

Markt Eslarn

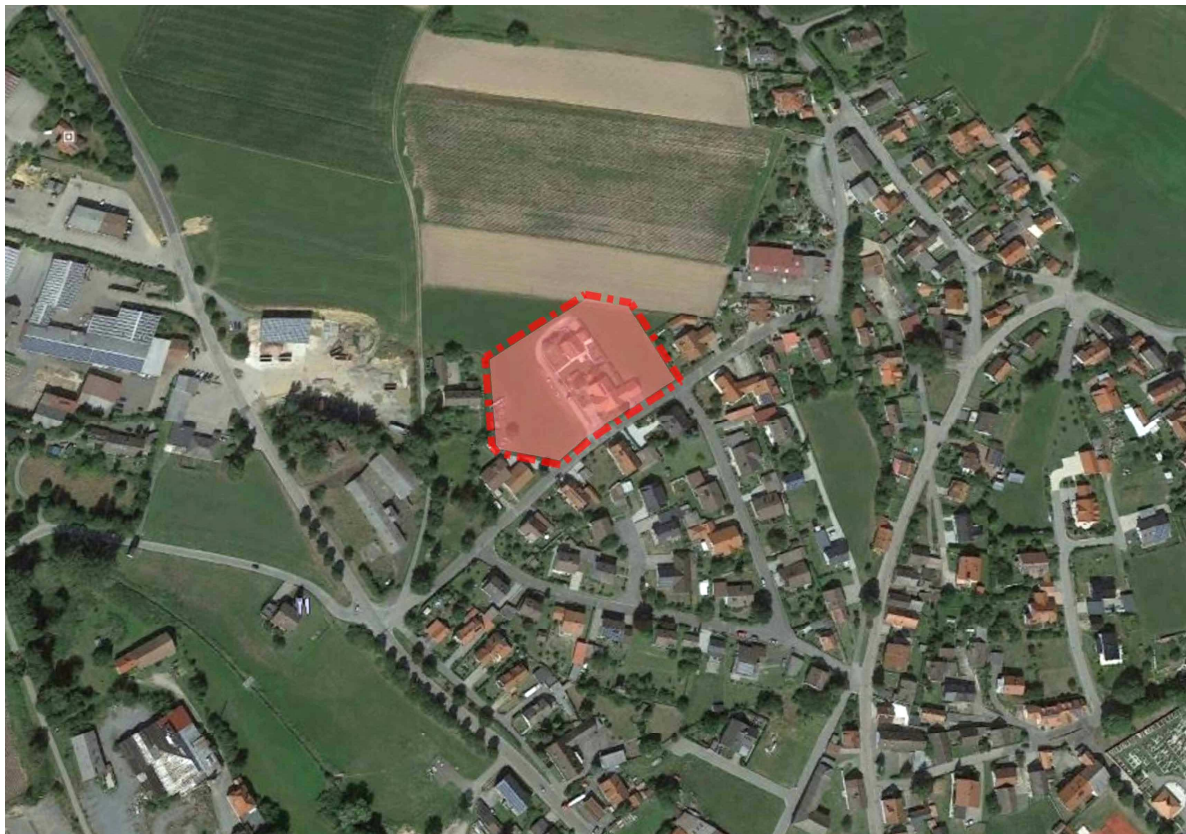


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Baugebiet (MI) „Regensburger Straße / Oberhausener Straße“

Planfassung

04.09.2018



Plangeber

Markt Eslarn
vertreten durch
1. Bürgermeister, Reiner Gäbl

Marktplatz 1
92693 Eslarn
Tel 09653 92070

Verfasser
Bebauungsplan

Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH

Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg v.
Tel 09672 9214 0

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Baugebiet (MI) „Regensburger Straße / Oberhausener Straße“

Vom

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2018 (GVBl S. 523) sowie Art. 23 – 26 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 2018 (GVBl S. 260) hat der Marktgemeinderat Eslarn in öffentlicher Sitzung am 12. März 2019 den Bebauungsplan für das Baugebiet (MI) „Regensburger Straße / Oberhausener Straße“, gefertigt vom Ingenieurbüro Weiß, Beraten und Planen GmbH, Neunburg vorm Wald, als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung vom 4. September 2018 (Lageplan Maßstab 1 : 1.000).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Planzeichnung M 1:1.000

- I. Festsetzungen durch Planzeichen
- II. Hinweise durch Planzeichen
- III. Festsetzungen durch Text
- IV. Hinweise durch Text
- V. Verfahrensvermerk

