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr - entlang der Hauptstraße sowie der Pfarrer-Schweikl-Straße die Bestandsbäume erhalten und maßvoll durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden.

Städtebauliche Betrachtung

Mit dem geplanten Vorhaben schafft die Gemeinde attraktive Wohnbauflächen in zentraler Innerortslage, ohne hierfür Flächen am Siedlungsrand oder in der freien Landschaft zu beanspruchen. Eine der großen Baulücken an der Hauptstraße wird so wieder einer belebenden Nutzung zugeführt. Das Vorhaben leistet daher einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung.



Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 15

Der geplante Geschoßwohnungsbau erfüllt die gesetzgeberischen Bestrebungen zur Baulandmobilisierung und das geltende Verdichtungsgebot. Die Kubatur fügt sich in eine Umgebung, die von größeren Baumassen (Technologie-Anwender-Zentrum, Geschäftsgebäude, Altes Sägewerk, Kultur-&Bildungshaus) geprägt ist, ein. Die jahrzehntelange fehlende Platzkante wird wiederhergestellt. Die Höhe des Gebäudes wird durch das rückspringende Dachgeschoss optisch abgemildert. Durch die Unterbringung eines Großteils der erforderlichen Stellplätze in der Parkebene wird die Flächeninanspruchnahme insg. stark reduziert und ein höherer privater Grünflächenanteil im Ortskern ermöglicht.

2.6. Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Verkehrserschließung

Die geplante PKW-Zufahrt zu Tiefgarage und Stellplätzen erfolgt gemäß Plandarstellung von der Pfr.-Schweikl-Str. aus, welche nordwestlich des Vorhabenbereichs in die Hauptstraße mündet. Die bestehende Situation bzgl. der Sichtdreiecke an der Einmündung der Pfr.-Schweikl-Str. in die Hauptstraße wird durch das Bauvorhaben nicht nachteilig verändert, im Gegenteil, der Bebauungsplan trifft mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Vorkehrungen für eine Verbesserung der Verhältnisse.

Zum nördlich vorbeiführenden Gehweg entlang der Hauptstraße ist eine Fußwegeanbindung geplant. Die östlich des Vorhabenbereichs verlaufende Treppenanlage ist Bestandteil einer Fußwegeverbindung von der Hauptstraße zum Kirchenareal. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger die stark sanierungsbedürftige Anlage erneuert. Der Verlauf der Treppe wird dabei an der Hauptstraße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geringfügig verlegt.

Stellplätze

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Spiegelau ist in Mehrfamilienhäusern pro Wohnung ein Stellplatz zu errichten. Demnach ergibt sich im konkreten Fall aus den geplanten 18 Wohneinheiten ein Mindestbedarf an PKW-Stellplätzen von 18 + 10% = 19,8, also rund 20 Stück.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist 22 Stellplätze für Pkw (Tiefgarage und Freifläche) aus. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Stellplätze decken den Bedarf notwendiger Stellplätze bezogen auf das Vorhaben ab.

Die beiden Stellplätze entlang der Pfarrer-Schweikl-Str. sind im Bestand bereits vorhanden und in Benutzung (allerdings als Senkrechtstellplätze). Die nun geplanten Längsstellplätze sind gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in ausreichender Länge für Rückwärtseinparken ausgewiesen.



Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 16

Außerdem sind zwischen geplanter Zufahrt und geplantem Zuweg von der Hauptstraße her Abstellflächen für Fahrräder und Leichtkrafträder ausgewiesen.

Bei der Planung der Stellplätze wurde die Einhaltung des erforderlichen Sichtdreiecks beachtet.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauchwasser ist über das Leitungsnetz der kommunalen Wasserversorgung sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich direkt gegenüber der Hauptstraße am Stockbauer Platz Nr. 1 (ca. 15 m entfernt), südlich an der Pfarrer-Schweikl-Straße Haus Nr. 4 (ca. 100 m) sowie an der Hauptstr. Nr. 25 (ca. 130 m). Gemäß der Feuerwehr Spiegelau kann Löschwasser in ausreichendem Maße über die bestehenden Hydranten, eine bestehende Zisterne auf dem Sägewerksgelände sowie aus dem vorbeifließenden Bach Schwarzach bezogen werden.

Schmutzwasserentsorgung

Der Generalentwässerungsplan der Gemeinde Spiegelau sieht am Vorhabenbereich einen Anschluss an das bestehende Mischwassersystem des Zweckverbands "Klärwerk Spiegelau" vor. Der bestehende Kanal führt im Nordwesten unmittelbar am Vorhabenbereich vorbei.

Für die Einleitung des Schmutzwassers der geplanten Baumaßnahme wurde die Leistungsfähigkeit des bestehenden Mischwasserkanals vorab durch das mit der Abwasserbeseitigung der Gemeinde betraute Ingenieurbüro Wolf untersucht. Dabei wurden folgende Feststellungen getroffen:

Feststellung 1 zum Entwässerungssystem: Die Fläche der vorgesehenen Bebauung an der Hauptstraße 29 ist gemäß beiliegendem Berechnungsplan für die Umsetzungsmaßnahmen Wasserrechtsverfahren (Tektur vom 31.01.2022) zur Entwässerung im Mischsystem vorgesehen und bei der Bemessung des RÜB Bahnhof berücksichtigt. Die Fläche ist Bestandteil des Teileinzugsgebietes S10. Ein Anschluss im Mischsystem ist grundsätzlich möglich.

Feststellung 2 zur hydraulischen Auslastung des bestehenden Mischwasser-kanals: Der Mischwasserkanal DN 300 von Schacht 3011096 bis zum RÜB Bahnhof wurde hydraulisch untersucht. Neben dem Teileinzugsgebiet S10 ist an diesen Ableitungskanal auch die Fläche S11 angeschlossen. Die hydraulische Nachrechnung einen Berechnungsregen r10/1 (D = 10 min; Häufigkeit n = 1 entspricht einem einjährigen Regenereignis) und für einen Berechnungsregen r10/0,5 (Bemessungsgrundlage bei Erneuerung).



Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 17

<u>Ergebnis</u>: Bereits bei einer Wiederkehrzeit von n = 1 ergibt sich eine rechnerisch Auslastung des Bestandskanales zwischen 132 % und 249 % (siehe beiliegende Berechnung). Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ermittelte Überlastung bereits im Bestand vorhanden ist und nicht durch die geplante Bebauung Hauptstraße 29 ausgelöst wird.

Niederschlagswasser

Im Hinblick auf die bereits bekannte hydraulische Belastungssituation des Mischwasserkanals möchte die Gemeinde Spiegelau vermeiden, dass es hier zu vermeidbaren Überlastungssteigerungen und Überschwemmungen kommt. Zu diesem Zwecke soll das auf dem Grundstück und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort vollständig durch eine Niederschlagsversickerung beseitigt werden. Im überbauten Bereich sind eine Rückhaltung in Form einer Dachbegrünung (begrüntes Flachdach, humisiert, mind. 10 cm Aufbau) und einer Versickerung von Überschusswasser in Rigolen vorgesehen. Die Rigole verfügt nur über einen Notüberlauf über einen Drosselschacht mit einer Abflussbegrenzung auf 1,5 l/s in den in den örtlichen Mischwasserkanal.

Verkehrsflächen und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestig werden, durch welche das Niederschlagswasser zu 100 % versickert werden kann (Ökodrainpflaster).

Zur Ermittlung der Untergrunddurchlässigkeit wurde das Ingenieurbüro "IFB Eigenschenk GmbH" beauftragt, zwei Sickerversuche in Baggerschürfen durchzuführen. Die Untersuchung ist in dem hydrogeologischen Gutachten mit der Auftrags Nr. 3221780 mit Datum vom 08.12.2022 dargestellt. Die Ergebnisse wurden für die weitere Planung und Dimensionierung der Niederschlagsentwässerung verwendet.

Die Sickertests haben zureichende Durchlässigkeitswerte im durchlässigen Bereich erbracht. Eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist aus fachgutachterlicher Sicht an den untersuchten Standorten möglich.

Aufgrund der zu entwässernden Flächengröße (Dachfläche 518 m² + gepflasterete Verkehrsfläche 271 m² = A_{gesamt} 789 m² < 1.000 m²) ist von einer Erlaubnisfreiheit i. S. d. NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) auszugehen. Die Vorgaben der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagsswasser) sind einzuhalten. Demnach ist eine Versickerung von Dachflächenwasser über Rigolen nach Vorreinigung über Körbe zum Grobstoffrückhalt zulässig.

Für eine sichere Bemessung der Rigole und um eine Ableitung von Überwasser über den Notüberlauf zu minimieren wurde der niedrigste ermittelte Bemessungs-kf-Wert sowie ein zehnjähriges Niederschlagsereignis zugrunde gelegt.



Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 18

Abfallbeseitigung

Die Abfallsammelbehälter werden an der Pfarrer-Schweikl-Str. (außerhalb des dargestellten Sichtdreiecks) oder im Südwesten des Geltungsbereichs im Einmündungsbereich des öffentlichen Parkplatzes bereitgestellt. Geeignete Aufstellflächen ergeben sich im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen. Der Standort ist in Abstimmung mit der Gemeinde sowie ZAW Donau-Wald zu ermitteln. Der Platzbedarf für die Behälter auf dem Baugrundstück ist innerhalb des Gebäudes abzudecken.

Breitband

Ein Breitbandanschluss des Vorhabens ist möglich. Bandbreite: 250 Mbit/s im Download, 40 Mbit/s.

2.7. Prüfung der Umweltbelange

2.7.1. Lärmschutz

Für die nachfolgende Zusammenfassung der Ergebnisse wird aus dem nachfolgend genannten Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH zitiert:

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hauptstraße 29" wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrags Nr. 3220698-Reva mit Datum vom 13.01.2023 erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehrslärm (Straßenverkehr der St 2132, öffentliche Parkflächen) sowie durch den Gewerbelärm (Wald-Apotheke, VR-Bankfiliale, Technologieanwenderzentrum, Gaststätte "Bräustuben" und Café + Pension Waldblick) hervorgerufen werden.

Im Hinblick auf die schallschutztechnische Prävention wurden ebenso die Geräuschemissionen, welche durch die Nutzung der geplanten Anwohnerstellplätze verursacht werden, an der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung sowie am Plangebäude selbst berechnet. Aus gutachterlicher Sicht kann in Ermangelung einer eigenen Beurteilungsvorschrift zur Beurteilung des Anwohnerverkehrs die TA Lärm für einen orientierenden Vergleich herangezogen werden, ohne dass die Immissionsrichtwerte in diesem Zusammenhang rechtlich bindende Wirkung entfalten.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein Mischgebiet (MI) und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 bis 6 des Schallgutachtens dargestellt.



Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau Nr. 19

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass am geplanten Neubau die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) eingehalten werden können. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können teilweise an den straßenzugewandten Fassaden überschritten werden.

Bezüglich der Immissionen des Gewerbelärm sind keine Überschreitungen an den Fassaden der geplanten Wohnungen zu erwarten.

Auf die vereinzelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr kann aus gutachterlicher Sicht allein mit ausreichender Dämmung der Außenbauteile reagiert werden.

Die Einhaltung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w, ges der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-1 wird empfohlen. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von R'w,ges = 30 bis 37 dB einzuhalten. Die raumspezifischen Anforderungen an das bewertetes Bau-Schalldämm-Maß können der Anlage 7 des schalltechnischen Gutachtens mit der Auftrags Nr. 3220698-Reva mit Datum vom 13.01.2023 der IFB Eigenschenk GmbH entnommen werden.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des R'w,ges der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken.

An besonders ruhebedürftigen Schlaf- und Kinderzimmern wird der zusätzliche Verbau einer schallgedämmten Wohnraumlüftung festgesetzt, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden.

Aus dem Parkplatzlärm der geplanten Wohnanlage sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. der Spitzenpegel der TA Lärm an den benachbarten Wohngebäuden zu erwarten.

Lediglich am geplanten Mehrfamilienwohnhaus selbst liegen die Spitzenpegel bei nächtlichem Türenschlagen teilweise über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Nach einem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg aus dem Jahr 1995 (Az. 3 S 3538/94) rufen Stellplätze, deren Zahl dem durch die baurechtlich zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervor und sind somit hinzunehmen. Dies gilt nach dem Beschluss insbesondere für die Maximalpegel. Aus gutachterlicher Sicht sind daher keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen.

Betrachtung zum südlich angrenzenden Parkplatz

Für die direkt südlich angrenzenden öffentlichen Parkflächen liegt eine Baugenehmigung des Landratsamts Freyung-Grafenau vom 29.09.1999 vor. Die Baugenehmigungsinhalte des durch die Veränderung des Parkplatzes in Form einer



Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 20

großteilflächigen Umnutzung teilweise überholten Bescheids werden im Schallschutzgutachten absichtsvoll nicht angesetzt. Das beauftragten Büro ifb Eigenschenk nimmt stattdessen im Schallschutzgutachten eine geringere Nutzungsfrequenz des Parkplatzes an.

Das Ingenieurbüro hat sich hierzu per Email am 29.03.2023 wie folgt geäußert:

"Laut Bescheid sind durch den Betrieb des Parkplatzes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB tags und 54 dB nachts an den nächstgelegenen Gebäuden im MI einzuhalten.

Würde man diese Genehmigungslage in der schalltechnischen Prognose darstellen (Anhebung der Bewegungshäufigkeiten auf dem Parkplatz, sodass die Grenzwerte an den nächstgelegenen Bestandsgebäuden ausgeschöpft werden), so würde man deutliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte an der Südfassade des Bauvorhabens generieren.

Man muss dazu aber wissen, dass wir dann Bewegungshäufigkeiten im 4-stelligen Bereich nachts bzw. im 6-stelligen Bereich tags in Ansatz bringen würden, was aus gutachterlicher Sicht für die Größe und Lage des Parkplatzes (...) überzogen bzw. unplausibel wäre.

Zum Vergleich: Aktuell (wurde) in der Prognose eine Bewegungshäufigkeit von 216 Bewegungen zur Tagzeit und 180 Bewegungen im Nachtzeitraum angenommen. Daraus resultieren an den nächstgelegenen Bestandsgebäuden Beurteilungspegel von rund 35 dB tags und 37 dB nachts.

Bei einer Verdopplung der Bewegungshäufigkeiten würden um 3 dB höhere Beurteilungspegel resultieren."

Das Fachbüro IFB hält somit die im Gutachten angenommenen Bewegungshäufigkeiten für plausibel. Eine Anhebung der Bewegungshäufigkeiten bis zur Ausschöpfung der im Genehmigungsbescheid für den – durch die vorliegende Bauleitplanung in der Fläche fast halbierten -Parkplatz genehmigten Grenzwertesoll nicht erfolgen.

Die Gemeinde schließt sich dieser fachgutachterlichen Sicht an. Sie wird den öffentlichen Parkplatz auf Gemeindegrund nur in dem Umfang und Maß nutzen lassen, wie die Nutzung in dem der Bauleitplanung zugrunde gelegten Schallschutzgutachten ifb als nachbarverträglich angesetzt und unterstellt wurde. Sie verzichtet faktisch auf einen Teil des Genehmigungsinhalts.

2.7.2. Altlasten

Im Altlastenverzeichnis von ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) liegen für den Planungsbereich keine Eintragungen vor.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hauptstraße 29" wurden durch das Ingenieurbüro "IFB Eigenschenk GmbH eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung (geotechnisches Gutachten Nr. 3220459



Gemeinde: Spiegelau Landkreis: Freyung-Grafenau Blatt Nr. 21

vom 27.05.2022) und ergänzend eine Altlastenuntersuchung einschließlich der Durchführung von Feld- und Laboruntersuchungen durchgeführt (umwelttechnischer Bericht Nr. 3220911 vom 17.06.2022).

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden in dem aufgefüllten Oberboden Fremdanteile in Form von Ziegelresten sowie untergeordnet auch Glas- und Schwarzdeckenreste angetroffen. In den im Liegenden der Auffüllung angetroffenen Zersatzböden wurden auf Grundlage der organoleptischen Begutachtung keine Auffälligkeiten festgestellt.

In den untersuchten Proben der Auffüllung wurden Gehalte an PAK und Schwermetallen im Feststoff bis Z 1.2 sowie punktuell Schwermetallgehalte im Feststoff bis Z 2 gemäß LAGA M20 und Verfüll-Leitfaden ermittelt.

Die untersuchten Proben aus dem Zersatz weisen Schwermetallgehalte im Feststoff bis Z 1.1 gemäß LAGA M20 und Verfüll-Leitfaden auf, die in der Größenordnung der geogenen (natürlichen) Hintergrundgehalte des Ostbayerischen Grundgebirges liegen und daher keine Hinweise auf anthropogene Verunreinigungen darstellen. Ansonsten wurden für alle übrigen untersuchten Parameter keine auffälligen Gehalte ermittelt.

Die festgestellten Schwermetallgehalte sind auf Basis der vorliegenden Ergebnisse auch bei höheren Feststoffgehalten (punktuell bis Z 2) im Rahmen der angegebenen Bestimmungsgrenzen nachweislich nicht oder nur geringfügig eluierbar (auswaschbar). Die Stufe-1-Werte für Eluat werden in allen untersuchten Proben durchwegs eingehalten, so dass eine Grundwassergefährdung durch Schwermetalle über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht zu besorgen ist. Durch die festgestellten PAK kann nach derzeitigem Kenntnisstand ein Gefährdungsverdacht für das Schutzgut Grundwasser grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Die ermittelten Gehalte für Benzo(a)pyren im Feststoff überschreiten teilweise den Prüfwert des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz für die Nutzungen Kinderspielflächen und Wohngebiete gemäß BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch von 0,5 mg/kg.

