

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Waldeck – Lange Äcker“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



Stadt Kemnath

1. Bürgermeister Roman Schäffler
Stadtplatz 38
95478 Kemnath

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

Fassung: 07.03.2022, redaktionell ergänzt mit Beschluss vom
02.05.2022

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind zulässig:

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

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

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

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

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

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

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

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

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

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

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

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

1.3.1 Überbaubare Flächen

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

1.3.2 Bauweise (§22 BauNVO)

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

Im **WA** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

1.3.3 Abstandsflächen

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

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten gem. Ziff. 1.7.6 abweichend geregelte Wandhöhen.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen / Stellplätze

1.4.1 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO

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

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

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

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Festsetzungen

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Geltungsbereich 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“ (Hrsg.: 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:

Anforderung gem. DIN 4109-1:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm- Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$

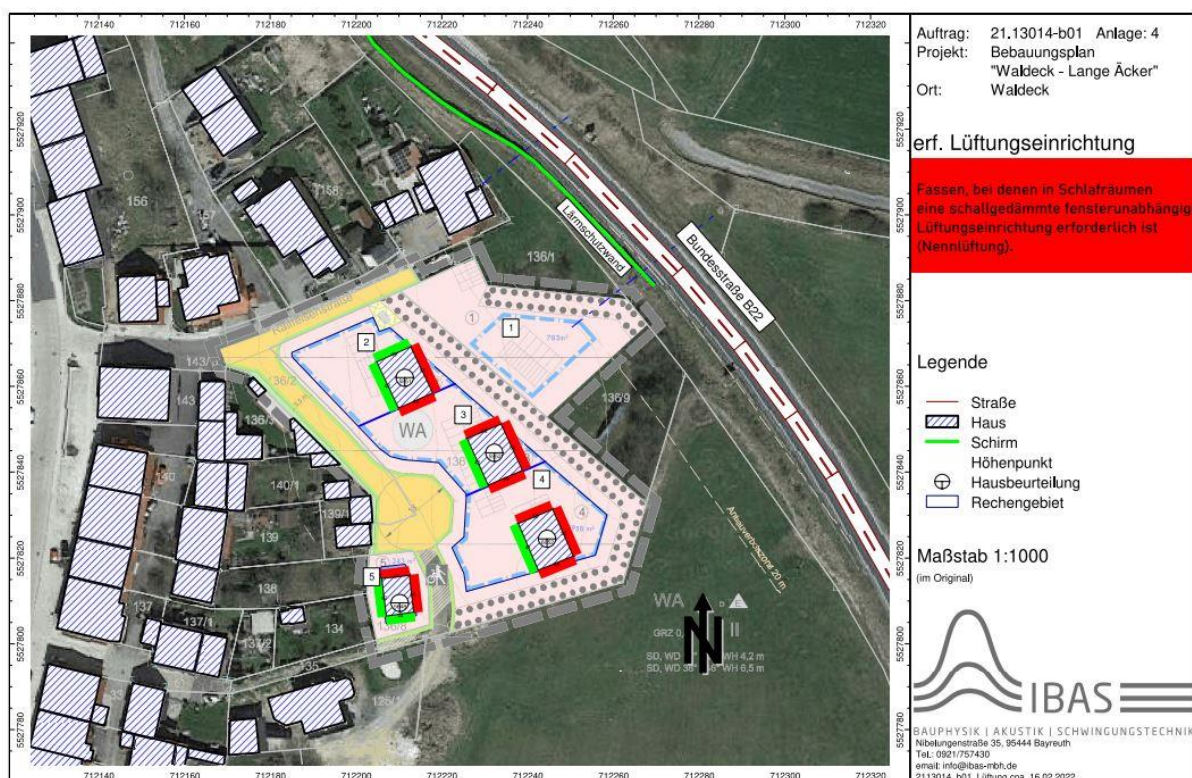
Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen;

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 über 45 dB(A) liegt, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Der Nachweis gem. DIN 4100-1:2018-01 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.

1.6.2 Kennzeichnung der Fassaden mit erforderlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen



Fassaden, bei denen in Schlafräumen eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erforderlich ist (Nennlüftung)

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

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

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

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

1.7.2 Gestaltung der Gebäude

Zulässige Firsthöhen (FH) der Hauptgebäude:

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

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

Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt **9,50 m**.

Die Gebäudehöhe (FH) wird gemessen zwischen der hergestellten Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) und der Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

Zulässige Wandhöhen (WH):

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

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

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

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

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

1.7.3 Dächer

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

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

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

1.7.4 Dachaufbauten / Querbauten

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

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

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

1.7.5 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

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

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

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

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

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

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

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

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

Es sind max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.7.8 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Bei Einfamilienhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

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

Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz

Wohnungen von 41 bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Wohnungen von 81 bis 120 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Wohnungen ab 121 m² Wohnfläche: 3 Stellplätze

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

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

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

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

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Flachdächer (0 Grad-15 Grad) auf Nebengebäuden und Garagen sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

1.7.9 Einfriedungen

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

1.7.10 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

Je Wohngrundstück ist auf dem Grundstück eine Regenwasser-Rückhaltezisterne mit mind. 8 m³ Speichervolumen zu errichten.

1.8.2 Umgrenzung von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Fläche ist zu erhalten. Bei Ausfall ist diese artengleich nachzupflanzen.

1.8.3 Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

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

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

1.8.4 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzung

Pflanzenliste 1 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

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

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Hochstamm-bäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

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

1.8.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

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

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

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

2. Teil C: Textliche Hinweise

Bauanträge / Höhenentwicklung

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

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

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

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

Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Die festgesetzten Niederschlagswasser-Rückhaltezysternen dienen der Drosselung und dem Rückhalt von Niederschlagswasser. Die Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen. Bei gleichzeitiger Versickerungsfunktion der Zisternen sind die wasserrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Ein Notüberlauf an das bestehende Entwässerungssystem der öffentlichen Verkehrsflächen kann von einem maximalen Drosselablauf, der durch die Stadt Kemnath vorgegeben wird, zugelassen werden.

Grundwasser

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

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

Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten. Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.

Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz des Schutzgutes Tiere

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

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

Artenvielfalt

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

Zur Erhaltung der heimischen Insektenwelt, insbesondere der Bienen wird auf jedem Baugrundstück eine „Bienenwiese“ (Blumenwiese) mit einer Gesamtfläche von mind. 25 m² empfohlen.

Gulliabdeckungen müssen so gestaltet werden, dass keine Kleintiere (Amphibien etc.) hineingelangen können oder Gullis müssen mindestens 20 cm vom Gehweg entfernt sein, um keine Fallenwirkung zu entfalten + Gehsteige müssen spätestens alle 50 m abgesenkt sein, um ein Überwinden der Gehsteige durch Kleintiere zu ermöglichen.

Große Glasflächen von mehr als 2 m² müssen zwingend vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern, etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.) Eine UV-Markierung oder Greifvogelsilhouetten sind nachweislich keine ausreichend wirksamen Mittel. Alle heimischen Vogelarten (außer Straßentaube) sind europarechtlich nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie geschützt.

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

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

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern. Anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solar-

wärmekollektoren kann die Dachfläche der Gebäude und baulichen Anlagen auch mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.

Geothermie

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen. Für die Geräuschimmissionen der eingesetzten Wärmepumpen und Klimageräte gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Bei der Beschaffung und Installation solcher Anlagen ist hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auslegung der niedrigere Nachtimmissionsrichtwert zu Grunde zu legen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Brandschutz

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

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des allgemeinen Wohngebiets am östlichen Ortsrand von Waldeck, in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 22 wurde im Laufe des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt, die von der B22 auf das Planungsgebiet einwirken.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auf das Planungsgebiet erhöhte Verkehrslärmimmissionen einwirken und die Orientierungswerte der DIN 18005 /2.2.1/ deutlich überschritten werden. Auf der geplanten Parzelle 1 werden sogar die Auslösewerte für die Lärmsanierung überschritten. Aus diesem Grund sollte auf der Parzelle 1 keine Wohnbebauung vorgesehen werden, sofern nicht durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ausreichend reduziert werden. Zudem sollte auch die östliche Baugrenze auf der Parzelle 4 geändert werden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1 /2.2.6/ erforderlich. Bei allen Schlafräumen (darunter fallen auch Kinder- und Gästezimmer), die nicht über eine der B 22 abgewandten Westfassade belüftet werden können, sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen ein ausreichender Schallschutz bei geschlossenen Fenstern (Nennlüftung) erreicht wird. Zudem wird empfohlen, die Außenwohnbereiche (Terrassen) an den Westfassaden anzuordnen, die von der B 22 abgewandt sind.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in den Anlagen 3 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS Bericht Nr. 21.13014-b01, vom 16.02.2022, dargestellt.

Die Fassaden, bei denen der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) liegt und bei denen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, sofern Schlafräume über die Fassaden belüftet werden, sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS Bericht Nr. 21.13014-b01, vom 16.02.2022, 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.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

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

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

Verwendete Abkürzungen

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

Normenzugänglichkeit

Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit. DIN-Normen können beim Beuth-Verlag bezogen werden.