B) Begründung

C) Quellenverzeichnis

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eslarn, den

Markt Eslarn

Reiner Gäbl
Erster Bürgermeister

Markt Eslarn

**Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung**

Baugebiet (MI) „Regensburger Straße / Oberhausener Straße“

Planfassung

04.09.2018

I n h a l t

A) Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Planzeichnung M 1:1.000

I. Festsetzungen durch Planzeichen

II. Hinweise durch Planzeichen

III. Festsetzungen durch Text

IV. Hinweise durch Text

V. Verfahrensvermerk

B) Begründung

C) Quellenverzeichnis

Markt Eslarn

**Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung**

Baugebiet (MI) „Regensburger Straße / Oberhausener Straße“

Planfassung

04.09.2018

A) Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Baugebiet (MI)
"Regensburger /
Oberhausener Straße"

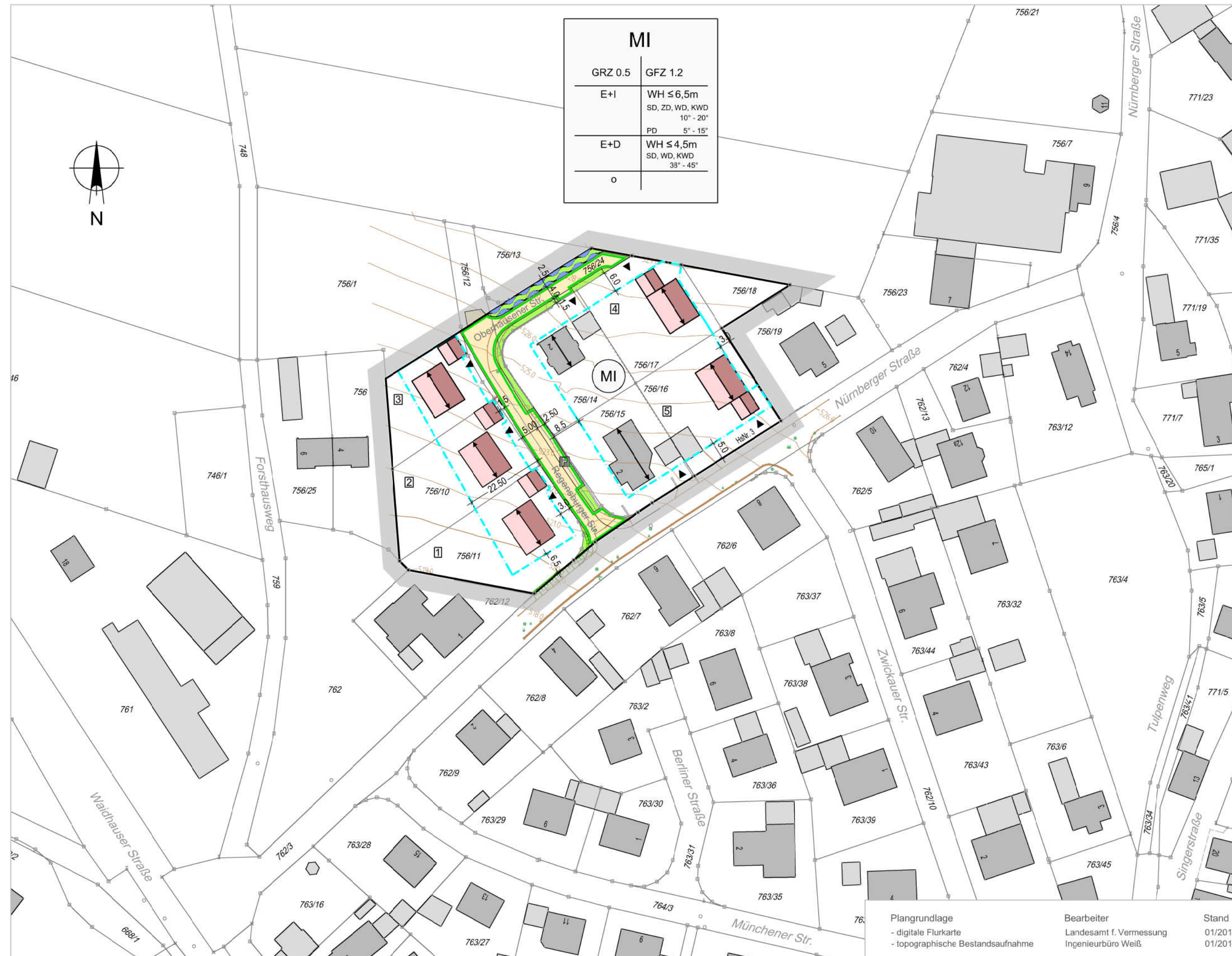
Bebauungsplan
mit integrierter
Grünordnung