Um eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser auszuschließen hat die Gemeinde Spiegelau die IFB Eigenschenk GmbH mit der Erstellung eines Bodenmanagements beauftragt (Umwelttechnischer Bericht der IFB Eigenschenk GmbH, Nr. 3221944-1 vom 26.01.2023, Bodenmanagementkonzept). Aufgrund der Empfehlung des Büros IFB Eigenschenk wurden in die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung entsprechende Festsetzungsinhalte zum Umgang mit den aufgebrachten Verunreinigungen aufgenommen.

Gemäß dem Bodenmanagementkonzept ist demnach vorgesehen, unter fachgutachterlicher Begleitung das Auffüllmaterial und damit das schadstoffhaltige Bodenmaterial abzutragen, aufzuhalden und eine Deklarationsuntersuchung



Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 22

vorzunehmen. Anhand der Ergebnisse der Deklarationsuntersuchung wird entschieden, ob das Material anderenorts zu entsorgen ist oder unterhalb einer Versiegelung vor Ort wieder eingebaut werden kann. Durch diese Vorgehensweise kann in beiden Fällen eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch, weitere Wirkungspfade und sonstige Altlastengefahren sicher ausgeschlossen werden.

Soweit es im Zuge der Baumaßnahme erforderlich wird, Niederschlagswasser zu sammeln und abzuleiten, soll dies temporär über eine Absetzvorrichtung (Container) zur Befreiung von den mitgeführten Sedimenten in den örtlichen Kanal eingeleitet werden. Falls eine Unterschreitung der Einleitegrenzwerte in den Kanal nicht schon anhand der Ergebnisse der Deklarationsuntersuchungen ausgeschlossen werden kann, ist das abzuleitende Wasser vor Einleitung auf die Parameter PAK und Schwermetalle zu untersuchen.

2.7.3. Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Ein Eindringen des Baukörpers in das Grundwassers wird nicht erwartet. Eine mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Altlasten wird unter 2.6.2 abgehandelt. Durch die geplante Dachbegrünung wird anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten.

2.7.4. Klima

Der überplanten Fläche kommt keine nennenswerte kleinklimatische Funktion zu. Spiegelau ist durch die umgebende Landschaft ausreichend mit Frischluft versorgt. Neben den im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Grünflächen trägt die geplante Dachbegrünung maßgeblich zu einer Verminderung des zusätzlichen Temperaturanstiegs im Siedlungsbereich bei.

2.7.5. Arten und Lebensräume

Naturschutzfachlich handelt es sich in der Bestandssituation um ehemals bebaute, heute teils geschotterte teils regelmäßig gemähte Siedlungsgrünflächen, die auch aufgrund der Einflüsse aus der angrenzenden intensiven anthropogenen Nutzung (Bebauung, Verkehr, Streusalz) keine nennenswerte Bedeutung für Arten- und Lebensräume aufweisen.

Bei einer Geländeerkundung im Mai 2022 wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen geschützter Arten vorgefunden.

Der Baumbestand entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Laubbäume mittlerer Ausprägung – Spitzahorn, Baumhasel, Bergahorn, Esche, Winterlinde) kann entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan bei der Umsetzung des Vorhabens weitestgehend erhalten bleiben. Der im Luftbild noch erkennbare Laubbaum an / auf der östlichen Grundstücksgrenze besteht in der Ist-Situation nicht mehr. Die Strauchhecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurde auf den Stock gesetzt. Zwei Birken im Nordosten des Vorhabenbereichs (Stammumfang ca. 120 cm, Höhe ca. 20 m, darunter



Vorhabenbezogener Bebauungsplan: "

Gemeinde:

"Hauptstr. 29" - Neubau Mehrfamilienhaus

Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 23

strauchartig wachsende Weiden) sowie eine Baumweide und ein Bergahorn im Süden (Stammumfang ca. 50 cm, Höhe ca. 8 m) müssen im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden. Ersatzweise werden bei der Anlage der Freiflächen um die geplanten Gebäude heimische und stadtklimaverträgliche Laubbäume und Sträucher gepflanzt.

Das Flachdach wird intensiv begrünt unter Schaffung eines Habitatmusters aus unterschiedlich hohen Substrataufbauten und Pflanzengesellschaften.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Artenschutz, wie Maßnahmen gegen Vogelschlag an großen Glasflächen sowie die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel.



Foto 1: Blick von der Hauptstraße in Richtung Pfarrer-Schweikl-Straße Süden auf den westlichen Bereich das überplante Grundstücks (im Hintergrund die von Baum- und Strauchhecken eingegrünte öffentliche Parkplatzanlage)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Gemeinde:

"Hauptstr. 29" - Neubau Mehrfamilienhaus

Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 24



Foto 2: Blick von der Hauptstraße über die bestehenden Stellplatzflächen auf den östlichen Bereich des überplanten Grundstücks in Richtung Osten

Ergebnis: Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.8. Hinweise

2.8.1. Fachgutachten

Im Verfahren zu vorliegendem Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten und Untersuchungen erstellt. Die Untersuchungsergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

- Geotechnischer Bericht der IFB Eigenschenk GmbH, Nr. 3220459 vom 27.05.2022
- Umwelttechnischer Bericht der IFB Eigenschenk GmbH, Nr. 3220911 vom 17.06.2022
- Hydrogeologischer Bericht der IFB Eigenschenk GmbH, Nr. 3221780 vom 08.12.2022
- Immisionstechnischer Bericht der IFB Eigenschenk GmbH, Nr. 3220698-Reva vom 10.02.2023
- Umwelttechnischer Bericht der IFB Eigenschenk GmbH, Nr. 3221944-1 vom 27.01.2023, Bodenmanagementkonzept

Die Entfernung der aufgebrachten Verunreinigungen soll auf der Grundlage der Erkenntnisse der Bodenuntersuchung der ifb Egenschenk vom 27.01.2023 erfolgen.



Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 25

Ferner wurde durch das Ingenieurbüro Wolf GmbH eine Untersuchung zur Leistungsfähigkeit des bestehenden Mischwasserkanals in Hinblick auf die geplante Einleitung von Abwasser aus dem Bauvorhaben durchgeführt. Die Feststellungen des IB Wolf liegen als E-Mail vom 21.04.2022 vor.

2.8.2. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

Für eine manuelle Brandbekämpfung müssen mindestens 800 I/min Löschwasser für zwei Stunden zur Verfügung stehen, das aus Überflurhydranten nach DIN 3222 mit zwei B-Abgängen entnommen werden kann. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Die Hydranten müssen vom DVGM zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

2.8.3. Kabelsparten

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

2.8.4. Telekommunikations-Infrastruktur

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikations-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.



