Planzeichnung

Festsetzungen durch Planzeichen

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

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

(V) zwingende Anzahl von Vollgeschossen inklusive Staffelgeschosse

zB. GH 6m maximale Gebäudehöhe

● **GBH 458.5** Geländebezugspunkt mit Angabe Geländebezugshöhe (GBH) in m üNN

3. Baulinie, Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §5 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
H Hausgruppen

Baulinie

Baugrenze Staffelgeschoss

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr.11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

V Straßenbeleitgrün

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Einfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

Flächen für die Ver- und Entsorgung

Elektrizität

EE Erneuerbare Energien (Heizkraftwerk)

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen die Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise einzuhalten sind

OK-G min. 456.50 Mindesthöhen für Gelände und Verkehrsflächen zur Hochwasserfreilegung: dürfen bei Errichtung von baulichen Anlagen nicht unterschritten werden (§9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 9 WHG)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

D Einzelanlage, hier Bodendenkmal

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung für Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze
GSt Gemeinschaftsstellplätze
TG Tiefgaragenstellplätze

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs.5 BauNVO)

Bestandsgebäude

Lärmschutzwand

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
maximale Gebäudehöhe (OK-A max.) mindestens einzuhaltende Höhe OK Fertigfußboden für Hochwasserfreilegung (OKFFB min.)	

Hinweise durch Planzeichen

Anpflanzen von Bäumen als Hinweis

Baum im Bestand als Hinweis

Gehölze, flächig zu pflanzen, als Hinweis

geplante Böschung als Hinweis

Wasserfläche als Hinweis

Stützmauern als Hinweis

Abgrenzung einer Fahrbahn auf einem Platz als Hinweis

bestehende Wehranlage als Hinweis

geplante Freiflächenplanung als Hinweis

Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG

Grenze amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Zukünftige Grenze Überschwemmungsgebiet gem. paralleler Planung zu Hochwasserschutz und Gewässerausbau

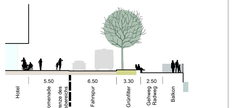
455.90 Hohen Wasserspiegel HQ100 im Planungszenario

Höhenlinien Bestandsgelände

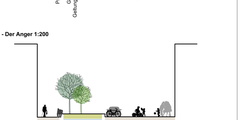
Planungen Entsorgung Oberflächenwasser als Hinweis

456.80 Höhenpunkte Ansichtuss Bestand (nachrichtlich)

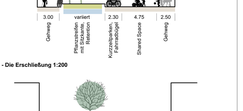
S1 - Die Seepromenade 1:200



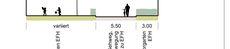
S2 - Der Anger 1:200



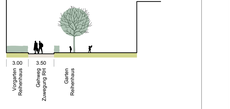
S3 - Die Erschließung 1:200



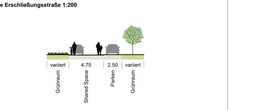
S4 - Der Parkweg 1:200



S5 - Die rückwärtige Erschließung 1:200



S6 - Die Erschließungsstraße 1:200



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung werden ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß §6a BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind die nach § 6a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 1 Vergnügungsstätten und Nr. 2 Tankstellen

Die Verteilung der Nutzungen im Gebiet wird gem. § 6a BauNVO auf den einzelnen Baufeldern wie folgt festgesetzt:

MU 1 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: Wohngebäude.

MU 2 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.

MU 3 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: Wohngebäude.

MU 4 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

MU 5 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO: Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

MU 6 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1,2,3,4 und 5 BauNVO: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.

MU 7 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind oberhalb des Straßenniveaus nur Wohnungen zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ausgeschlossen.

SO - Zweckbestimmung Parkhaus gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Parkhauses mit Wärmegewinnung aus regenerativen Ressourcen und Transformatorenstation.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO durch die Grundflächen, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Zusätzlich zur Festsetzung der Vollgeschosse werden für folgende Baufelder nach Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen. Die Höhe wird anhand der Oberkante Attika (OK-A) angegeben. Die Geländebezugshöhen werden jeweils mittig vor den Gebäuden in der Planzeichnung angegeben.

