

Stadt Kemnath, Lkr. Tirschenreuth

**5. Änderung Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Hammergraben“
in Kemnath**



Textliche Festsetzungen

Entwurf vom 25.11.2021

Verfasser:



**Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 29.11.2021

INHALT

A) Präambel

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 3 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 3 |

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|---|
| 3. Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 4. Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 5. Bauweise | 4 |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 4 |
| 7. Stellplätze | 5 |
| 8. Baukörper | 5 |
| 8.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten | 5 |
| 8.2 Dachüberstand, Dacheindeckung | 5 |
| 9. Einfriedungen | 5 |
| 10. Grünordnerische Festsetzungen | 5 |
| 11. Auffüllungen und Abgrabungen | 8 |

C) Nachrichtliche Übernahmen **8**

D) Hinweise **8**

- | | |
|--|---|
| 12. Versickerung von Niederschlagswasser | 8 |
| 13. Altlasten | 8 |
| 14. Schutz des Mutterbodens | 8 |

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan **10**

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Stadt Kemnath beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nachstehende Festsetzungen gelten ausschließlich innerhalb des dargestellten Geltungsbereichs anstelle der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hammergraben“ (einschl. 1., 2., 3., und 4. Änderung) in der Fassung vom 09.11.2015 (Stand 4. Änderung).

Darüber hinaus gelten die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hammergraben“ (einschl. 1., 2., 3., und 4. Änderung) in der Fassung vom 09.11.2015 (Stand 4. Änderung) unverändert weiter.

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Bauflächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Zulässig sind alle Anlagen und Gebäude, wie sie der vorgesehenen Zweckbestimmung gerecht werden.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Festgesetzt wird:

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, max. 0,8

Als Höhenlage wird die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **468,00 m ü. NN.** festgesetzt.

Gebäudehöhen sind bis max. 10 m zulässig. Die Gebäudehöhe definiert sich von OK FFB EG bis zum obersten Punkt des Daches, bzw. bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand. Der höher liegende Punkt ist hierbei maßgebend.

Turmbauwerke zu Feuerwehrspezifischen Zwecken sind, gemessen ab FFB EG, bis max. 20 m Höhe zulässig.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Für zu errichtende Baukörper wird eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen.

Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

7. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind mindestens in der für die Zweckbestimmung erforderlichen Anzahl zu errichten.

Die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Einzig in Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen ist dies unzulässig.

Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

8. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Es sind nur Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 5°.

Die Anbringung von Sonnenkollektoren auf Dachflächen ist auch in aufgeständerter Ausführung zulässig.

8.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf im Bereich von Zugängen und Zufahrten max. 2,50 m betragen.

Auf Flachdächern sind ausschließlich extensiv begrünte Dächer zugelassen.

9. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel zulässig.

Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5)

Dachbegrünung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind nutzbare Dachflächen der Hauptgebäude als begrüntes Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Erhalt der bestehenden Gehölze (Öffentliche Grünfläche G2)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche G2 sind die bestehenden Gehölze zu erhalten.

Mindestbegrünung Stellplätze, Nicht überbaute Flächen, Grünflächen

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist bei Stellplätzen mind. pro 7 oberirdischer **PKW-Stellplätze** ein Laubbaum 1. Wuchsordnung nach Pflanzliste 1 oder 2 auf den oder am Rand der Stellplatzflächen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Öffentliche Grünfläche G1

Auf der Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist auf der festgesetzten Fläche eine 4 - reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Die Pflanzungen haben gruppenweise, gleichmäßig über die Länge und Breite der Fläche, auf mind. 70 % der Fläche zu erfolgen. Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.

Nicht bepflanzte Bereiche sind als standortgerechter Krautsaum über eine Ansaat (Initialansaat durch Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaat oder Ökotypensaat) zu entwickeln und zu pflegen.

Eine Startdüngung der Gehölze bei Pflanzung ist zulässig.

Eine dauerhafte Einfriedung ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz am Außenrand durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

Öffentliche Grünfläche G3

Neubegrünung eines kräuter- und blühreicher Landschaftsrasens als Grassaum durch autochthones Saatgut (wie Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaat oder Ökotypensaat)

In der Fläche sind auf mindestens 100 m² Strukturanreicherung in Form von Steinregeln aus Natursteinschüttungen mit ergänzenden Totholzresten anzulegen.

