



**STADT KEMNATH**

im

LANDKREIS TIRSCHENREUTH

**REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ**

## **2. Änderung des Bebauungsplans**

**„KEMNATH SÜD“**

# Inhaltsverzeichnis

## A Gewerbegebiet

- A1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A2 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- A3 Weitere Festsetzungen

## B Allgemeines Wohngebiet

- B1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- B2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- B3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- B4 Grünordnerische Festsetzungen
- B5 Hinweise und Empfehlungen
- B6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## C Begründung

## D Plandarstellung, Anhang

- D1 **2. Änderung des Bebauungsplans**  
Architektur und Planungs GmbH Alfred Würfl vom 27.11.2020
- D2 **Flächennachweis**  
Architektur und Planungs GmbH Alfred Würfl vom 27.11.2020
- D3 **Schalltechnische Untersuchung**  
Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 17.08.2020

# **A Gewerbegebiet**

## **A1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO**

Gewerbegebiet (GEe)

Emissionskontingent:

Name	Kontingentfläche	Emissionskontingent	
		L <sub>EK</sub> Tag	L <sub>EK</sub> Nacht
TF 1342 GEe I	3783,3 m <sup>2</sup>	57 dB(A)	42 dB(A)
TF 1342 GEe II	2407,0 m <sup>2</sup>	51 dB(A)	36 dB(A)
TF 1342/12 GEe	478,2 m <sup>2</sup>	51 dB(A)	36 dB(A)
TF 1344 GEe	1078,8 m <sup>2</sup>	52 dB(A)	37 dB(A)
TF 1347 GEe	2400,3 m <sup>2</sup>	55 dB(A)	40 dB(A)
TF 1347/1 GEe	1249,2 m <sup>2</sup>	55 dB(A)	40 dB(A)
TF 1347/2 GEe	215,0 m <sup>2</sup>	57 dB(A)	42 dB(A)

## **A2 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

### **Anlagenlärm:**

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. „B3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ schalltechnische Festsetzungen vorzulegen.

## **A3 Weitere Festsetzungen**

Im Übrigen gelten für das GEe-Gebiet die bestehenden Festsetzungen der Ursprungsfassung vom 01.03.1993 bzw. der 1. Änderung vom 27.07.2010 des Bebauungsplans „Kemnath Süd“.

# **B Allgemeines Wohngebiet**

## **B1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO**

Allgemeines Wohngebiet (WA I)  
Allgemeines Wohngebiet (WA II)  
Allgemeines Wohngebiet (WA III)

### **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den westlichen Planbereich (WA I) auf 0,5 und für den östlichen Planbereich (WA II + WA III) auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird für den gesamten Planbereich auf 1,2 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschoße:

III  
II + D

Die Berechnung der zulässigen Grundfläche (GR) hat nach § 19 BauNVO zu erfolgen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

### **3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 BauNVO**

**3.1** Als Höhenlage wird die Fußbodenoberkante – Eingangsgeschoss – mit max. 0,50 m über der Höhe der Zufahrtsstraße festgesetzt. Gemessen wird von der Mittelachse der Fahrbahn bis zur Erdgeschoss-Fußbodenoberkante; bei Längs-Neigung der Fahrbahn wird das Mittel angesetzt.

**3.2** Die Wandhöhe an der Traufe beträgt  
WA I (III): mind. 6,00 m / max. 9,00 m bzw.  
WA II (II + D): mind. 6,00 m / max. 7,00 m bzw.  
WA III (II + D): max. 7,00 m  
Gemessen wird von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**3.3** Auffüllungen und Abgrabungen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen pro Grundstücksparzelle max. 50 m<sup>2</sup> betragen. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind auf die Bereiche der Garagenzufahrten, Wohnhauszugänge und Terrassenbereiche zu beschränken. Jedes Grundstück hat an die seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anzuschließen.

