## Planzeichnung

## Festsetzungen durch Planzeichen

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

- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

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

- (V) zwingende Anzahl von Vollgeschossen inklusive Staffelgeschosse

zB. GH 6m maximale Gebäudehöhe

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

- o offene Bauweise
- H Hausergruppen
- Baulinie
- Bauliinie Staffelgeschoss
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- V Straßenbegleitgrün
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußgängerbereich
- Einfahrt

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

- Flächen für die Ver- und Entsorgung
- Elektrizität
- EE Erneuerbare Energien (Holzhackschnitzelblockheizkraftwerk)

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

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug

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

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

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

- BD Bodendenkmal

**15. Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung für Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- TG Tiefgaragenstellplätze
- mit Geh-, Fahr,- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Bestandsgebäude

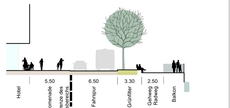
Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| maximale Gebäudehöhe | |

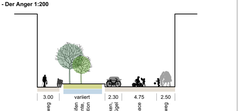
## Hinweise durch Planzeichen

- Anpflanzen von Baumen als Hinweis
- Baum im Bestand als Hinweis
- Gehölze, flächig zu pflanzen, als Hinweis
- geplante Böschung als Hinweis
- Wasserfläche als Hinweis
- Stützmauern als Hinweis
- Abgrenzung einer Fahrbahn auf einem Platz als Hinweis
- bestehende Wehranlage als Hinweis
- geplante Freiflächenplanung als Hinweis

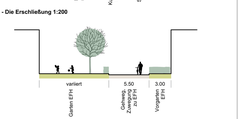
**S1 - Die Seepromenade 1:200**




**S2 - Der Anger 1:200**



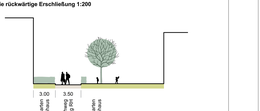

**S3 - Die Erschließung 1:200**



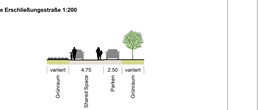

**S4 - Der Parkweg 1:200**




**S5 - Die rückwärtige Erschließung 1:200**




**S6 - Die Erschließungsstraße 1:200**




## Textliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

MU 4 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO: Geschäfts- und Bürogebäude; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

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

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

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

Es werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baufelder getroffen:
MU 1: OK max. 9,50m über Geländebezugspunkte
MU 2: OK max. 13,50m über Geländebezugspunkte
MU 3: OK max. 6,50m über Geländebezugspunkte
MU 4: OK max. 13,50m über Geländebezugspunkte
MU 5: OK max. 15,20m über Geländebezugspunkte
MU 6: OK max. 11,50m über Geländebezugspunkte
MU 7: OK max. 10m über Geländebezugspunkte
SO: OK max. 9,50 m über Geländebezugspunkte

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in den Baufeldern MU 1, MU 3 und MU 7 zulässig. Die Nebenanlagen in den Baufeldern MU 7 dürfen nicht an Verkehrsflächen eingrenzen und nur entsprechend der gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

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

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

Dachform und Dachdeckung
Als Dachform sind Flachdächer zugelassen.
Flachdächer sind ausschließlich mit Dachbegrünung zulässig. Nur in zugänglichen Bereichen sind Dachbegrünungen mit Ausnahme von Dachrändern und den technischen Anlagen/Photovoltaikanlagen und Terrassenüberdachungen für Wärmegütigkeiten zulässig.
Gefährdungen des Grundwassers oder des Oberflächenwassers durch die Dachdeckung müssen ausgeschlossen werden können. Kupfer- oder bleihaltige Materialien sind unzulässig.
Die Höhe der Oberkante darf durch technische Anlagen (z.B. PV-Anlagen, o.Ä.) und andere, nicht raumbildende Bauteile bis zu einer Höhe von 1,5 Metern überschritten werden, sofern diese um 4,5 Meter von den Außenkanten eingerückt sind.

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

Nicht zulässig sind:
- Sichtbeton
- Sichtmauerwerk
- glasierte oder hochglänzende Oberflächen
- Vorhangfassaden, sofern sie mehr als 15% der Oberfläche aller Fassaden eines Gebäudes ausmachen
- Kunststoff sowie großformatige Fassadenplatten aus Faserzement
- Naturstahlmblockhäuser
- Offene Stahlkonstruktionen

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

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

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

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

In dem Parkhaus SO existieren öffentliche Stellplätze. Bis zu 10 Prozent können abgeiset werden. Kurzfristige Parkmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen sind durch die barrierefreien Kurzzeitparkplätze innerhalb der Nord-Süd-Achse „Anger" vorhanden.