Planfassung
04.09.2018

Planzeichnung

M = 1 : 1.000

Verfasser
Bebauungsplan
Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH
Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg v. Wald



MI	
GRZ 0.5	GFZ 1.2
E+I	WH ≤ 6,5m SD, ZD, WD, KWD 10° - 20° PD 5° - 15°
E+D	WH ≤ 4,5m SD, WD, KWD 38° - 45°
o	

Plangrundlage
- digitale Flurkarte
- topographische Bestandsaufnahme

Bearbeiter
Landesamt f. Vermessung
Ingenieurbüro Weiß

Stand
01/2018
01/2018

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

gemäß § 9 BauGB, BauNVO, PlanzV, BayBO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)



Mischgebiete
(§6 BauNVO)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- | | | |
|-------|----------------------|--|
| 1.2.1 | GRZ 0,5 | zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß |
| 1.2.2 | GFZ 1,2 | zulässige Geschoßflächenzahl als Höchstmaß |
| 1.2.3 | E+I, E+D | Zahl der Geschoße als Höchstmaß |
| 1.2.3 | WH ≤4,5m
WH ≤6,5m | Wandhöhe als Höchstmaß |

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

- | | | |
|-------|---|---|
| 1.3.1 | o | offene Bauweise |
| 1.3.2 | | Baugrenze |
| 1.3.3 | | Stellung der Gebäude mit Hauptfächrichtung
Drehung der Garagen um 90° zulässig |

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- | | | |
|-------|--|--|
| 1.4.1 | | Straßenbegrenzungslinie |
| 1.4.2 | | öffentliche Verkehrsfläche |
| 1.4.3 | | öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer
Zweckbestimmung: Parken |
| 1.4.4 | | vorgeschlagene Zufahrt |

1.5 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERRÜCKHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

- | | | |
|-------|--|--------------------------------------|
| 1.5.1 | | begrünte Geländemulde für Hochwasser |
|-------|--|--------------------------------------|

1.6 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB)

- | | | |
|-------|--|-------------------------|
| 1.6.1 | | öffentliche Grünflächen |
|-------|--|-------------------------|

1.7 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-------|--|---|
| 1.7.1 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
|-------|--|---|

II HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|-----|--------|---|
| 2.1 | | vorhandene Gebäude |
| 2.2 | 756/10 | Flurnummer |
| 2.3 | | Grundstücksgrenze, abgemarkt |
| 2.4 | 10 | Hausnummer |
| 2.5 | | Vorschlag für Grundstücksgrenze |
| 2.6 | | Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter ü. NN |
| 2.7 | | Parzellierung |

Baugebiet (MI)
"Regensburger /
Oberhausener Straße"

Bebauungsplan
mit integrierter
Grünordnung

Planfassung

04.09.2018

Festsetzungen,
Hinweise durch
Planzeichen

M = 1 : 1.000

Verfasser
Bebauungsplan

Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH
Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg v. Wald

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

gemäß § 9 BauGB, BauNVO, BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als **Mischgebiet – MI** Baugebiet „Regensburger Straße / Oberhausener Straße“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHEN UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN

Zulässige Grundflächenzahl – GRZ 0,5.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Zulässige Geschossflächenzahl – GFZ 1,2.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

2.2 ANZAHL DER GESCHOSSE

2 Geschosse als Höchstmaß zulässig.

2.3 HÖHENLAGE; HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Erdgeschoßhöhe (Fertigfußbodenoberkante) wird mit 0,2m – 0,4m über dem Schnittpunkt der Mittelachse des Hauptgebäudes und der Straßenachse festgelegt.

Die **straßenseitige Wandhöhe**, gemessen von der Fertigfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf **bei E+D das Maß von 4,5m sowie bei E+I das Maß von 6,5m nicht überschreiten**.

Auffüllungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GEBÄUDESTELLUNG

Für die Grundstücke gilt die **offene Bauweise – O**.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Gebäudestellung ist durch die im Plan dargestellten Gebäude definiert.

Garagen können um 90° gedreht werden.

4 WOHN EINHEITEN

Auf den Grundstücken sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNG

Zulässige Dachformen bei **E + D**:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD)

Dachneigung (DN): 38° - 45°

Zulässige Dachformen bei **E + I**:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Zeltdach (ZD)

Dachneigung (DN): 10° - 20°

Pultdach (PD) DN 5° - 15°

Für die Dacheindeckung ist ein nicht störender, gedeckter Farbton zu wählen.