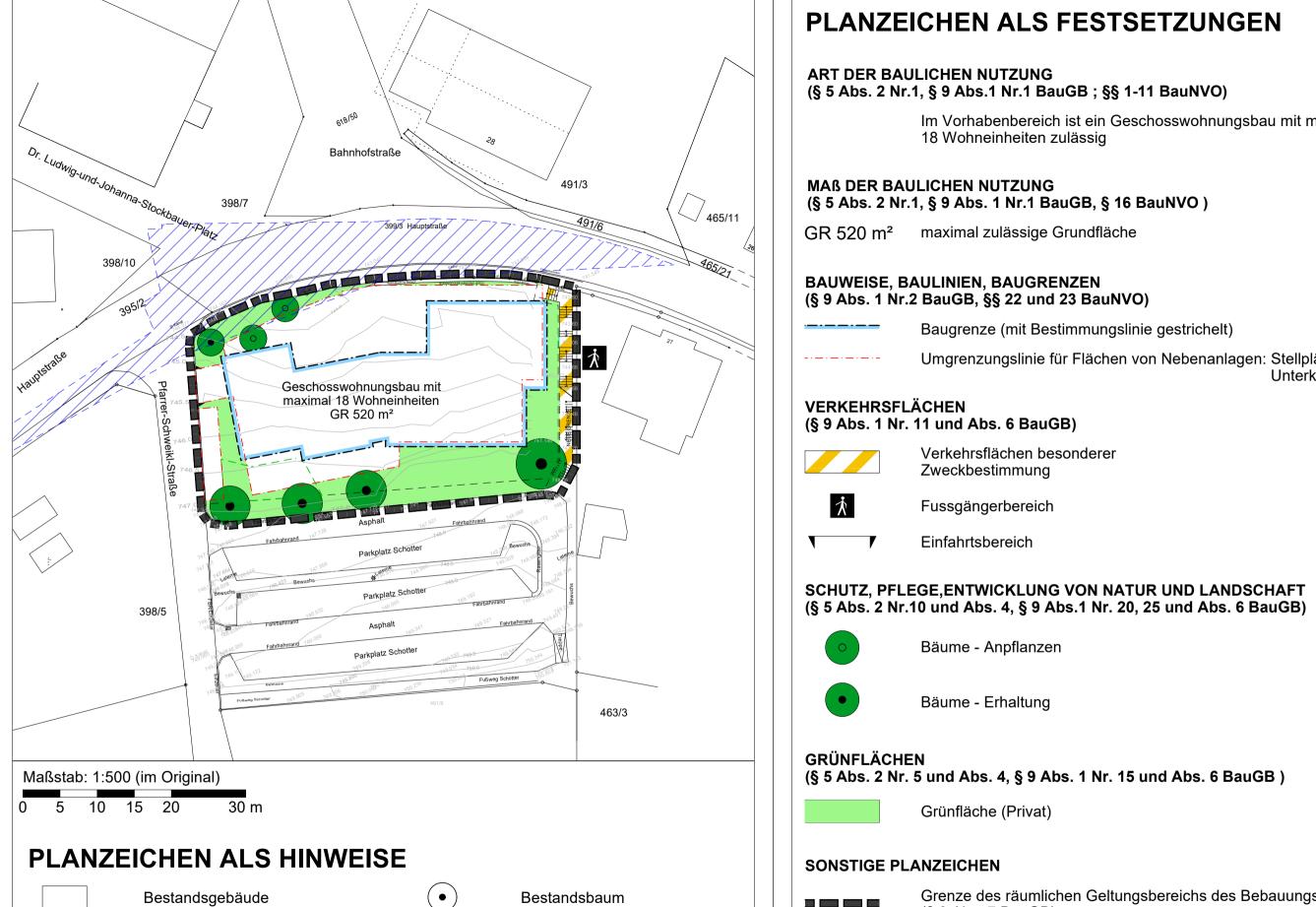
Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt Nr. 26

3. Planzeichnung mit Satzungstext

Die Planzeichnung im Maßstab $1:500\,$ mit dem Satzungstext ist verbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Höhenlinien

Höhenpunkte

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

> Im Vorhabenbereich ist ein Geschosswohnungsbau mit maximal 18 Wohneinheiten zulässig

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 520 m² maximal zulässige Grundfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

Umgrenzungslinie für Flächen von Nebenanlagen: Stellplätze, Garagen, Unterkellerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fussgängerbereich

Einfahrtsbereich

SCHUTZ. PFLEGE.ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Bäume - Anpflanzen

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Bestehende Grundstücksgrenze

Neue Grundstücksgrenze

übernommen)

Sichtdreieck (nachrichtlich

Grünfläche (Privat)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bereich für Spielfläche

SATZUNGSTEXT

DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES HAUPTSTRAßE 29 § 6 Grünordnung

VOM 23.01.2023

Die Gemeinde Spiegelau erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BavNatSchG) folgende

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- (1) Für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 461/Teilfl. Gemarkung Klingenbrunn wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung vom 23.01.2023, der Begründung vom 23.01.2023, diesem Satzungstext und dem als Anlage beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan mit Plandatum vom 23.01.2023.

Vorhaben- und Erschließungsplan

- (1) Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Dipl.-Ing. Steinbacher, Neukirchen vom Wald, Plandatum vom 23.01.2023, ist verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Er besteht aus den folgenden Unterlagen:
 - a. "Eingabeplan Nr. 1": Grundriss Untergeschoss, Maßstab 1 : 100
 - b. "Eingabeplan Nr. 2": Erdgeschoss, Maßstab 1 : 100
- c. "Eingabeplan Nr. 3": Grundrisse 1. und 2. Obergeschoss, Maßstab 1 : 100, und Lageplan, Maßstab 1: 1000
- d. "Eingabeplan Nr. 4": Grundriss Dachgeschoss und Schnitte, Maßstab 1 : 100
- e. "Eingabeplan Nr. 5": Ansichten, Maßstab 1: 100
- f. "Eingabeplan Nr. 6": Freiflächengestaltung Untergeschoss, Maßstab 1: 100 mit Sichtdreieckdarstellung, Maßstab 1: 100
- g. "Eingabeplan Nr. 7": Freiflächengestaltung Erdgeschoss, Maßstab 1 : 100

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabenbereich ist ein Geschosswohnungsbau mit maximal 18 Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die maximal zulässige Grundfläche, die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt 520 gm.

Sie darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO maximal um eine Grundfläche von 360 am überschritten werden.

(2) Für bauliche Anlagen wird eine maximale Höhe von 760,00 m über NN festgesetzt.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

(1) Die als private Grünflächen festgesetzte Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Hecken zu bepflanzen sowie mit Rasen- oder Wiesenflächen zu begrünen.

Sie sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten, soweit Anlagen nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 2 Abs. 2 f und § 2 Abs. 2 g vorgesehen sind. Die Flächen innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten notwendigen

Sichtdreiecks dürfen nur als Rasen- oder Wiesenfläche genutzt werden. Aufstehende Bepflanzung durch Sträucher. Stauden oder Hecken ist dort - über die im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 2 Abs. 2 f dargestellten Baumpflanzungen hinaus - unzulässig, ebenso wie Anhebungen des Bestandsgeländes, Zäune und sonstige Anlagen, die der Gartennutzung oder Gartengestaltung dienen. Dort zulässige Bäume sind bis zu einer Höhe von 3.0 m ab natürlicher Geländeoberkante astfrei zu halten. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann eine Abweichung im

Standort zugelassen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung ver-

einbar ist und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentli-

chen Belangen vereinbar ist. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode artengleich zu ersetzen.

- (2) Dachflächen sind zum Zwecke der Ermöglichung einer Zwischenspeicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers intensiv zu begrünen. Hierfür sind oberhalb einer Drän- und Filterschicht Dachbegrünungs-Substrat, Sand, Kies und Oberboden als Standort für verschiedene Pflanzengesellschaften nebeneinander in wechselnder Aufbauhöhe zwischen 10 und 30 cm einzubauen. Das so entstandene Habitatmosaik ist durch Äste und Steine zu ergänzen. Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern.
- (3) Befestigte Flächen sind im Planungsumgriff nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind, soweit es sich um Erschließungsflächen handelt, mit versickerungsfähigem Be-
- (4) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 60 cm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (5) Einfriedungen sind nur als durchsehbare, sockellose Holz- oder Metallzäune ohne massive Pfeiler bis zu einer Höhe von 1.50 m und nur außerhalb des erforderlichen Sichtdreiecks Pfarrer-Schweikl-Straße / Hauptstraße gemäß Darstellung nach § 2 Abs. 2 zulässig.

Bodenverunreinigung

Die aufgebrachten Verunreinigungen im Planungsumgriff sind durch Aushub unter ständiger gutachterlicher Begleitung zu entfernen.

Die Entfernung ist mittels analysierter Beweissicherungsproben zu belegen.

lag mit hohem Fugenanteil auszugestalten.

Die Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen sind durch eine Untersuchungsstelle nach §18 BBodSchG zu begleiten.

Die Sanierung und die schadlose Entsorgung ist in einem Bericht vollständig zu dokumentieren und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

§ 8 Entwässerung / Regenwassernutzung

(1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser einschließlich des Niederschlagswassers von privaten Erschließungsflächen ist vollständig zur Versickerung zu bringen.

(2) Regenwasserzisternen oder andere geeignete Speichermöglichkeiten sind in den überbaubaren Grundstücksflächen unterhalb baulicher Anlagen oder befestigten Erschließungsflächen zulässig.

§ 9 Maßnahmen zum Artenschutz

- (1) Zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände (z.B. Lärmschutzwände), transparente Durchgänge. Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.
- (2) Für Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel ohne UV-Strahlung mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3.000 Kelvin) zulässig. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren. Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken.

§ 10 Immissionsschutz

- (1) Für Aufenthaltsräume in Wohnungen ist mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von R'w ges = 30 bis 37 dB einzuhalten
- (2) Schlafräume und Kinderzimmer an den straßenzugewandten Fassaden sind mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 2 innerhalb der vertraglich bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

§ 12 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hauptstraße 29 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VORHABENBEZOGENER **BEBAUUNGSPLAN**

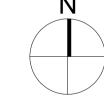
"HAUPTSTRASSE 29"

Gemeinde Spiegelau Konrad-Wilsdorf-Str. 5 94518 Spiegelau





Maßstab: 1:500



Planfassung vom 03.07.2023

redaktionell geändert: 26.07.2023

ARCHITEKTURSCHMIEDE BÜRO FÜR HOCHBAU UND STÄDTEBAU Telefon 09928 / 9400-0 Marienbergstraße 6 94261 Kirchdorf im Wald

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere

§ 8 Entwässerung / Regenwassernutzung

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser einschließlich des Niederschlagswassers von privaten Erschließungsflächen ist vollständig zur Versickerung zu bringen.
- (2) Regenwasserzisternen oder andere geeignete Speichermöglichkeiten sind in den überbaubaren Grundstücksflächen unterhalb baulicher Anlagen oder befestigten Erschließungsflächen zulässig.