#### **4. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Für die einzelnen Bauflächen wird die Bauweise entsprechend der Plandarstellung festgesetzt als:

**4.1** WA I + WA III: offene Bauweise (o)

**4.2** WA II: abweichende Bauweise (a)

Die Hauptgebäude müssen an die nördliche Baugrenze herangebaut werden. Zwischen den Hauptgebäuden müssen Garagen lückenlos an Gebäude und Grundstücksgrenze angebaut werden.

Die Garage östlich des östlichen Endhauses muss lückenlos an Hauptgebäude und Grundstücksgrenze gebaut werden.

An das westliche Endhaus kann statt einer Garage eine Lärmschutzwand, mit einer Mindesthöhe von 6 m, lückenlos bis zur westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

#### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO**

Für einzelne Bauflächen werden Baugrenzen und Baulinien entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Grundsätzlich sind bauliche Anlagen nur innerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig. Zufahrten und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

#### **6. Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 14 BauNVO**

Nebenanlagen sowie Garagen sind in den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes anzuordnen, soweit nicht spezielle Baufelder ausgewiesen sind. Bei Garagen ist ein Vorplatz von mind. 5,00 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die Bestimmungen der BayBO, Art. 6 Abs. 9, Satz 1 für Garagen gelten in vollem Umfang.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Vorgärten zur Erschließungsstraße nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einhausungen für Mülltonnen.

#### **7. Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze sind im „WA I“ innerhalb der ihnen in der Planzeichnung zugewiesenen Flächen zulässig.

## **8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind im Plan dargestellt.

Auf diesen Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

Die Bepflanzung darf in diesem Bereich in der Höhe maximal 1,0 m über die Straßenoberkante reichen.

## **9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die geplanten Erschließungsstraßen sind im Plan dargestellt.

## **10. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Zufahrten zu den Grundstücken sind durch einen Pfeil im Plan gekennzeichnet. Diese Pfeile sind bindend.

Das Ausleiten von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

## **11. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Die innerhalb des Planbereichs erforderlichen Versorgungsleitungen für Elektrizität sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

## **12. Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Je Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Wasserzisterne oder ähnlich mit mind. 5,00 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen vorzusehen. (Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugrundstückes).

Der Überlauf der Zisterne ist an die Kanalisation anzuschließen. Das gesammelte Regenwasser soll zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

## **B2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 BayBO festgesetzt.

### **2. Gebäudeform**

#### **2.1 Dachausbildung**

**2.1.1** Die Dachform und –neigung der einzelnen Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan auszuführen.

III: Satteldach max 30°

II + D: Satteldach max 30° oder Pultdach max 15°

Die Firstrichtungen sind zwingend entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan auszuführen.

**2.1.2** Der Dachüberstand darf an der Traufe gemessen 0,50 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.

**2.1.3** Als Dachdeckung der Dächer sind Ziegel- oder Pfannendeckungen, sowie auch Foliendeckungen bei Pultdächern in roten, braunen und grauen Farbtönen erlaubt. Wellplatten, Schindeln oder Ähnliches sind nicht erlaubt.

### **3. Fassadenausbildung**

**3.1** Die Verwendung von blendenden, funkelnden und glänzenden Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie das Verkleiden der gesamten Außenfassade mit Faserzementplatten oder Kunststoffplatten ist unzulässig.

Gebäudesockel sind der Fassade farblich anzugleichen. Die Farbgestaltung der Gebäude und Dächer hat sich in der Farbfamilie zu unterscheiden.

**3.2** Nebengebäude sind in der Farbgestaltung dem Hauptgebäude so anzupassen, dass der Farbton des Nebengebäudes aus der gleichen Farbtonfamilie stammt wie der des Hauptgebäudes

### **4. Einfriedungen, Freiflächen**

Einfriedungen sind als Maschendraht-, Stabgitterzäune und senkrechte Holzlattenzäunen mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m ab künftigem Gelände zulässig.

Nicht zugelassen werden Einfriedungen aus Rohrmatten.

Sockelausbildungen bei Zäunen sind unzulässig.

