

# VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

## NEUBAU DER WOHNANLAGE „Sonnenpark Kemnath“

GEMEINDE: 95478 KEMNATH  
LANDKREIS: TIRSCHENREUTH  
REGIERUNGSBEZIRK: OBERPFALZ

VORHABENORT: BAUORT: BERNDORFER STRASSE  
95478 KEMNATH  
GEMARKUNG: KEMNATH  
FL.NR.: 385, 389 und 383  
(TEILFLÄCHEN)

PLANUNGSTRÄGER: STADTVERWALTUNG  
KEMNATH  
STADTPLATZ 38  
95478 KEMNATH

VORHABENTRÄGER: EMSAL ABATAY  
AM WANDERWEG 22  
92431 NEUNBURG VORM WALD  
TEL.: 09672 / 2149  
FAX: 09672 / 9252-71  
MOBIL: 0172 / 341 83 96

SEUBERSDORF, DEN 24.10.2018: \_\_\_\_\_

ENTWURFSVERFASSER: DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT HANS PRETZL  
FICHTENSTRASSE 6  
92358 SEUBERSDORF  
ARCHITEKTENNUMMER: 101 591  
MOBIL: 0171 / 773 50 47  
E-MAIL: pretzhans@gmail.com

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A **Bebauungsplan**

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

### 1 **Art der baulichen Nutzung**

Es werden vier Wohngebäude mit insgesamt 48 Wohneinheiten als Mehrfamilienwohnhäuser errichtet.

Desweiteren werden 45 Tiefgaragenstellplätze, 14 Garagen, 6 Carports und 24 Stellplätze realisiert.

Ebenso wird ein Kinderspielplatz errichtet.

Es sind drei Einhausungen für die Tiefgaragenzufahrten geplant.

Vier Mülltonnenhäuschen mit Fahrradunterstellräumen.

Ein Gas-BHKW für die Versorgung der Gebäude mit Strom und Wärme.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### **Zulässige Grund- / Geschossfläche**

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

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

### 2.1 **Zahl der Vollgeschosse**

Die Geschosszahl wird auf vier Vollgeschosse begrenzt.

### 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

#### **Wandhöhe**

Die Wandhöhe wird auf maximal 12,00 m festgelegt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab dem geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

### 2.3 **Bauweise**

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

### 2 **Firstrichtung**

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die detaillierte Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

### 3 **Örtliche Bauvorschriften**

Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO

#### **4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Dachkonstruktion: Walmdach

Dachneigung: 3 Grad

Dachdeckung: Stehfalzblech, anthrazit.

Dachüberstand: Traufe 15 cm

#### **4.1 45 Tiefgaragenstellplätze, 14 Garagen, 6 Carports, 4.2 24 Stellplätze und ein Spielplatz.**

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

Carports und Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden ausschließlich auf den im Bebauungsplan zugeordneten Flächen errichtet.

Für die Wohnanlage „Sonnenpark Kemnath“ ist auch ein Spielplatz vorgesehen. Dieser ist im Lageplan dargestellt.

#### **4.3 Private Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Geltungsbereiches wird über die im Bebauungsplan dargestellten zwei Einfahrten/Ausfahrten zur Berndorfer Straße festgesetzt.

Die 24 Stellplätze und 6 Carports werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Diese Festlegung ist bindend.

Es wird kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Grundstücks auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet.

Gefälle und ACO-Rinnen stellen dies sicher.

#### **4.4 Abstandsflächen**

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

#### **4.5 Einfriedungen**

Art und Ausführung: Metallzaun/Industriegitterzaun/Maschendrahtzaun

Zaunhöhe: max. 1,20 m ab fertigem Gelände

Sockel: max. 0,50 m

Andere Einfriedungen werden nicht zugelassen.

#### **4.6 Gestaltung des Geländes**

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

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

### **B Grünordnungsplan**

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

#### **4 Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge**

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

#### **5 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und nicht für anderweitige Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches werden als Pflanzflächen ausgebildet. Diese werden entweder als Rasen- oder Wiesenflächen gestaltet bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden versehen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

#### **6 Schutz und Erhalt bestehender Gehölze**

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

#### **7 Pflanzmaßnahmen**

##### **8.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze**

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

#### **8 Pflanz-, Saat- und Pflegearbeiten**

## 9.1 Pflanz- und Saatarbeiten

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

## 9.2 Pflege der Gehölzpflanzungen

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

## 9 Artenlisten

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

### 11.1 Gehölze 1. Ordnung

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

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

### Gehölze 2. Ordnung

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

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

### 11.2 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Gewöhnlicher Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
- Weißer Hartriegel (*Cornus alba*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

### 11.3 Schling- und Kletterpflanzen

2 x v., mTb, mind. 2 Triebe

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

### 11.4 Bodendecker

mTb

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

Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen wird ausgeschlossen.

## 12 Umweltbericht

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

#### 12.1 Schutzgut Mensch

##### **Beschreibung**

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

##### **Auswirkungen**

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

##### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

#### 12.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

##### **Beschreibung**

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

##### **Auswirkungen**

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

##### **Ergebnis**

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

## **Anmerkungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

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

## **12.3 Schutzgut Boden**

### **Beschreibung**

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

### **Auswirkungen**

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

### **Ergebnis**

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

## **12.4 Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung**

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

### **Auswirkungen**

Aufgrund Versiegelung und Überbauung wird die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden. Durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Garagenzufahrten, Stellplätze) wird der



Eingriff verringert. Durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze wird der Eingriff verringert. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser/Oberflächenwasser wird breitflächig über eine belebte Bodenzone versickert.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

## **12.5 Schutzgut Luft und Klima**

### **Beschreibung**

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

### **Auswirkungen**

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

### **Ergebnis**

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

## **12.6 Schutzgut Landschaftsbild**

### **Beschreibung**

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

### **Auswirkungen**

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

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

In den folgenden Bildern ist das aktuelle Landschaftsbild dargestellt:





Gemarkung:	Betreff:	<b>VG Kemnath</b>
Ortsteil:		
		Ausschnitt M.: 1:1000 Digitale Flurkarte 02.11.2016

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

## **12.7 Biologische Vielfalt**

### **Beschreibung**

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

### **Auswirkungen**

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

### **Ergebnis**

Für die biologische Vielfalt ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

## **12.8 Schutzgebiete**

### **Beschreibung**

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

### **Auswirkungen**

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

### **Ergebnis**

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

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

### **Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

### **Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

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

### **Schutzgut und Einstufung des Planungsgebietes**

Arten und Lebensräume:

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

### **Schutzgut und Einstufung des Planungsgebietes**

Boden:

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

### **Schutzgut und Einstufung des Planungsgebietes**

Wasser:

Zuordnung zu Liste 1a, oberer Wert.

### **Schutzgut und Einstufung des Planungsgebietes**

Klima und Luft:

Zuordnung zu Liste 1a, oberer Wert.

### **Schutzgut und Einstufung des Planungsgebietes**

Landschaftsbild:

Zuordnung zu Liste 1a, oberer Wert.

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

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

### **Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Die Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft werden entsprechend

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

### **13 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

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

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

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

#### **Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen**

Verkehrsflächen, Kategorie BI, 1.661,78 m<sup>2</sup> Fläche, Kompensationsfaktor 0,3

Erforderliche Ausgleichsfläche: 498,53 m<sup>2</sup>.

Bebaute Fläche, Kategorie BI, 2.165,59 m<sup>2</sup> Fläche, Kompensationsfaktor 0,3

Erforderliche Ausgleichsfläche: 649,68 m<sup>2</sup>.

**Die gesamte erforderliche Ausgleichsfläche beträgt 1.148,21 m<sup>2</sup>.**

#### **Maßnahmen zum Ausgleich**

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich mit einer Fläche von 1.148,21 m<sup>2</sup> erfolgt auf einer externen Fläche der Gemarkung Kemnath mit geplanten Maßnahmen des Landschaftspflegeverbandes. Die Durchführung und Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die erforderliche Fläche der Stadt Kemnath wird vom Bauherrn von der Stadt Kemnath erworben. Eine dingliche Sicherung hierfür ist erforderlich.

# 14 TEXTLICHE BEGRÜNDUNGEN

## 1. Rechtsgrundlagen

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

Zu beachten ist § 2a BauGB mit Anlage 1.

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

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

## 2. Anlass und Ziele der Planung

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

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

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

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

## 3. Beschreibung des Plangebietes

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

#### **4. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Teilflächen der Flurnummern 385, 389 und 383 umschließt eine Gesamtfläche von ca. 9.360,00 m<sup>2</sup>.

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

#### **5. Begründung zur Grünordnung**

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

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

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

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

Um eine Begrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Die geplanten Maßnahmen auf den jeweiligen Flächen sind textlich festgesetzt und im Plan dargestellt.

#### **6. Erschließung**

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

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

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

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Schmutzwasser/Regenwasser) ist durch den Anschluss an den bestehenden Kanal (Mischsystem) möglich. Die Abwasserbehandlung selbst erfolgt später in der gemeindlichen Kläranlage, welche nach Angaben der Stadt über entsprechende Reserven verfügt. Regen- und Oberflächenwasser ist durch geeignete Rückhalteeinrichtungen gedrosselt abzuleiten. (vgl. Nr. 7 textliche Hinweise).



