

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A **Bebauungsplan**

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.
2. Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO.

1 **Art der baulichen Nutzung**

Es werden vier Wohngebäude mit insgesamt 48 Wohneinheiten als Mehrfamilienwohnhäuser errichtet (mit jeweils 12 Wohneinheiten). Desweiteren werden 45 Tiefgaragenstellplätze, 14 Garagen, 6 Carports und 24 Stellplätze sowie ein Spielplatz realisiert. (in Summe 89 Stellplätze). Davon werden acht Stellplätze behindertengerecht ausgeführt.

2 **Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässige Grund- / Geschossfläche

Grundflächenzahl-GRZ (§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO): max. 0,4

Geschossflächenzahl-GFZ (§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO): max. 0,6

2.1 **Zahl der Vollgeschosse**

Die Geschosszahl wird auf vier Vollgeschosse begrenzt.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe wird auf maximal 12,00 m festgelegt. Die Wandhöhe wird gemessen ab dem bestehenden oder geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.3 **Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3 **Firstrichtung**

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die detaillierte Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

4 **Örtliche Bauvorschriften**

Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachkonstruktion:	Walmdach
Dachneigung:	3 Grad
Dachdeckung:	Stehfalzblech, anthrazit.
Dachüberstand:	Traufe 15 cm

4.2 45 Tiefgaragenstellplätze, 14 Garagen, 6 Carports, 4.3 24 Stellplätze und ein Spielplatz.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt 1,5 Stellplätze pro Wohnung, also insgesamt 72. Nachgewiesen werden 89.

Garagen, Carports und Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden ausschließlich auf den im Bebauungsplan zugeordneten Flächen errichtet. Für die Wohnanlage „Sonnenpark Kemnath“ ist auch ein Spielplatz vorgesehen. Die Lage des Spielplatzes ist im Lageplan dargestellt.

4.4 Private Verkehrsflächen

Die Erschließung des Geltungsbereiches wird über die im Bebauungsplan dargestellten Einfahrten/Ausfahrten zur Berndorfer Straße festgesetzt. Die 24 Stellplätze und sechs Carports werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Diese Festlegung ist bindend. Es wird kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Grundstücks auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet. Gefälle und ACO-Rinnen stellen dies sicher.

4.5 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

4.6 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzaun/Industriegitterzaun/Maschendrahtzaun
Zaunhöhe:	max. 1,20 m ab fertigem Gelände
Sockel:	max. 0,50 m

Andere Einfriedungen werden nicht zugelassen.

4.7 Gestaltung des Geländes

Stützmauern im Bereich von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen werden max. bis zu einer Höhe von 1,50 m über fertigem Gelände erstellt. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszuführen.

Die Geländehöhen werden auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abgestimmt. Im Freistellungsantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

B Grünordnungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 25 BauGB

5 Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge

Untergeordnete Verkehrsflächen sind mit teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässige Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist. Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Die Materialien sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

6 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und nicht für anderweitige Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches werden als Pflanzflächen ausgebildet. Diese werden entweder als Rasen- oder Wiesenflächen gestaltet bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden versehen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

7 Schutz und Erhalt bestehender Gehölze

Gehölze die bestehen bleiben, werden vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen geschützt. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung. Die Gehölze im Nordosten sollen teilweise erhalten bleiben.

8 Pflanzmaßnahmen

8.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze

Die geplante Bepflanzung erfolgt entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan, welcher mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Außenanlagen abzustimmen ist.

9 Pflanz-, Saat- und Pflegearbeiten

9.1 Pflanz- und Saatarbeiten

Im Bereich der Pflanzflächen ist ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m erforderlich. Pflanz- und Saatarbeiten werden in der nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch ausgeführt.

9.2 Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

10 Artenlisten

Bei der Gehölzverwendung ist (soweit verfügbar) auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten.