## **5. Garagen**

- 5.1** Auf den Grundstücken in 1. Reihe zur Bundesstraße „B22“ (WA II) müssen Garagen auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen errichtet werden, sodass eine durchgehende Bebauung zur B22 gewährleistet wird.
- 5.2** Garagen dürfen nicht in gleicher straßenseitiger Flucht mit dem Hauptgebäude errichten werden. Sie müssen um mindestens 0,50 m versetzt angeordnet werden, sofern kein anderer Standort festgelegt ist.
- 5.3** Die Bestimmungen der BayBO, Art. 6, Abs. 9, Satz 1 für Garagen gelten in vollem Umfang.
- 5.4** Der First der Garagen auf Grundstücken in 1. Reihe zur Bundesstraße „B22“ (WA II) muss in Verlängerung der nördlichen Hauskante der Wohnbebauung errichtet sein, sodass als Abgrenzung zur Bundesstraße „B22“ eine durchgehende Bebauung entsteht.
- 5.5** Die Garagen auf Grundstücken in 1. Reihe zur Bundesstraße „B22“ (WA II) müssen eine Firsthöhe von mindestens 6,00 m haben.
- 5.6** Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbe und Material anzugleichen.

## **6. Nicht überbaubare Grundstückflächen**

Eine übermäßige Versiegelung der Zuwegungen ist zu vermeiden. Stellplätze, Garagenvorplätze, Hauszugangswege und Terrassen sind wasserdurchlässig auszuführen.

## **7. Festsetzungen in Bezug auf die Bundesstraße 22**

- 7.1** Das Straßengrundstück der Bundesstraße 22 darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden.
- 7.2** Unmittelbare Zugänge oder Zu- und Abfahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße 22 sind nicht zulässig.
- 7.3** Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen (Hierzu zählt auch der Straßengraben) der Bundesstraße 22 dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Dies gilt auch für Oberflächenwasser der Zufahrt. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
- 7.4** Die an der Bundesstraße 22 angrenzenden Baugrundstücke sind zur Bundesstraße hin tür- und torlos einzuzäunen.
- 7.5** Eine eventuelle Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 22 ausgeschlossen ist.
- 7.6** Auf die Freihaltung des Lichtraumprofils der Bundesstraße 22 ist bei der Wahl der Bepflanzung (Baumkronen) zu achten.

**7.7** Bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen) müssen zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße 22 außerhalb der Straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt von Kemnath min. 20 m betragen.  
Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs ( $h > 1$  m) sind in dieser Zone nicht zulässig.

Ausschließlich die Lärmschutzanlage, Stellplätze, Garagen die als Lärmschutzmaßnahme notwendig sind und deren Bepflanzung dürfen innerhalb dieser Anbauverbotszone errichtet werden.

Die Überbauung dieser Anbauverbotszone durch die als Lärmschutzanlage ausgebildeten Garagen darf maximal 3 Meter betragen.

## **B3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Immissionspunkte:

Verkehrslärm (B22) im Norden  
Gewerbegebiet „Kemnath Süd GE“ im Süden

### **Verkehrslärm**

#### **1 Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm:**

- Die Firste der Garagen bzw. Nebengebäude und/oder Wandstücke zwischen den Wohngebäuden der 1. Reihe zur B22 müssen eine Mindesthöhe von 6 m über FOK-EG-Höhe der Gebäude erreichen und sind jeweils lückenlos an die nördlichen Gebäudeseiten anzuschließen.  
Die Wandstücke/Lärmschutzwände müssen die Anforderungen nach ZTV-Lsw 06, Gruppe A1, Schallabsorption mit  $DL_a < 4$  dB, d.h. Typ „nicht absorbierend“ erfüllen.
- Die Aufnahme der Wohnnutzung des „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA III) ist erst zulässig, nachdem die Bebauung der „Allgemeinen Wohngebiete“ WA I und WA II mit der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Mindestwandhöhe und die Lärmschutzwand gebaut sind.

