

# MARKT BURTENBACH



## BEBAUUNGSPLAN

"WOLFSGRUB"  
ORTSTEIL KEMNAT

## TEXTTEIL

Fassung vom 19.12.2022

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg  
*i.A. Peter Waid*

Der Markt Burtenbach erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan "Wolfsgrub" in der Fassung vom 19.12.2022 als

## Satzung

### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am südwestlichen Ortsrand im Ortsteil Kemnat des Marktes Burtenbach gilt die vom Büro Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.12.2022, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom 19.12.2022 sowie die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair Nr. 8115.1/2022-RK vom 28.10.2022.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet der Fl.Nrn. 348, 500, 503 (jew. Teilflächen), 501 und 502 Gemarkung Kemnat wird als

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Allgemeines Wohngebiet WA GRZ: 0,35 GFZ: 0,45

### 4. Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Bauweise der Wohngebäude richtet sich nach folgenden Haustypen:

4.2 Haustypen

**H1** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß, max. 2 Vollgeschoße  
Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist zulässig  
Satteldach  
- Dachneigung 38°-48°  
- Wandhöhe max. 4,50m

**H2** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschosse zwingend  
geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Zelt-,  
versetztes Pultdach)  
- Dachneigung 15°-30°  
- Wandhöhe max. 6,50m  
- Firsthöhe max. 9,00m

- 4.3 Fixierung der Höhenlage der Wohngebäude
- |                           |     |                |
|---------------------------|-----|----------------|
| Begriffe und Abkürzungen: | OK  | Oberkante      |
|                           | VK  | Vorderkante    |
|                           | FFB | Fertigfußboden |
|                           | EG  | Erdgeschoß     |

OK FFB EG bei Grundstücksfläche oberhalb des Erschließungsstraßenniveaus (Parzellen 1, 7, 10, 11, 14, 15, 16):

- maximal 30cm über natürlichem Gelände, gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt Außenwand-Gelände

OK FFB EG bei Grundstücksfläche höhengleich oder unterhalb des Erschließungsstraßenniveaus (Parzellen 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9):

- maximal 30cm über der Straßenhinterkante in der Mitte der Zufahrt

Hinweis zur Höhenlage:

Die Festsetzung der Höhenlage beruht derzeit auf Grundlage der Bestandsvermessung. Im Zuge des Straßenbaues können sich hier noch Verschiebungen ergeben, welche Grundstücke als über/unter dem Straßenniveau gelegen anzusehen sind. Für den Bauantrag sind die Werte der Bauendvermessung maßgeblich, so daß die Höhenlage mit Nachweis im Eingabeplan danach zu bemessen ist.

Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück

Wand-/Firsthöhe:

gemessen von OK FFB bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut bzw. OK Dachfirst

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben, dabei sind auch das natürliche und das geplante Gelände darzustellen.

- 4.4 Die Hauptgebäude sind parallel oder rechtwinklig zu einer Grundstücksgrenze oder parallel zu den Höhenlinien auszurichten (Abweichung +/- 10° ist zulässig, Firstrichtung drehbar), bei geneigten Dächern muß der First über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

## **5. Grundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen, Abstandsflächen**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken im WA muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 450m<sup>2</sup>, bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen.

Im WA sind pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

## **6. Gebäudegestaltung und -gliederung**

- 6.1 Dachformen und -deckung der Hauptgebäude  
Zulässig sind die Dachformen gemäß der jeweiligen Haustypen, zweiseitig geneigte Dächer sind symmetrisch auszuführen.

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind generell zulässig: Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit, in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarenergienutzung sowie bis 15° Neigung auch Metalleindeckungen.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.) sowie flachere Neigungen als das Hauptdach. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

#### 6.2 Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebels mind. 50cm niedriger sein muß als der des Haupthauses.

Dachgauben sind ab einer Hauptdachneigung von 35° bis zu einer Gesamtbreite von ½ der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachseite zulässig. Ein Mindestabstand von 1,5m zu weiteren Dachaufbauten bzw. zum Ortgang ist einzuhalten. Bei Doppelhäusern gelten diese Angaben pro Doppelhaushälfte.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind parallel zur Dachfläche generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

#### 6.3 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Die Fassaden der Gebäude im Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen und ortsfremde Materialien, wie Keramik, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton sind als Vollverkleidung unzulässig, wie auch grelle Farben und glänzende Oberflächen.

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des §13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden.

### **7. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen, Müllbehälter**

7.1 Für den Nachweis von Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

7.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7.3 Die Garagen und Carports sind mit geneigtem Dach mit maximal derselben Dachneigung wie das zugehörige Hauptgebäude oder mit Flachdach auszuführen; für Garagen gilt auch dieselbe Dachdeckung. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.

7.4 Nebengebäude (z.B. Garten- oder Gartengerätehäuser) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

7.5 Müllbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit geschlossenen Müllboxen gestalterisch in die Einfriedung oder die Nebengebäude einzubinden.

#### 7.6 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante zulässig. Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig (Pfeiler/Toreinfahrten ausgenommen).

Sockel sind nicht zulässig; Einfriedungen sind kleintiergänglich mit einem Abstand von 10-15cm zu gestalten zum Boden.

## **8. Festsetzungen zur Grünordnung und Grundstücksgestaltung**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend nachstehender Beschreibung umzusetzen, zu pflegen und zu erhalten.

### 8.1 Allgemeine Festsetzungen

#### 8.1.1 Schutz des Mutterbodens

- Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung geschützt werden.
- Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320, 18915, 18300 beachtet werden.

DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18300 - Erdarbeiten.

#### 8.1.2 Befestigte Flächen im privaten und öffentlichen Bereich

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.).

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) sollen 10% der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Eine vollständige Versiegelung der Geländeoberfläche ist nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

#### 8.1.3 Beleuchtung öffentlicher Straßen

Es ist eine UV-arme Beleuchtung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, die deutlich weniger Insekten anlocken als Quecksilber- Hochdrucklampen) zu verwenden.

### 8.2 Festsetzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen

#### 8.2.1 Private Grünflächen: Pflanzung von "Hausbäumen" / "Stein-/Schottergärten"

Hausbäume:

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum (ein Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung ist je nach Lage der Zufahrt variabel) von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzlisten.

"Stein-/Schottergärten"

Steingärten im Sinne gestalteter Magerstandorte oder z.B. 'alpiner' Gärten sind zulässig. Straßenseitig sind reine Kies- und Schotterflächen sind nur in Zufahrtsbereichen oder zu deren Abgrenzung in untergeordneten Flächenanteilen zulässig.

#### 8.2.2 Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün

Die straßenbegleitenden Grünstreifen sowie die Parzelle des Retentionsbeckens sind als Wiesenflächen anzulegen und zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Für Strauch- und Baumpflanzungen gelten die Pflanzlisten. Die Anlage von Entwässerungsmulden ist zulässig.

Auf öffentlichen Grünflächen mit zu erhaltendem Gehölzbestand ist dieser fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

#### 8.2.3 Private Grünflächen

a) Private Grünflächen mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung)

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit Pflanzbindung entlang des zukünftigen Ortsrandes ist eine extensiv gepflegte Randeingrünung mit lockerer

Gehölzpflanzung unter Verwendung von Arten der Artenlisten b), c) und d) zu entwickeln. Dabei sind je Grundstück bzw. Grundstücksabschnitt mindestens 5 Sträucher und 1 Baum als freiwachsende Hecke innerhalb dieser Grünflächen anzupflanzen. Säulen- und Kugelformen sowie Schnitthecken sind hier nicht zulässig. Die Pflanzungen sind von den Eigentümern dauerhaft zu unterhalten.

b) Private Grünflächen ohne Pflanzbindung (Ergänzung zur Ortsrandeingrünung)  
In diesen Bereichen ist auf eine naturnahe Gestaltung zu achten. Steingärten und unnötige Flächenversiegelungen (außer Zufahrten/Zugängen) sind hier nicht zulässig.

#### 8.2.4 Grünflächen mit Gehölzbestand

Auf Flächen mit zu erhaltendem Gehölzbestand (Heckenstruktur am Geländeversprung) ist dieser Bestand im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen; ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

#### 8.2.5 Pflanzlisten

Die nachfolgende Tabelle gibt die zu pflanzenden Arten wieder, die in den vorangegangenen Maßnahmen und Pflanzgeboten abgehandelt wurden.

##### a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Bergahorn*	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn*	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde*	<i>Tilia cordata</i>

\* geeignete Bäume für Bepflanzung im Straßenraum

##### b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche*	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	

\* geeignete Bäume für Bepflanzung im Straßenraum

##### c) Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

d)	Geschnittene und freiwachsende Hecken	
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Liguster	Ligustrum vulgare

Kugel- und Säulenformen sind erlaubt, außer im Bereich der Ortsrandeingrünung.

#### 8.2.6 Vorgaben für die Ausführung

##### **Pflanzgut**

Für die Begrünung sind standortgerechte, einheimische Arten – wie in der Pflanzliste vorgegeben – zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und exotisch wirkenden Gehölzen ist zu vermeiden. Bei der Rasen- und Wiesensaat ist autochthones Saatgut wie Blumen- und Kräuterrasen, Saummischungen oder Parkplatzrasen zu verwenden.

##### **Baumpflanzungen**

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Zwei- oder Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0m mindestens 16m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80cm haben. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

##### **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die Begrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens ein Jahr nach Benutzbarkeit der Bebauung zu pflanzen.

##### **Mindestqualitäten**

Zum Zeitpunkt der Pflanzung sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten:

##### a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 14-16 cm; bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

##### Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 -14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

##### Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

##### b) für private Grünflächen:

Mittelkronige Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt Stammumfang (STU) 10 -12 cm

##### **Erhalt, Schutz und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen; ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenen-

falls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5-10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10-15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Beim Bau der Straße entlang des gehölzbestanden Böschungsbereiches ist der Gehölzschutz zu beachten.

## 9. Immissionsschutz

### 9.1 Sportplatz

Durch den Betrieb des westlich gelegenen Sportplatzes sind außerhalb des Wirkungsbereiches vorhandener Schallschutzmaßnahmen Schalleinwirkungen möglich. Bei den Gebäuden in den Parzellen 1 bis 4 ist auf eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung zu achten, d.h. schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf die lärmabgewandte Fassadenseiten orientiert werden.

### 9.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
<b>45</b>	<b>4</b>
<b>50</b>	<b>7</b>
<b>55</b>	<b>13</b>

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 ("Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft") sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

## 10. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

### 10.1 Niederschlagswasser

Im Vorfeld der Planung wurde ein Bodengutachten erstellt (Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG, Gutachten-Nr.: 21K0091, Projekt Nr.: 21/59304-160 vom 07.05.2021). Demnach sind die Deckschichten sowie die stark verlehnten Kiese im vorliegenden Fall generell nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Das auf den Bauparzellen anfallende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist daher mittels Rückhaltezysternen zurückzuhalten und gedrosselt zusammen mit der Straßenentwässerung der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen; nach einer weiteren Rückhaltung mittels eines Retentionsbeckens wird das Niederschlagswasser über einen vorhandenen Regenwasserkanal der Mindel zugeleitet.

Daher ist auf jeder Bauparzelle eine zweigeteilte Zisterne für die Rückhaltung zu errichten, deren oberer, gedrosselt leerlaufender Teil ein Rückhaltevolumen von mindestens 4m<sup>3</sup> aufweisen muß. Für den unteren Teil, der z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden kann, wird keine Mindestgröße gefordert. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablese-

möglichkeit anzubringen.

Die Drosselmenge der in den Kanal einleitbaren Niederschlagsmenge wird über die Erschließungsplanung bestimmt und für die Grundstückseigentümer verbindlich festgelegt (z.B. Verankerung in den Kaufverträgen).

Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung zu verhindern, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## 10.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind ebenso wie oberirdische Öl- und Gasbehälter unzulässig.

Ist aus versorgungstechnischen Gründen der Einbau von Kabelverteilerschränken erforderlich (Maße l/b/h z.B. ca. 60/35/120cm), sind diese so an den Grundstücksgrenzen einzurichten, daß die Schrankvorderseiten mit den Begrenzungslinien der Verkehrsflächen übereinstimmen. Die Verteilerschränke sind auf Privatflächen somit uneingeschränkt zu dulden.

## 11. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Burtenbach, den 26.4.2023

  
Kempfle, I. Bürgermeister



## 12. Hinweise

### Hinweise zum Immissionschutz

#### ▪ Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke werden auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrübenenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futtermittelentnahme daraus.

Das gleiche gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

- **Sportplatz**

Westlich des Baugebietes liegt der Sportplatz des des 1. FC Kemnat und des FC Mindeltal. Für den Betrieb des Sportplatzes wurden Schallschutzmaßnahmen getroffen (z.B. Schallschutzwall). Für die Parzellen 1 - 4 sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz empfohlen. Es wird generell auf die Emissionen aus der Nutzung der Sportanlagen hingewiesen.

- **Altlasten, Bodenbelastungen**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **Hinweise zum Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

- **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **Hinweise zum Wasserrecht**

- **Grundstücksentwässerung**

Es wird auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") sowie auf die folgenden Normen, die bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, zu beachten sind:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

- **Stauwasser**

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

- Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
  - die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.
- Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen  
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm) Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.
  - Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

#### **Sonstige Hinweise:**

- Planzeichnung  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Baumaterialien  
Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- Abwehrender Brandschutz  
Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken", der eingeführten Technischen Regel "Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr" und des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung, Stand Oktober 2018, sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten. Es ist sicherzustellen, dass eine maximale Entfernung von 75m Luftlinie zwischen den betreffenden Gebäuden an den Grundstückszugängen und der nächsten Löschwasserentnahmestelle gewährleistet ist.