§ 9 Maßnahmen zum Artenschutz

- (1) Zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände (z.B. Lärmschutzwände), transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.
- (2) Für Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel ohne UV-Strahlung mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3.000 Kelvin) zulässig. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschimung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken.

§ 10 Immissionsschutz

(1) Für Aufenthaltsräume in Wohnungen ist mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von R'w ges = 30 bis 37 dB einzuhalten.
 (2) Schlafräume und Kinderzimmer an den straßenzugewandten Fassaden sind mit einer

schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen.

I1 Hinumie

§ 11 Hinweise

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 2 Innerhalb der vertraglich bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

§ 12 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hauptstraße 29 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"HAUPTSTRASSE 29"

Gemeinde Spiegelau Konrad-Wilsdorf-Str. 5

94518 Spiegelau

Landkreis Freyung-Grafenau Regierungsbezirk Niederbayern



Planzeichnung

Maßstab: 1:500



Planfassung vom 03.07.2023

redaktionell geändert: 26.07.2023

ARCHITEKTURSCHMIEDE BÜRO FÜR HOCHBAU UND STADTEBAU

Marienbergstraße 6

94261 Kirchdorf im Wald

Telefon 09928 / 9400-0 info@architekturschmiede.com Nachrichtliche Übernahme: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unser Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.



Gemeinde: Spiegelau

Landkreis: Freyung-Grafenau

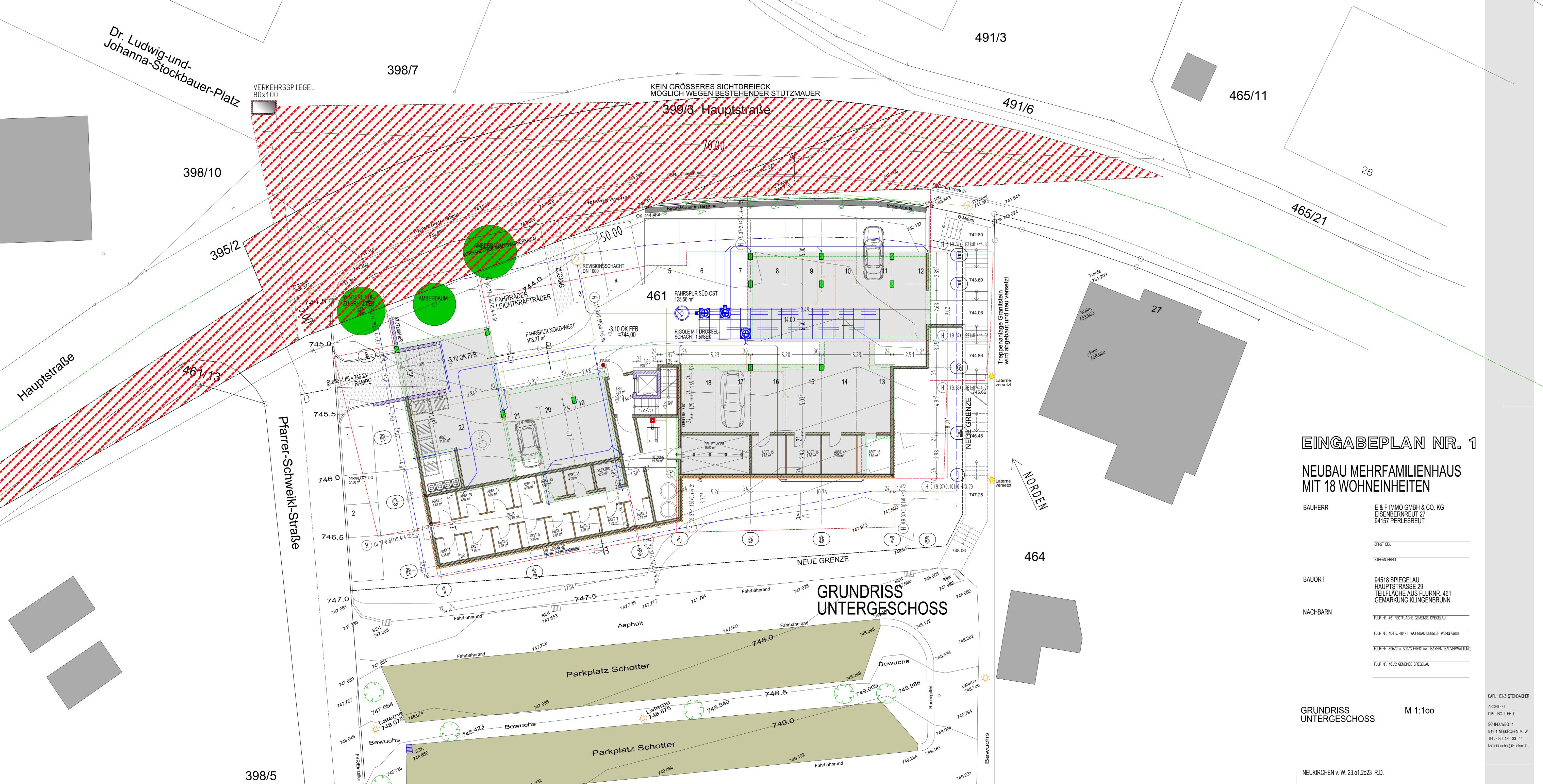
Blatt Nr. 27

4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Dipl. Ing. Steinbacher, Neukirchen vom Wald, Plandatum vom 23.01.2023, ist verbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Er besteht aus den folgenden Unterlagen:

- 4.1. "Eingabeplan Nr. 1": Grundriss Untergeschoss, Maßstab 1: 100
- 4.2. "Eingabeplan Nr. 2": Erdgeschoss, Maßstab 1 : 100
- 4.3. "Eingabeplan Nr. 3": Grundrisse 1. und 2. Obergeschoss, Maßstab 1 : 100, und Lageplan, Maßstab 1 : 1000 Ansichten Nord, Süd, West und Ost, Maßstab jeweils 1:100
- 4.4. "Eingabeplan Nr. 4": Grundriss Dachgeschoss und Schnitte, Maßstab 1 : 100
- 4.5. "Eingabeplan Nr. 5": Ansichten, Maßstab 1: 100
- 4.6. "Eingabeplan Nr. 6": Freiflächengestaltung Untergeschoss, Maßstab 1: 100 mit Sichtdreieckdarstellung, Maßstab 1: 100
- 4.7. "Eingabeplan Nr. 7": Freiflächengestaltung Erdgeschoss, Maßstab 1: 100





NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS MIT 18 WOHNEINHEITEN

BAUHERR

E & F IMMO GMBH & CO. KG EISENBERNREUT 27 94157 PERLESREUT

STEFAN FRIEDL

ERNST EIBL

BAUORT

94518 SPIEGELAU HAUPTSTRASSE 29 TEILFLÄCHE AUS FLURNR. 461 GEMARKUNG KLINGENBRUNN

NACHBARN

FLUR-NR. 461 RESTFLÄCHE GEMEINDE SPIEGELAU

FLUR-NR. 464 u. 464/1 WOHNBAU DENGLER-WENIG GmbH

FLUR-NR. 395/2 u. 399/3 FREISTAAT BAYERN (BAUVERWALTUNG)