6 BAUFORM / SYSTEMSCHNITTE

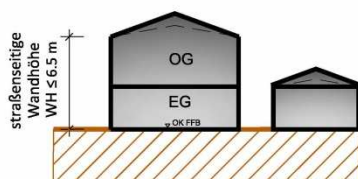
Bauform E+D

Hauptgebäude	Nebengebäude
Satteldach	Satteldach
Walmdach	Walmdach
Krüppelwalmdach	Krüppelwalmdach
DN = 38°- 45°	DN = 38°- 45°

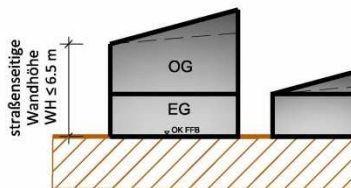


Bauform E+I

Hauptgebäude	Nebengebäude
Satteldach	Satteldach
Zeltdach	Zeltdach
Walmdach	Walmdach
Krüppelwalmdach	Krüppelwalmdach
DN = 10°- 20°	DN = 10°- 20°



Hauptgebäude	Nebengebäude
Pultdach	Pultdach
DN = 5°- 15°	DN = 5°- 15°



7 GARAGEN

Garagen sind innerhalb des Baufensters zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 6m einzuhalten.

8 ABSTANDSFLÄCHEN- UND BRANDSCHUTZBESTIMMUNGEN

Es gelten die Bauvorschriften nach Bayerischer Bauordnung BayBO.

9 STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Dazu zählen Garagenstellplätze und die ausreichend bemessene Vorfläche vor den Garagen.

Bei gewerblich genutzten Anlagen ist je 70m² Nutzfläche 1 Pkw-Stellplatz nachzuweisen.

10 REGENWASSER

Die Regen- und Niederschlagswässer von Dächern und befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf dem Grundstück in entsprechendem Speicherraum zurückzuhalten und soweit als möglich zu versickern. Sie können als Brauchwasser genutzt werden. Die Anlagen sind im Bauantrag darzustellen.

Ist ein Versickern nicht oder nur teilweise möglich, ist ein gedrosselter Überlauf an die örtliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Hausdrainagen dürfen nicht an die gemeindliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden.

11 GRÜNORDNUNG

- 11.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

- 11.2 Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
Fußwege, wenig befahrene Fahrbereiche und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit Rasenfuge).

- 11.3 Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

- 11.4 Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zulässig.
Die Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.

- 11.5 Je angefangener 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Großbaum) oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
 Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 3 Gehölzen je angefangener 200 m² Grundstücksfläche erfolgen. (Pflanzarten siehe Gehölzliste)
 Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 10 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Je Gruppe sind mindestens 2 Arten zu verwenden. (Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m).
 Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zum Erbringen der Mindestbegrünung ist zulässig.

11.6 Gehölzliste

Großbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Esche		

Mittelgroße Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche *

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel *	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	Salix purpurea	Purpur-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (*)
Rosa canina	Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball *

Anmerkung: kein Anspruch auf Vollständigkeit !!

* giftig (gemäß „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“ Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Veitshöchheim, 2003 und GUV-SI 8018 - Giftpflanzen, 2003)

(*) wenig giftig (bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, nicht Blüten/ Beeren) gemäß Planungshilfen, Verf. P. Kiermeier, in „Der von Ehren Katalog“

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1 BRANDSCHUTZ

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

2 BODENDENKMÄLER

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

3 WASSERWIRTSCHAFT

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist der örtlichen Kanalisation zuzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.

Falls Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser notwendig sind, ist die wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab zu beantragen.

Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffe sind nach Art. 37 BayWG beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab anzuzeigen.

4 BODENSCHUTZ

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig, diese muss ordnungsgemäß und schadlos sein. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

5 ALTLASTEN

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

6 TELEKOMMUNIKATION

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7 STROMVERSORGUNG

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

V. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Eslarn hat in der Sitzung vom 10.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Baugebiet „Regensburger Straße / Oberhausener Straße “ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 02.05.2018 bis 10.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2018 bis 02.07.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2018 bis 22.06.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2018 bis 07.01.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.09.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2018 bis 07.01.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Eslarn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 12.03.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.09.2018 als Satzung beschlossen.