## **7. Immissionsschutz**

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

## **8. Flächennutzungsplan**

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

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

# **TEXTLICHE HINWEISE**

## **1. Freiflächengestaltung**

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

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

## **2. Bodenschutz**

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

## **3. Leuchtmittel**

Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutze der Insekten wird empfohlen.

## **4. Nachbarschaftsrecht**

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:

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

## **5. Denkmalschutz**

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

## **6. Grundwasserschutz**

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

## **7. Niederschlagswasserbeseitigung**

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

## **8. Fundmunition**

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

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Grenze des Geltungsbereichs



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

## 2. Art der baulichen Nutzung

Es werden vier Wohngebäude als Mehrfamilienwohnhäuser errichtet.

Es kommen drei Tiefgaragen mit insgesamt 45 Stellplätzen zur Ausführung.

Es handelt sich um Mittelgaragen mit natürlicher Lüftung. Ein Gas-BHKW in einem separaten Gebäude.

## 3. Baugrenzen

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



überbaubare Grundstücksflächen für Hauptnutzungen

**Die Baugrenzen sind bündig mit den Gebäudeaußenwänden.**

## 4. Verkehrsflächen

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



private Verkehrsflächen, Planung wasserundurchlässige Decke (Asphalt)



Ein-/Ausfahrt



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

## 5. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

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



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



vorgeschlagenes Einzelgehölz, Planung



vorgeschlagene Strauchpflanzungen

## 6. Sonstige Planzeichen



Gebäude, geplant



Flächen für Stellplätze und Carports  
Planung mit Versiegelungsbeschränkung

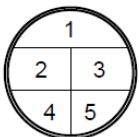


Fläche für Spielplatz

## PLANLICHE HINWEISE

———— Flurstücksgrenzen

389 Flurnummer



### Nutzungsschablone

- 1 = Dachneigung
- 2 = Grundflächenzahl
- 3 = Geschossflächenzahl
- 4 = Dachform
- 5 = Wandhöhe

## VERFAHRENSHINWEISE

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

**1. Aufstellungsbeschluss**

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

**2. Beteiligung der Behörden**

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

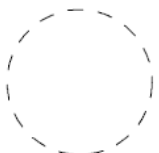
**3. Öffentliche Auslegung**

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

**4. Satzungsbeschluss**


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

Kemnath, den.....

  
.....  
1. Bürgermeister

**5. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.**


Kemnath, den .....

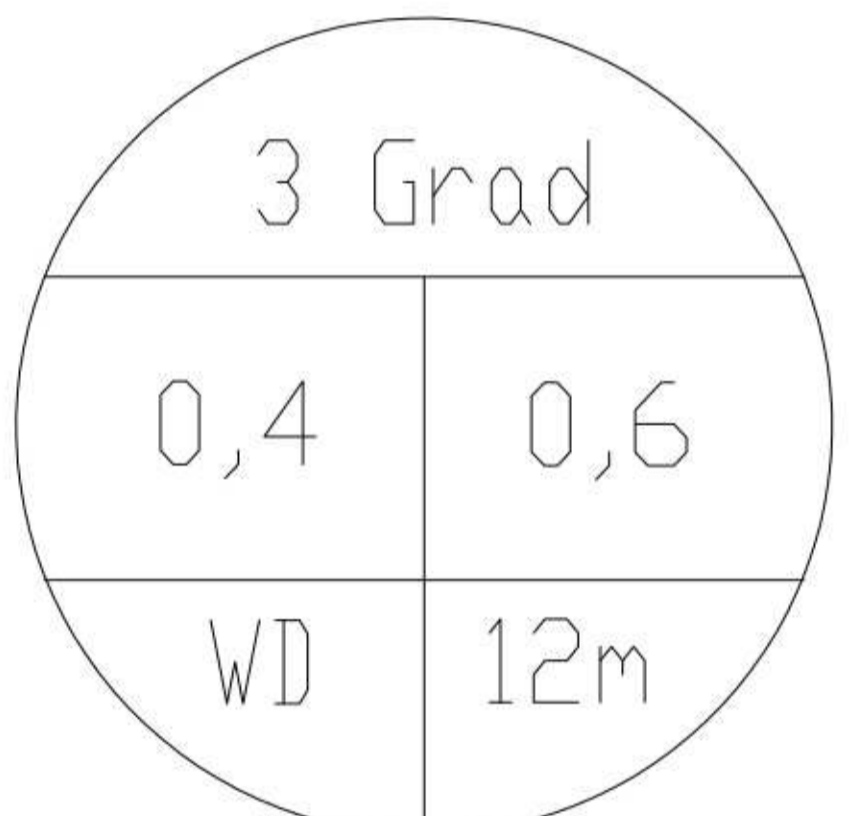
  
.....  
1. Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**

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

Kemnath, den .....