FLUR-NR. 461/2 GEMEINDE SPIEGELAU

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

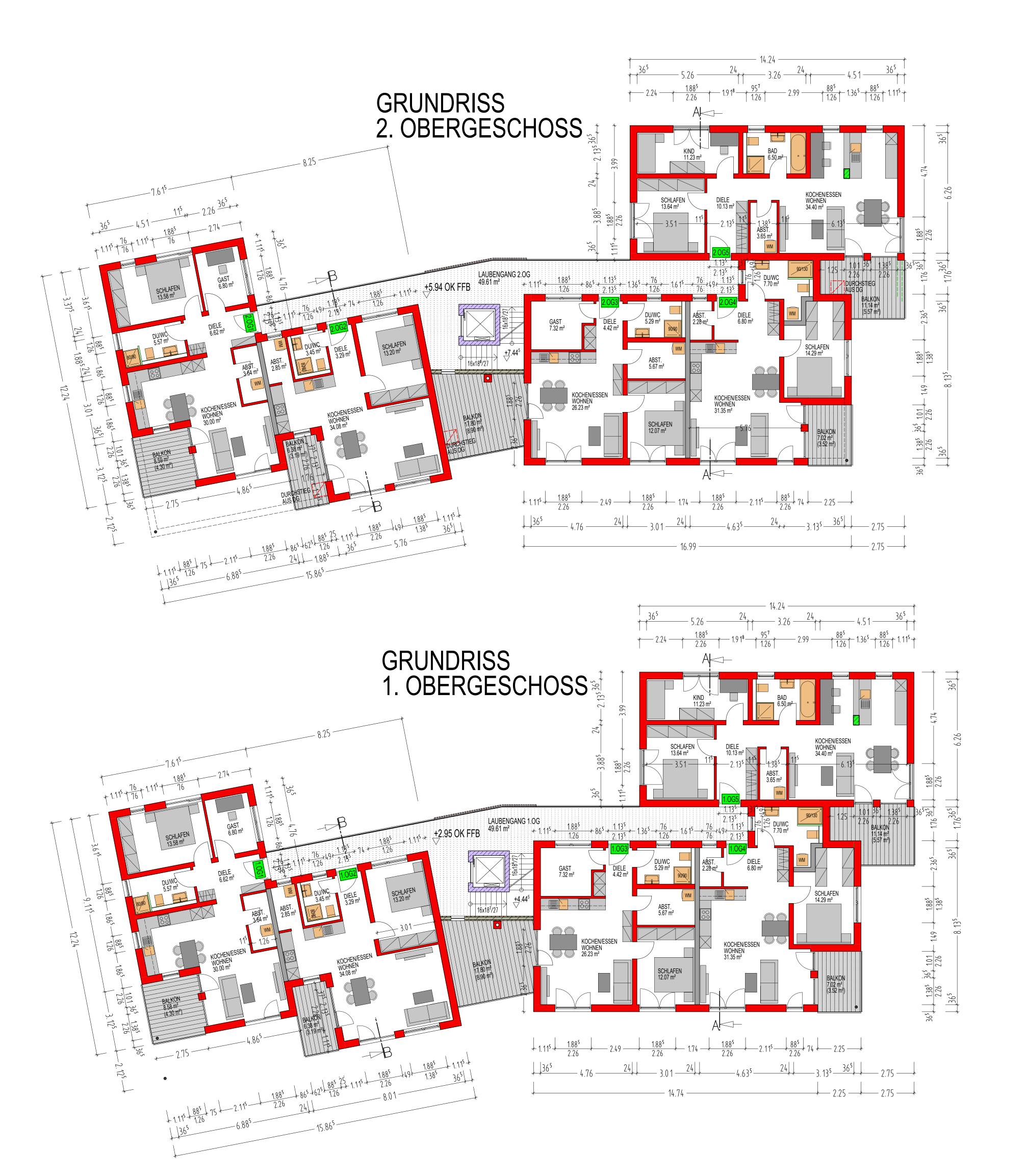
M 1:100

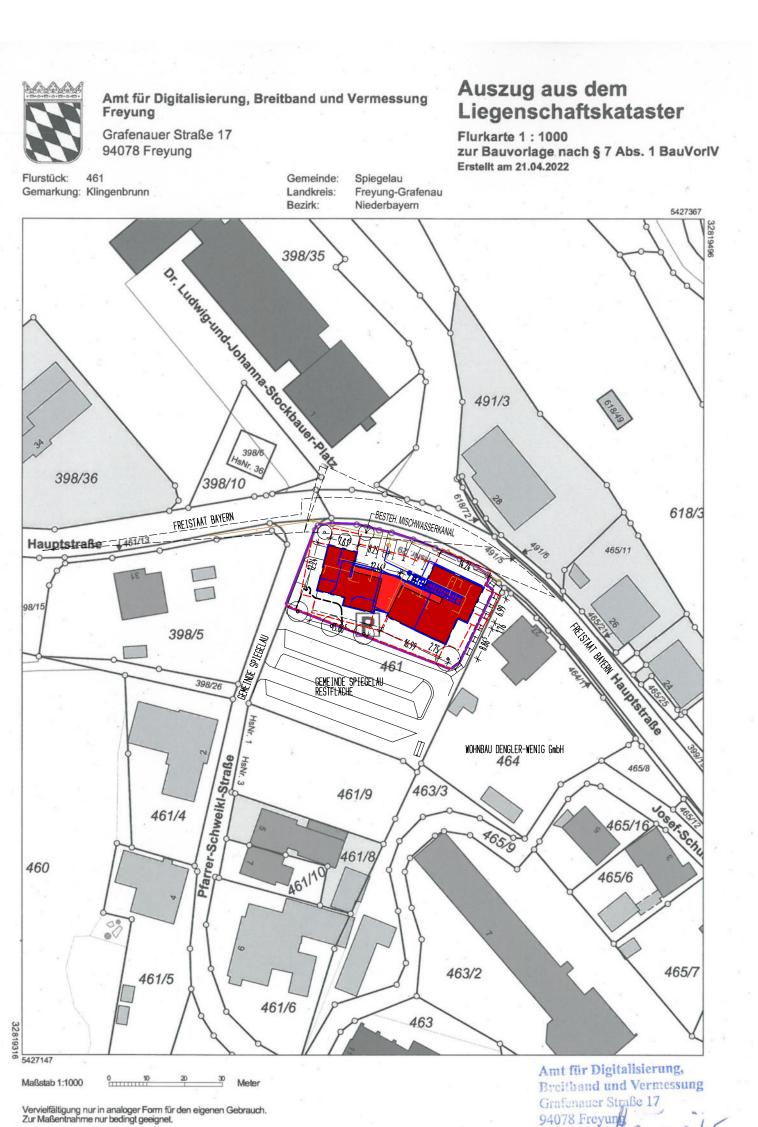
KARL-HEINZ STEINBACHER

ARCHITEKT

DIPL. ING. (FH)

SCHINDLWEG 14
94154 NEUKIRCHEN V. W.
TEL. 08504/9 33 22
khsteinbacher@t-online.de





NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS MIT 18 WOHNEINHEITEN

BAUHERR

E & F IMMO GMBH & CO. KG EISENBERNREUT 27 94157 PERLESREUT

ERNST EIBL

STEFAN FRIEDL

BAUORT

94518 SPIEGELAU HAUPTSTRASSE 29 TEILFLÄCHE AUS FLURNR. 461 GEMARKUNG KLINGENBRUNN

NACHBARN

FLUR-NR. 461 RESTFLÄCHE GEMEINDE SPIEGELAU

FLUR-NR. 464 u. 464/1 WOHNBAU DENGLER-WENIG GmbH

FLUR-NR. 395/2 u. 399/3 FREISTAAT BAYERN (BAUVERWALTUNG)

FLUR-NR. 461/2 GEMEINDE SPIEGELAU

GRUNDRISS 1.0G GRUNDRISS 2.0G LAGEPLAN

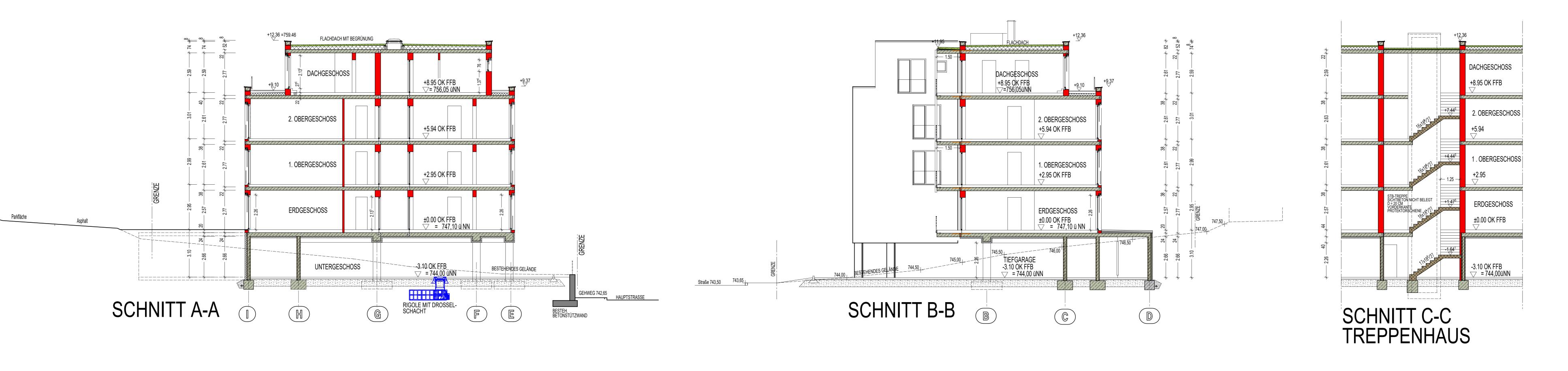
M 1:100 M 1:100 M 1:1000 KARL-HEINZ STEINBACHER