#### **2 Bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm:**

- Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, belüftet werden können. Für reine Büronutzungen können die Immissionsgrenzwerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen.

#### **3 Passive Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm:**

- Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.
- Wenn Schallschutzvorbauten in Form von Wintergärten oder verglasten Balkone vorgesehen werden, ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne von Artikel 45 BayBO ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.

#### 4 Nachweis nach DIN 4109:2016-07:

- An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind. Dabei ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

#### 5 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2016-07:

Tabelle 7 — Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

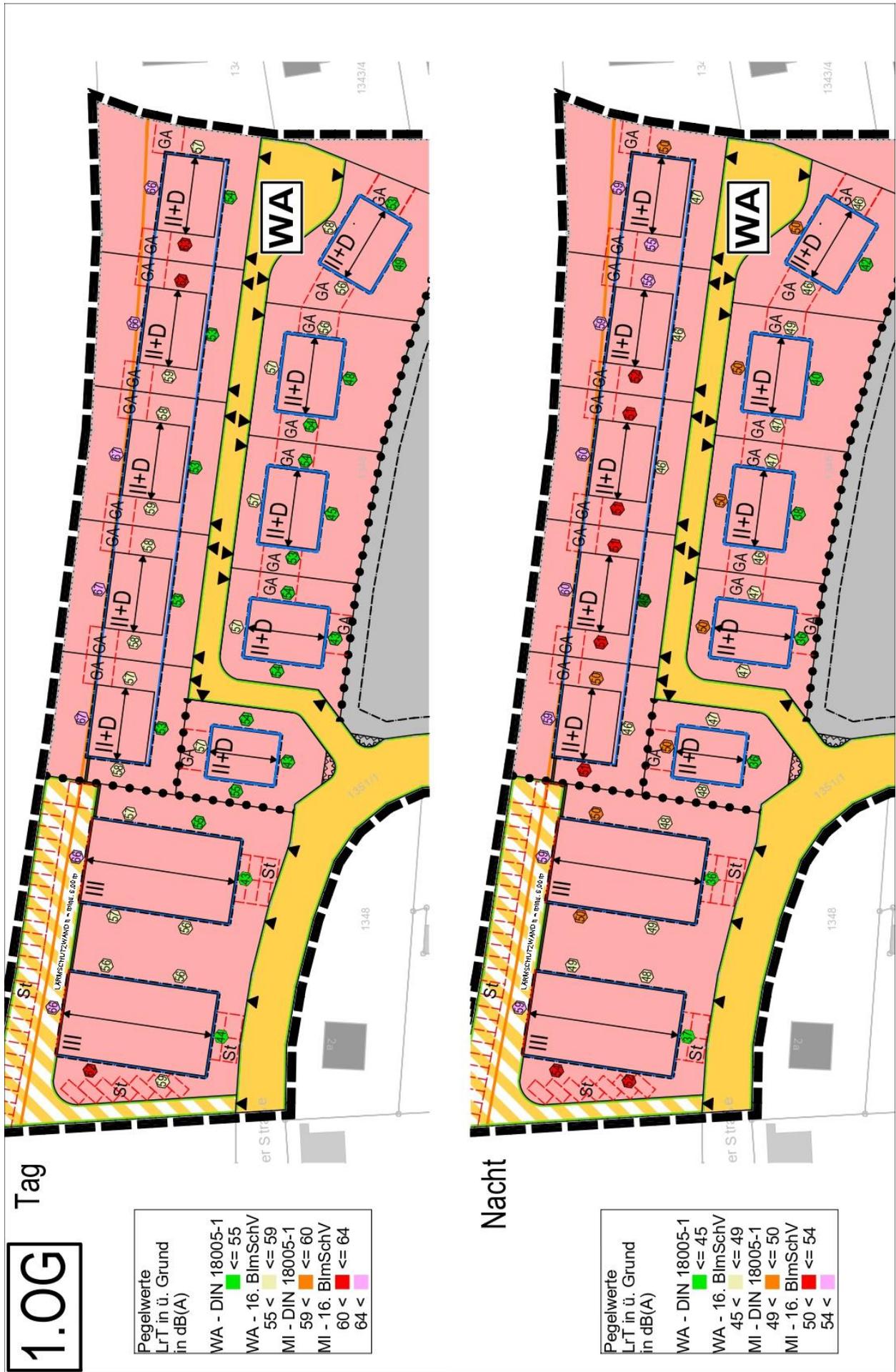
Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a</sup> und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