  
.....  
1. Bürgermeister



4 Gebaeude  
 4 Vollgeschosse  
 48 Wohneinheiten  
 88 Stellplaetze

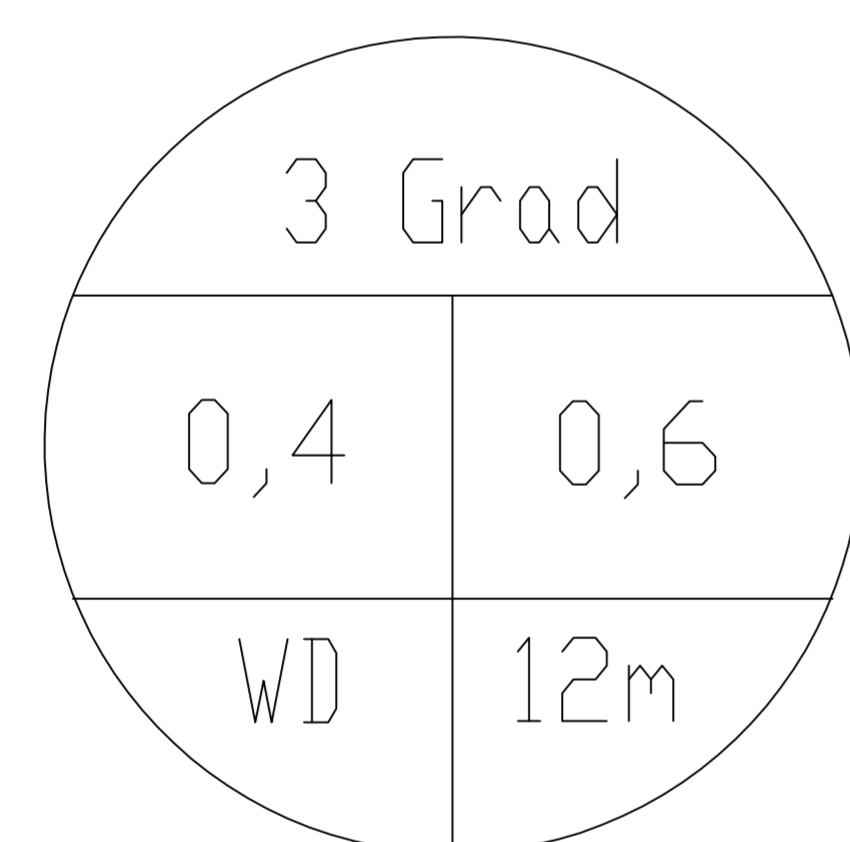


396/11

1065/1

1077/2

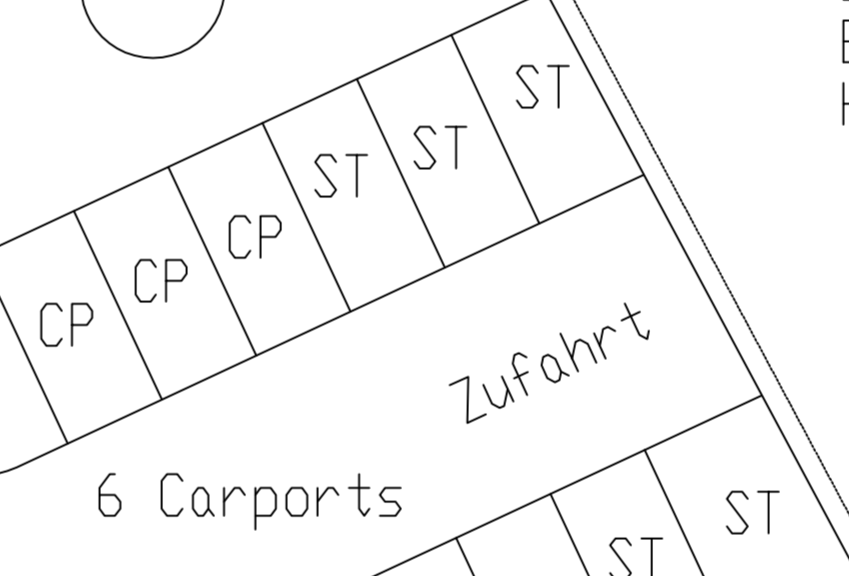
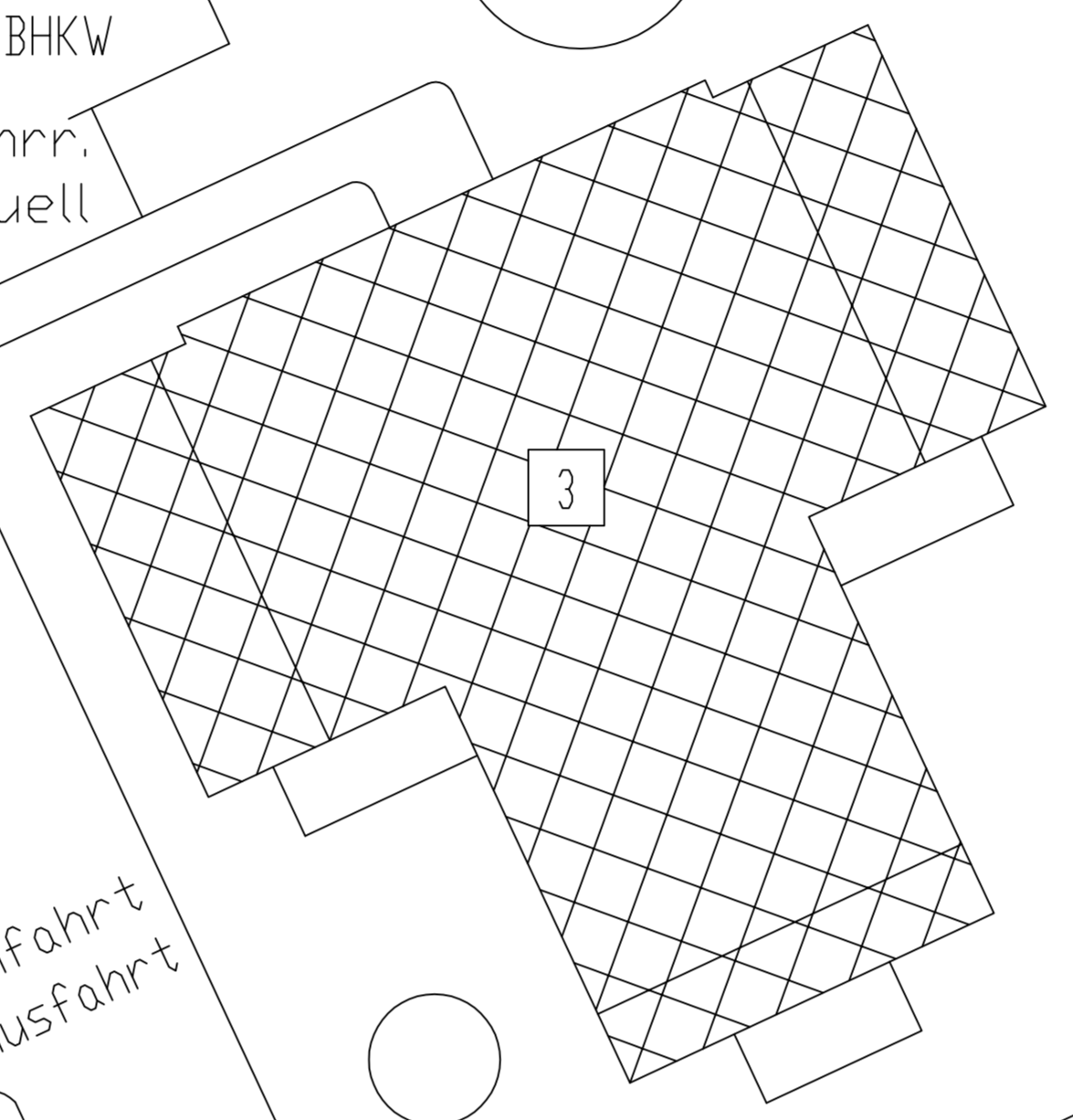
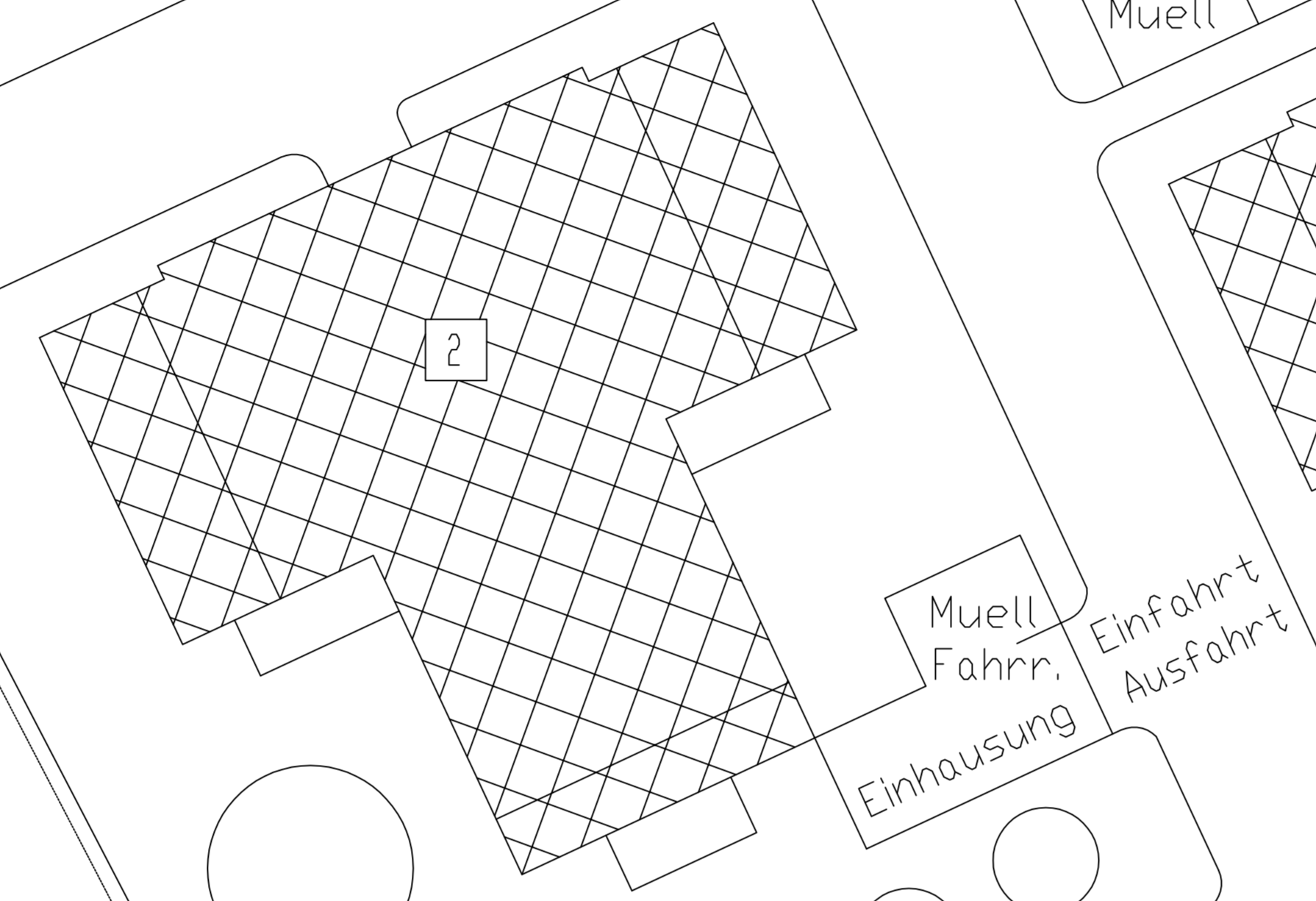
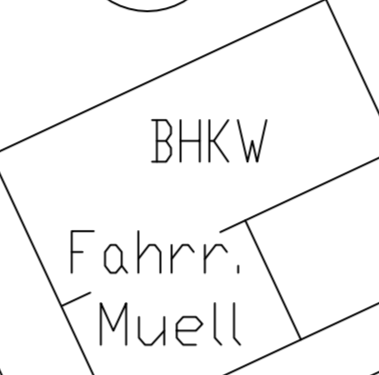
Berndorfer Strasse