11.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, mit Straßenraumprofil

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, mit Straßenraumprofil

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)
- Vielblütiger Apfel (*Malus floribunda*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Kirsch-Pflaume (*Prunus cerasifera*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

11.2 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Gewöhnlicher Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
- Weißer Hartriegel (*Cornus alba*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

11.3 Schling- und Kletterpflanzen

2 x v., mTb, mind. 2 Triebe

- Anemonen-Waldrebe (*Clematis montana* "Rubens")
- Zierliche Waldrebe (*Clematis viticella*)
- Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Schlingknöterich (*Fallopia aubertii*)
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)
- Selbstkletternde Jungfernrebe (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Dreispitzige Jungfernrebe (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii")

11.4 Bodendecker

mTb

- Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*)
- Frauenmantel (*Alchemilla mollis*)
- Kaukasus-Vergissmeinnicht (*Brunnera macrophylla*)
- Elfenblume (*Epimedium versicolor*)
- Efeu (*Hedera helix*)
- Johanniskraut (*Hypericum*)
- Storchschnabel (*Geranium*)
- Gundermann (*Glechoma hederacea*)
- Wald-Hainsimse (*Luzula sylvatica*)
- Goldnessel (*Lamium galeobdolon*)
- Taubnessel (*Lamium maculatum*)
- Dickmännchen (*Pachysandra terminalis*)
- Fingerkraut (*Potentilla*)
- Braunelle (*Prunella grandiflora*)
- Echtes Lungenkraut (*Pulmonaria officinalis*)
- Kleines Immergrün (*Vinca minor*)

Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen wird ausgeschlossen.

12 Umweltbericht

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

12.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich **intensiv** genutzt und hat keine Bedeutung für Erholungszwecke. Auf den Flächen befinden sich keine landschaftsprägenden Elemente und keine Fuß-, Rad- oder Wanderwege.

Auswirkungen

Die Verkehrsbelastung wird sich durch das geplante Bauvorhaben geringfügig erhöhen. Aufgrund der Wohnbebauung kommt es, abgesehen von der Bauphase, zu keiner maßgeblichen Lärmbelästigung für die Umgebung. Zum Teil ist mit einem eingeschränkten Blick in die freie Landschaft zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Flächen gehen verloren.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

12.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich **intensiv** genutzt. Eine Wiesenbegleitvegetation ist kaum vorhanden. Wiesenränder mit dafür typischer Vegetation fehlen. Besondere Artenvorkommen/Rote Liste Arten in der Fläche oder ihrer unmittelbaren Umgebung sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und aufgrund der bestehenden Strukturen nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Im Bereich der geplanten Bebauung und Erschließung erfolgt durch die Versiegelung ein Verlust von Lebensraum. Mit wesentlichen Beeinträchtigungen der wildlebenden Tier- und Pflanzenwelt ist aufgrund der geringen Bedeutung und Empfindlichkeit nicht zu rechnen. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wie die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und bepflanzte Gartenflächen wird sich im Zuge der Entwicklung eine Verbesserung für wenig störepfindliche Tierarten der offenen Gehölzlebensräume ergeben.

Ergebnis

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in ihrer Wertigkeit als gering einzustufen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

Anmerkungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Wie bereits festgestellt, sind die für die Bebauung und Erschließung überplanten Flächen landwirtschaftlich intensiv genutzt und weisen keine wertvollen Strukturen auf. Die Lebensraumqualität ist sehr gering. Deshalb ist auszuschließen, dass Pflanzen- oder Tierarten der Anhänge der FFH- Richtlinien, der Vogelschutzrichtlinie und nach nationalem Naturschutzrecht streng geschützte Arten von der Baugebietsausweisung relevant betroffen sind. Eine verbotsbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs.1 i.V.m Abs.5 BNschG durch die Realisierung des Bauvorhabens kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

12.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Bei den überplanten Flächen handelt es sich ausschließlich um unversiegelte Flächen. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen Vorbelastungen aufgrund regelmäßiger Bodenbearbeitung und Stoffeinträgen. Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope. Schützenswerte oder seltene Bodenarten liegen nicht vor.

