

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

2. Bebauungsplan-Änderung „Dorfackerstraße - Hauptstraße“

Gemeinde Kemmern

Landkreis Bamberg

Entwurf vom 20.04.2023

(Hinweis: Textliche Festsetzungen werden zum Abschluss des Verfahrens mit dem Planteil zusammen ausgefertigt)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Änderungen festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, welches nicht als Vollgeschoss ausgebildet ist, festgesetzt (II + D).

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

3. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Carports

Nebenanlagen sind in den gemäß Planeinschrieb bezeichneten Flächen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

20-kV-Doppelfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH

Folgende Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans **entfallen ersatzlos**:

„Nr. 8. Führung von Versorgungsleitungen

Die Schutzstreifen (Abstandsflächen) zur Freileitung betragen zwischen der Hauptstraße und dem Erlenweg je 6,50 m. Bei der Unterbauung der Abstandsflächen darf eine Höhe von 8,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschritten werden. Die Schutzstreifen (Abstandsflächen) zwischen Erlenweg und Dorfackerstraße betragen je 7,50 m. Innerhalb der Schutzstreifen darf eine Höhe von 7,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschritten werden. Dachterrassen sind nicht zulässig. Die Bauanträge der betroffenen Grundstücke sind dem ÜWO zur Stellungnahme vorzulegen.“

und

Nr. 11 Bauordnungsrechtliche- und Gestaltungsvorschriften BayBO: Höhe der baulichen Anlagen: „Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird für den Bereich der ÜWO Freileitung mit max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.“

Die neue Fußbodenoberkante darf max. 0,5 m über dem mittleren Niveau der Erschließungsstraße liegen.

5. Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

6. Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Gestaltung

Als Dachform ist das Satteldach zugelassen. Die Dachneigung wird mit 20 – 45 ° festgesetzt.

2. Dachgestaltung

Als Dacheindeckung sind rote oder schwarze Eindeckungen aus nichtglänzenden Materialien zulässig. Für Wintergärten sind Glasdächer zulässig.

Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig und werden begrüßt.

3. Fassadengestaltung

Als Materialien für Fassaden ist Putz oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig und wird begrüßt.

4. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen. Asphaltdecken sind nicht zulässig.

5. Entwässerung

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem, das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) ist anzuwenden. Wo aufgrund der Untergrundverhältnisse keine restlose Versickerung der Niederschlagswässer möglich ist, können die Regenwässer in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Hausanschlüsse sind derart auszubilden, dass ein späterer Anschluss an einen Regenwasserkanal möglich ist.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans, die durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden, gelten weiterhin.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bodendenkmale

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.

2. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt.

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) und von Luft-Wärme-Pumpen ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden oder Wasser-Wasserwärmepumpen eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig ist. Diese ist bei Bedarf beim Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht zu beantragen.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, sind sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen. Zum Schutz vor Wassereinlauf (z. B. bei Starkregen) sind Kelleröffnungen zu sichern (z. B. hochgezogene Lichtschächte).

Der Schutz baulicher Anlagen vor eindringendem Wasser (z.B. bei Starkregenereignissen) obliegt dem Bauherrn.

4. Entwässerung

Die Entwässerung der Grundstücke soll im Trennsystem erfolgen.

Es wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds vor Baubeginn durch eine Baugrunduntersuchung zu ermitteln. Im Falle eines nicht ausreichend versickerungsfähigen Untergrunds kann das zu entsorgende Niederschlagswasser durch Dachbegrünung reduziert und somit ggf. die geringe Versickerungsfähigkeit kompensiert werden.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Bei Errichtung und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.

Der Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen wird begrüßt.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese wasserrechtliche Erlaubnis muss vor der Inbetriebnahme der entsprechenden Anlage vorliegen.

Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten.

5. Hochwasserschutz

Da der Geltungsbereich der aufliegenden Planung im HQ_{extrem} liegt, gelten entsprechend die Vorgaben des § 78 Abs. 1 Satz 2 Nr.2 WHG, wobei bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Gemäß § 78c Abs. 3 WHG ist die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen in Gebieten mit HQ_{extrem} verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizöl-anlage kann errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Auf die Regulierungen des § 37 WHG bezüglich „wild“ abfließender Oberflächenwässer infolge von Starkregenereignissen wird hingewiesen. Demnach dürfen benachbarte Grundstücke nicht durch abfließendes Oberflächenwasser benachteiligt werden.

6. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

7. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

8. Sonstiges

Zur Abstimmung der Bauweise sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es für die noch nicht erschlossenen Grundstücke erforderlich, dass sich die Bauherren rechtzeitig vor Baubeginn im Zuge des Bauantragverfahrens mit der Deutschen Telekom GmbH in Verbindung setzen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem diese vom jeweiligen Betriebspersonal auf Beschädigungen überprüft wurde.

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist bei Pflanzungen zu beachten. Des Weiteren wird auf die Informationen im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr.939), bzw. Die DVGW-Richtlinie GW 125 hingewiesen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den entsprechenden Betreibern der Versorgungsleitungen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist darauf zu achten, dass durch neue Bepflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten darf und das Lichtraumprofil gewährleistet sein muss. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten.

Die Brüstungshöhe anzuleitender Stellen der zu errichtenden Gebäude darf 8 m nicht überschreiten, sollte der zweite Rettungsweg über tragbare Leitern der Feuerwehr erfolgen (BayBO Ar. 31). Ansonsten ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG untersagt ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder zu roden.

Bei der Ausführung von haustechnischen Anlagen ist darauf zu achten, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, erbracht werden.

Auf den Flyer des Landesamts für Umwelt - Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen, für eine ruhige Nachbarschaft - wird hingewiesen: <https://www.lfu.bayern.de/laerm/index.htm>

Auf die Vorschriften der Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten wird hingewiesen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

Im Zuge der Baumaßnahmen (Baufeldräumung, Rodungsarbeiten etc.) ist der Artenschutz zu beachten.

Aufgestellt:
Bamberg, den 09.02.20,
Ergänzt am 20.04.2023
Re-22.062.7

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schönfelder', written in a cursive style.

Schönfelder