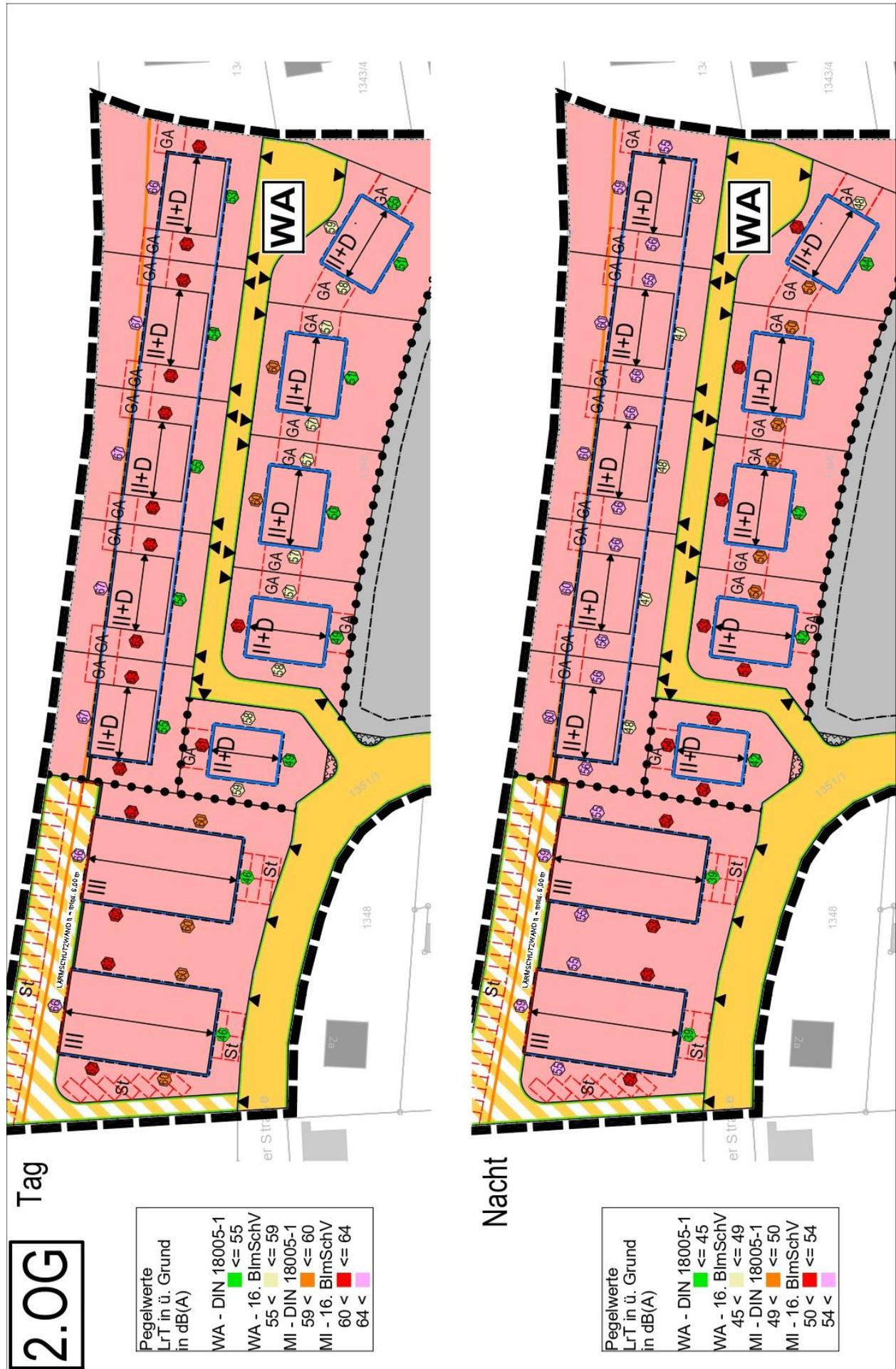
<sup>a</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>b</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

