

# 3. Änderung und Teilaufhebung

des Bebauungsplan mit integriertem Grün-  
ordnungsplan

## WA Krummennaab „West“

### Textliche Festsetzungen



#### Gemeinde Krummennaab

Erste Bürgermeisterin Marion Höcht

Hauptstraße 1

92703 Krummennaab

#### 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: 14.03.2023**

## **1. Teilaufhebung (Teil B)**

### **1.1 Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung umfasst eine Teilfläche mit den Flurstücken

27/1, 28/1 (TF), 35 (TF), 38, 40/2, 275 (TF), 277/3 (TF), 277/10-24, 286/3, 288/1-4, 290/1, 291/1-2, 292/1-2, 303/1-8, 308, 309/9, 310, 310/3 (TF), 312, 312/1-7, 313, 313/1-10, 314, 314/1-7, 316, 316/4-44, 316/13-16, 316/17 (TF), 316/18, 317, 317/3-12, 318

der Gemarkung Krummennaab.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der vorliegenden Fassung festgesetzt.

### **1.2 Außerkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Krummennaab „West“ tritt der seit 05.05.1982 rechtskräftige Bebauungsplan in Teilbereichen mit den unter Ziff. 2.1 festgesetzten Geltungsbereichen außer Kraft.

### **1.3 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Die Teil-Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Krummennaab „West“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

## 2. Textliche Festsetzungen der 3. Änderung (Teil B)

Die bisherige Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird in Teilbereichen durch die vorliegende 3. Änderung vollumfänglich ersetzt.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im **WA 1.1, 1.2, 1.3 und 2** sind nach § 4 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO.

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

#### Mischgebiet (MI) in Teilflächen

Im **MI1** sind nach § 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Im **MI2** sind nach § 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Die sonstigen nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird im **Allgemeinen Wohngebiet** die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß nach § 19 BauNVO festgesetzt.

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird im **Mischgebiet** die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß nach § 19 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

### 2.2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In der Planzeichnung (Teil A) wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

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

Definition Vollgeschoss: Art. 83 Abs. 6 BayBO i. d. Fassung vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 24. Juli 2020:

*„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.“*

*Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007:*

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen 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.“*

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

### 2.3.1 Überbaubare Flächen

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

### **2.3.2 Bauweise (§22 BauNVO)**

Es wird für **das allgemeine Wohngebiet** nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit max. 28 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

Es wird für **das MI1** nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude länger als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

Im **WA 1.1-1.3** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im **WA 2** sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Im **MI 2** sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **2.3.3 Abstandsflächen**

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

## **2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

Für die **allgemeinen Wohngebiete** gilt:

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

Garagen und gebäudeunabhängige Solaranlagen können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.

## **2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## 2.6 Immissionsschutz

Die in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Fassadenseiten Nord und Ost geplanter Gebäude auf den Teilflächen WA 2 und WA 1.1 sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Raumnutzung als ...	Lärmpegelbereiche	
	II	III
	WA1.1 Nordfassade WA2 Ost- und Westfassade	WA2 Nordfassade
	erf. $R'_{w,ges}$	
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	35 dB	40 dB
<b>Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.</b>	<b>30 dB</b>	<b>35 dB</b>
Bürräume u.ä.	30 dB	30 dB

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume von Gebäuden des WA2 ausschließlich über Fenster nach Norden belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

Die genannten DIN-Normen können bei der Gemeinde Krummennaab und im Landratsamt Tirschenreuth, Sachgebiet Technischer Umweltschutz zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

### 2.7.1 Höhe der baulichen Anlagen, zulässige Dachneigungen

Die maximalen Wandhöhen sind in Abhängigkeit zur Dachform, gem. folgendem Abschnitt, festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

#### **Höhenentwicklung der Hauptgebäude**

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) getroffen:

##### Wandhöhe (WH) / Firsthöhe (FH)

im **WA 1.1 – 1.3 und 2** sind zulässig:

##### Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 32° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,2 m, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit 9 m festgesetzt.

##### Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 46° (E+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,2 m gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit 9 m festgesetzt.

##### versetztes Pult-/Zeltdach mit einer Dachneigung von 9° - 24° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,2 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 9 m für versetztes Pultdach und Zeltdach festgesetzt.

##### Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° (E+I)

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit 6,8 m festgesetzt.

im **MI1** ist zulässig:

##### Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 32°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9,9 m, gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m festgesetzt.

##### Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9,9 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m für versetztes Pultdach und 11,5 m für ein Pultdach festgesetzt.

#### Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit 11 m festgesetzt.

im **MI2** ist zulässig:

#### Walmdach mit einer Dachneigung von 36° - 58° (E+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,5 m gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 11,5 m festgesetzt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, die über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst werden.

### **2.7.2 Anbauten**

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Als Anbauten sind Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten, Erker und dergl. zulässig. Diese dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen vortreten. Für diese Bauteile wird eine maximale Vortretungstiefe von 1,5 m und eine maximale Breite von 5 m bzw. nicht mehr als 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers festgesetzt.

### **2.7.3 Dächer der Haupt- und Nebengebäude**

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind in der Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit mehr als 20° nur Dachsteine und -pfannen in den Farbbereichen ziegelrot bis rotbraun und schwarz und anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Blecheindeckungen mit Dachneigungen unter 20° sind nur in metallischen, matten Farbtönen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

### **2.7.4 Dachaufbauten**

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Dachaufbauten sind gem. Art. 57 Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Schleppegauben und Satteldachgauben zulässig. Sie müssen sich nach Anzahl und Größe der Hauptdachfläche unterordnen. Der Mindestabstand zur Hauskante muss 1,50 m betragen.

Dachgauben sind als Standgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,5 m<sup>2</sup>, als liegende Gauben in einer max. Ansichtsfläche von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, der Abstand zueinander muss mind. 1,0 m betragen. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig.

Zwerch-/Standgiebel sind bei Satteldächern mit max. 1/3 der Länge der Hauptfassadenlänge und einem Mindestabstand von 2,50 m zur Hauskante zulässig. Der First der Zwerchgiebel muss mind. 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

### **2.7.5 Fassaden**

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

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.

### **2.7.6 Doppelhäuser**

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Höhenlage, Dachform und Dachneigung, exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.

### **2.7.7 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung)**

Die bestehenden Geländehöhen an der Grenze des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m Höhe zulässig.

Stützwände sind als unvermörtelte Natursteinkonstruktionen (Trockenmauer, Gabionen o.ä.) auszuführen oder zu bepflanzen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen.

### **2.7.8 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

### **2.7.9 Einfriedungen**

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich Holz- und Metallzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise ist eine Höhe von bis zu 1,8 m zulässig wenn andere gesetzliche Vorgaben es erfordern. Straßenseitige Maschendrahtzäune sind ausgeschlossen. Sofern zwischen Bauparzellen und an der Rückseite Einfriedungen erforderlich sind, sind dort Maschendrahtzäune, Metall- oder Holzzäune bis max. 1,2 m Höhe möglich.

Einfriedungen zum Sicht- bzw. Lärmschutz sind bis zu einer Höhe von 2 m ausnahmsweise zulässig.

Die Einzäunungen sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten. Zaunsockel über 5 cm Höhe sind ausgeschlossen.

Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

Eine Einzäunung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

### **2.7.10 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen**

In den **allgemeinen Wohngebieten** gilt:

Bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

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

Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz

Wohnungen von 41 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Wohnungen von 81 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

Wohnungen ab 121 m<sup>2</sup> 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, in einem Mindestabstand von 5 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Werden Garagen, Carports oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9m nicht überschreiten (gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO).

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3 m, die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern (die höhere Wand) 4,5 m.

Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände. Ausnahmsweise kann als unterer Bezugspunkt das hergestellte Gelände zugelassen werden.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

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

### **2.7.11 Oberirdische Versorgungsleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

## **2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und 20 BauGB)**

Im WA gilt:

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne mit einem Mindest-Rückhaltevolumen von 7 m<sup>3</sup>/1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Zulässig sind auch Sickerschächte und Rückhalteteiche.

Ein Notüberlauf in den angrenzenden Kanal ist zulässig, mit einer nachweislichen Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 1,2 Liter/Sekunde je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

## **2.9 Grünordnerische Festsetzungen**

### **2.9.1 Öffentliche gliedernde Grünfläche**

Die öffentliche gliedernde Grünfläche ist zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

### **2.9.2 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz**

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster.

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

### **2.9.3 Pflanzung auf Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Kunstrasen oder sonstige Glas-, Stein- und Kunststoffgranulate sind nicht zulässig.

Dauerhaft vegetationslose Schotterflächen bzw. Kiesflächen oder Sandflächen sind mit einer Flächengröße von max. 8 qm je Hauptgebäude zulässig. Traufstreifen sind nicht auf die vor genannten Flächen anzurechnen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und Gehölze über 3,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

### **2.9.4 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche.

Je Grundstück ist ein Baum zu pflanzen. Empfohlen werden dazu die Pflanzenlisten Liste 1 oder 2 in den Hinweisen.

Zusätzlich gilt: bei Grundstücken, die größer als 800 m<sup>2</sup> sind gilt:

Je angefangener 800 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Laubbaum (Empfehlung nach Pflanzenliste 1 oder 2) oder alternativ je 5 Sträucher (Empfehlung nach Pflanzenliste 3) anzupflanzen. Die Pflanzbindungen nach Ziff. 2.9.5 können hierbei angerechnet werden.

Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen.

### **2.9.5 Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen**

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Pflanzbindungen sind auf der gesamten Länge eine einreihige Strauchhecke (Pflanzabstand 1,5 m) mit Arten aus der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Zu landwirtschaftlichen Flächen hin ist für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe ein Pflanzabstand von mind. 1 m und für Gehölze höher 2 m Wuchshöhe von 4 m einzuhalten.

(Hinweis: auf die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 ABGB wird hingewiesen)

### **2.9.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

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

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen.

#### Pflanzabstände

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Generell ist bei der Pflanzung von Bäumen aus Gründen des Baumschutzes und der Gewährleistung der Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit ein seitlicher Abstand von 2,5 m zu unterirdischen Leitungen einzuhalten (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung). Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

### 3. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (TEIL C)

#### 3.1.1 Empfehlungen für Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzungen nach Ziff 2.9.4 und 2.9.5

##### Liste I. der zu verwendenden standortheimischen Gehölzarten

###### Pflanzenliste 1 - Laubbäume, 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm bäume, 3 x v., StU 14 - 16 cm, außer bei Pflanzung in Hecke: vHei 100-150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogel-Kirsche
Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

###### Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Äpfel: Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Gelber Edelapfel

Birnen: Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen: Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

###### Pflanzenliste 3 für Strauchpflanzungen:

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

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare*	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

\* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018

### **3.2 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Es wird empfohlen insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

### **3.3 Dachbegrünung**

Es wird empfohlen bei Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen.

### **3.4 Immissionsschutz**

Die Planungsflächen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Bundesstraße 299 ausgesetzt.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

### **3.5 Hinzuziehung Statiker/Bodengutachten**

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 Bodengutachtens bzw. einer hydrogeologischen Bewertung empfohlen.

### **3.6 Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser/Schmutzwasser**

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen wie bspw. Stützmauern, Hangsicherungsmaßnahmen usw. darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde im Vorfeld der Bebauung durch eine Baugrunduntersuchung geprüft. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit der Planungsfläche nicht möglich.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers besteht ein Mischwasserkanal. Sowohl das Hangwasser als auch das Niederschlagswasser der Planungsfläche müssen in Rückhaltungen gesammelt und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Ausschließlich für extreme Ereignisse ist ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal notwendig. Für die Ableitung im Südosten der Fläche ist das Leitungsrecht privatrechtlich gesichert.

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

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m<sup>2</sup> darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

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

Das Schmutzwasser wird über das gemeindliche Abwassersystem entsorgt. Bei der Entwässerung von Ebenen unter der für die Bauparzellen angegebenen Höhenkote ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen (Straßenoberkante) und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der angegebenen Höhenkote durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben, bzw. Rückstauungen seitens des öffentlichen Kanals mit Rückstauklappen zu verhindern.

### **3.7 Altlasten**

Derzeit sind keine Altlasten bekannt.

Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### **3.8 Brandschutz**

#### **1. Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr**

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1 (1) BayFwG). Die Gemeinden haben, in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 (2) BayFwG), damit im eigenen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet werden (Art. 1 (1) BayFWG).

#### **2. Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG**

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmauslösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.1. VollzBekBayFwG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfragen beim zuständigen Kreisbrandrat überprüft und abgeklärt werden (Hilfsfristen sind hier gegeben).

### **3.9 Wassergefährdende Stoffe/Erdwärmenutzung**

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

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sowie Aufgrabungen, Bauwasserhaltungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind § 62 WHG bzw. Art. 37 BayWG oder das VAWs zu berücksichtigen oder können wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen. Entsprechende Formulare können kostenfrei beim Landratsamt Tirschenreuth bezogen werden.

### **3.10 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

### **3.11 Denkmalpflege/Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

### **3.12 Abfallentsorgung**

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Anfahrbarkeit der einzelnen Objekte für Müllfahrzeuge gem. RAS 06 (Stand 2005) und BGV C27 (Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“) bestimmte Bedingungen voraussetzen, um die (möglichen) Aufstellungsorte der Abfallbehälter anfahren zu können (u.a. Straßenbreite, Wendemöglichkeit in Stichstraßen).

Soweit dies nicht möglich sein sollte, sind gem. Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Tirschenreuth die Abfallbehältnisse von den Bewohnern /Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung / Abholung zu bringen.

Für Neubauten, die an bereits bestehende Straßen angeschlossen werden (Schulstraße, Johann-Baptist-Lehner-Straße und Georg-Mark-Straße), sollte die Abfallbehälterbereitstellung an eben diesen Straßen erfolgen. Die Abfallbehälterbereitstellung der Flurnummern 27/23 und 27/24 hat an der Ackerstraße zu erfolgen.

Für die östlichen Bauparzellen des WA, die durch eine neu zu bauende Erschließungsstraße - welche im Westen an die Ackerstraße und im Osten an die Schulstraße anschließt (Parzelle 277/9)-, sind o.g. Ausführungen zu beachten.

### **3.13 Vorsorgender Bodenschutz**

„Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

„Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.“

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.“

„Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

„Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.“

„Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

„Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.“

„Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Begründung: Vermeidung von Entsorgungsproblemen und Kostenersparnis.“

„Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSch V einhält.“

„Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.“

### **3.14 Landwirtschaftliche Belange**

Die Entwicklung und Bewirtschaftung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf jedoch durch das o. g. Vorhaben weder eingeschränkt noch behindert werden.

### **3.15 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 Solarwärmekollektoren kann die Dachfläche der Gebäude und baulichen Anlagen auch mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.