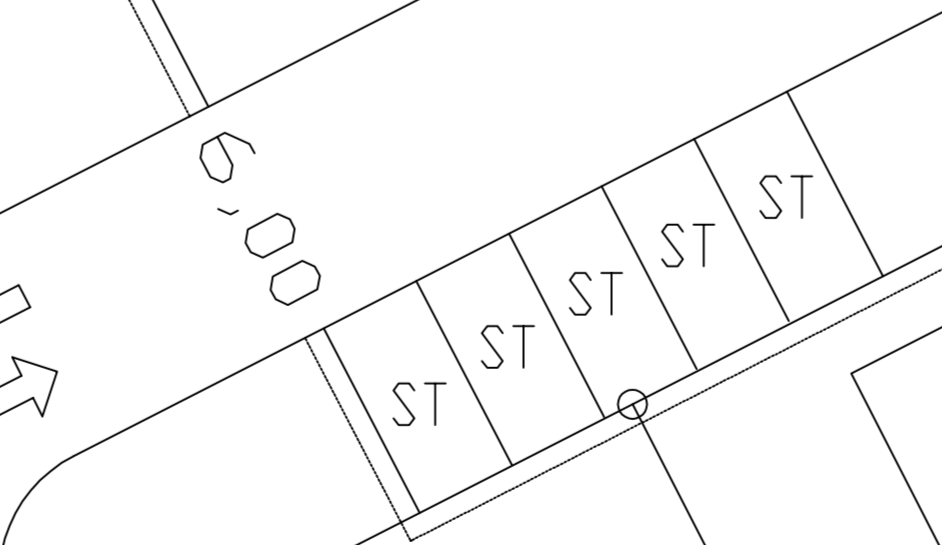
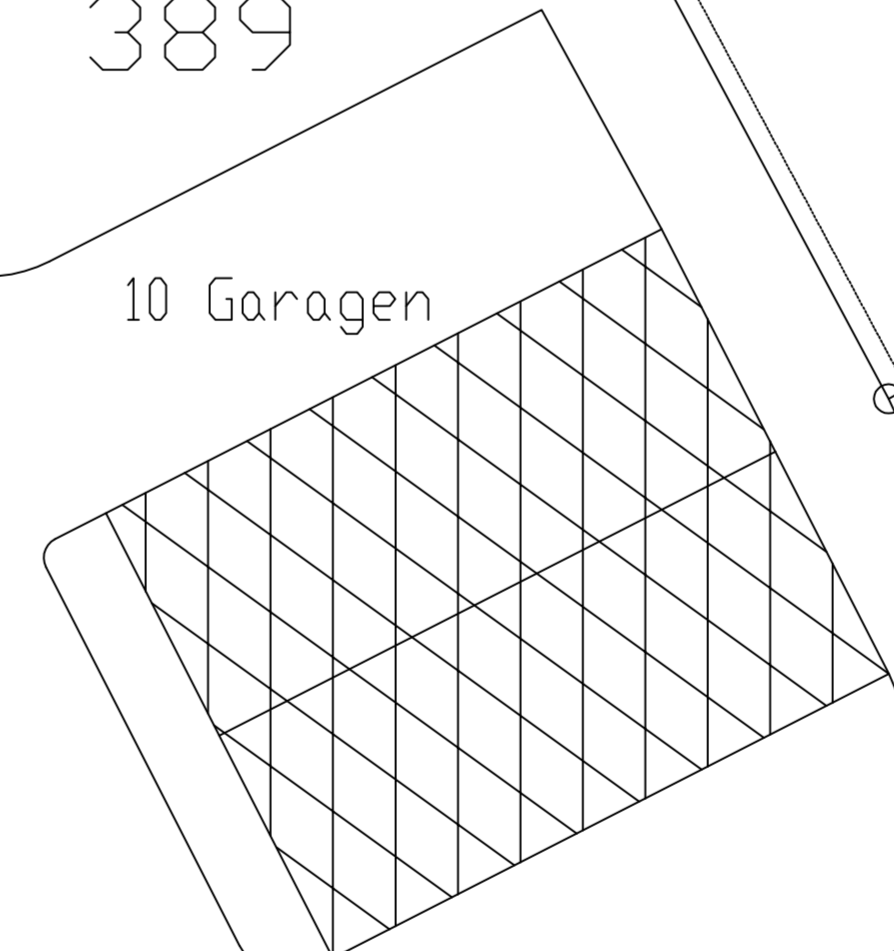
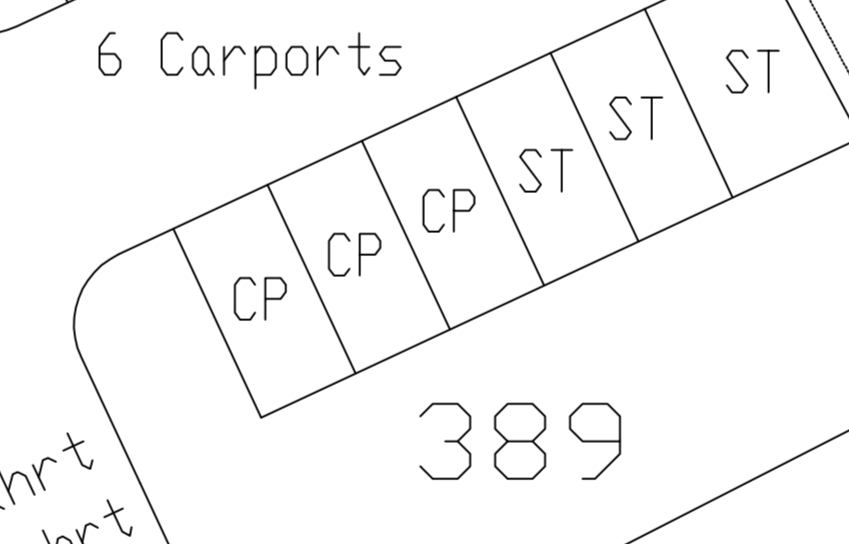
4 Gebaeude  
4 Vollgeschosse

48 Wohneinheiten  
89 Stellplaetze

M 1:1000



Restgrundstueck  
1.485,39 m2  
Eigentuemern:  
Hinzinger.



387

388

382 380

14

12

378

376

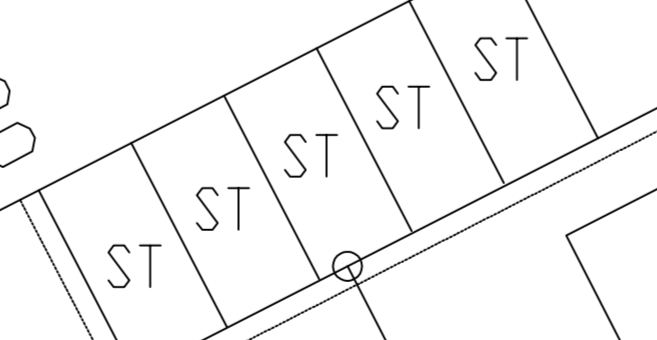
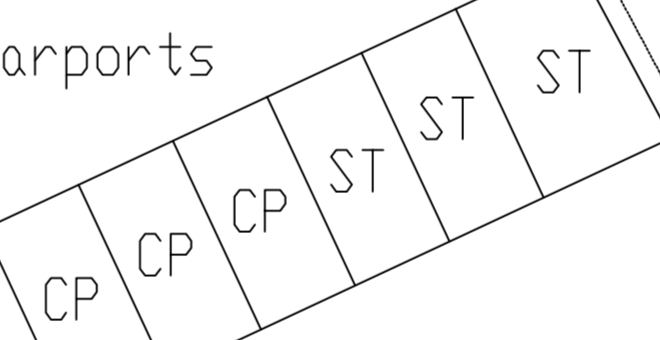
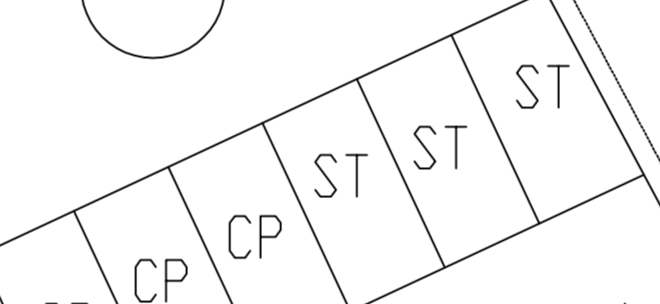
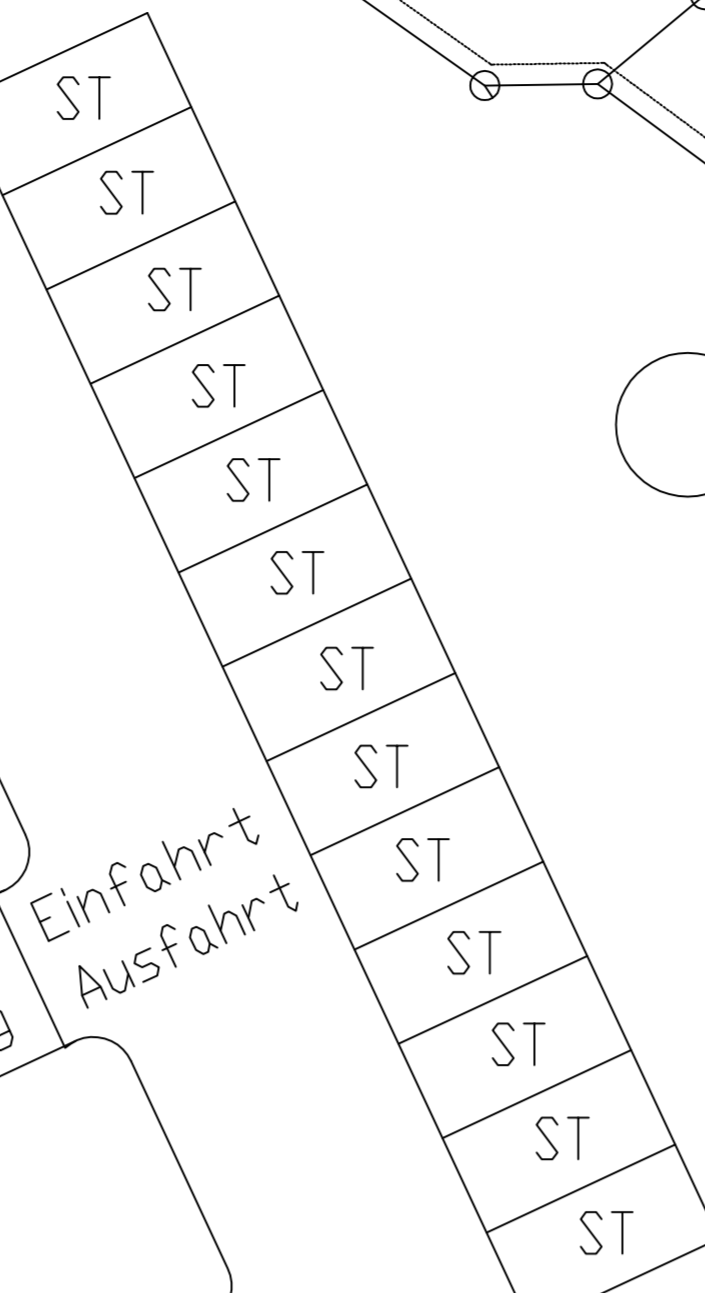
-30,82 m-

