

Einfacher **Bebauungsplan** „Krummennaab Mitte“

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: 13.10.2026

Verfahren § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Änderungen / Ergänzungen gegenüber Vorentwurf in blau

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Präambel

Die Gemeinde Krummennaab erlässt gemäß der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert xxx, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736), die durch xxx geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch xxx, der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch xxx geändert worden ist,

des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch xxx folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom xxx, als Satzung.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle bisher für diesen Bereich wirksamen Bebauungspläne.

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich gemäß Planzeichnung in der vorliegenden Fassung in

- Dorfgebiet (MD) sind nach § 5 BauNVO
- Mischgebiet MI sind nach § 6 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 5 BauGB, mit Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsflächen

1.1.1 Dorfgebiet (MD)

Im **Dorfgebiet (MD)** sind nach § 5 BauNVO zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet (MI)

Im **Mischgebiet MI** 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,

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

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzten Flächen dienen der Unterbringung von öffentlichen und öffentlichen Zwecken dienenden Einrichtungen.

Zulässig sind ausschließlich die durch Planzeichen festgesetzten Nutzungen sowie die diesen Nutzungen funktional zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen, technische Einrichtungen und Freiflächen.

1.1.3 Schule

Auf den mit dem Planzeichen „Schule“ gekennzeichneten Flächen sind Gebäude und Anlagen für schulische Zwecke einschließlich der zugehörigen Verwaltungs-, Sport-, Pausen-, Aufenthalts- und Freiflächen zulässig.

1.1.4 Einrichtungen für Kinder

Auf den mit dem Planzeichen „Einrichtungen für Kinder“ gekennzeichneten Flächen sind Kindertagesstätten, Kinderkrippen, Kindergärten, Horte und sonstige Einrichtungen der Kinderbetreuung einschließlich der erforderlichen Außenanlagen zulässig.

1.1.5 Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind kirchlichen, religiösen und seelsorgerischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

1.1.6 Feuerwehr

Auf den mit dem Planzeichen „Feuerwehr“ gekennzeichneten Flächen sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr einschließlich Fahrzeughallen, Werkstätten, Lagerflächen, Stellplätze, Übungsflächen und sonstigen betriebsnotwendigen Nebenanlagen zulässig.

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

1.1.7 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentliche Straßenverkehrsflächen wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

1.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkflächen“ festgesetzt.

Die als öffentliche Parkflächen festgesetzten Flächen dienen dem öffentlichen ruhenden Verkehr. Zulässig sind Stellplätze, Fahrgassen, Beleuchtungsanlagen, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, Begrünungsmaßnahmen sowie sonstige dem Betrieb der Parkflächen dienende Einrichtungen.

Entwurf Fassung 13.10.2026

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil C)

Die folgenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen; sie beruhen auf den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und sind bei der Umsetzung von Vorhaben zu beachten.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich folgende **Baudenkmäler** (Art. 1 Abs. 2 BayDSchG), die in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden:

- D-3-77-132-3: Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Leonhard, ehem. Simultanpfarrkirche, mit Ausstattung
- D-3-77-132-2: Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, mit Ausstattung, einschließlich Kirchhofmauer

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal D-3-77-132-26 (ehem. Direktorenvilla, sog. Mannl-Villa). Bei möglichen Veränderungen in dessen Umfeld ist es in die weitere Planung einzubeziehen.

Der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG bedarf grundsätzlich, wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen will. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Im Geltungsbereich liegen folgende **Bodendenkmäler**, die nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die Planzeichnung übernommen wurden (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB; PlanZV Nr. 14.2 und 14.3):

- D-3-6138-0068: Archäologische Befunde des abgegangenen Schlosses von Krummennaab, zuvor mittelalterliche Burg
- D-3-6138-0069: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Leonhard in Krummennaab, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen

Wegen der weit zurückreichenden Ortsgeschichte ist auch in der Umgebung der bekannten Bodendenkmäler mit weiteren, bislang nicht bekannten Bodendenkmälern zu rechnen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Eingriffe in die Denkmalsubstanz sind zu vermeiden, Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Besteht keine Möglichkeit, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (Ausgrabung) im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführt werden (zur Kostentragung vgl. Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Archäologische Ausgrabungen können einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden.
- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist der Einsatz technischer Ortungsgeräte (z. B. Metallsonden), die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden, gemäß Art. 7 Abs. 7 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen kann eine Erlaubnis erteilt werden.

Versorgungsleitungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterirdisch, Fernwärme) sind nachrichtlich gemäß Planzeichnung dargestellt.

Im Geltungsbereich bestehen Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die Bestand, Sicherheit oder Betrieb dieser Anlagen gefährden oder beeinträchtigen können:

- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse; bei parallel verlegten Kabeln 1 m, bei einzelnen Kabeln 0,5 m beidseitig der Leitungsachse.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bei Unterschreitung eines Abstands von 2,5 m von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zur Trassenachse sind im Einvernehmen mit dem Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (Merkblatt FGSV 939, DVGW-Richtlinie GW 125).
- Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben im Bereich der Schutzzonen sind dem Netzbetreiber rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Eine kostenfreie Leitungsortung und Absteckung der Schutzzone durch einen Servicetechniker sollte spätestens zwei Wochen vor Aufnahme der Arbeiten erfolgen.
- Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ und die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der Anlagen erteilt das Planauskunftsportal des Netzbetreibers.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets durch die Telekom Deutschland GmbH bleibt der Prüfung vorbehalten. Zur Abstimmung der Bauweise und zur Koordinierung mit anderen Erschließungsmaßnahmen ist der Kontakt mit der Telekom (telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de) mindestens 3 Monate vor Baubeginn aufzunehmen.

Staatsstraße 2121 und Bundesstraße 299

Aufgrund der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Amberg-Weizsach, Fachbereich Straßenbau, gelten folgende Hinweise:

- Sind an der Staatsstraße 2121 oder der Bundesstraße 299 zusätzliche oder geänderte Erschließungen erforderlich, ist hierzu das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers einzuholen.
- Das Straßengrundstück der Staatsstraße 2121 darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden. Die Sichtfelder auf den Straßenverkehr sind freizuhalten.
- Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen (einschließlich Straßengraben) der Staatsstraße 2121 dürfen Schmutz- und Niederschlagswasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden; Änderungen an der Entwässerungseinrichtung dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
- Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger wegen Lärm und anderer von den Straßen ausgehender Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen; die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden. Der Baulastträger trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplans sind.

- Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
- Über eine Benutzung der Straßengrundstücke durch Leitungen sind vorab Nutzungsverträge zwischen dem Freistaat Bayern und dem Leitungsbetreiber abzuschließen.

Landwirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, darunter ein Betrieb mit Tierhaltung. Die von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch, Erschütterungen) sind ortsüblich und zu dulden.

Wasserwirtschaft

- Niederschlagswasser: Bei künftigen Bauvorhaben sollte auf Dacheindeckungen aus Metall nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen zu vermeiden.
- Die Bodenversiegelung ist gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Zur sparsamen und nachhaltigen Verwendung des Grundwassers wird bei künftigen Baumaßnahmen die Errichtung von großräumigen Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser (z. B. für die Bewässerung von Freiflächen) empfohlen.
- Wild abfließendes Wasser: Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HiOS, Umweltatlas Bayern) zeigt im Planungsbereich potentielle Fließwege bei Starkregen. Es wird empfohlen, Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen (z. B. durch Geländemodellierung, entsprechende Höhenlage der Gebäudeöffnungen, Kellerlichtschächte). Die Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser muss schadlos erfolgen (§ 37 WHG). Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV wird hingewiesen.

Bodenschutz

- Bodenschutz: Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB); Grünflächen sollen nicht befahren werden. Überschüssiger Oberboden ist nach § 12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder zu verwenden. Das Gelände soll nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Bodenaushub soll möglichst im Baugebiet wiederverwendet werden. Stellplätze sollen vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.
- Wassergefährdende Stoffe: Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Tankstellen) bestehen wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten beim Landrat- samt Tirschenreuth.

Altlasten

- Altlasten: Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth wird empfohlen. Bei Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen sind

umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (Art. 1 BayBodSchG). Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Erdbaumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Flurstücksgrenzen

Die Umfangsgrenzen der Flurstücke 5, 16, 18, 19/1, 19/2, 20/1, 24, 38, 46/4 und 46/20 der Gemarkung Krummennaab sind noch nicht vollständig vermessen und von den benachbarten Eigentümern noch nicht rechtsverbindlich anerkannt. Eine Vermessung der betroffenen Grenzen vor einer Bebauung wird empfohlen.

Zulässigkeit von Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung fest (einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB). Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Entwurf Fassung 13.10.2026