Eslarn, den2019

.....
Reiner Gäbl, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Eslarn, den2019

.....
Reiner Gäbl, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eslarn, den2019

.....
Reiner Gäbl, 1. Bürgermeister

Markt Eslarn

**Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung**

Baugebiet (MI) „Regensburger Straße / Oberhausener Straße“

**Planfassung
04.09.2018**

B) Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

Plangeber

Markt Eslarn
vertreten durch
1.Bürgermeister, Reiner Gäbl

Marktplatz 1
92693 Eslarn
Tel 09653 92070

Verfasser
Bebauungsplan

Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH

Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg v.
Tel 09672 9214 0

Bebauungsplan

Inhalt

Erfordernis zur Aufstellung	17
Plangebiet, Geltungsbereich	18
Rahmenbedingungen	19
Übergeordnete Planungen	19
Planinhalt	22
Erschließung, Versorgung und Entsorgung	22

Begründung

Erfordernis zur Aufstellung

Planungs- anlass

Der Markt Eslarn zeichnet sich durch seinen historischen Ortskern mit Rathaus und Kirche sowie dem von Nord nach Süd verlaufenden Grüngürtel Loisbachtal aus. Im Ortszentrum sind für die Grenzregion typischen Gebäudeleerstände und Brachflächen vorzufinden. Auch in den sich anschließenden, umliegenden Wohn- und Mischgebietsflächen finden sich diese Brachflächen und Baulücken wieder.

Entlang der Nürnberger Straße befinden sich nördlich von dieser gelegen noch unbebaute Grundstücke zwischen bestehender Wohnbebauung. Diese unbebauten gemischten Brachbauflächen bieten sich für eine flächenschonende Ausweisung von Bauland im Bestand an. Somit kann an dieser Stelle ein städtebaulicher Lückenschluss geschaffen werden, der einer Neuausweisung von Baugebieten an anderer Stelle vorzuziehen ist. Dies entspricht auch der städtebaulichen Zielvorgabe des Landesentwicklungsprogramm Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Mit der Ausweisung dieses Mischgebietes will der Markt Eslarn der Nachfrage nach Baugrundstücken entgegenreten und entsprechendes Bauland für junge bauwillige Familien sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zur Verfügung stellen. Auf diese Weise kann auch einer Abwanderung der jüngeren Generation entgegen gewirkt werden. Des Weiteren bietet sich dadurch eine in Markt Eslarn in dieser Form bisher nicht vorhandene Möglichkeit von Gewerbeansiedlung an.

Der Marktgemeinderat Eslarn hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Baugebiet (MI) „Regensburger Straße / Oberhausener Straße“ beschlossen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes schafft der Markt Eslarn eine planungsrechtliche Grundlage, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Ortschaft Eslarn sichert und gewährleistet. Des Weiteren findet mit dem Baugebiet in diesem Bereich ein städtebaulicher Lückenschluss mit Ortsabrundung statt.

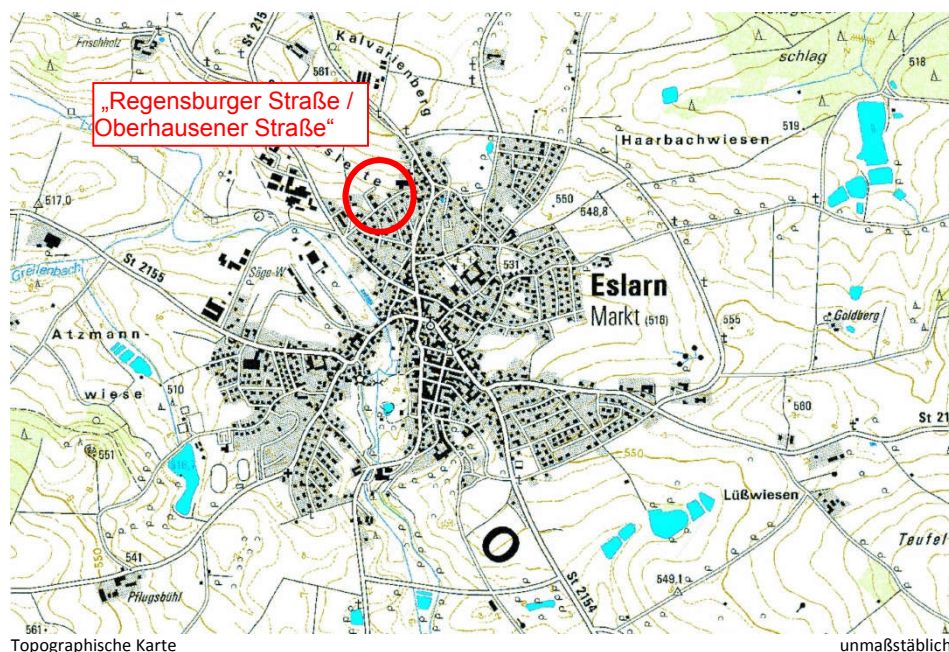
Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Regensburger Straße / Oberhausener Straße“ wird nach §13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt. Die Voraussetzungen sind hierfür auf Grund von Lückenschlüssen der baulichen Nutzung sowie einer geringeren Größe der Grundfläche von bis zu zwei Hektar gegeben.