-10,15 m-

6,00

6,00

6,00





1065/1

1077/2

396/11

385

Haus 4

Haus 2

Haus 3

Berndorfer Strasse

383

6 Carports

389

10 Garagen

Haus 1

378

376

Einfahrt  
Ausfahrt

389/1

387

4 Garagen

388

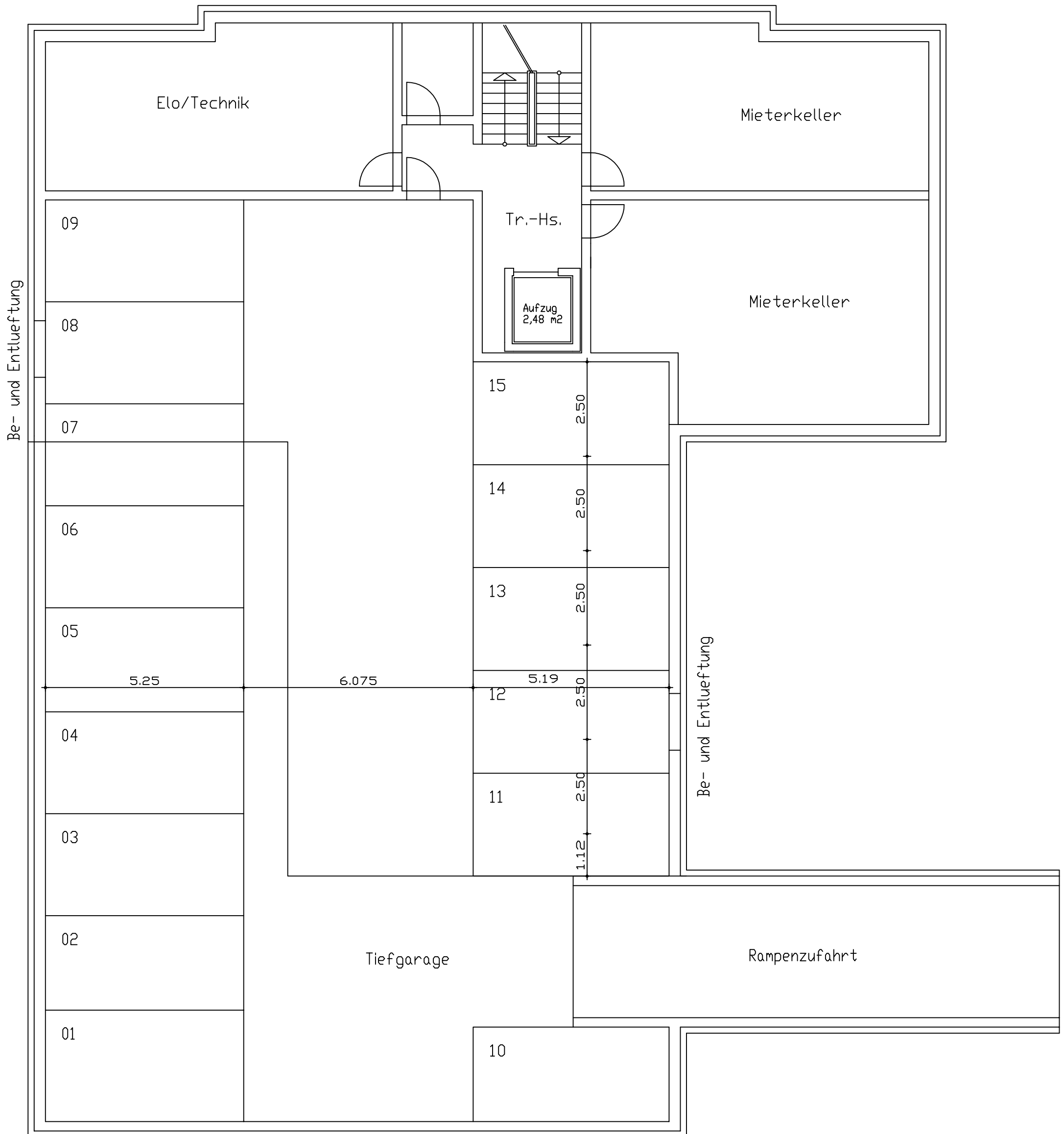
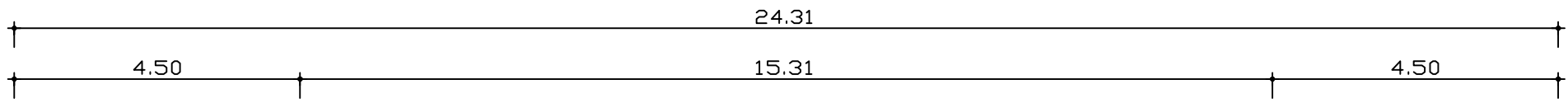
382 380

14

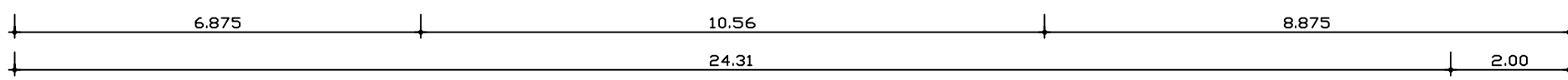
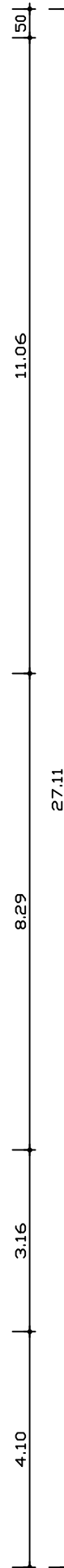
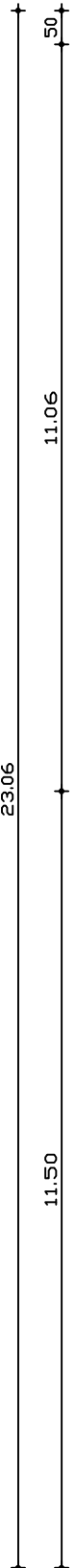
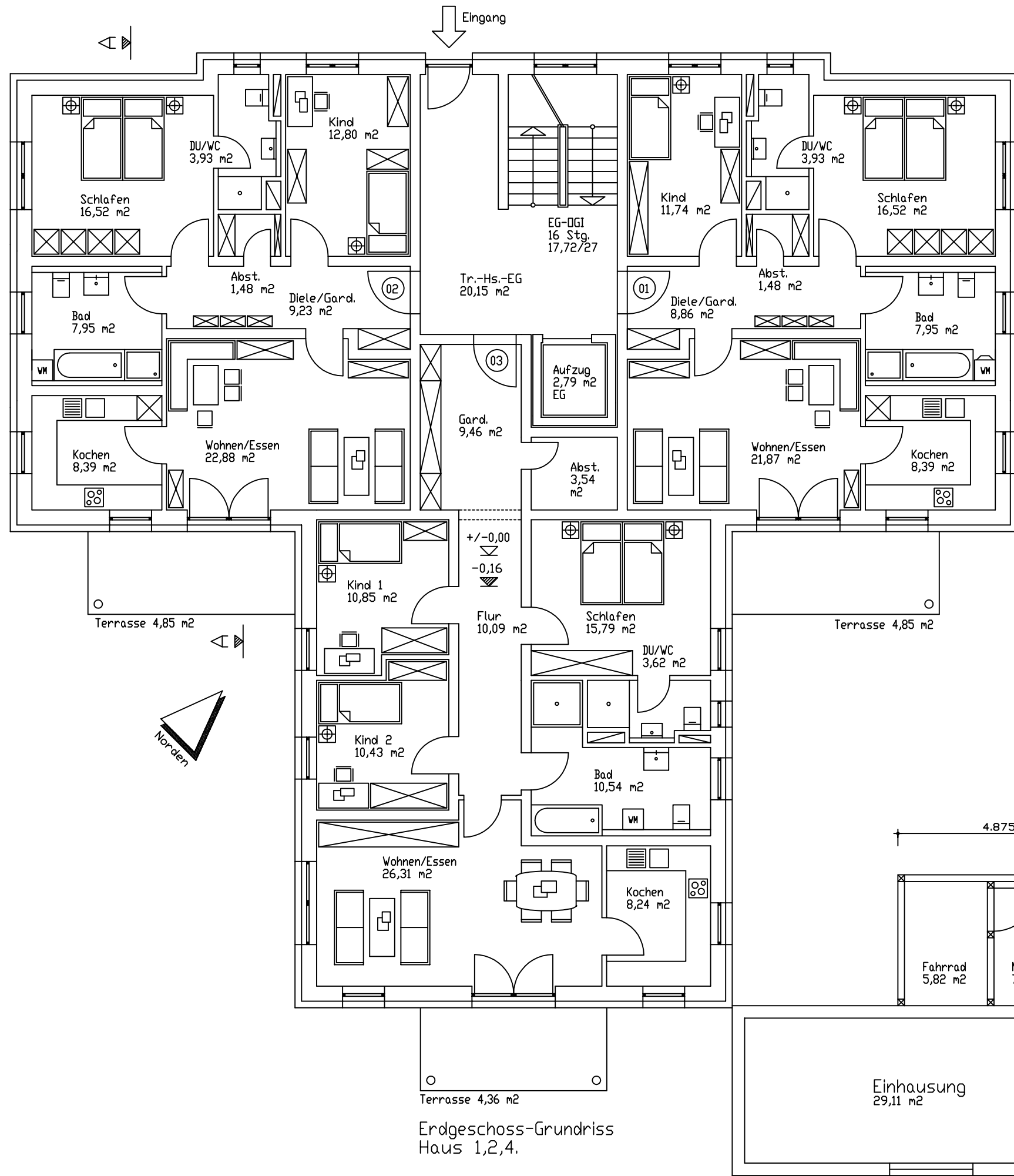
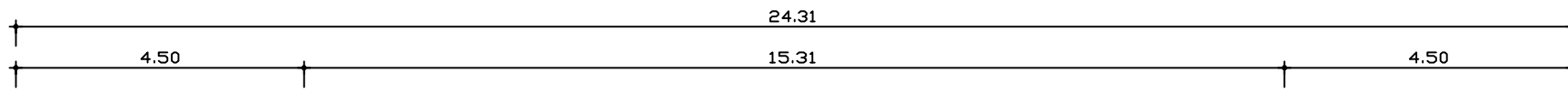
12