# Verkehrslärm Prognose Tag/Nacht an den Plangebäuden - Höhe EG







## **B4 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

#### **1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens**

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grundflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB). Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird die Verwendung wasserundurchlässiger Beläge nur in Bereichen zugelassen, wo sie nach gesetzlichen Vorschriften notwendig sind. Ansonsten sind durchlässige Beläge, Pflaster, Rasenpflaster und Schotterrasen vorzusehen.

#### **1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlung zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

#### **1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47 – 50, zu beachten.

### **2. Besondere grünordnerische Festsetzung**

#### **2.1 Allgemeines**

Im Baugebiet sind auf privaten Grundflächen entsprechend den pflanzlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

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

Es müssen mindestens die in den zeichnerischen Festsetzungen abgebildeten Bäume neu gepflanzt werden. Dies entspricht vor jedem Haus mindestens einem Baum (Hausbaum).

## Pflanzenliste

### 2.2 Gehölzauswahlliste

#### Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- und Halbstämme zulässig.

#### Liste 2 Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weissdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weissdorn
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Nicht verwendet werden dürfen generell:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

## **B5 Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Selbstschutz des Bauherren vor Oberflächenwasser**

Bei der Planung der Gebäude sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden. Das Niederschlagswasser soll breitflächig bzw. punktuell versickern. Gegebenenfalls vorhandene Drainsysteme sollen wenn erforderlich wieder hergestellt werden.

### **2. Kanalisation**

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene ausreichend gegen Rückstau zu sichern. Die Abwasserversorgung erfolgt im Mischsystem.

### **3. Versorgung**

Das Baugebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

### **4. Brandschutz**

Die Versorgung des Planbereiches mit Löschwasser kann über die Trinkwasserhauptleitung sichergestellt werden. Die erforderlichen Hydranten sind in Abstimmung mit dem zuständigen Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Vorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und keine Sonderbauten sind, sind im Freistellungsverfahren und nicht im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

### **5. Belange des Bodenschutzes**

Sollte bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### **6. Denkmalpflegerische Belange**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen und angezeigt werden müssen

### **7. Belange des Artenschutzes**

Artenschutz ist unmittelbar geltend und ist zwingend zu beachten.

## **8. Altlasten**

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des versorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllung keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

## **9. Schallschutz**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Kemnath, Stadtplatz 38, 95478 Kemnath, an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

## **10. Belange der Bayernwerke AG**

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundstückseigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 € je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

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

Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben in den Schutzzonenbereichen (mind 2,5 m um Versorgungsleitungen; mind. 3 m um Erdgasleitungen) müssen der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorgelegt werden.

## **11. Belange der Staatsstraße**

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße 22 wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bundesstraße trägt die Stadt. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

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

## **12. Sonstige Hinweise**

**12.1** Die Bestimmungen der BayBO gelten in vollem Umfang.

**12.2** Das Oberflächenwasser des Grundstückes darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechende Vorkehrungen sind durch den Einbau von Sinkkästen, Rinnen etc. zu schaffen.

**12.3** Auf das Verbot des Einleitens von Grund- und Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation wird besonders hingewiesen.

**12.4** Die Festlegungen der Entwässerungssatzung der Stadt Kemnath sind zu beachten.

**12.5** Sämtliche Versorgungsleitungen sind aus städteplanerischen – gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

**12.6** Für die Lärmschutzanlage muss ein Bauantrag eingereicht werden.

## **B6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.13 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

Im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Kemnath.