MU 5: OK Attika max. 15,20m über Geländebezugshöhe
MU 6: OK Attika max. 11,50m über Geländebezugshöhe
MU 7: OK Attika max. 10m über Geländebezugshöhe
SO: OK Attika max. 9,50 m über Geländebezugshöhe

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Zusätzlich sind diese in einigen Fällen geschossweise festgesetzt und dem Plan zu entnehmen.

Bauweise
Es werden folgende Festsetzungen zur Bauweise für die einzelnen Baufelder getroffen:
MU 1: Hausgruppen
MU 2: Hausgruppen
MU 3: offene Bauweise
MU 4: offene Bauweise
MU 5: abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
MU 6: offene Bauweise
MU 7: offene Bauweise
SO: offene Bauweise

Geländeoberfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Abstandsflächen
Es gelten die Abstandflächen gem. BayBO in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVI S286) geändert worden ist.

Dachform und Dachdeckung
Als Dachform sind Flachdächer zugelassen.
Flachdächer sind ausschließlich mit Dachbegrünung zulässig. Nur in zugänglichen Bereichen sind Terrassenbeläge zulässig. In Bereichen von technischen Anlagen/Photovoltaikanlagen sind Kies- oder Terrassenbeläge für Wartungszüge zulässig.
Gottführungen des Grundwassers oder des Oberflächenwassers durch die Dachdeckung müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Metalldächer sind unzulässig.
Die Höhe der Oberkante darf durch technische Anlagen (z.B. PV-Anlagen, o.Ä.) und andere, nicht raumbildende Bauteile bis zu einer Höhe von 1,5 Metern überschritten werden, sofern diese um 4,5 Meter von den Außenkanten eingerückt sind.

Fassadengestaltung, Wandoberflächen
Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:
- Putzfassaden,
- Holzfassaden, Holzbestandteile, Massivholzbauweisen
- Fassadenelemente aus Metall sind zulässig für bis zu 30% der Fassadenflächen

Nicht zulässig sind:
- Sichtbare Brandmauerwerk
- glasierte oder hochglänzende Oberflächen
- Glasfassaden, sofern sie mehr als 15% der Oberfläche aller Fassaden eines Gebäudes ausmachen
- Kunststoff sowie großformatige Fassadenplatten aus Faserzement
- Naturstahlblockhäuser
- Offene Stahlkonstruktionen

Solar- und Photovoltaikanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind nur auf Gebäuden zulässig.

Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich an Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BayBO in Verbindung mit §20 GaStellV. In Bezug auf die Baufelder MU 2 und MU 7 wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung von dem Regelungen der Garagenverordnung abgewichen.

Bei den Baufeldern MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 können keine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden. Für diese Baufelder ist ein Stellplatz je Wohneinheit auf den Gemeinschaftsstellplätzen vorgesehen. Abweichend von der GaStellV sind für Wohneinheiten auf den Baufeldern MU 2 keine Besucherstellplätze vorgesehen. Abweichend von der GaStellV ist für gewerbliche Nutzungen innerhalb der Baufelder MU 2 ein Besucherstellplatz je Gewerbeeinheit auf den Gemeinschaftsstellplätzen vorgesehen.
Unter MU 5 / MU 6 ist eine Tiefgarage vorgesehen, die den Stellplatzbedarf der Baufelder MU 5 und MU 6 deckt.

Abweichend von der GaStellV ist die Anzahl der Stellplätze in den Baufeldern MU 7 unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten auf drei pro Gebäude festgesetzt. Diese sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

In dem Parkhaus SO existieren öffentliche Stellplätze. Bis zu 10 Prozent können abgeteilt werden, ausschließlich reservierten für gewerbliche Nutzungen sind durch die bereitstehen Kurzzeitparkplätze innerhalb der Nord-Süd-Achse „Anger" vorhanden.

Oberflächenbeläge
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Flächen der Stellplätze sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen.

Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen mit einem von § 14 BauNVO sind nur in den Baufeldern MU 1, MU 3 und MU 7 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe bis max. 6m² zulässig. Nebenanlagen dürfen nicht in Abstandsflächen errichtet werden.

Private Müllsammelanlagen / Briefkasten- und Klingelanlagen:
Beweglichte Abfallbehälter sind für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind oberhalb des Straßenniveaus nur Wohnungen zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ausgeschlossen.

Geländeveränderungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Die Baugebiete müssen höhengleich an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen.

