

# Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

## „Baugebiet Neusteinreuth“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen  
(Teil B und Teil C)



**Stadt Kemnath**

1. Bürgermeister Roman Schäffler  
Stadtplatz 38  
95478 Kemnath

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

**Fassung vom 02.01.2023**

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A) nach §4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der geltenden Fassung als

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

Sonstige nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von **0,4** festgesetzt.

#### 1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im **WA** sind bei Hauptgebäuden maximal **2** Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:

*„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort:*

*Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*

### 1.3 Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO)

#### 1.3.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

### **1.3.2 Bauweise (§22 BauNVO)**

Im **WA** wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA** sind Einzelhäuser zulässig.

### **1.3.3 Abstandsflächen**

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten die vorrangigen Festsetzungen der Ziff. 1.7.6.

## **1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen / Stellplätze**

### **1.4.1 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO**

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

### **1.4.2 Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Lage und die zulässige Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Eine Abweichung von der festgesetzten Höhe um +/- 10 cm ist zulässig.

### **1.5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Lage der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Flur- und Waldweg“ wird in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

### **1.6.1 Hauptgebäude und Garagen**

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max., nicht Oberkante Untergeschoß) beträgt max. 0,75 m über dem hergestellten Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Diese wird senkrecht vom Gebäude zur nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt (Fahrbahnoberkante) in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

## **1.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)**

### **1.7.1 Geländegestaltung i.S.d. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO**

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Außengrenzen des Geltungsbereiches einzuhalten. Geländehöhen zwischen den Grundstücken sind innerhalb des Geltungsbereiches aneinander anzupassen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind private, nicht mit Gebäuden oder Garagen überbaute Flächen und Zufahrten an das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Jedoch sind erforderliche Stützwände als Sockelmauern bis zu 30 cm Höhe ab fertiggestellter Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

### **1.7.2 Gestaltung der Gebäude**

#### **Zulässige Firsthöhen (FH) der Hauptgebäude:**

Folgende Höhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) im **WA** getroffen:

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können zugelassen werden.

Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt **9,5 m**.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der hergestellten Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) und der Oberkante Dachhaut.

#### **Zulässige Wandhöhen (WH) der Hauptgebäude:**

Die max. zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude ist in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt:

Folgende Höhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) im **WA** getroffen:

##### **Steile Sattel- / Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 46°:**

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH max.) von **4,2 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

##### **Flache Sattel- / Walmdächer mit einer Dachneigung von 14° bis 24°:**

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH max.) von **6,5 m**, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

### **1.7.3 Dächer**

Es sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig. Bei Satteldächern ist der First nur mittig, bezogen auf den Hauptbaukörper und nur parallel zur Gebäudelängsseite, zulässig.

Nebenbaukörper, Garagen und Carports können in abweichender Dachform, Dachneigung und Dachmaterial ausgeführt werden. Tonnendächer oder Negativdächer sind hierbei unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern ab 20° nur Dachsteine und Dachpfannen zulässig. Dachneigungen bis 20° sind auch in matten Blechdeckungen zulässig. Dächer in den Farben blau, violett, grün und gelb sind nicht zulässig.

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 5° auf Nebengebäuden, Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen mit Flachdach sind nur dauerhaft begrünt zulässig.

#### **1.7.4 Dachaufbauten / Querbauten**

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Zwerchgiebeln oder Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Sie müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal 1/3 der Hauptgebäuelänge je Dachseite aufweist.

Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst aufweisen.

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

#### **1.7.5 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände**

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegenden Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

#### **1.7.6 Höhe baulicher Anlagen Garagen, Carports und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO**

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im Mittel 3,0 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern beträgt 4,5 m, bei Flachdächern 3,0 m.

Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Wandhöhe wird (vorrangig der bayerischen Bauordnung) gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten (=festgelegten) Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei der Gebäudehöhe bis zum obersten Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Attika.

#### **1.7.7 Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Es sind max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

#### **1.7.8 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude**

Bei Einfamilienhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz

Wohnungen von 41 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Wohnungen von 81 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

Wohnungen ab 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 3 Stellplätze

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen 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.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

### **1.7.9 Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind sockellose Zäune oder Hecken mit max. 1,20 m Höhe zulässig. Zäune sind mit mindestens 15 cm Abstand zum Boden zu errichten.

