

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)

---

„Westlich Nabburger Straße / BA III“



**Stadt Pfreimd**  
Landkreis Schwandorf

**Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

**Entwurf – 30.01.2019**

**LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

SIEGFRIED LÖSCH DIPL.ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKT  
Fuggerstraße 9A D-92224 Amberg Telefon 09621 / 6000-57 Telefax 09621 / 6000-58 email: sl@loesch-landschaft.de

## BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

### 1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht

Der Stadtrat der Stadt Pfreimd hat am 30.01.2019 für das Gebiet „Westlich der Nabburger Straße BA III“ am südöstlichen Stadtrand von Pfreimd die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 25.10.2017 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Veränderte Erfordernisse im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (GB), insbesondere des Ausbaus des gemeindlichen Recyclinghofes, der Neubau einer Halle im Bereich des Bauhofs und die Verlegung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweges nach Osten machen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die wesentlichen Züge der Planung werden nicht berührt, neues Baurecht wird nicht geschaffen. Daher erfolgt die Änderung des B-Planes im vereinfachten Verfahren.

### 2 Baurecht im Bereich der Gemeinbedarfsfläche

Da der Hallenneubau in direkter Nachbarschaft zu den nördlichen Bestandsgebäuden entstehen soll, wird in diesem Bereich die Baugrenze Richtung Osten und Westen erweitert und dafür im Norden zu gleichen Teilen zurückgenommen.

<b>Baurecht Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>Fläche Rechtskräftiger B-Plan vom 25.10.2017</b>	<b>Fläche B-Plan-Änderung</b>
<b>Wertstoffhof:</b>	4.260 m <sup>2</sup> gesamt	4.260 m <sup>2</sup> gesamt
<b>Bauhof:</b> Erweiterung nach Westen: Erweiterung nach Osten Rücknahme im Norden	5.775 m <sup>2</sup> gesamt	+ 120 m <sup>2</sup> + 95 m <sup>2</sup> - 215 m <sup>2</sup> 5.775 m <sup>2</sup> gesamt

### 3 Fußwegverlegung nach Westen

Aufgrund der Kanalsituation wurde der in Nord-Südrichtung geplante Fußweg Richtung Westen verschoben. Hieraus resultierend vergrößern sich die Wohnparzellen 4, 7 und 10. Die Baugrenzen bleiben jedoch unverändert erhalten. Neues Baurecht entsteht nicht.

Durch die Verschiebung des Weges und den Neubau von Garagen (freie Zufahrt) im Norden des städtischen Recyclinghofes wurde die Rodung des ursprünglich zu erhaltenden Gehölzbestandes erforderlich. Dieser wird jedoch zum größten Teil durch eine Neupflanzung im direkten Umfeld wieder hergestellt.

<b>Gehölzflächen Gemeinbedarf</b>	<b>Fläche Rechtskräftiger B-Plan vom 25.10.2017</b>	<b>Fläche B-Plan-Änderung</b>
<b>Bestand:</b>	1.755 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>
<b>Neupflanzung:</b>	590 m <sup>2</sup>	1.620 m <sup>2</sup>
<b>Gehölzfläche gesamt:</b>	2345 m <sup>2</sup>	1935 m <sup>2</sup>
<b>Differenz – Ausgleich über Ökokonto- fläche Graslwöhr</b>		410 m <sup>2</sup>

#### **4 Allgemeines Wohngebiet – Baukörper und Dachformen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bisher für den Hauptgebäudetyp II die Dachform Zelt-dach zu. Dieser Bautyp wird nun auch für Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 10° bis 25° zulässig.

Weitere Festsetzungen sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Sie bleiben unverändert bestehen, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 25.10.2017 enthalten.

Aufgestellt: Amberg, 30.01.2019  
LÖSCH-Landschaftsarchitektur