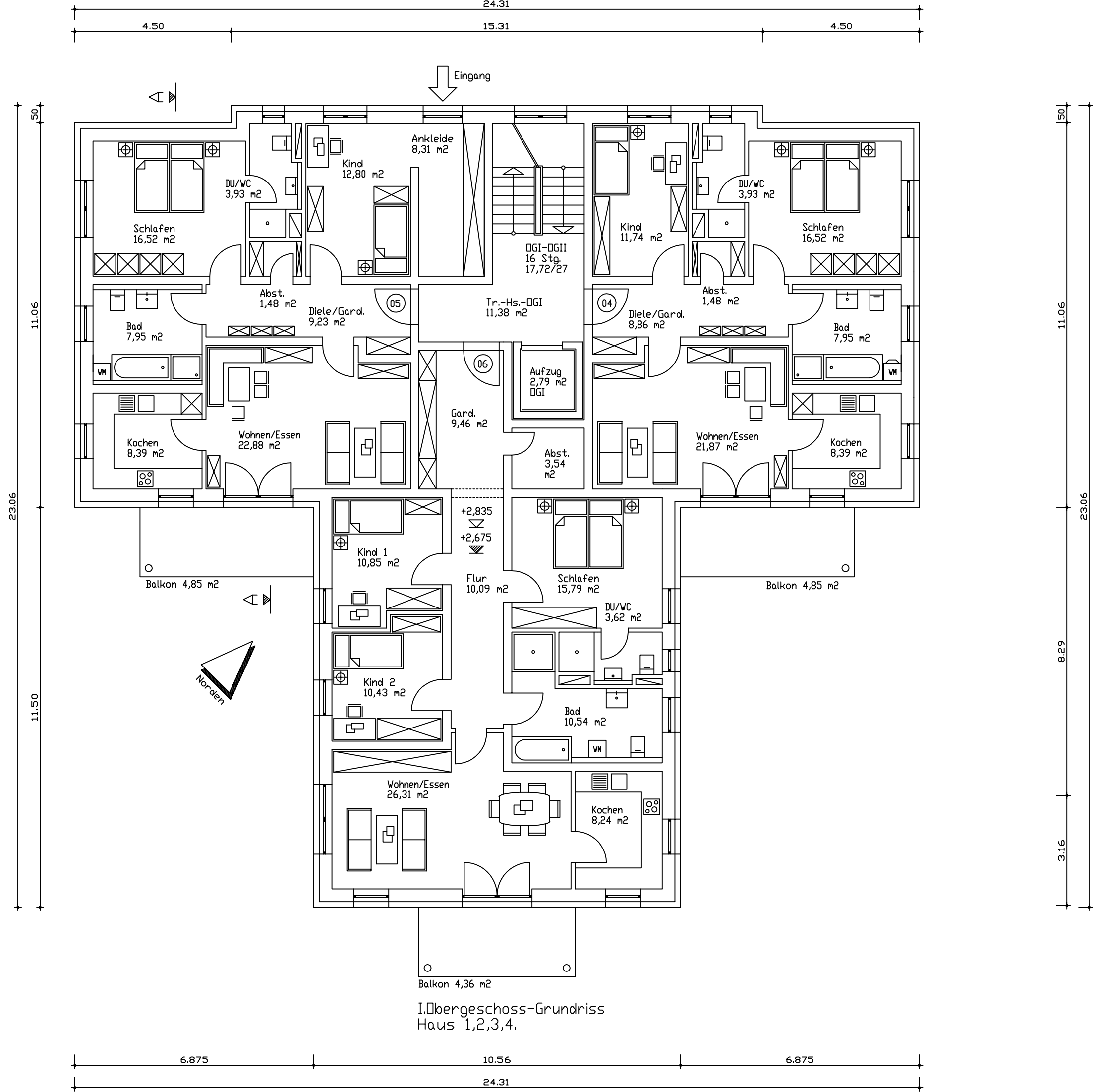
M 1 : 1000



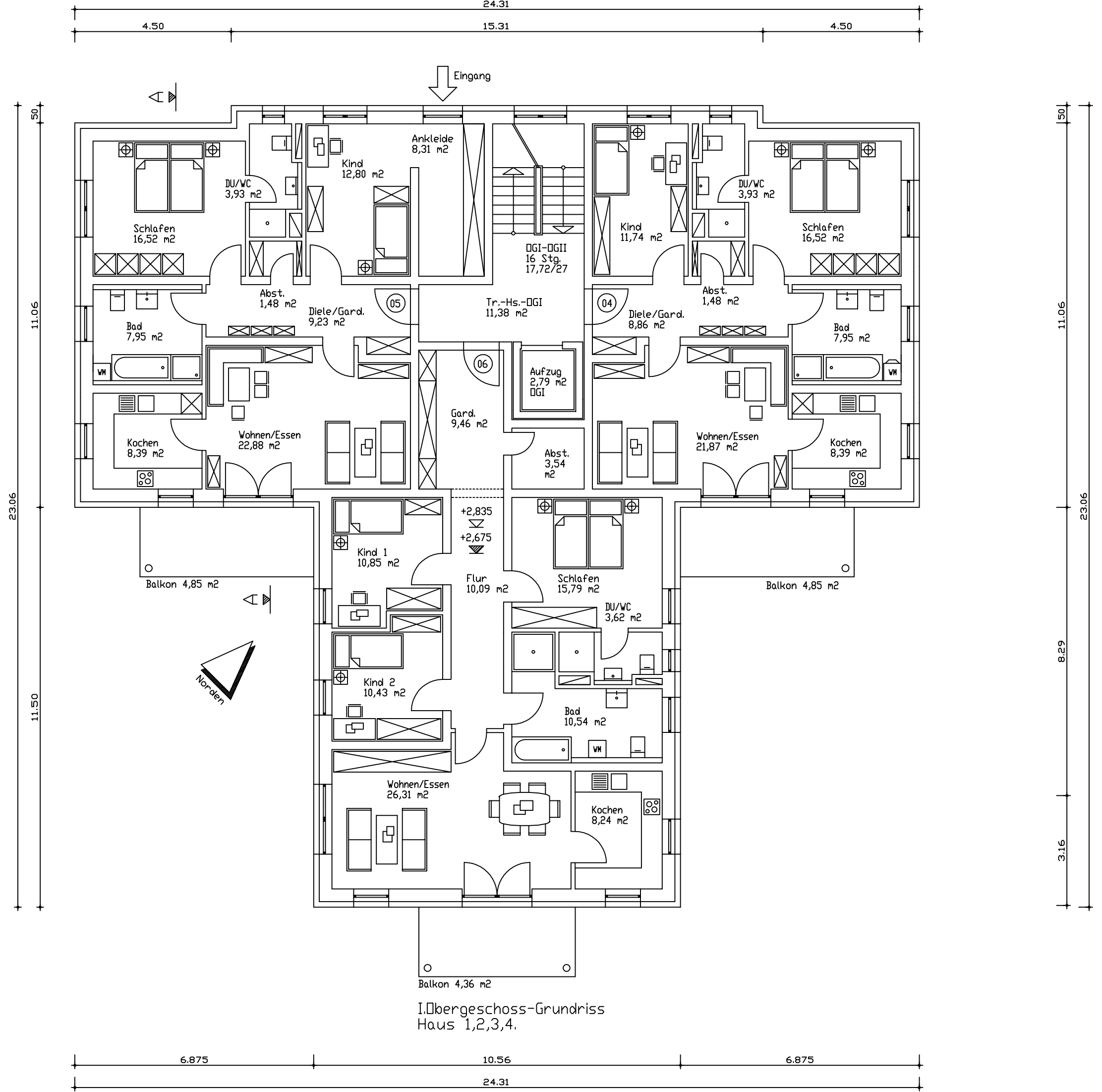


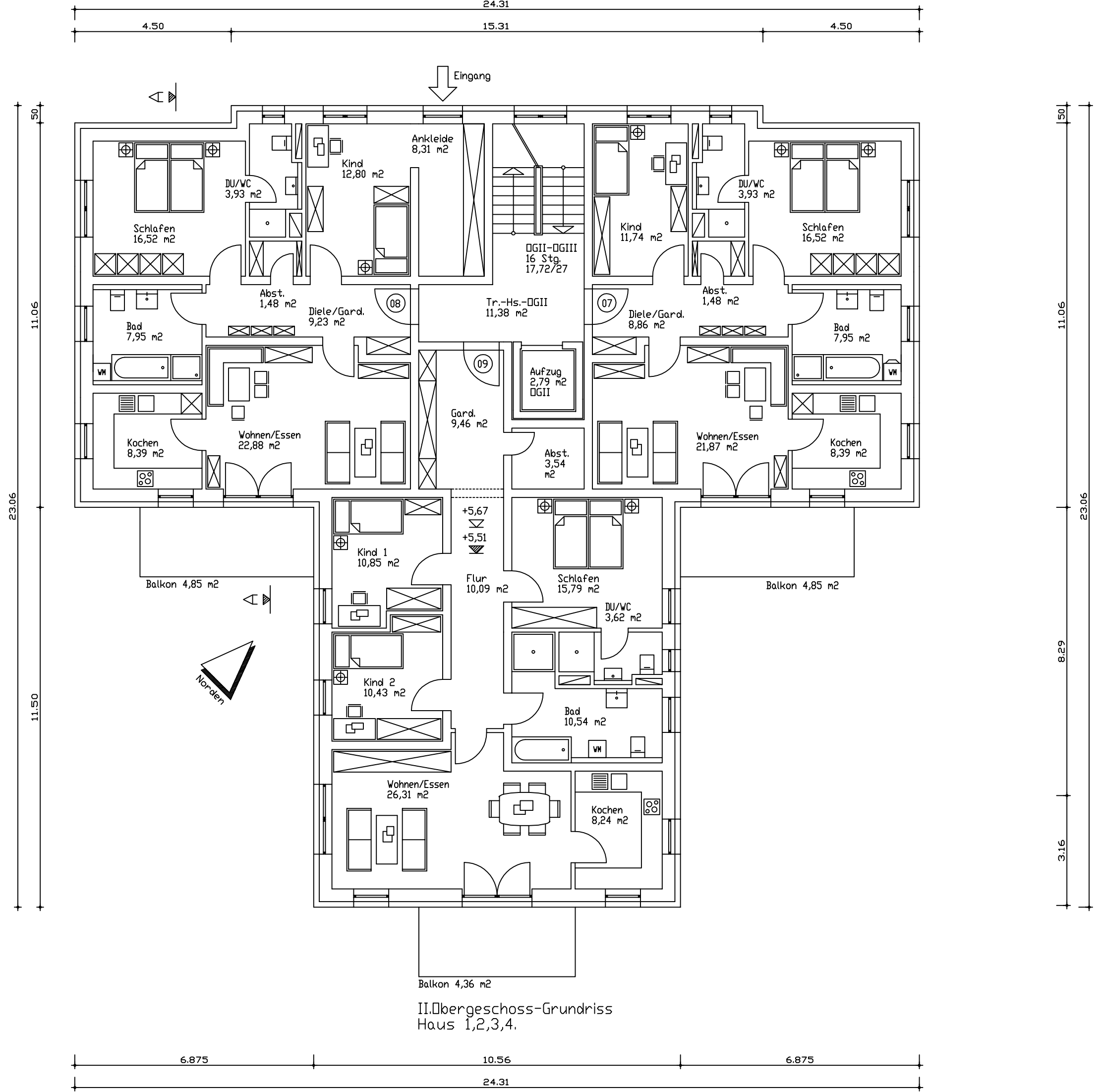
Grundriss-Kellergeschoss und Tiefgarage



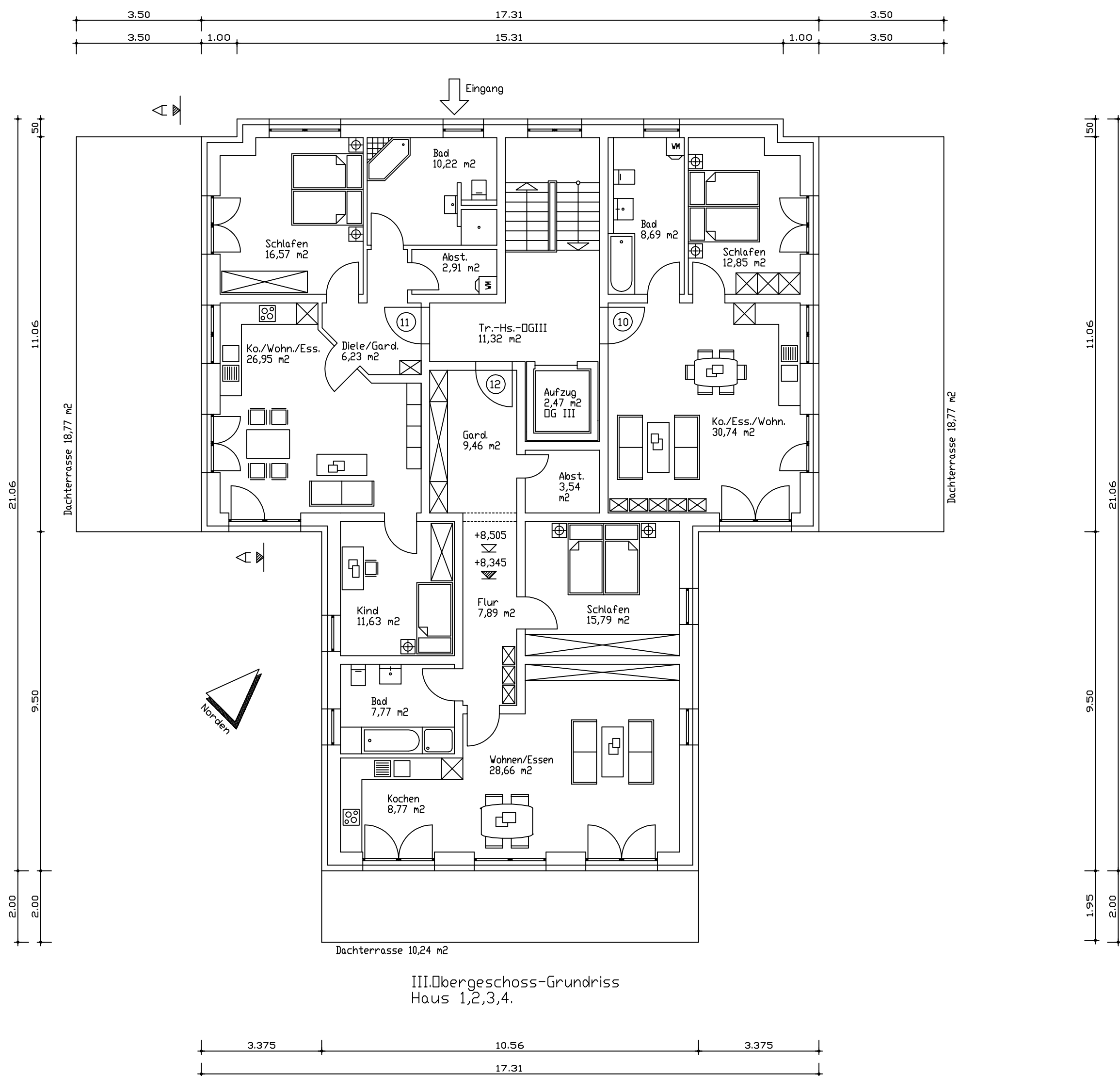


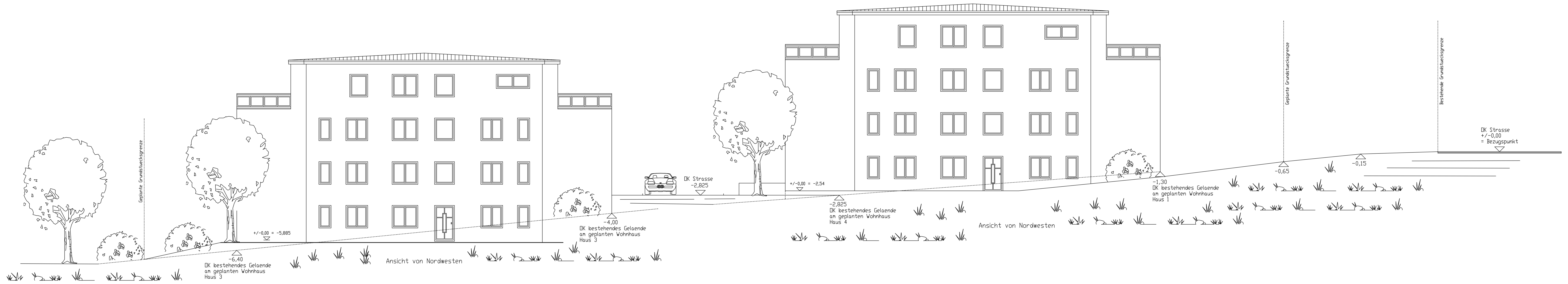
I. Obergeschoss-Grundriss  
Haus 1,2,3,4.





II. Obergeschoss-Grundriss  
Haus 1,2,3,4.





Geplante Grundstücksgrenze

DK bestehendes Gelände  
an geplanten Wohnhaus  
Haus 3

-5,40

+/-0,00 = -5,885