Auswirkungen

Durch die Versiegelung von Flächen verliert der Boden sämtliche Schutzfunktionen, die Wasserversickerung wird unterbunden, die Verdunstung reduziert. Es kommt zu einem Abtrag der Oberbodenschicht. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind nur sehr begrenzt möglich. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und der schonungsvolle Umgang sowie die Wiederverwendung des Oberbodens stellen Verringerungsmaßnahmen dar.

Ergebnis

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden ohne versiegelte Flächen. Für das Schutzgut Boden ergeben sich Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit.

12.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und hydrologisch relevante Strukturen. Über die Grundwasserverhältnisse liegen derzeit keine Angaben vor. Auf den Flächen erfolgte durch die landwirtschaftliche Nutzung Dünger- und vielleicht auch Spritzmitteleinsatz. Dadurch besteht die Gefahr der Gewässerbeeinträchtigung (z.B. durch Nitrat).

Auswirkungen

Aufgrund Versiegelung und Überbauung wird die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden. Durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Garagenzufahrten, Stellplätze) wird der Eingriff verringert. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser/Oberflächenwasser wird breitflächig über eine belebte Bodenzone versickert. (Rigolen).

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

12.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Bei den Flächen handelt es sich aufgrund nächtlicher Ausstrahlung um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der topographischen Lage hat das Gebiet keine wesentliche Bedeutung für den Luftaustausch.

Auswirkungen

Aufgrund der Zunahme der versiegelten und überbauten Flächen wird die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet vermindert. Kleinklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen.

Ergebnis

Die Auswirkungen für das Lokalklima der Umgebung sind als gering einzustufen. Für das Schutzgut Luft und Klima ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

12.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftlich ~~intensiv~~ genutzte strukturarme Flächen, die unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung angrenzen. Zum Teil fehlen eingewachsene Eingrünungsstrukturen.

Auswirkungen

Das Baugebiet schließt eine Lücke in der vorhandenen Bebauung. Es besteht keine erhebliche Fernwirkung.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

In den folgenden Bildern ist das aktuelle Landschaftsbild dargestellt:



Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und werden bei dem Landesamt für Denkmalschutz angezeigt.

12.7 Biologische Vielfalt

Beschreibung

Durch die intensive Nutzung als Wiese ist die biologische Vielfalt begrenzt.

Auswirkungen

Im Bereich der geplanten Bebauung ist aufgrund der bestehenden Artenvielfalt nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch Pflanzgebote erfährt das Planungsgebiet eine Aufwertung.

Ergebnis

Für die biologische Vielfalt ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

12.8 Schutzgebiete

Beschreibung

Im Geltungsbereich befinden sich keine FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie kartierte Biotope gem. Art. 13d BayNatSchG. Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

Auswirkungen

Aufgrund der räumlichen Trennung durch die vorhandene Bebauung, der landwirtschaftlichen Nutzung und der naturräumlichen Gegebenheiten sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten.

Ergebnis

Schutzgebiete und geschützte Biotope sind aufgrund ihrer Lage und Entfernung von der Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Soweit Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits aufgeführt.

Aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Baugebietsausweisung bleibt die landwirtschaftliche Fläche erhalten und wird voraussichtlich weiterhin genutzt.

Durch die Art der Bewirtschaftung wird weiterhin der Nährstoffeintrag gefördert und eine intensive Nutzung betrieben. Strukturelle Verbesserungen der naturräumlichen Ausstattung ist nicht zu erwarten. Eine Veränderung bezüglich der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Im Folgenden wird das Regelverfahren angewandt.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Um den Ausgleichsbedarf ermitteln zu können, ist eine Bewertung der Flächen nach ihren Schutzgütern vorzunehmen. (Leitfaden Anhang Teil A Bewertung des Ausgangszustandes).