Flurstücksnummern:

1342, 1342/12, 1344, 1346, 1346/4, 1347, 1347/1, 1347/2 und

Teilflächen aus 83/1, 1342/5, 1351/1

Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,7 ha.

## C. Begründung

Das Bebauungsgebiet liegt südlich der Bundesstraße „B22“ in Kemnath. Im Süden grenzt es an das Betriebsgelände der heutigen Bayernland eG, im Osten an ein bestehendes WA-Gebiet und im Westen an eine lockere Wohnbebauung. Die Geländehöhen betragen im Bereich der Baugrenzen im Norden ca. 460 m bis 464 m ü. NN und im Süden ca. 459 m bis 464,4 m ü. NN. Die Bundesstraße „B22“ grenzt im Norden das Plangebiet ab und hat eine Höhe von ca. 464 m bis 468 m ü. NN.

In den vergangenen Jahren haben sich im bestehenden Baugebiet, welches als Gewerbegebiet GE und GEe ausgewiesen ist, nur wenig Gewerbetreibende angesiedelt. Gleichzeitig haben bestehende Firmen ihr Gewerbe aufgelöst und das Gewerbegebiet verlassen, was zur Folge hat, dass Bauflächen brach liegen und ungenutzt sind.

Da in der Stadt Kemnath und Umgebung großer Bedarf an Grundstücken für den Bau von Wohnhäusern besteht und bebaubare Grundstücke im Sinne des § 34 BauGB für diesen Zweck nur in geringer Anzahl vorhanden sind, hat der Stadtrat von Kemnath aus vorgenannten Gründen beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kemnath Süd“ aufzustellen. Folglich wird unbebautes und wenig genutztes Gewerbegebiet sinnvoll in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Bauflächen für Wohnbebauung und Ausweisung von neuen Grundstücken um eine geregelte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen verschiedene Gebäudetypen entstehen, um eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen zu erreichen.

Im Westen des Bebauungsgebietes sind 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 3 Vollgeschossen geplant. Im nord-östlichen Teil des Bebauungsgebietes ist eine Bebauung aus Doppelhäusern geplant, welche als Abschirmung des Straßenlärms, ausgehend von der Bundesstraße „B22“, für die südlich geplanten Einfamilienhäuser dienen soll.

Diese Planung ermöglicht der Stadt Kemnath in Zukunft weitere, südlich gelegene Wohngebiete zu erschließen, die somit in ruhiger Lage abseits der Bundesstraße „B22“, eingebettet in bereits bestehende Wohnbebauungen, liegen.

Die Gebäude sollen im modernen Stil gebaut werden. Jedoch wurde bewusst entschieden als Dachformen nur Sattel und Pultdächer zuzulassen um sich an die bereits bestehende Wohnbebauung östlich des Bebauungsplans anzugleichen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden mit maximal 3 Geschossen geplant um eine einheitliche neue Wohnsiedlung zu schaffen. Hierzu passen die Zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäuser, die sich dem anpassen und nur geringfügig in der Höhe unterordnen.

Für die Bebauung im östlichen Teil des Bebauungsplans (WA I) wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Das Grundstück dieses Planteils (Fl.Nr: 1346/4) hat eine Fläche von 3.440 m<sup>2</sup>. Die zu bebauende Fläche des Grundstücks hat eine maximale Grundfläche von 1100 m<sup>2</sup>. Dadurch ergibt sich eine maximale Grundflächenzahl von 0,32. Diese GRZ unterschreitet die Obergrenze für WA-Gebiete von 0,4, nach § 17 Abs. 1 BauNVO, um 20%.