Die neu zu überplanenden Grundstücksfläche von 6.473m² und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 ergeben eine zu überbauende Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

Plangebiet, Geltungsbereich



Lage

Die Marktgemeinde Eslarn liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Neustadt an der Waldnaab direkt an der Grenze zu der Tschechischen Republik. Nördlich von dem Markt verläuft in einer Entfernung von 7 km die Autobahn A6 (Nürnberg-Waidhaus-Prag). Das geplante Baugebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand.

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von 0,7 ha. Im Osten, Süden und Westen grenzt die neu zu überplanende Fläche an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Fläche des Plangebietes

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke mit einer Fläche von 7.380 m².

Flächenbilanzierung

Grundstücke im Geltungsbereich

	Flur-Nr.	Grundstücksgröße
Gemarkung Eslarn	756/1 (Teilfläche)	657 m ²
	756/10	967 m ²
	756/11	1.041 m ²
	756/12 (Teilfläche)	618 m ²
	756/14	883 m ²

	756/15	850 m ²
	756/16	924 m ²
	756/17	867 m ²
	756/18	249 m ²
	756/24 (Teilfläche)	324 m ²
Geplante Grundstücksflächen im Geltungsbereich		
Parzellen neu	Parzelle 1	1.042 m ²
	Parzelle 2	979 m ²
	Parzelle 3	679 m ²
	Parzelle 4	1.116 m ²
	Parzelle 5	924 m ²
Parzellen bestehend	Fl-Nr. 756/14	883 m ²
	Fl-Nr. 756/15	<u>850 m²</u>
	Gesamtfläche Parzellen	6.473 m ²
Öffentliche Flächen	Straßenverkehrsflächen	697 m ²
	Öffentliche Grünfläche	210 m ²

Rahmenbedingungen

Geländeverhältnis	Das Gelände fällt vom Norden (529 müNN) in Richtung Südwesten mit einem gleichmäßigen Gefälle von ca. 9% auf 519 müNN ab. Die neu zu überplanenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich in Form von Wiesenflächen genutzt.
Vorhandene baulichen Anlagen	Im Geltungsbereich der zu überplanenden Flächen sind bereits zwei Parzellen mit Wohngebäuden sowie eine mit einer Garage bebaut.
Eigentums-verhältnisse	Die Baugrundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Privatbesitz. Die übrigen Flächen sind Eigentum des Marktes Eslarn und sind als öffentliche Straße / Weg gewidmet.

Übergeordnete, sonstige Planungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP) / Regionalplanung	Als übergeordnete Planungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes dienen das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, Stand 01.03.2018 sowie der Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6), geändert 01.06.2018. Der Markt Eslarn gehört gemäß LEP, Anhang 2 - Strukturkarte, zu einem allgemein ländlichen Raum sowie zu einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.
--	---

Laut Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) ist der Markt Eslarn ein bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum, das in einem ländlichem Teilraum liegt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll -Karte 1 Raumstruktur.

Hierzu ist im Regionalplan folgendes Ziel und Begründung zum Punkt Siedlungswesen angeführt:

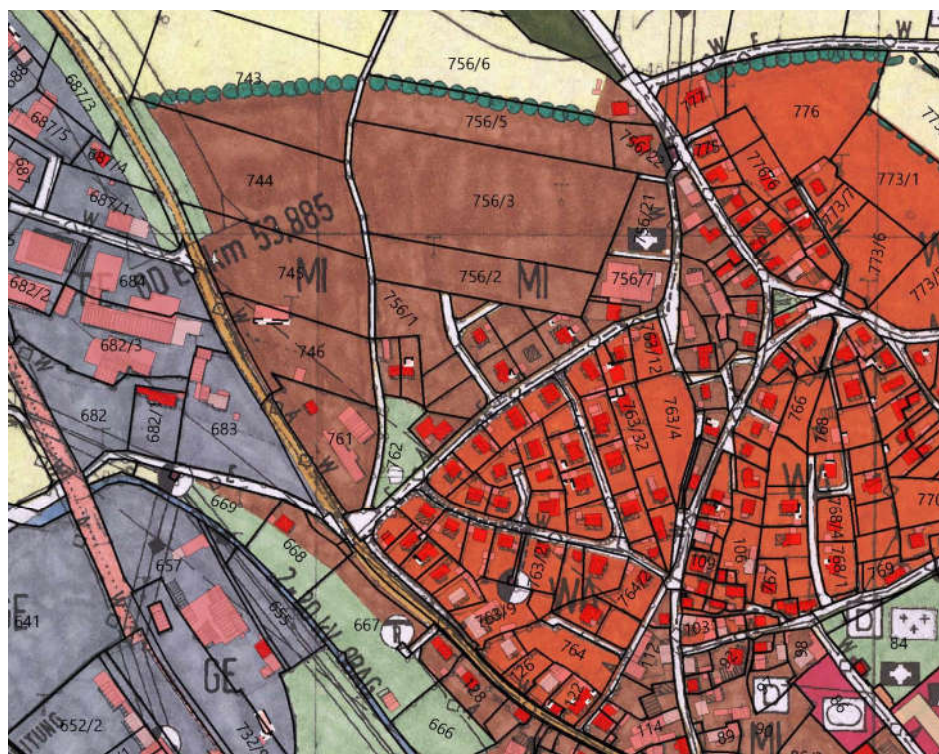
„In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere ... im östlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab ..., soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.¹⁾

Eine verstärkte Nutzung der Siedlungsmöglichkeiten kann dazu beitragen, die genannten Räume zu stabilisieren. Anzustreben ist vor allem eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten in den zentralen Orten. Damit ist es möglich, die wirtschaftliche Entwicklung zu stärken und vorhandene oder geplante Infrastruktureinrichtungen besser auszulasten. Auf diese Weise kann gerade in den besiedelten Gebieten ein Beitrag zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen geleistet werden.²⁾

Flächennutzungsplan

Der Markt Eslarn ist im Besitz eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, der seit 28.12.2000 rechtswirksam ist. In diesem ist die zu überplanende Fläche als Mischgebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan, rechtskräftig 28.12.2000

unmaßstäblich

¹⁾ Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6), B II Siedlungswesen, Ziele, 1.2

²⁾ Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6), B II Siedlungswesen, Begründung, 1.2

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Eslarn 2030

In dem vom Markt Eslarn beauftragten „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“, Stand 12.12.2016, werden unter Punkt 5.1 „Bauflächen- und Wohnraumbedarfsprognosen“ die derzeit ausgewiesenen Bauflächen in Bezug auf die demographische Bevölkerungsentwicklung sowie notwendigen Bauflächen betrachtet und behandelt. Das Baugebiet „Regensburger Straße / Oberhausener Straße“ wird wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich als Mischgebiets-Brachfläche in Form von Baulücken dargestellt