Schutzgut und Einstufung des Planungsgebietes

Arten und Lebensräume:

Zuordnung zu Liste 1a: Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert.

Schutzgut und Einstufung des Planungsgebietes

Boden:

Zuordnung zu Liste 1b: Gebiete mittlerer Bedeutung, mittlerer Wert.

Schutzgut und Einstufung des Planungsgebietes

Wasser:

Zuordnung zu Liste 1a, oberer Wert.

Schutzgut und Einstufung des Planungsgebietes

Klima und Luft:

Zuordnung zu Liste 1a, oberer Wert.

Schutzgut und Einstufung des Planungsgebietes

Landschaftsbild:

Zuordnung zu Liste 1a, oberer Wert.

Aufgrund der einzelnen Zuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung zu Liste 1a, oberer Wert:

Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft werden entsprechend

dem oben genannten Leitfaden aus dem Grad der baulichen Nutzung abgeleitet. Aufgrund des mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrades (GRZ max. 0,4) handelt es sich um ein Gebiet mit der **Eingriffsschwere des Typ B Kategorie I**.

13 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit den geplanten Maßnahmen im Planungsgebiet wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beigetragen und der Eingriff minimiert.

- Verringerung des Eingriffs in die Schützgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild durch Pflanzgebote, Durchgrünung des Straßenraums, Gehölzartenauswahl.
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück, soweit technisch möglich.
- Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen am Eingriffsort und der Zuordnung zu Kategorie I wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 gewählt.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Verkehrsflächen, Kategorie BI, 1.661,78 m² Fläche, Kompensationsfaktor 0,3

Erforderliche Ausgleichsfläche: 498,53 m².

Bebaute Fläche, Kategorie BI, 2.165,59 m² Fläche, Kompensationsfaktor 0,3

Erforderliche Ausgleichsfläche: 649,68 m².

Die gesamte erforderliche Ausgleichsfläche beträgt 1.148,21 m².

Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich mit einer Fläche von 1.148,21 m² erfolgt auf einer externen Fläche der Gemarkung Kemnath mit geplanten Maßnahmen des Landschaftspflegeverbandes. Die Durchführung und Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die erforderliche Fläche der Stadt Kemnath wird vom Bauherrn von der Stadt Kemnath erworben. Eine dingliche Sicherung hierfür ist erforderlich.

14 TEXTLICHE BEGRÜNDUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Zu beachten ist § 2a BauGB mit Anlage 1.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478).

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Kemnath kann derzeit eine sehr positive Entwicklung auf wirtschaftlichem und arbeitsmarktpolitischem Gebiet vorweisen. So verfügt Kemnath über rund 3.300 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Diese Situation verursacht in der Natur der Sache liegend auch einen entsprechenden Bedarf nach Bauland und Wohnbauflächen. Während in den letzten Jahren vorwiegend Einfamilienhäuser gebaut worden sind, hat sich in den letzten Jahren die Nachfrage nach Wohnungen im Gemeindebereich von Kemnath deutlich verstärkt.

Aufgrund des Umstandes, dass die Gemeinde selbst nur noch über wenige freie Baugrundstücke verfügt und die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen bis auf wenige Ausnahmen nicht verfügbar sind, hat sich die Stadt Kemnath entschlossen, auf den Teilbauflächen der Grundstücke Flur-Nr. 385 und 389 einen Geschosswohnungsbau zuzulassen. Damit soll der starken Nachfrage nach Teileigentum in Kemnath entsprechend Rechnung getragen werden.

Die zulässige Mehrfamilienwohnbebauung soll eine möglichst gut verdichtete Bebauung entsprechend begünstigen. Der Vorentwurf wurde im Stadtrat bereits besprochen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Neubau einer Wohnanlage schafft die Stadt Kemnath die planungsrechtliche Grundlage, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Westen des Stadtgebietes sichert und gewährleistet. Damit wird dem Bedarf nach Wohnungen in Kemnath Rechnung getragen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das geplante Baugebiet selbst liegt an der Berndorfer Straße mit einer Fußläufigkeit von 5 Minuten zum Ortszentrum.