Ansicht von Nordwesten

DK bestehendes Gelände  
an geplanten Wohnhaus  
Haus 3

-4,00

DK Strasse  
-2,825

+/-0,00 = -2,225

-2,225  
DK bestehendes Gelände  
an geplanten Wohnhaus  
Haus 4

Ansicht von Nordwesten

-1,30  
DK bestehendes Gelände  
an geplanten Wohnhaus  
Haus 1

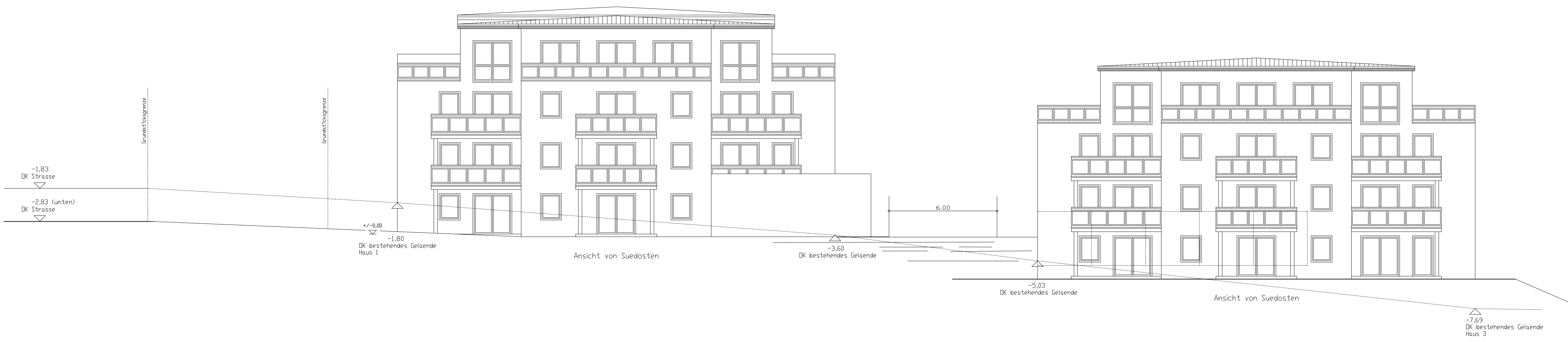
-0,65

-0,15

Geplante Grundstücksgrenze

Bestehende Grundstücksgrenze

DK Strasse  
+/-0,00  
= Bezugspunkt









DK Strasse  
+/- 0.00  