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

**Nebenanlagen**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe bis max. 6m³ zulässig. Nebenanlagen dürfen nicht in Abstandsflächen errichtet werden.

Private Müllsammelanlagen / Briefkasten- und Klingelanlagen:
Bewegliche Abfallbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder auf dem eigenen Grundstück eingehaust abzustellen.
Briefkasten- und Klingelanlagen sind in die Gebäudefunktion zu integrieren.

**Geländeveränderungen**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
Im Zuge der Neuanlage der Straßen, Wege und Freianlagen im gesamten Gebiet erfolgen Anpassungen an das bestehende Gelände. Geländeveränderungen zum Bestandsgelände. Die Entwässerungsplanung inklusive Höhenerstellung in ihrem jeweils aktuellen Stand bildet die Grundlage für die Geländeplanungen.
Geländeveränderungen innerhalb der Grundstücke sind nicht zulässig.

**Einfriedung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)**
Im Baufeldern MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 werden Einfriedungen in Form von geschnittenen Hecken aus Hainbuchen mit einer Mindesthöhe von 1,20m und einer maximalen Höhe von 1,40m festgesetzt. In den Baufeldern MU 7 sind Einfriedungen ausschließlich als geschnittene Hecken aus Hainbuchen bis zu einer Höhe von 1,40m zulässig. In den Baufeldern MU 5 und MU 6 sind Einfriedungen nicht zulässig. Einzäunungen aus anderen Materialien sind ausgeschlossen.

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

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

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

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

Schmutzwasser
Das geplante Baugebiet „Leben an der Seepromenade" wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser von den neuen Bauparzellen wird über neu zu bauende Schmutzwasserkanäle dem vorhandenen Mischwasserkanal entlang des Fallbachs bzw. in der Amberger Straße zugeleitet und auf der Sammelkläranlage Kemnath behandelt.

**Versorgung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)**

Wasserversorgung
Das geplante Bebauungsgebiet „Leben an der Seepromenade" wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Kemnath angeschlossen. Der Anschluss des Teilnetzes an die bestehende Wasserleitung DN 200 entlang des Fallbachs, der östliche Teil an die bestehende Wasserleitung DN 100 in der Amberger Straße angeschlossen.
Der Löschwasserbedarf wird über die Wasserversorgungsanlage der Stadt Kemnath bereitgestellt.

Weitere Versorgungsleitungen
Das Baugebiet wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.
Das Baugebiet wird mit öffentlicher Stromversorgungsanlage angeschlossen.
Alle Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

Transformatorenstation
In den Baufeldern MU 5 und SO werden Transformatorenstationen installiert.

Nahwärmeversorgung
Die Versorgung erfolgt über eine autarke Nahwärmeversorgung, die zum Großteil mit regenerativen Ressourcen betrieben wird. Die Wärmeversorgung der Baufelder ist über diese Nahwärmequelle abzubilden.

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

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

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

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

Dabei ist:

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

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

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

Mindestens einzuhalten ist:

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

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

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

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

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel LA sind in den Anlagen 3 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS Bericht Nr. 22.12836-b01b, vom 22.09.2022, dargestellt.

Die Fassaden, bei denen der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) liegt und bei denen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, sollen Schlafräume nur über diese Fassaden vorgesehen werden. Siehe hierzu die schalltechnische Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 22.12836-b01b, vom 22.09.2022, dargestellt.

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

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

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

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

(3) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualität für Baum- und Straucherfüllgehölze ist dem Punkt (4) zu entnehmen.

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

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

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

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

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

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

(3) In den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist durch standortgerechte Ansaat zu begrünen.

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

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
**(§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a/b i.V.m. Art. 81 BayBO)**
(1) Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 58.094 Wertpunkten wird durch das Ökokonto der Stadt Kemnath kompensiert.