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Teilflächen der Flurnummern 385, 389 und 383 umschließt eine Gesamtfläche von ca. 9.360,00 m².

Das bestehende Gebäude, Fl. Nr.: 389/1, ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

5. Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Verbesserung des Siedlungsklimas
- Minderung von Lärm, Staub und Schadstoffen, etc.

Um eine Begrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Die geplanten Maßnahmen auf den jeweiligen Flächen sind textlich festgesetzt und im Plan dargestellt.

6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes wird durch entsprechende Erschließungsanlagen (Straßen und Wege) neu hergestellt. Das Gleiche gilt für die bisher noch nicht bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Baugebiet wird am westlichen Randbereich mittels zwei Erschließungsstraßen von der Berndorfer Straße aus erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die in der Berndorfer verlaufende Hauptwasserleitung (zur Wasserversorgung) der Stadt Kemnath.

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Schmutzwasser/Regenwasser) ist durch den Anschluss an den bestehenden Kanal (Mischsystem) möglich. Die Abwasserbehandlung selbst erfolgt später in der gemeindlichen Kläranlage, welche nach Angaben der Stadt über entsprechende Reserven verfügt.

Regen- und Oberflächenwasser ist durch geeignete Rückhalteeinrichtungen gedrosselt abzuleiten. (vgl. Nr. 7 textliche Hinweise).

Das Regenwasser wird in den Flötzbach eingeleitet.

7. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wegen der Anzahl der Garagen und Stellplätze werden im Bebauungsplan beispielsweise durch die Anordnung der Gebäude, der inneren Erschließung und insbesondere durch die Anordnung und Ausgestaltung der Stellplätze berücksichtigt.

8. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath noch nicht als Wohngebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Freiflächengestaltung

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

Dieser wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Außenanlagen besprochen.

2. Bodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Maßnahmen zur Verhinderung von Samenflug und aufkommenden Unkräutern (z.B. Ackerkratzdistel) sind z.B. durch Köpfmähd vor dem Abblühen zu treffen.

3. Leuchtmittel

Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutze der Insekten wird empfohlen.

4. Nachbarschaftsrecht

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

5. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Tirschenreuth bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

6. Grundwasserschutz

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten. Das Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen sollte gegebenenfalls aufgrund seiner Verschmutzung und des Grundwasserschutzes der Kanalisation und eventuell einer Abwasserbehandlung zugeleitet werden.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers im geplanten Geltungsbereiches ist vorzugsweise über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen wie Sickermulden, Rigolen und ggf. Sickerschächte vorzunehmen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein Überlauf in den Flötzbach vorzusehen.

8. Fundmunition

Es ist nicht davon auszugehen, dass im vorliegenden Planungsbereich im Zuge von Baumaßnahmen Fundmunition zum Vorschein kommt.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des Geltungsbereichs



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

Es werden vier Wohngebäude als Mehrfamilienwohnhäuser errichtet.

Es kommen drei Tiefgaragen mit insgesamt 45 Stellplätzen zur Ausführung. Es handelt sich um Mittelgaragen mit natürlicher Lüftung.

3. Baugrenzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

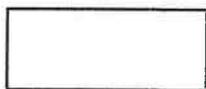


überbaubare Grundstücksflächen für Hauptnutzungen

Die Baugrenzen sind bündig mit den Gebäudeaußenwänden.

4. Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



private Verkehrsflächen, Planung wasserundurchlässige Decke (Asphalt)



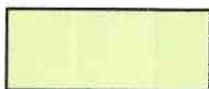
Ein-/Ausfahrt



Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht ab 0,80 m über der Fahrbahnebene durch nichts beeinträchtigt werden.

5. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



Pflanzenflächen, Planung – mit Pflanzgebot (siehe Ziffer 8)
Baum-/Strauchpflanzungen/Bodendecker zur Gliederung und Randeingrünung



vorgeschlagenes Einzelgehölz, Planung

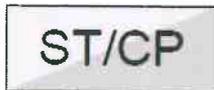


vorgeschlagene Strauchpflanzungen

6. Sonstige Planzeichen



Gebäude, geplant



Flächen für Stellplätze, Carports.
Planung mit Versiegelungsbeschränkung

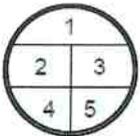


Fläche für Spielplatz

PLANLICHE HINWEISE

———— Flurstücksgrenzen

389 Flurnummer



Nutzungsschablone

1 = Dachneigung

2 = Grundflächenzahl

3 = Geschossflächenzahl

4 = Dachform

5 = Wandhöhe

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Kemnath hat in der Sitzung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

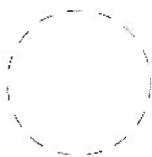
3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Darauf wurde durch die Bekanntmachung sowie die Presse und durch die Homepage der Stadt Kemnath hingewiesen.

4. Satzungsbeschluss

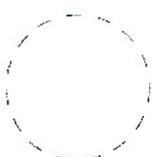
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Kemnath, den.....


.....
1. Bürgermeister

5. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

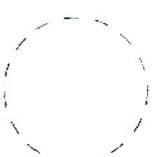
Kemnath, den


.....
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kemnath, den


.....
1. Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Anlass und Erfordernis der Planung mit Bedarfsnachweis

Die Stadt Kemnath kann derzeit eine sehr positive Entwicklung auf wirtschaftlichem und arbeitsmarktpolitischem Gebiet vorweisen. So verfügt Kemnath über rund 3.300 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Diese Situation verursacht in der Natur der Sache liegend auch einen entsprechenden Bedarf nach Bauland und Wohnbauflächen. Während in den letzten Jahren vorwiegend Einfamilienhäuser gebaut worden sind, hat sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Gemeindebereich deutlich verstärkt.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kemnath in den letzten Jahren verlief positiv.

Die durchschnittliche Bevölkerungszunahme seit 1989 beträgt pro Jahr ca. 3%.

Aufgrund des Umstandes, dass die Gemeinde selbst nur noch über wenige freie Baugrundstücke verfügt und die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen bis auf wenige Ausnahmen nicht verfügbar sind, hat sich die Stadt Kemnath entschlossen, auf den Teilbauflächen der Grundstücke Flur-Nr. 385, 389 und 383 diesen Geschosswohnungsbau zuzulassen. Damit soll der starken Nachfrage nach Teileigentum in Kemnath entsprechend Rechnung getragen werden.

Die geplante Mehrfamilienwohnbebauung soll eine möglichst gut verdichtete Bebauung begünstigen. Der Vorentwurf der geplanten Bebauung wurde vom Stadtrat bereits genehmigt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Neubau der Wohnanlage "Sonnenpark Kemnath" schafft die Stadt Kemnath die planungsrechtliche Grundlage, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Nordosten des Stadtgebietes sichert und gewährleistet. Damit wird das Ziel der letzten Jahre der aktiven Nachverdichtung erfolgreich weiter verfolgt.

Grundlegend für die Planung des Baugebietes waren vor allem die Grundgedanken des barrierefreien Wohnens für junge Paare mit Kindern und Senioren.

Alle Wohnungen werden mit Aufzügen ausgestattet.

Die Umsetzung des Bauvorhabens ist bereits gesichert.

Als Vorhabenträger konnte Frau Emsal Abatay, Am Wanderweg 22, 92431 Neunburg vorm Wald gewonnen werden.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Sowohl der Stadt Kemnath als auch der Vorhabenträger beabsichtigen eine rasche Umsetzung des gesamten Bauvorhabens.