= Bezugspunkt

+/- 0.00 = F19 EG = -254

Ansicht von Suedwesten  
Haus 4

Einfahrt

6.00  
-0.975

+/- 0.00 = -314

Ansicht von Suedwesten  
Haus 2

+/- 0.00 = -354

Ansicht von Suedwesten  
Haus 1

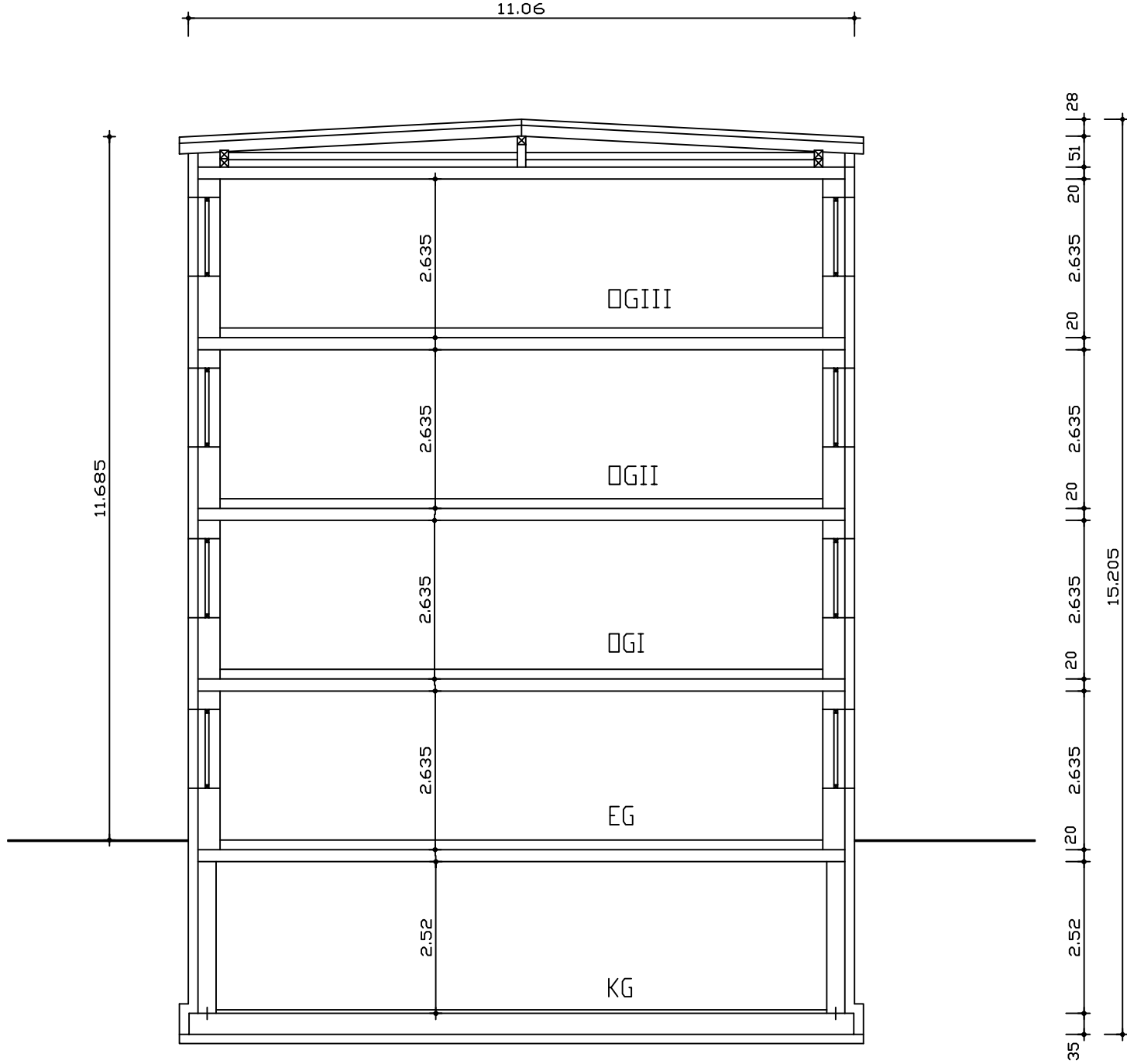
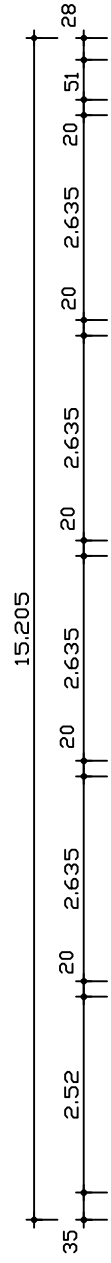
Ausfahrt

First Bestand  
+1.27

Traufe Bestand  
+3.77

F1Nr: 389/1 +/- 0.00 Bestand  
-2.79

DK Strasse  
-2.83



Schnitt A-A

### Niederschlagswasserspeicher- und Versickerschacht