Da für die Bestandsgebäude und den zu entnehmenden Hühnerbaum im Fallbach eine Nutzung durch Fledermäuse nicht auszuschließen ist, kann der Abriss bzw. die Fällung ohne fledermauskundliche Begleitung im Zeitraum vom 11.09. bis 31.10. erfolgen, bzw. alternativ vom 16.03. bis zum 30.04., wobei in diesem Fall seitens der Umweltbaubegleitung auf mögliche Vogelbrüten zu achten ist.
Die Entfernung der Gebäudeteile und Gehölze muss in Form eines Rückbaues der Bestandsgebäude auch im Zeitraum vom 1.11. bis zum 28.02. möglich, wobei die Arbeiten ein nach Folgen durch die UBB erfolgen dürfen. Die UBB wird darüber hinaus angehalten, beim Vorkommen gesetzlicher Arten entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu veranlassen.

(2) Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen
Als Ersatz für die verloren gehenden Brutplätze und Tagesverstecke sind zum einen 5 für den Gartenrotschwanz geeignete Nistkästen (z.B. Schwegler Model 32mm Ø, Model 33V 34 mm oder Sperlingskoloniehaus 1SP, bzw. Fa. Hasselfeldt R-32 oder SPM2), sowie 5 für den Star geeignete Nistkästen (z.B. Schwegler Model 3SV 45mm Ø, bzw. Fa Hasselfeldt Model STH 45mm Ø) an den Neubauten bzw. an geeigneten Bäumen anzubringen. Für die Zwergfledermaus sind 5 Flachkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF oder Fa. Hasselfeldt Model FSPK bzw. FSK-TB-KF) und 5 Fledermausholzkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2F oder Fa. Hasselfeldt Model FLH12) zu verwenden.
Bei der Ausrichtung ist auf eine warme, windstille Lage (Süd-, Südost-, Ostseite) zu achten. Die Nistmöglichkeiten sollen jedoch nicht dauerhaft der prallen Sonne ausgesetzt sein.

## Hinweise

Grünordnung als Hinweis
(1) Grünordnungsmaßnahmen
Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

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

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

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

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

Sträucher

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

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

| | |
|---|---|
| Acer campestre | (Feld-Ahorn als Art und in Sorten) |
| Acer platanoides | (Spitz-Ahorn als Art und in Sorten) |
| Betula pendula | (Sand-Birke) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Ginkgo biloba | (Ginkgobaum) |
| Gleditsia spec. | (Lederhülsen) |
| Ostrya carpinifolia | (Hopfenbuche) |
| Prunus avium | (Vogel-Kirsche als Art und in Sorten) |
| Prunus spinosa | (Schlehe als Art und in Sorten) |
| Sorbus aria | (Mehlbeere) |
| Sorbus aucuparia | (Vogelbeere) |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Amelanchier spec. | (Felsenbirne in Arten und Sorten) |
| Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| Corylus avellana | (Gewöhnliche Hasel) |
| Cotoneaster spec. | (Mispel in Arten und Sorten) |
| Deutzia spec. | (Deutzie in Arten und Sorten) |
| Forsythia suspanse | (Forsythie in Arten und Sorten) |
| Lonicera spec. | (Heckenkirsche in Arten und Sorten) |
| Philadelphus spec. | (Pfeifensträuch in Arten und Sorten) |
| Ribes alpinum | (Alpen-Johannisbeere) |
| Rosa spec. | (Rosen in Arten und Sorten) |
| Spiraea spec. | (Spiere in Arten und Sorten) |
| Syringa spec. | (Flieder in Arten und Sorten) |
| Viburnum spec | (Schneeball in Arten und Sorten) |

(3) Folgende Kletterpflanzen werden empfohlen:
Kletterpflanzen

| | |
|---|---|
| Clematis spec. | (Waldrebe in Arten und Sorten) |
| Hedera helix | (Gemeiner Efeu) |
| Hydrangea petiolaris | (Garten-Hortensie) |
| Lonicera spec. | (Geißblatt in Arten und Sorten) |
| Parthenocissus spec. | (Wilder Wein in Arten und Sorten) |
| Rosa spec. | (Kletterrosen in Arten und Sorten) |

Artenschutz als Hinweis
(1) Artenschutz - Maßnahmen für Gebäudebrüter, Baumfällung/-rodung und Gehölzschnittmaßnahmen
Fällungen sowie Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28.Februar, d. h. außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln.
Da für die Bestandsgebäude und den zu entnehmenden Hühnerbaum im Fallbach eine Nutzung durch Fledermäuse nicht ausz