Zeitliche Abfolge der baulichen Maßnahmen (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Jegliche Geländeveränderungen sowie die Errichtung von Erschließungsanlagen und baulichen Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landratsamtes Tirschenreuth vom 22.06.2020 sind unzulässig bis zur Fertigstellung der Maßnahmen zum umfangs- und funktionsgleichen Ausgleich des Rückhaltesumes. Lage, Art und Umfang der Maßnahmen werden durch die Wasserrechtliche Genehmigung des Hochwasserrückhaltebecken HQ 100 im Bereich des geplanten Vorhabens Seepromenade Kemnath". Die Fertigstellung der Maßnahmen wird auf Grundlage entsprechender Nachweise festgestellt durch die Stadt Kemnath.

Höhenlage hochwasserangepasste Bauweise
(§9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 9 WHG)
Die Erdgeschossfußboden sind mindestens in den angegebenen Höhen (OK-G min. und OKFFB min.) sind die einzuhaltenden Mindesthöhen, um eine hochwasserangepasste Bebauung sicherzustellen und bindend für alle baulichen Anlagen.
Zur Eigensicherung darf die OKFFB der Erdgeschosse der Gebäude in den Baufeldern MU1, MU2, MU3 und SO nicht unterhalb der Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen.

Einfriedung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)
Für die Baufelder MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MU 7 werden Einfriedungen in Form von geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen festgesetzt. In den Baufeldern MU 5 und MU 6 sind Einfriedungen nicht zulässig. Einzäunungen aus anderen Materialien sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Werbeanlehnungen bzw. -anlagen sind ohne Beleuchtungseinrichtung bis zu einer Größe von 0,60m² zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Davon ausgenommen ist die Bebauung im Baufeld MU 5.

Entwässerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und 16 BauGB)

Regenwasser
Das verschmutzte Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Stellplätzen der Anlieger wird nach DWA A 102 gereinigt und anschließend über eine Rückhaltung dem Fallbach zugeführt. Die Reinigung erfolgt durch Versickerung über Oberboden. Das gereinigte Wasser wird unter der Mulde gesammelt und der Rückhaltung zugeführt.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser (Kategorie I, DWA A 102) wird in neu zu bauenden Regenwasserkanälen zusammen mit dem gereinigten Niederschlagswasser der Regenwasserrückhalteeinrichtung zugeleitet. Von dort erfolgt die gedrosselte Ableitung in den Fallbach.

Versorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Alle Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei den in der nachtlidgenden Skizze rot markierten Gebäuden dürfen Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) ausschließlich an Nord-, West und Südfassaden errichtet werden.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf der Plantfläche sind bei schutzbedürftigen Nutzungen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen" in Verbindung mit Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend den dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a passive Maßnahmen zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1: 2018-01 erfüllen.

Anforderungen gem. DIN 4109-1: 2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a + $K_{Raumart}$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ = 30 dB *für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches*

$K_{Raumart}$ = 35 dB *für Büroräume und Ähnliches*

L_a *maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01*

Mindestens einzuhalten ist:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der Summe Raum aus gesamten Außenfläche eines Raumes $S_{(s)}$ zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrektiwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen die über Fenster belüftet werden, bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Der Nachweis gem. DIN 4109-1:2018-01 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textvorgaben der DIN 4109: 2018-01 - Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel LA sind in den Anlagen 3 der schalltechnischen Untersuchung, HDR ALI Bericht Nr. 22.1836.6019, vom 22.09.2022, dargestellt.

Die Fassaden, bei denen der Beurteilungspegel tags nicht über 45 dB(A) liegt und bei denen schalgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, sollen Schallpegel nur über diese Fassaden beträffet werden, sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 12.1836-bl-01, vom 22.09.2022, dargestellt.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Einleitung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Lärmschutzwand
Entlang der Bundesstraße 22 wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,4 Metern über der Oberkante der Bundesstraße 22 festgesetzt. Durch diese muss im unmittelbar anliegenden Bereich ausgeführt werden. Die genaue Lage ist mit dem Baulastträger der Straße abzustimmen.

Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lärm SE genügen. Im Bereich der Amberger Straße und der Röntgenstraße ist die Lärmschutzwand zur Straße hin schallabsorbierend auszuführen. Die Schallabsorption muss mindestens einen Wert von D_{LA} erreichen.