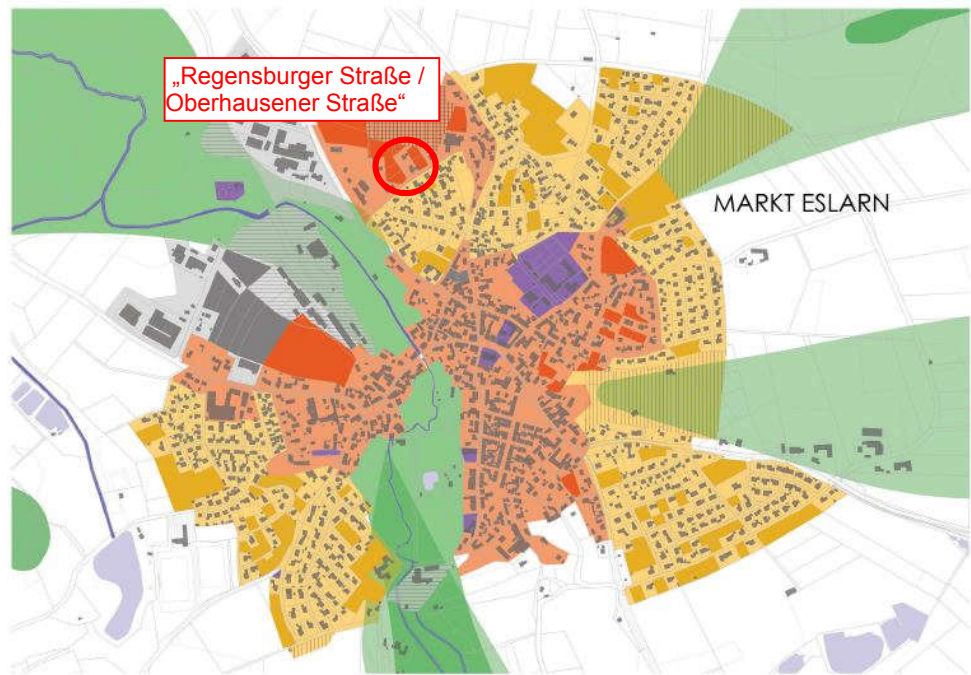


Abb. 51: Schematische Übersicht „Ist-Zustand“ Bauflächen Eslarn im Hauptort mit Vorschlägen Rücknahme Flächen (auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes)

- Hellorange = Wohnbauflächen Bestand
- Dunkelorange = Brachflächen Wohnbauflächen
- Hellrot = Gemischte Bauflächen Bestand
- Dunkelrot = Brachflächen Gemischte Bauflächen
- Hellgrau = Gewerbeflächen Bestand
- Dunkelgrau = Brachflächen Gewerbeflächen

Schraffierte Flächen = zur Herausnahme als Baufläche empfohlen

- Violett = Flächen für Gemeinbedarf
- Grün = von Bebauung freizuhaltender Talraum / Loisbachtal sowie weitere bedeutende Grünzüge³⁾

³⁾ Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Eslarn 2030, S. 120

Planinhalte

Bebauungsplan	Das gesamte Baugebiet ist im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Regensburger / Oberhausener Straße“ soll als „schlanker“ Bebauungsplan aufgestellt werden, um den Bauwerbern die Möglichkeit von zeitgemäßen Bauen zu gewähren. Es werden Festsetzungen bezüglich der Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der Verkehrsflächen getroffen. Das Baugebiet soll in offener Bauweise bebaut werden. Für diese Gebäude sind eine maximale Grundflächenzahl von 0,5 und Geschoßflächenzahl von 1,2 vorgegeben. Um die Gestaltungsmöglichkeiten so offen wie möglich zu halten, sind die Festsetzungen bezüglich Gebäude, Nebengebäude und Stellplätze auf das Mindestmaß beschränkt.
Grünordnung	Die grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich auf die privaten Grünflächen. Im Plangebiet sind keine wertvollen und nicht wiederherstellbare Lebensräume betroffen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einen Umweltbericht nach § 2a BauGB entfallen auf Grund des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Verkehrerschließung	Die überörtliche Verkehrerschließung des Baugebietes ist durch die von Nord nach Süd verlaufende Staatsstraße St2154 (Waidhaus – Schönsee) sichergestellt. Die äußere Erschließung erfolgt über die Nürnberger Straße. Das Plangebiet wird über die Regensburger / Oberhausener Straße erschlossen, deren Querschnitt sich aus einer 5,0m bzw. 4,0m breiten Fahrbahn und einem 2,50m breiten Grünstreifen mit öffentlichen Parken zusammensetzt.
Versorgung	Eine entsprechende Trink- und Löschwasserversorgung ist mit einem Anschluss an die bestehende Versorgungsleitung in der Regensburger Straße / Nürnberger Straße des Marktes Eslarn gewährleistet. Die Stromversorgung sowie die Verlegung der Fernmeldeanlagen sind über die örtlichen Netzbetreiber sichergestellt.
Entsorgung	Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Regensburger bzw. Nürnberger Straße. Die anfallenden Regenwässer aus den privaten Grundstücken sind soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Die Überwässer können über einen Notüberlauf an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Die anfallenden Oberflächenwässer aus dem kleinen nördlichen Hangeinzugsgebiet werden durch die geplante Rückhaltemulde aufgefangen und soweit wie möglich versickert. Die Überwässer werden dem Mischwasserkanal zugeführt. Die Abfallentsorgung wird durch örtliche Entsorgungseinrichtungen gewährleistet. Ein Wendekreis für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Ein Transport der Mülltonnen zur Einmündung Nürnberger Straße ist zumutbar.

Markt Eslarn

**Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung**

Baugebiet (MI) „Regensburger Straße / Oberhausener Straße“

**Planfassung
04.09.2018**

c) Quellenverzeichnis

- 01 Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.03.2018
- 02 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)
- 03 Flächennutzungsplan Markt Eslarn, 28.12.2000
- 04 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Eslarn 2030, Arbeitsgemeinschaft ISEK Eslarn, Stand 12.12.2016