Dauerhafte Offenhaltung des Landschaftsrasens als Altgrassaum.

Bei Bedarf Gehölzentnahme und Entnahme standortfremder Vegetation.

Extensive Nutzung durch maximal zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes (Erstmahd ab 1. Juli, Zweitmahd ab September)

Eine dauerhafte Einfriedung ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz am Außenrand durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

Oberbodenabtrag (um stickstoffarme Ausgangsbedingungen zu erreichen und die Entfernung von unerwünschten Samenvorrates von Ruderalpflanzen) ist zulässig.

Düngung und Pflanzenschutzmittellandwendung sind nicht zulässig.

Öffentliche Grünfläche G4

Auf mindestens 50 % der Fläche ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Die Pflanzungen haben gruppenweise, gleichmäßig über die Länge und Breite der Fläche, zu erfolgen. Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten gem. Pflanzlisten 2, 3 und 4 zu pflanzen.

Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.

Nicht bepflanzte Bereiche sind als standortgerechter Landschaftsrasen über eine Ansaat (Initialansaat durch Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaat oder Ökotypensaat) zu entwickeln und zu pflegen.

Zulässig ist die Pflanzung von Obstbäumen gemäß Pflanzenliste 4 innerhalb der nicht mit Gehölzen bepflanzten Landschaftsrasenfläche.

Eine Startdüngung der Gehölze bei Pflanzung ist zulässig.

Naturnahe Entwässerungsmulden in sind in der Fläche zulässig.

Eine dauerhafte Einfriedung ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz am Außenrand durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

Extensive Nutzung der Landschaft Fläche durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes (Erstmahd frühestens ab 20. Mai bis 01. Juni, Zweitmahd ab September)

Düngung und Pflanzenschutzmittellandwendung sind nicht zulässig.

Pflanzliste für Festsetzungen

Pflanzenliste 1 Hochstamm-bäume im Bereich von Stellplätzen:

Mindestqualität 3xv, mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm

Acer campestre 'Elsrijk'

Feld-Ahorn

Alnus x spaethii -

Purpur-Erle

Carpinus betulus 'Frans Fontaine'

Hainbuche

Craetaegus laevigata und lavalleyi in Sorten

Weißdorn

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

Sorbus aria
Tilia cordata 'Greenspire' -
Ulmus 'Lobel' -

Mehlbeere
Winter-Linde
Schmalkronige Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2, Baumpflanzungen, Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

Mindestpflanzqualitäten:

Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 16/18 cm Stammumfang oder
in geschlossenen Pflanzungen integriert: Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/125 cm Höhe

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Prunus avium
Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Pyrus pyraeaster
Sorbus aucuparia

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Vogel-Kirsche
Feld-Ahorn
Hainbuche
Wild-Apfel
Wild-Birne
Vogelbeere

Pflanzenliste 3, Sträucher

Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Cornus mas -
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Prunus spinosa -
Rosa canina
Salix caprea -
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Kornelkirsche
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Zweigrifflicher Weißdorn
Schlehe
Hunds-Rose
Sal-Weide
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Wasser-Schneeball

Pflanzenliste 4, Obsthochstämme:

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., STU 12/14 cm

Äpfel:

Jakob Fischer, Gravensteiner

Birnen:

Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge

Und alle weiteren Sorten nach der Schrift „Empfehlenswerte Obstsorten für Dorf und Landschaft“ des Landkreises Tirschenreuth, Mai 2008.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Hinweise zu den Obstgehölzen: Kronenansatz sollte in 1,8 m Höhe sein, eine Anwuchsdüngung falls erforderlich ist zulässig, ansonsten sollte auf eine Düngung und Pflanzenschutzmittel verzichtet werden)

Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

11. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen werden auf max. 1,00 m, Abgrabungen auf max. 4,00 m begrenzt.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Bislang ohne Eintrag

D) Hinweise

12. Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind

13. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

14. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soli Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Kemnath hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.

Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hammergraben“ in der Fassung vom

Kemnath, den

.....
Stadt Kemnath
Schäffler, 1. Bürgermeister

(Siegel)