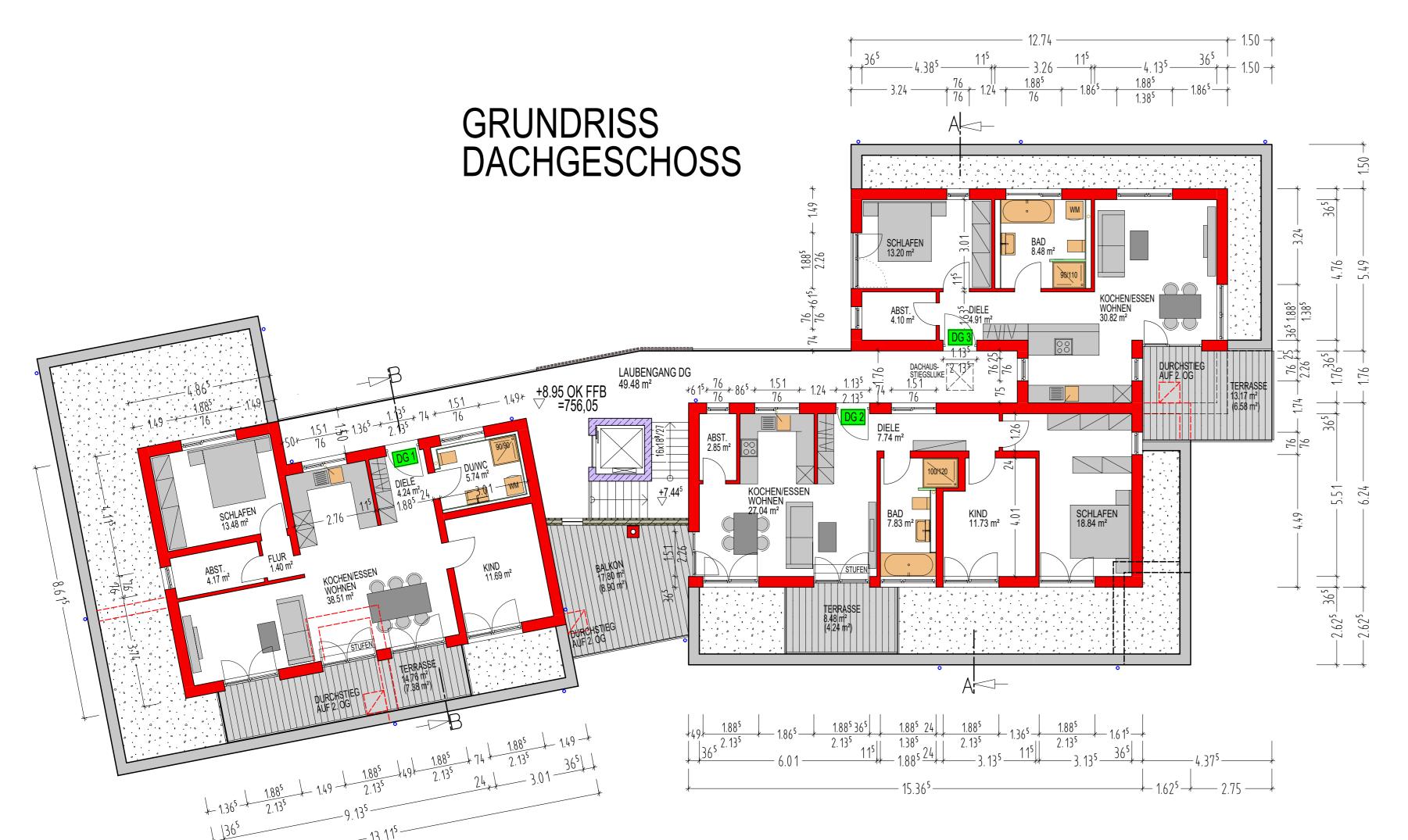
ARCHITEKT

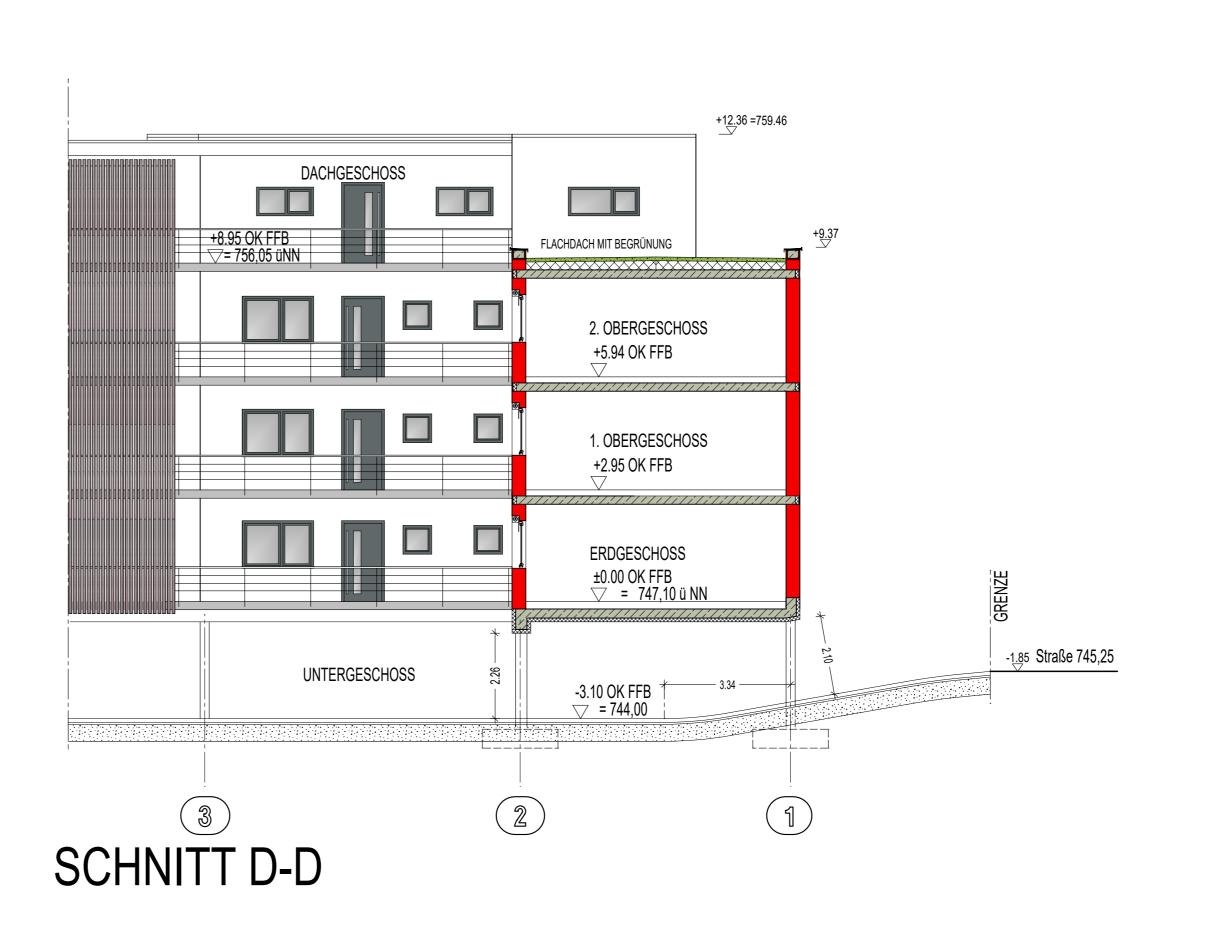
DIPL. ING. (FH)

SCHINDLWEG 14
94154 NEUKIRCHEN V. W.
TEL. 08504/9 33 22
khsteinbacher@t-online.de

NEUKIRCHEN v. W. 23.01.2023 R.D.







NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS MIT 18 WOHNEINHEITEN

BAUHERR E & F IMMO GMBH & CO. KG EISENBERNREUT 27 94157 PERLESREUT

ERNST EIBL
STEFAN FRIEDL

BAUORT 94518 SPIEGELAU
HAUPTSTRASSE 29
TEILFLÄCHE AUS FLURNR. 461
GEMARKUNG KLINGENBRUNN

FLUR-NR. 461 RESTFLÄCHE GEMEINDE SPIEGELAU

FLUR-NR. 464 u. 464/1 WOHNBAU DENGLER-WENIG GmbH

FLUR-NR. 395/2 u. 399/3 FREISTAAT BAYERN (BAUVERWALTUNG)

FLUR-NR. 461/2 GEMEINDE SPIEGELAU

GRUNDRISS DG SCHNITTE

NACHBARN

M 1:100 M 1:100 ARCHITEKT
DIPL. ING. (FH)

SCHINDLWEG 14
94154 NEUKIRCHEN V. W.
TEL. 08504/9 33 22
khsteinbacher@t-online.de

NEUKIRCHEN v. W. 23.o1.2o23 R.D.