### **1.7.10 Oberirdische Versorgungsleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

## **1.8 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.8.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Beläge / Deckschichten von privaten Verkehrs- und sonstig befestigten Flächen (u.a. Stellplätze und private Hofflächen und Terrassen) sind in Abhängigkeit der festgesetzten Grundfläche (GRZ) zulässig.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die nachweisliche Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 0,12 Liter/Sekunde je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an den Mischwasserkanal der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

### **1.8.2 Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

### **1.8.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzlisten durchzuführen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

#### 1.8.4 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzung 1.8.3

##### Pflanzenliste 1 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Jakob Fischer	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne	
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne	

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

##### Pflanzenliste 2 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	–	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Betula</i> in Sorten		Birken
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	–	Esche
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuß
<i>Platanus acerifolia</i>	–	Platane
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Pyrus pyraster</i>	–	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten
<i>Tilia platyphyllos</i>	–	Sommerlinde

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

#### 1.8.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode spätestens durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

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



## 2. Teil C: Textliche Hinweise

### **Bauanträge / Höhenentwicklung**

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

### **Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter**

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens bzw. einer hydrogeologischen Bewertung dringend empfohlen.

### **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.

### **Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

### **Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz des Schutzgutes Tiere**

Beleuchtungen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

Aus Umweltgesichtspunkten hinsichtlich der Schutzgüter Mensch und Tiere ist eine Lichtverschmutzung/-immission im Fall einer Gebäude- und/oder Gartenbeleuchtung zu vermeiden (Verwendung von warmweißen LED-Leuchtmitteln, Lichtkegel Richtung Boden gerichtet).

### **Artenvielfalt**

Dauerhaft vegetationslose Schotter- oder Kiesflächen zur gärtnerischen Gestaltung sind unzulässig.

Zur Erhaltung der heimischen Insektenwelt, insbesondere der Bienen wird auf jedem Baugrundstück eine „Bienenwiese“ (Blumenwiese) mit einer Gesamtfläche von mind. 25 m<sup>2</sup> empfohlen.

### **Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird empfohlen, nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. (Solarmindestfläche)

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

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

Anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren kann die Dachfläche der Gebäude und baulichen Anlagen auch mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.

### **Geothermie**

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Für die Geräuschimmissionen der eingesetzten Wärmepumpen und Klimageräte gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Bei der Beschaffung und Installation solcher Anlagen ist hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auslegung der niedrigere Nachtimmissionsrichtwert zu Grunde zu legen.

### **Altlasten, Grundwasserverunreinigungen**

Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabensbereich keine Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth wird empfohlen.

Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

## 1. Fachlicher Hintergrund

Zentrales Ziel des BBodSchG ist es

- die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen,
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.
- Bei Baumaßnahmen sollte unter Beachtung geogener bzw. anthropogener Vorbelastungen ein Bodenmanagement durchgeführt werden.

## 2. Hinweise für die Bauleitplanung

Hinsichtlich der Ausführungen zum Bodenschutz geben wir folgende Hinweise:

### 2.1 Bodenfunktionsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Bodenfunktionen der Bodentypen sind in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BbodSchG definiert. Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation,
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat),
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle,
5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzter Böden,
6. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) "Schutzgut Boden in der Planung", erhältlich unter [http://www.lfu.bayern.de/boden/boden\\_planung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm), sowie als Hilfestellung die Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern <http://www.BIS.bayern.de> und insbesondere die Übersichtsbodenkarte ÜBK 1: 25 000 LfU, die bei der Datenstelle des Bayerischen Landesamtes bezogen werden kann ([datenstelle@lfu.bayern.de](mailto:datenstelle@lfu.bayern.de)). Ggf. Können zur Bewertung der Bodenfunktionen die Bodenfunktionskarten des LfU herangezogen werden, welche kostenfrei im Umwelt-Atlas Bayern oder über die Datenstelle des LfU erhältlich sind.

Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.

### 2.2 Bodenmanagement

#### 2.3

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen, ein Bodenmanagement durchzuführen.

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BbodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen ist.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Es wird empfohlen, Bodenaushubmaterial möglichst direkt im Baugebiet wieder einzusetzen.

(Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung von ggf. gegen erhöhten Schwermetallgehalten. Falls topographisch möglich, wäre Folgendes denkbar: durch eine gegenüber der Urgeländehöhe erhöht angelegte Erschließung in Verbindung mit einer erhöht angelegten Bauleithöhe entstehen Unterbringungsräume im Baugebiet selbst für den dadurch verringert anfallenden Aushub.)

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

### **Brandschutz**

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

### **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: Soll 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.

### **Immissionsschutz**

Entsprechende Immissionsschutztechnisches Gutachten liegen nicht vor und wurden nicht veranlasst. Auf die Pferdehaltung nördlich des Geltungsbereiches sowie die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung östlich des Plangebietes mit entsprechenden Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Lärmentwicklung in der Erntezeit wird hingewiesen.

### **Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Kemnath zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2019 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Die tatsächliche Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. erst nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen exakt festgelegt werden.

### **Verwendete Abkürzungen**

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung