

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Realschule Kemnath“

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teile B und C)



Stadt Kemnath
Erster Bürgermeister Roman Schäffler
Stadtplatz 38
95478 Kemnath

Kemnath, den

.....
Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 31.05.2021, red. geä. 02.08.2021

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:

- Alle Arten von Sportanlagen
- Gebäude für sportliche Nutzungen, z.B. Umkleidekabinen, Geräteaufbewahrung
- Nebengebäude und Nebenanlagen
- Flächen für Stellplätze und Verkehrserschließung

1.1.2 Gemeinbedarfsfläche „Bildung, Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke“

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:

- Schulgebäude und dem Nutzungszweck dienende Anlagen für schulische Zwecke,
- Anlagen für die Betreuung von Kindern
- Schulfreiflächen
- Spiel- und Sportanlagen
- Nebengebäude und Nebenanlagen
- Flächen für Stellplätze
- Es ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.
- Schulfreiflächen sind außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz zulässig.
- Anlagen zur Verkehrserschließung

1.1.3 Gemeinbedarfsfläche „Sporthalle“

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:

- Gebäude für sportliche Nutzungen
- Alle Arten von Sportanlagen,
- Nebengebäude und Nebenanlagen
- Flächen für Stellplätze
- Anlagen zur Verkehrserschließung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundfläche gem. § 19 i.V.m. § 23 BauNVO

Für die **Gemeinbedarfsfläche „Bildung, Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke“** wird eine max. zulässige Grundfläche von 7.000 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf in der Gemeinbedarfsfläche durch Flächen von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen und ihren Zufahrten um bis zu 3.700 m² überschritten werden. Das Gesamtsummenmaß der Grundflächen beträgt 10.700 m².

Für die **Gemeinbedarfsfläche „Sporthalle“** wird eine max. zulässige Grundfläche von 2.400 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf in der Gemeinbedarfsfläche durch Flächen von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen und ihren Zufahrten um bis zu 1.000 m² überschritten werden. Das Gesamtsummenmaß der Grundflächen beträgt 3.400 m².

Für die **Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“** wird eine max. zulässige Grundfläche von 300 m² festgesetzt. Rasenspielfelder werden auf die Grundfläche nicht angerechnet.

Die zulässige Grundfläche darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 3.000 m² überschritten werden. Das Gesamtsummenmaß der Grundflächen beträgt 3.300 m².

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO

Für die bauliche Anlage in der **Gemeinbedarfsfläche „Bildung, Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke“** ist eine maximale Gebäudehöhe (Attika) von 476,5 m üNN festgesetzt.

Im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe für notwendige technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln bis zu einer Höhe von 479 m üNN zulässig.

Für die bauliche Anlage in der **Gemeinbedarfsfläche „Sporthalle“** ist eine maximale Gebäudehöhe (Attika) von 472,5 m üNN festgesetzt.

Im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe für notwendige technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln bis zu einer Höhe von 475 m üNN zulässig.

Für die bauliche Anlage in der **Fläche für Sport- und Spielanlagen** ist eine maximale Gebäudehöhe (Attika) bis zu einer Höhe von 468 m üNN festgesetzt.

Im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe für notwendige technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 470 m üNN zulässig.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in Meter über Normal Null festgesetzt.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO

1.3.1 Überbaubare Flächen

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

1.3.2 Bauweise (§22 BauNVO)

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

1.3.3 Abstandsflächen

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6) sind einzuhalten.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Oberirdische Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Geltungsbereich innerhalb des berechneten Überschwemmungsgebietes (gem. Planzeichnung) nicht zulässig.

Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO können im Geltungsbereich ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nicht im berechneten Überschwemmungsgebiet.

1.5 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die genaue Lage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **“öffentlicher Parkplatz“** ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die genaue Lage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **“Vorplatz“** ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.6 Technische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasserschäden ist innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} eine hochwasserangepasste Ausführung baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist ausschließlich über der HQ_{100} -Wasserspiegellinie (berechnete Überschwemmungsfläche) von 460,75 m NNH zulässig.

Geschosse, die sich unterhalb der HQ_{100} -Wasserspiegellinie (berechnete Überschwemmungsfläche) von 460,75 m NNH befinden, sind wasserdicht auszuführen.

Auf die textlichen Hinweise unter Ziff. 2.1.3 und die ggf. erforderliche ausnahmsweise Zulassung von Vorhabens gemäß § 78 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

1.7 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.8 Aufschüttungen / Abgrabungen

Abgrabungen sind in der Gemeinbedarfsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorplatz“ (südlich der Badstraße) bis maximal 8 m und Aufschüttungen bis max. 3 m bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände zulässig.

Aufschüttungen sind in der Fläche für Sport- und Spielanlagen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzfläche“ (nördlich der Badstraße) bis maximal 5 m und Abgrabungen bis max. 2 m bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände zulässig.

Im Bereich des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebietes HQ_{100} (berechnetes Überschwemmungsgebiet) sind keine Geländeauffüllungen zulässig.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Dachbegrünung (§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 81(1) Nr. 1 BayBO)

Die Dachflächen in der Gemeinbedarfsfläche sind als begrüntes Flachdach auszubilden.

Die Dachflächen sind mit einer Mindestfläche von 4.000 m² bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (**extensive Dachbegrünung**) zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Die Dachflächen sind mit einer Mindestfläche von 1.200 m² bei einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (**intensive Dachbegrünung**) zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Auf den nicht begrünter Flächen sind Lichtkuppeln, Glasdächer, Terrassen, Treppenanlagen, Wege und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

Festgesetzte Pflegemaßnahmen:

- keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung
- Mahd der intensiven Dachbegrünung, keine Verwendung eines Schlegelmähers, zulässig sind 1 oder 2 Mahdtermine pro Jahr mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe von 15.06. bis 15.09. oder einmalige Mahd ab 15.09.
- Entfernung des Mahdgutes

- Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs (Neophyten)

1.9.2 Erhalt der bestehenden Gehölze

Im Bereich der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen kartierten Biotope sind die bestehenden Gehölze zu erhalten.

1.9.3 Mindestbegrünung, Nicht überbaute Flächen, Grünflächen

In den Gemeinbedarfsflächen und der Fläche für Spiel- und Sportanlagen sind jeweils mind. 15% der nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen, gärtnerisch zu unterhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mind. pro 5 oberirdischer **PKW-Stellplätze** ein Laubbaum 1. Wuchsordnung nach Pflanzliste 1 auf den oder am Rand der Stellplatzflächen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

1.9.4 Öffentliche gliedernde Grünfläche

Auf der öffentlichen gliedernden Grünfläche ist ein Landschaftsrasen mit geeignetem Saatgut anzusäen und zu unterhalten. Die bestehenden Gehölze entlang des Flötzbaches sind zu erhalten. Pro angefangener 500 m² Grünfläche ist mind. 1 Baum I. Ordnung nach Pflanzliste 2 oder 5 Sträucher nach Pflanzliste 3 zu pflanzen. Im Bereich des festgesetzten (berechneten) Überschwemmungsgebietes sind Pflanzungen nur in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt zulässig.

1.9.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Auf der öffentlichen gliedernden Grünfläche ein Regenrückhaltebecken zulässig. Die Fläche ist mit einer Landschaftsrasen-Saatgutmischung anzusäen und zu unterhalten. Pro angefangener 200 m² Grünfläche sind mind. 1 Baum I. Ordnung nach Pflanzliste 2 oder 5 Sträucher nach Pflanzliste 3 zu pflanzen.

1.9.6 Öffentliche parkartige Grünfläche mit Schwerpunkt Schulgarten

Auf der öffentlichen parkartigen Grünfläche sind die Flächen zu begrünen, gärtnerisch zu unterhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Giftige Pflanzen gem. Informationsschreiben DGUV Information 202-023 sind nicht zulässig. Zulässig sind befestigte Flächen für Wegeverbindungen, sowie für Anlagen für soziale Zwecke (z.B. grünes Klassenzimmer), sowie Spielanlagen.

Anlagen zum Regenrückhalt sind in Erdbauweise zulässig. Die bestehenden Gehölze entlang des Flötzbaches sind zu erhalten. Im Bereich des festgesetzten (berechneten) Überschwemmungsgebietes sind Pflanzungen nur in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zulässig.

Bauliche Anlagen über der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche sind im berechneten Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zugelassen werden.

1.9.7 Pflanzliste für Festsetzungen

Pflanzenliste 1 Hochstamm-bäume im Bereich von Stellplätzen:

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

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i> -	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Hainbuche
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i> in Sorten	Weißdorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire' -	Winter-Linde

Ulmus lobelii -

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

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Quercus robur

Stiel-Eiche

Tilia cordata

Winter-Linde

Tilia platyphyllos

Sommer-Linde

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Acer campestre

Feld-Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Malus sylvestris

Wild-Apfel

Pyrus pyraster

Wild-Birne

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

Pflanzenliste 3, Sträucher

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

Cornus mas -

Kornelkirsche

Corylus avellana

Haselnuss

Crataegus monogyna

Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus laevigata

Zweigrifflicher Weißdorn

Prunus spinosa -

Schlehe

Rosa canina

Hunds-Rose

Salix caprea -

Sal-Weide

Salix purpurea

Purpur-Weide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum opulus

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)

1.9.8 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. Ausgefällene 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).

1.9.9 Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche A1:

Festsetzungen zur Anlage einer extensiven Wiesenfläche:

Neuansaat mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung, bzw. mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Erhalt der bestehenden Gehölze. Neupflanzungen sind im Bereich des berechneten Überschwemmungsgebietes HQ100 nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zulässig.

Folgende Pflege ist für die extensive Wiesenfläche festgesetzt:

- keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung
- Mahd oder Beweidung der Extensivgrünlandfläche, keine Verwendung eines Schlegelmähers, zulässig sind 1 oder 2 Mahdtermine pro Jahr mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe von 15.06. bis 15.09. oder einmalige Mahd ab 15.09.
- Entfernung des Mahdgutes
- Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs (Neophyten)

Ausgleichsfläche A2, A3, A4, A6 und A7:

Aufwertungsmaßnahmen: Anlage eines Feldgehölzes:

- Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke auf der gesamten Fläche unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Anteil Bäume: ca. 15 %, Anteil Sträucher ca. 85%. Pflanzung mit autochthonem Pflanzmaterial, Artenauswahl in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Pflanzraster ca. 1,0 m x 1,5 m. Ausbildung des Krautsaumes durch Sukzession.

Folgende Pflege ist für das Feldgehölz festgesetzt:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- Pflegemahd des Krautsaums: max. 50% der Fläche pro Jahr in mehreren Teilflächen mit einem 1-maligen Schnitt (Staffelmahd), ab 15.09.,
- Anwuchspflege und Schutz der Pflanzung durch Verbisschutzzäune in den ersten zwei Jahren

Ausgleichsfläche A5:

Anlage einer extensiven Wiesenfläche:

- Naturnahe Entwicklung eines Feuchtgrünlandes mit Mulden und Anlage von Blänken (wassergefüllte Senken) bzw. Vernässung der Fläche, Entwicklung eines natürlichen Hochstaudenflurs, Extensivierung des Grünlandes, Ausmagerung durch Mahd, bzw. Neuansaat der offenen Stellen mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung, bzw. mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

Folgende Pflege ist für die extensive Wiesenfläche festgesetzt:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel

- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers

- Bei Ausmagerung:
 - Standortgerechte bis zu dreimalige Pflegemahd in den ersten 3 Jahren zur Ausmagerung
- Danach 1-2-malige Pflegemahd im Jahr, mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe von 15.06. bis 15.09. oder einmalige Mahd ab 15.09.
 -
- Bei Neuansaat:
 - 1-2-malige Pflegemahd im Jahr, mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe von 15.06. bis 15.09. oder einmalige Mahd ab 15.09.

Hinweis: Die Ausgleichsflächen sind in das Ökoflächenkataster einzutragen.

2. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (TEIL C)

2.1 Textliche Empfehlungen / Nachrichtliche Übernahme

2.1.1 Bauanträge / Höhenentwicklung

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

2.1.2 Hinzuziehung Statiker

Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bebauungen im Hangbereich wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

2.1.3 festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Flötzbaches.

Auf das angrenzende Überschwemmungsgebiet des Flötzbaches wird hingewiesen. Mit teilweisen Überflutungen ist zu rechnen.

2.1.4 Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grundwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Regenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

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

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gesammeltem und unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Es wird empfohlen bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen Materialien zu wählen, die einen Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 besitzen, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

2.1.5 Oberbodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Ver-nichtung 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.“

2.1.6 Autochthones Pflanz- / Saatgut

Es wird auf die gesetzliche Pflicht nach §40 BNatSchG zu Verwendung von autochthonem Saatgut hingewiesen.

2.1.7 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

2.1.8 Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.1.9 Abfallwirtschaft:

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Anfahrbarkeit der einzelnen Objekte für Müllfahrzeuge gem. "ASt 06 (Stand 2008) und BGV C27 (Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung) bestimmte Bedingungen voraussetzen, um die (möglichen) Aufstellungsorte der Abfallbehälter anfahren zu können (u.a. Straßenbreite, Wendemöglichkeit in Stichstraßen). Soweit dies nicht möglich sein sollte, sind gem.

Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Tirschenreuth die Abfallbehältnisse von den Bewohnern / Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung / Abholung zu bringen.

Für diese „schultypischen“ Abfälle ist ein entsprechendes Entsorgungskonzept (abhängig von Art, Zusammensetzung und Menge der Abfälle) zu entwickeln.

Der Realschule Kemnath steht es derzeit frei, ob diese sich an eine gewerbliche Abfuhr anschließt, oder an die Öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises (betrifft Restmüll-, Altpapier-, Bioabfallsammlung).

2.1.10 Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung

Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung lw. Flächen („gute fachliche Praxis“) bei Starkregenereignissen zu Erosionen (Boden Wasser) kommen kann, alle baulichen Anlagen u. Verkehrsflächen können, bzw. beeinträchtigen können. Keinesfalls dürfen diesbezüglich Schadensereignisse den dort ordnungsgemäß wirtschaftenden Landwirten angelastet werden.

2.1.11 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert.

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (u.a. durch Schattenwurf, Laubfall, Wurzeln etc.).

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere während der Bauphase, nicht beeinträchtigt werden. Bei kurzzeitigen Behinderungen wird eine Abstimmung mit den betroffenen Landwirten empfohlen. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben.

Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

2.1.12 Artenschutz, Naturschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sollten Fällung, auf den Stock setzen und der Schnitt von Gehölzen generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Notwendige Maßnahmen an Gehölzen sind daher im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

2.1.13 Erforderliche CEF-Maßnahmen

Anbringung von 4 Fledermauskästen, am besten im Bereich des Flötzbaches für den Verlust der Birke mit Fäulnishöhlen. Es empfiehlt sich die Anbringung von wartungsfreien Fledermausflachkästen aus Holzbeton unter Expertenbeteiligung.

Für den Verlust eines geeigneten Brutquartiers für Vögel (siehe Punkt 4.1Z, nämlich der Fäulnishöhle in einer Birke mit der Wertigkeitsstufe 1 ist ein Ausgleich von 3 Vogelnisthilfen zu erbringen. Diese sollen aus Holzbeton bestehen und unter fachkundiger Anleitung im Umfeld (z.B. am Flötzbach) angebracht werden.

2.1.14 Denkmalschutz

Es wird aufgrund des in Teilbereichen vorhandenen Bodendenkmals auf die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

2.1.15 Kampfmittel

Es wurde eine Kampfmitteluntersuchung im Planungsgebiet durchgeführt. Als Ergebnis stellte sich heraus, dass nach Auswertung von Luftbildern und weiterer Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden konnte.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Falle ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.

2.1.16 Stellungnahme Staatliches Bauamt Amberg-Weizsäckchen

1 Das von der Staatsstraße in breiter Front über die Straßenböschung abfließende Oberflächenwasser darf durch die baulichen Anlagen, Abgrabungen oder Auffüllung nicht gestaut werden.

2 Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen (hierzu zählt auch der Straßengraben) der Staatsstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Dies gilt auch für das Oberflächenwasser der Zufahrt.

Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

3 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt die Stadt.

Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

4 Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

5 Eine eventuelle Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ausgeschlossen ist.

2.1.17 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Wir bitten Sie, im Erläuterungsbericht eine mögliche Erdgasversorgung mit aufzunehmen, da wir beabsichtigen, im Zuge des Straßenausbaues Gasversorgungsleitungen zu verlegen.

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und

Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel und Gasleitungen erforderlich werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

2.1.18 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wurde eine Kampfmitteluntersuchung im Planungsgebiet durchgeführt. Als Ergebnis stellte sich her die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTS12 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 15.06.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei

Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswegemöglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB ein geräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder auf gebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass: ■

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend §9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.