NORDANSICHT



WESTANSICHT



NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS MIT 18 WOHNEINHEITEN

BAUHERR

E & F IMMO GMBH & CO. KG
EISENBERNREUT 27
94157 PERLESREUT

ERNST EIBL

STEFAN FRIEDL

BAUORT

94518 SPIEGELAU
HAUPTSTRASSE 29
TEILFLÄCHE AUS FLURNR. 461
GEMARKUNG KLINGENBRUNN

NACHBARN

FLUR-NR. 461 RESTFLÄCHE GEMEINDE SPIEGELAU

FLUR-NR. 464 u. 464/1 WOHNBAU DENGLER-WENIG GMbH

FLUR-NR. 395/2 u. 399/3 FREISTAAT BAYERN (BAUVERWALTUNG)

FLUR-NR. 461/2 GEMEINDE SPIEGELAU

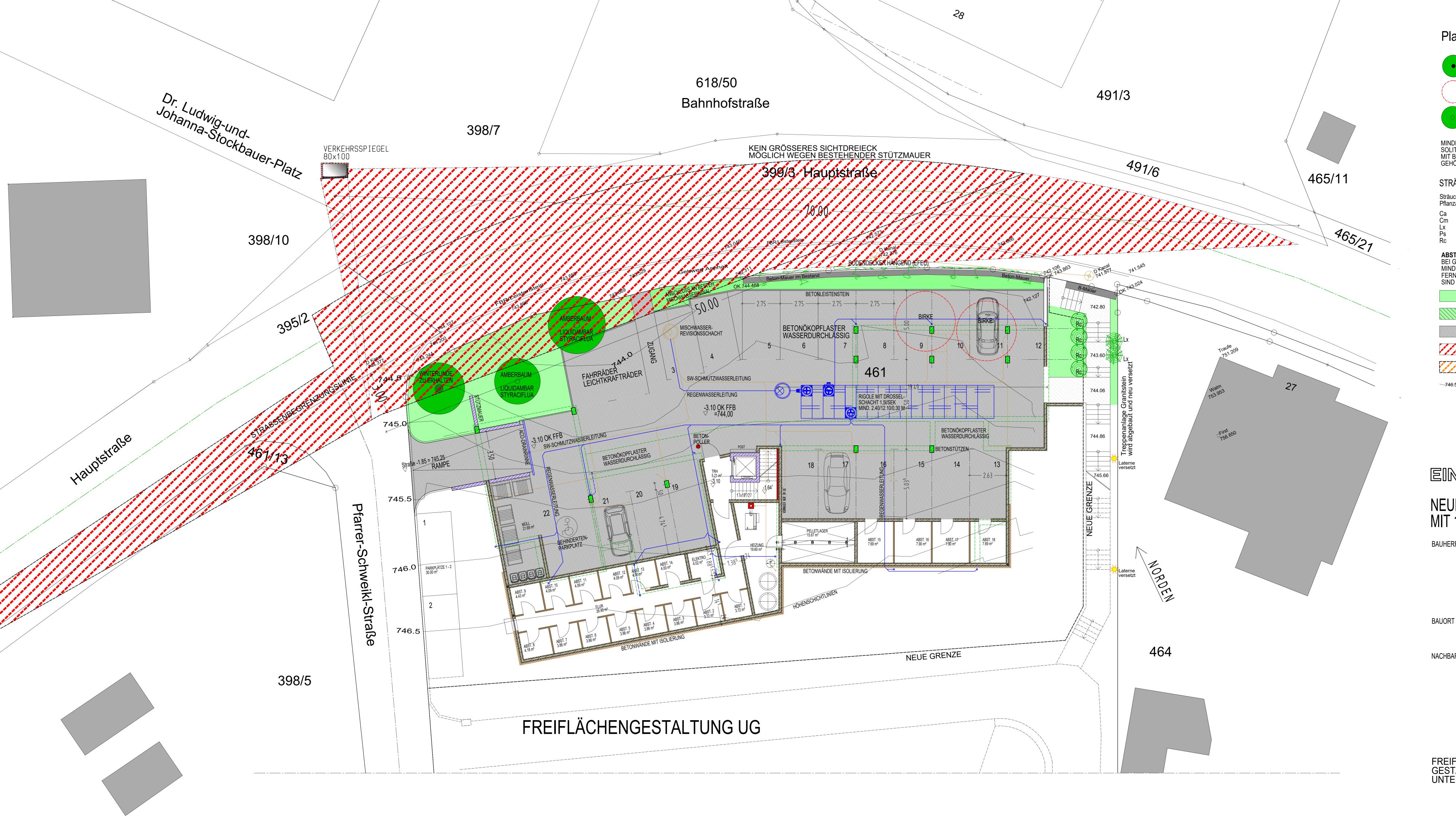
ANSICHTEN M 1:100

ARCHITEKT
DIPL. ING. (FH)

SCHINDLWEG 14
94154 NEUKIRCHEN V. W.
TEL. 08504/9 33 22

khsteinbacher@t-online.de

NEUKIRCHEN v. W. 23.01.2023 R.D.



Planzeichen

Bäume - Bestand, zu erhalten, solange sicherheitstechnisch möglich zu entfernende Bäume zu pflanzende Bäume

MINDEST PFLANZQUALITÄT: SOLITÄRBÄUME ALS HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH, 3 x VERPFLANZT, MIT BALLEN, STAMMUMFANG (StU) 16-18 CM BZW. BEI FLÄCHIGEN GEHÖLZPFLANZUNGEN AUCH ALS HEISTER, HÖHE MIND. 200-250 CM

STRÄUCHER

Sträucher als verpflanzter Strauch 3 - 5 Triebe 100 / 150 cm Pflanzabstand in der Feldgehölzhecke 150 x 150 cm

Prunus spinosa Rosa canina

ABSTAND ZU LEITUNGEN BEI GEHÖLZPFLANZUNGEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS EIN ABSTAND VON MIND. 2,50 M ZU VORHANDENEN LEITUNGEN (STROM, WASSER, ABWASSER UND FERNMÉLDEANLAGE) EINGEHALTEN WIRD. BÈI GERINGEREN ABSTÄNDEN SIND WURZELSCHUTZVORRICHTUNGEN (SPEZIALFOLIEN, O.Ä.) VORZUSEHEN.

LANDSCHAFTSRASEN

WARTUNGSFLÄCHE

BETONÖKOPFLASTER WASSERDURCHLÄSSIG

SICHTDREIECK

UMZÄUNTER SPIELPLATZ

746:500 HÖHENANGABE ÜNN MIT HÖHENSCHICHTLINIE

EINGABEPLAN NR. 6

NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS MIT 18 WOHNEINHEITEN

BAUHERR

E & F IMMO GMBH & CO. KG EISENBERNREUT 27 94157 PERLESREUT

STEFAN FRIEDL

94518 SPIEGELAU HAUPTSTRASSE 29 TEILFLÄCHE AUS FLURNR. 461 GEMARKUNG KLINGENBRUNN

NACHBARN

FLUR-NR. 461 RESTFLÄCHE GEMEINDE SPIEGELAU

FLUR-NR. 464 u. 464/1 WOHNBAU DENGLER-WENIG GMbH

FLUR-NR. 395/2 u. 399/3 FREISTAAT BAYERN (BAUVERWALTUNG)

FREIFLÄCHEN-GESTALTUNG UNTERGESCHOSS

M 1:100

DIPL. ING. (FH) 94154 NEUKIRCHEN V. W. TEL. 08504/9 33 22 khsteinbacher@t-online.de

NEUKIRCHEN v. W. 23.01.2023 R.D.



Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Spiegelau hat in der Sitzung vom 11.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hauptstraße 29" im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2022 bis 26.08.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2022 bis 30.08.2022 öffentlich ausgelegt.
- 4. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2023 bis 21.04.2023 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2023 bis 21.04.2023 öffentlich ausgelegt.

| 6. | Die Gemeinde Spiegelau hat mit Beschlu Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "H | | |
|----|--|----------------------|----------|
| | beschlossen. | bot | (Siegel) |
| | Spiegelau, den $\mathcal{N} \cdot \mathcal{S} \cdot \mathcal{D} $ | Karlheinz Roth | |
| | | Erster Bürgermeister | 772 600 |

7. Ausgefertigt

عَمْ Spiegelau, den 14. هَا . هَا . هَا . هَا يَالِي الْعَامِينِ عَلَيْهِ عَلِيهِ عَلَيْهِ عَلِي عَلَيْهِ عَلَيْ

Karlheinz Roth Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hauptstraße 29" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hauptstraße 29" wurde am erneut gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Spiegelau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Spiegelau, den 18.08.23

Karlheinz Roth Erster Bürgermeister