Um die Bebauung dieses Grundstücks nach Süden, entgegengesetzt der Bundesstraße 22, zu orientieren und einen besseren Schutz vor deren Immissionen zu gewährleisten, wurde

der Großteil der Stellplätze im Norden des Grundstücks entlang der B22 angeordnet. Um diese Stellplätze zu erschließen, wurde eine private Straße geplant. Diese Straße, ohne Stellplätze, hat eine Fläche von 580 m<sup>2</sup> und nimmt somit ca. 17% des Grundstücks ein. Durch diese große Fläche der privaten Erschließungsstraße kann der maximal zulässige Wert der GRZ von 0,6, unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nicht eingehalten werden. Als Ausgleich dafür wird die GRZ für diesen Bereich (WA I) auf 0,5 bzw. nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,75 festgelegt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen können die Gebäude keinesfalls eine größere GRZ als 0,32 erreichen.

Durch diese Planung entstehen großzügige Grün-/Freiflächen zwischen den beiden Gebäuden, sowie auch zu den östlichen Nachbargebäuden. Dadurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, sondern verbessert. Eine Nachteilige Auswirkung auf die Umwelt wird vermieden.

Die Einhaltung der Abstandsflächen ist außerdem weiterhin gewährleistet, wodurch die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen erfüllt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt.

Das sind Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung betreffen. (siehe Anlage D3 Flächennachweis)

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Nachverdichtung.

Die Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 2,7 ha. Dadurch fällt er unter § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Dies sind Bebauungspläne zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> die keine erheblichen Umweltauswirkungen haben.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Kernath Süd“ wurde die schalltechnische Untersuchung 7210.1/2020-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 17.08.2020 angefertigt, um die Immissionen an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.

Im Plangebiet wirken durch die Bundesstraße B22 Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass auf den WA-Parzellen, die WA-Immissionsgrenzwerte zur Tagzeit um bis zu 8 dB(A), in der Nachtzeit um bis zu 11 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitungen werden durch die geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen („Garagenfirst“) und bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ggf. mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Ausweisung aller oder einer einzelnen Teilflächen gemäß den Empfehlungen der DIN 18005-1 mit tags/nachts 60 dB(A) je m<sup>2</sup> wären in der gesamten Wohnumgebung (WA-Planung und MI-, GE- und WA-Bestand) erhebliche

Überschreitungen der zulässigen ORW-Werte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 eingetreten. Daher mussten alle Teilflächen Tag und Nacht emissionseingeschränkt kontingentiert werden, einige Teilflächen werden daher auch als GEe-Flächen ausgewiesen. Eine Nutzung ist durch Gewerbe-, Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung 7210.1/2020-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 17.08.2020 zu entnehmen.

## **Rechtliche Grundlagen**

Es gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 vom 24.07.2019

## **Erschließung**

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von der am Baugebiet entlang führenden Amberger Straße, an welche die Erschließungsstraße des Baugebietes „Kemnath Süd“ angebunden wird.

Die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) erfolgt über das bestehende Kanal- und Leitungsnetz, sodass eine kostengünstige Erschließung sichergestellt ist. Als Heizenergie für das geplante Baugebiet ist Gas vorgesehen. Die Entwässerung des Baugebietes ist im Mischsystem geplant. Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an den bestehenden Mischwasserkanal, der in der öffentlichen Straße liegt.

Niederschlagswasser wird zur Entlastung der Kanalisation zurückgehalten und soll an Ort und Stelle in Wasserzisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt und / oder direkt über Sickerschächte dem Grundwasser zugeführt werden.

Sämtliche geplanten Wohnhäuser werden an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, beachtet. Es wird sichergestellt, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## **D Anhang - Plandarstellung**

im Anhang (Bestandteil des Bebauungsplanes)

### **D1 2. Änderung des Bebauungsplans**

Architektur und Planungs GmbH Alfred Würfl vom 27.11.2020

### **D2 Flächennachweis**

Architektur und Planungs GmbH Alfred Würfl vom 27.11.2020

### **D3 Schalltechnische Untersuchung**

Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 17.08.2020

aufgestellt am:

geändert am:

geändert am: