FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich (Anlage zur PlanZV 15.13)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, Anlage zur PlanZV 1.1.3)

WA / Wo 2 — Beschränkung der Zahl der Wohnungen; hier 2 Wohnungen je Gebäude (Anlage zur PlanZV 1.5)

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

II — Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; hier zwei Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO, Anlage zur PlanZV 2.7)

GRZ 0,4 — Maximal zulässige Grundflächenzahl; hier 0,4 (§ 19 Abs. 1 BauNVO, Anlage zur PlanZV 2.5)

GFZ 0,7 — Maximal zulässige Geschossflächenzahl; hier 0,7 (§ 20 Abs. 2 BauNVO, Anlage zur PlanZV 2.1)

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO, Anlage zur PlanZV 3.1.4)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, Anlage zur PlanZV 3.5)

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

Straßenverkehrsflächen öffentlich (Anlage zur PlanZV 6.1)

Straßenbegrenzungslinie (Anlage zur PlanZV 6.2)

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentliche Stellplätze (Anlage zur PlanZV 6.3)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentlicher Fußgängerbereich (Anlage zur PlanZV 6.3)

Private Verkehrsfläche (Anlage zur PlanZV 6.1)

6. Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Regenrückhaltung (Anlage zur PlanZV 7.)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (Anlage zur PlanZV 9)

Private Grünflächen (Anlage zur PlanZV 9)

8. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

Standort für das Anpflanzen von Bäumen (Anlage zur PlanZV 13.2)

Standort für die Erhaltung von Bäumen (Anlage zur PlanZV 13.2)

Standort für das Anpflanzen von Bäumen zur Kompensation

Standort für das Anpflanzen von Sträuchern (Anlage zur PlanZV 13.2)

9. Sonstige Festsetzungen

Art der baul. Nutz.	Anzahl Vollgeschosse
GRZ I	GFZ
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

Nutzungsschablone für den Nutzungsbereich WA

30 m — Sichtdreiecke

3K_1324 DH 326,75 mNHN — Höhenreferenzpunkte; hier Schachtnummer z.B. 3K_1324 Deckelhöhe z.B. 326,75 mNHN

10. Darstellung und nachrichtliche Übernahme

OK GELÄNDE NEU 328,00 mNHN — Gelände neu Höhenangaben bezogen auf Meter über Normalhöhennull; hier z.B. 328,00 mNHN

Umgrenzung von Biotopflächen außerhalb des Geltungsbereichs (§9 Abs. 6 BauGB, anlage zur PlanZV 13.3)

Umgrenzung von Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereichs (Anlage zur PlanZV 13.3)

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorschlag für geplante Grundstücksgrenzen

10 — Bemaßung in Metern

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

3 / 8 — Flurstücksnummer

R= 6m — Angabe des Kurvenradiuses in Meter; hier z.B. 6 m

Vorschlag für Neubau Einzelhäuser (Hauptanlage)

Vorschlag für Neubau Doppelhaus (Hauptanlage)

Vorschlag für Hauptfirstrichtung bezogen auf Gebäudelänsseite

B 1 — Biotop 1; hier Nr. 5834 0206 010 (Anlage zur PlanZV 13.3)

B 2 — Biotop 2; hier Nr. 5834 0206 009 (Anlage zur PlanZV 13.3)

Vorschlag für Treppen auf öffentlichen Fußgängerbereichen

11. Nachrichtliche Übernahme von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

W — Bestehende Wasserversorgung
Leitungsträgerauskunft erfolgt durch Stadtwerke Kulmbach oder Leitungsinhaber

AW — Bestehende Abwasserentsorgung
Leitungsträgerauskunft erfolgt durch Stadtwerke Kulmbach oder Leitungsinhaber

ELT — Geplante Trassenführung für Niederspannungskabel durch Bayernwerk AG

Hinweise / Kartengrundlage
Alle Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (mNHN)
Alle Höhen beziehen sich auf das digitale Geländemodell (DGM) vom Landratsamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.
Die dargestellte Flurkarte im Stand vom 24.06.2022 wurde vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Kulmbach bereitgestellt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplan.

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

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen bzw. den Einschrieben im Plan zu entnehmen.

2.2 Die festgesetzten Geschosszahlen gelten als Höchstgrenze für die jeweiligen Bereiche.

3. Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

3.1 In der Planzeichnung werden folgende Höhen, jeweils in Meter über Normalhöhennull (mNHN), gerundet auf zwei Dezimalstellen, festgesetzt:
- Oberkante Gelände Neu (OK Gelände Neu)

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Es wird eine offene Bauweise (**O**) festgesetzt. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser (**E D**) errichtet werden.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Angabe eines Vollgeschosses gelten die jeweiligen Baugrenzen für dieses Vollgeschoss bzw. diese Vollgeschosse.

4.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowohl der Oberflächen als auch der Tragschicht herzustellen.

4.4 Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Baugrenzen sind Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen, sofern eine Breite von jeweils 5,00 m nicht überschritten wird.
Umlaufende Balkone sind unzulässig. Die Balkone dürfen grundsätzlich nicht in das Lichtraumprofil der Straßen und Stellplätze hineinragen. Die lichte Mindesthöhe über Straßen und Stellplätzen muss deswegen mindestens 3,80 m betragen.

4.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO sind in jedem Fall einzuhalten.

5. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 Für Einzelhäuser sind Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in einer Größe von 500 - 900 m² zulässig.
Auch nachträgliche Veränderungen der Grundstücksgrößen durch Teilung oder Verschmelzung, die zu einer Unter- oder Überschreitung der festgesetzten Grenzwerte führen sind unzulässig. Bei Errichtung von Doppelhäusern ist eine Unterschreitung der Grenzwerte für die Größe von Baugrundstücken bis zu einer Größe von 400 m² möglich.

6. Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird beschränkt auf zwei Wohneinheiten je Gebäude.

7. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche und in weniger als 5,00 m Abstand zu den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen.

7.2 Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss vor dem Garagentor mindestens 5,00 m betragen.

7.3 Der Abstand von Carports (Überdachung ohne Seitenwände) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,00 m betragen.

8. Grünordnung und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

8.1 Bäume Neupflanzung:
In der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist im Umkreis von 3,00 m frei wählbar.

8.1.1 Hecken sind aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

8.1.2 Pflanzauswahl:
Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Bäumen (Ziffer I. 6.1.3) Sträuchern und Hecken (Ziffer I. 6.1.4) aus den nachfolgenden Pflanzlisten durchzuführen.

8.1.3 **Säulenartige Baumformen:**

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Fagus sylvatica 'Dawyck Gold'	Gelbe Säulenbuche
Fagus sylvatica 'Dawyck'	Säulenbuche
Fagus sylvatica 'Rohan Obelisk'	Rote Säulenbuche
Ulmus carpinifolia 'Wredei'	Goldulme

Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus spaethii	Purpur Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel - Kirsche
Tilia cordata "Greenspire"	Stadt-Linde

8.1.4 **Sträucher / Hecken:**

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	immergrüner Liguster
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Berberis vulgaris	Gewöhnlicher Berberitze
Amelanchier canadensis	Kanadische Felsenbirne
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblatt-Rose

8.1.5 Güteanforderungen Baum:
Als Mindestpflanzgröße für Bäume sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit Drahtballen mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu verwenden.

8.1.6 Güteanforderungen Hecke:
Als Hecke sind entweder Heister, Größe 175-200 cm bzw. als Strauch 2x verpflanzt, Größe 100-150 cm zu verwenden.

8.1.7 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einer Strauchpflanzung mit einer Dichte von einer Pflanze je 5 m² zu bepflanzen.
Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen.

8.1.8 Bindung und Erhaltung
Die Nutzung der Pflanzflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche ist unzulässig. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume und Hecken sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

8.1.9 Durch die Erschließung des Baugebiets ist die Fällung von 4 Altbäumen notwendig.
Für jeden dieser gefällten Bäume sind 6 neue Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu pflanzen. Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen 8.1.3 und 8.1.5 gelten entsprechend.
Wegen des Habitatverlustes sind pro gefällten Altbaum 4 Vogelnistkästen für Baumbrüter im Umfeld zeitgleich mit der Fällung zu installieren.

8.1.10 Alle Flachdächer der Hauptgebäude (0 - 5°) sind zu mindestens 80 % mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Lichtkuppeln, Glasdächer, Terrassen sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ausdrücklich zugelassen.

8.1.11 Garagen, offene Garagen und Carports sind zu mindestens 80 % mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Ausnahmsweise können Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen werden.

8.1.12 Nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

9. Verkehrsflächen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Öffentliche Parkflächen (P) sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

9.2 Öffentliche Parkflächen und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu versehen.

10. Freileitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

10.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind unzulässig.

11. Abgrabungen / Auffüllungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

11.1 Abgrabungen und Auffüllungen von Freiflächen in einer Höhendifferenz von mehr als 0,50 m über oder unterhalb des natürlichen Geländes müssen in einem Winkel von nicht mehr als 45 Grad geböscht werden.

11.2 Vertikale Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die Summe ihrer Höhen entlang einer Böschung darf die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

12. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a, b und c BauGB)

12.1 Die Abdeckungen im Bereich der zu überfahrenden Entwässerungen (u.a. Regenrinnen) sind lärmarm, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten und eingebauten Elastomerlagern, auszubilden.

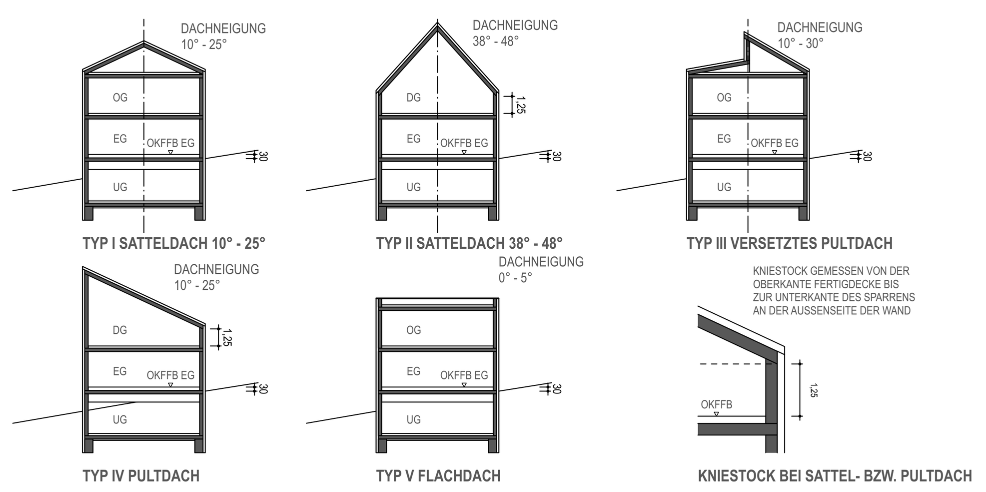
12.2 Es sind nur Garagentore zulässig, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen und somit beim Öffnen und Schließen keine auffälligen oder impulshaltigen Geräusche emittieren.

12.3 Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechend der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm gewährleistet wird. Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte obliegt den Betreibern.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachausbildung (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

1.1 Typendarstellungen



1.2 Alle Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel-, Flach-, Zelt- oder Pultdächer auszubilden.

1.3 Die je Dachtyp zulässige Dachneigung sowie maximal zulässige Kniestockhöhe ist den Typendarstellungen zu entnehmen. Für flach geneigte (10 - 25°) Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer ist die Ausbildung von Kniestöcken unzulässig. Dachgeschosse sind entsprechend der Regelung der jeweils gültigen Bauordnung der zulässigen Zahl an Geschossen zuzurechnen.

1.4 Einzelantennen- oder Satellitenanlagen sind ausschließlich auf Dächern zulässig.

2. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 4 BayBO)

2.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sie sind in Stahl- oder Holzbauweise mit vertikaler Gliederung oder als lebende Zäune (Hecken) auszuführen. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf die Ausführung von Sockelmauern zu verzichten. Einfriedungen sind mindestens mit einem Abstand von 15 cm zum Boden auszuführen, um den Durchgang von Kleinsäugern zu ermöglichen.

III. Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1. Versickerung von Oberflächenwasser auf öffentlichen und privaten Flächen
Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik dezentral zu versickern.
Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

2. Versickerung von Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich auf diesen zu versickern. Auf die Festsetzung III.1. wird verwiesen. Soweit dies nachweislich nicht möglich ist, ist die Einleitung des Regenwassers in die festgesetzten Regenrückhaltebecken zulässig. Eine ungedrosselte Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Entsprechende Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu führen.
Gebäudeeingänge, Lichtschächte, Keller, Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

3. Regenrückhaltebauwerk
Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung innerhalb des Planungsbereichs mit nachgeschaltetem Regenrückhaltebauwerk.
Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser erfolgt gedrosselt in die Dobrach. Die Einleitung stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die gemäß §§ 8 und 10 WHG der Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis (gehobene Erlaubnis nach § 15 WHG oder beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG) ist durch den Einleiter beim Landratsamt Kulmbach unter Vorlage der Planung nach WPBV zu beantragen.

4. Die Entwässerungsanlage ist im Trennsystem umzusetzen.

5. Schmutzwasser wird an die angrenzenden Mischwasserkanäle der Stadtwerke in der anfallenden Einleitmenge des Baugebietes ohne Auflage angebunden.
Der Nachweis zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Mischwasserkanalisation ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu erbringen.

IV. Inkrafttreten

1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG 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 BayDSchG:
Aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG 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.

Naturschutzrechtliche Belange:
Das Lagern von Baumaterialien, Aushub, Baumaschinen o.ä. darf nicht im Schutzbereich des Baumbestandes stattfinden, um wurzelschädliche Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der „Tabu-Bereich" sollte während der Bauzeit unbedingt mit einem vorübergehenden aber festen Schutz- bzw. Bauzaun abgegrenzt werden, um baumschädliche Zwischenfälle zu vermeiden. Es ist ein ausreichender Abstand zwischen Bebauung und Gehölzen erforderlich, um eine negative Beeinträchtigung der Bäume zu vermeiden. Dieser Schutzabstand muss mindestens die Kronentraufe plus 1,5 Meter betragen. Generell ist bei allen Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

Es wird empfohlen die gesamte Maßnahme durch einen qualifizierten Baumgutachter begleiten zu lassen, der bei Baumaßnahmen in Gehölznähe auch die Funktion einer Ökologischen Baubegleitung erfüllt.

Für Bäume, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Kulmbach fallen, ist im Rahmen der Baugenehmigung eine Fällgenehmigung einzuholen.

Abfall- und Bodenschutzrechtliche Belange:
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Überschüssiges Oberbodenmaterial und, sofern angetroffen, kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Baustelle und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden ist. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch Planung und Organisierung des Bauablaufes ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken (Vermeidung von Bodenverdichtungen). Dazu gehören insbesondere die Planung von Baustraßen und die Verwendung von Baggermatratzen. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 sind einzuhalten.

Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.
Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.
Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Wasserrechtliche Belange:
Infolge von Starkregenereignissen kann es, insbesondere hier wegen dem hängigen Gelände und den Böschungseinschnitten, auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Auftretende Starkregenereignisse bzw. die Problematik „Sturzfluten" oder „wild abfließendes Oberflächenwasser" sollten bei der weiteren Planung grundsätzlich Beachtung finden.
Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).
Außengebietswasser sollte in der regulären Entwässerungs- und Außenanlagenplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden. Etwaige Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Eine Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet. Die Erstellung eines Überflutungsnachweises gem. DIN 1986 - 100, bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche >800 m², wird empfohlen.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

Trinkwasserversorgung:
Im Wasserversorgungsnetz am Einbindebereich der Straße am Metzdorfer Hang liegt ein Druck von 2,5 bar an.
Für die geplante Bebauung mit Erschließung über die Straße am Metzdorfer Hang sind je nach Art der Ausführung und Anzahl der Stockwerke Druckerhöhungsanlagen vorzusehen.
Am Einbindebereich Kirchenweg liegt ein Driuck von 8,0 bar an. Hier sind in der Hausinstallation Druckminderer vorzusehen.

Ortsrecht:
Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Kulmbach in der jeweils gültigen Fassung.

Es gilt die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kulmbach in der jeweils gültigen Fassung.

Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kulmbach in der jeweils gültigen Fassung.

Barrierefreiheit:
Auf die Anforderungen des barrierefreien Bauens gemäß Art. 48 BayBO wird hingewiesen.

Längen und Höhenangaben:
Längen und Höhenangaben sind in Metern angegeben.

Altlasten:
Es liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster gemäß Art. 3 BayBodSchG vor. Der anfallende Aushub ist gemäß Bodenschutzrecht zu behandeln.

Kampfmittelfreigabe:
Das Vorhabengebiet wurde am 11.10.2021 mittels EDV unterstützter Sondierung durch die Süddeutsche Kampfmittelräumung befundet. Eingesetzt wurde das System EBINGER, Magnex 120 LW, 6 Kanal fahrzeuggeführte Version mit Auswertungssoftware EPAS-GPS 2018. Auf der sondierten Fläche wurden nach Auswertung keine Befunde erkannt, welche zur Identifizierung nachsondiert und zugeordnet bzw. freigelegt werden müssten. Feststellungen, welche auf mögliche Kampfmittel hinweisen könnten, wurden nach der Auswertung nicht getroffen. Die Kampfmittelfreigabe wurde von der Süddeutschen Kampfmittelräumung mit Schreiben vom 11.10.2021 erteilt.

Vorschlag für Neubau Einzel- und Doppelhäuser und neue Grundstücksgrenzen:
Die in der Planzeichnung dargestellte Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser sowie die neuen Grundstücksgrenzen sind nur als Vorschlag zu verstehen. Grundsätzlich ist die Anzahl und Lage der Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der überbaubaren Flächen frei wählbar. Die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bestimmungen der BayBO sind einzuhalten.

Niederschlagswasser:
Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt unter Zugrundelegung von HQ 100 möglichst durch Versickerung innerhalb des Planungsbereichs mit vorgeschaltetem Regenrückhaltebauwerk auf dem Grundstück. Darüber hinaus soll auf der Grundlage eines wasserrechtlichen Verfahrens in Abstimmung mit den Stadtwerken Kulmbach auf Kosten der Vorhabenträger ein Überlauf-/Entlastungskanal errichtet werden, der in die Dobrach münden soll. Eine zusätzliche Belastung der bestehenden Abwasserkanäle und damit eine Verschlechterung der Bestandssituation durch die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet erfolgen auf diese Weise nicht. Einzelheiten werden im Erschließungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB geregelt.
Eine grundsätzliche Systeminfo ist bereits an das WWA Hof gegangen, diese plant aktuell die Hochwasserfreilegung der Dobrach für den Freistaat Bayern und wird (nach endgültiger Klärung Einleitmenge und Einleitpunkt; Tiefbauplanung erforderlich) dies bei der aktuellen Gewässerausbauplanung berücksichtigen, hierfür ist ein Wasserrecht d. h. eine Einleitgenehmigung notwendig.

Kanalleitungen:
Auf dem Grundstück verläuft eine Kanalleitung DN 300 aus Beton der Stadtwerke Kulmbach. Laut der Stellungnahme der Stadtwerke Kulmbach wird die Leitung als: „Mischwasserkanal DN 300 Verbindungsleitung aus Richtung Ziegelhüttener Straße in Richtung Metzdorfer Straße und Kulmitzweg" bezeichnet.

Kaminhöhen
Aufgrund der Hangbebauung und der geringen Abstände der Baugrenzen zu der hohen Nachbarbebauung insbesondere im nordöstlichen Bereich ist bei der Kaminhöhenbestimmung auf die Einhaltung der in § 19 der 1. BImSchV zu achten. Für diesen Bereich ist entsprechend des vorletzten Satzes des § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV bei Feststofffeuerungen, auch bei der Ausführung des Schornsteins nach den Sätzen 1 bis 5, im Einzelfall von möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen, so dass im Regelfall der Schornstein gemäß der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 (Ausgabe Juli 2017) ausgeführt werden muss. Die Untersuchung nach der VDI ist vom Eigentümer der Immissionsschutzbehörde vom Landratsamt Kulmbach zu übermitteln.

Kartengrundlage:
Alle Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull gemäß Planungsbüro Kellner vom 16.02.2022. Die dargestellte Flurkarte mit Stand vom 24.06.2022 wurde von der Stadt Kulmbach bereitgestellt.
Zusätzlich werden als Höhenreferenzpunkte die Oberkanten der Deckel der umliegenden Kanalschächte angegeben.

RECHTSGRUNDLAGEN

I. Die planerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

II. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.

IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist und Art. 4 des bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Kulmbach hat in der Sitzung vom **26.11.2020** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung wurden am **16.07.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Am **01.07.2021** wurde durch den Stadtrat der Stadt Kulmbach die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.06.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.07.2021** bis **06.09.2021** beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.06.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.07.2021** bis **06.09.2021** öffentlich ausgelegt.
5. Am **25.05.2023** wurde durch den Stadtrat der Stadt Kulmbach die Änderung des Geltungsbereiches sowie die erneute Offenlegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom **03.05.2023** beschlossen.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **03.05.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Zeit vom **12.06.2023** bis **21.07.2023** beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **03.05.2023** wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Zeit vom **12.06.2023** bis **21.07.2023** öffentlich ausgelegt.
8. Am **27.07.2023** wurde durch den Stadtrat der Stadt Kulmbach durch einen technischen Fehler in der Veröffentlichung die erneute Offenlegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom **03.05.2023** beschlossen.
9. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **03.05.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Zeit vom **14.08.2023** bis **22.09.2023** beteiligt.
10. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **03.05.2023** wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Zeit vom **14.08.2023** bis **22.09.2023** öffentlich ausgelegt.
11. Die Stadt Kulmbach hat mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Kulmbach vom **23.11.2023** den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom **26.10.2023** als Satzung beschlossen.

Stadt Kulmbach, den .... (Siegel)

....
Oberbürgermeister Ingo Lehmann

12. Ausgefertigt

Stadt Kulmbach, den .... (Siegel)

....
Oberbürgermeister Ingo Lehmann

13. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Kulmbach, den .... (Siegel)

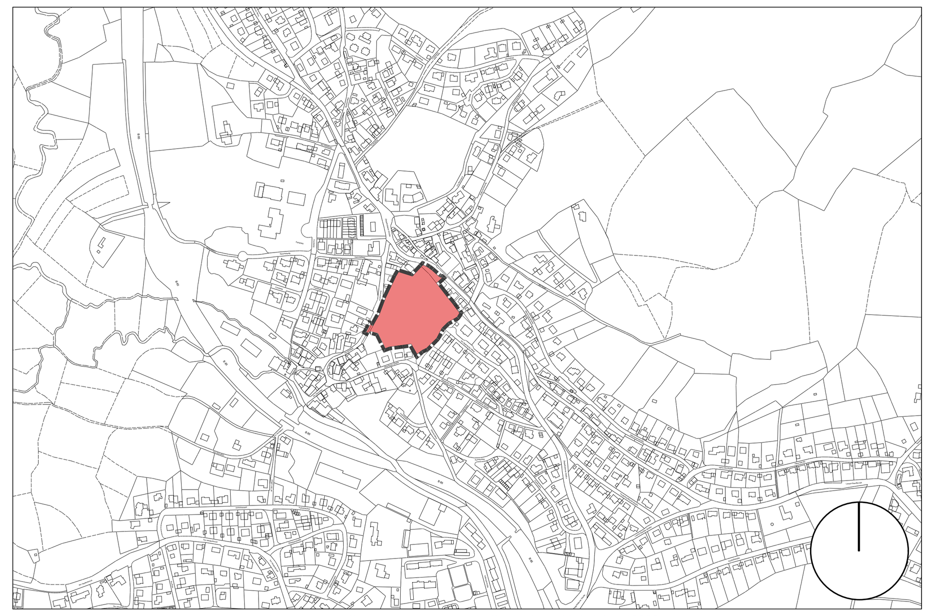
....
Oberbürgermeister Ingo Lehmann

KULMBACH
Stadt Kulmbach

Bebauungsplan Nr. 337

"Metzdorf: Am Metzdorfer Hang"

(§ 13a BauGB)



Verortung mit Geltungsbereich (digitale Ortskarte im Maßstab 1:10000)

Plandatum: 26.10.2023 / Satzungsfassung

M. 1 : 500

Stadt Kulmbach
Abteilung 5 / SG 520
Stadplanungsamt

in Zusammenarbeit mit

JULI ARCHITEKTEN
Langasse 15
Kulmbach 95326