Grünordnung
(§5 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a/b BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Allgemeine Grünordnung
(1) Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu ersetzen.

(2) Bei Reihenpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.

(3) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je max. 1,00 m in jede Richtung variieren.

(4) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen und Strücher in den öffentlichen Grünflächen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm
Verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen im Parkplatzbereich und im Bereich der Verkehrsflächen:
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 25 - 30 cm

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen und Obstbaumpflanzungen in den nicht überbauten Grundstücksflächen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen und Strücher in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm
Verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm

(5) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein wasserdurchlässiger, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 Kubikmeter vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumroosten).

(6) Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend den Regelwerkes „FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" auszuführen.

(7) Dachbegrünung
Dächer ab einer Fläche von 15m² sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm für extensive und 40 cm für intensive Begrünung vorzusehen.

(8) Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu ersetzen. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualität für Baum- und Straucherfolgen ist gemäß Pflanzliste unter Ziffer (4) zu entnehmen.

(9) Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a/b BauGB)
(1) Je 300 m² angefangener öffentlicher Grünfläche ist ein standortgerechter vorwiegend heimischer Laubbaum (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hiervon angerechnet werden.

(2) In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist ein Kinderspielplatz in einer Mindestgröße von 500 m² vorzusehen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)
(1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze dienen.

(2) Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

(3) Je 200 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise) zu pflanzen.

(3) In den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist durch standortgerechte Ansaat zu begrünen und zu gestalten, soweit sie nicht als Feuerwehrzufahrte- und -aufstellflächen dienen.

Verkehrsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 a/b BauGB)
(1) Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu ersetzen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a/b i.V.m. Art. 81 BayBO)
Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurstück Nr. 58 (594 Wertpunkten wird durch das Ökokonto der Stadt Kemnath kompensiert.

(2) Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen:
Vermeidung von Lockwirkungen
Um Lockwirkungen auf Insekten und Störungen von Fledermäusen bei der Jagd zu vermeiden, ist eine angepasste Beleuchtung im Außenbereich der dargestellten Fläche einzubauen.
Es sollen nur Leuchtmittel verwendet werden geben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
- Es sind vollabgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 10° unterhalb der Horizontalen strahlen. Auf gewöhnliche Lampen ist zu verzichten.
- Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen maximal 3,5m).
- Es sind insektenfreundliche und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu insektenfallen entwickeln können.
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

(3) Artenschutz - Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität
Ersatzlebensraummaßnahmen für Vögel, Fledermäuse, Insekten
Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermausskästen
Zum Erhalt der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang sind Nistkästen für die Vogelarten Haussperling (Passer domesticus) und Star (Sturnus vulgaris), sowie für die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) anzubringen. Die Anbringung erfolgt an Gebäuden bzw. an geeigneten Bäumen im Geltungsbereich. Insgesamt sind 10 Nistkästen und 10 Fledermauskästen anzubringen.

Hinweise

Grünordnung als Hinweis
Für die Bepflanzungsmaßnahmen
Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

(2) Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

Pflanzlisten als Hinweis
Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baumpflanzungen sowie Gehölzpflanzungen werden folgende Arten und Sorten empfohlen:

(1) Für Baum- und Gehölzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen werden folgende Bäume und Sträucher empfohlen:
Bäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Betula pubescens	(Moor-Birke)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Juglans regia	(Wahnuß)
Populus nigra	(Schwarz-Pappel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Salix alba	(Silber-Weide)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Sträucher

Amelanchier ovalis	(Gewöhnliche Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa spec.	(Wildrosen in Arten)
Salix spec.	(Weiden in Arten)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum opulus	(Wolliger Schneeball)

(2) Für Baum- und Gehölzpflanzungen in den Verkehrsbereichen und in den nicht überbauten Flächen der Grundstücke werden folgende Bäume und Sträucher empfohlen:
Bäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn als Art und in Sorten)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn als Art und in Sorten)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Ginko biloba	(Ginkgobaum)
Gleditschia	(Lederhülsenbaum)
Ostrya carpinifolia	(Hopfenbuche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche als Art und in Sorten)
Tilia cordata	(Winter-Linde als Art und in Sorten)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

(3) Folg