

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
des Marktes Kallmünz**

**Baugebiet „Spindelberg“**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Kallmünz folgende

# **S A T Z U N G**

**Fassung vom 15.02.2021**

## Inhalt

§ 1	Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen.....	3
§ 2	Geltungsbereich.....	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	4
§ 6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	4
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	6
§ 8	Höhenlage der Baugrundstücke.....	6
§ 9	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB.....	8
§ 10	Werbeanlagen.....	8
§ 11	Lichtimmissionen.....	9
§ 12	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO.....	9
§ 13	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
1.	Allgemeine grünordnerische Festsetzungen.....	10
1.1	Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens.....	10
1.2	Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen.....	10
1.3	Grenzabstände von Gehölzpflanzungen.....	11
1.4	Grünflächenanteil / Baumanteil.....	11
2.	Besondere grünordnerische Festsetzungen.....	11
2.1	Allgemeines.....	11
§ 14	Entwässerung.....	14
§ 15	Baugrund.....	15
§ 16	Schallschutz.....	15
§ 17	Inkrafttreten.....	18

## **§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die Planzeichnung vom 28.06.2017 in der Fassung vom 15.02.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 28.06.2017 in der Fassung vom 15.02.2021 dargestellt.

## **§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.  
(siehe zugehörige Planzeichnung)

## **§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen (§ 19 BauNVO und § 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Quartier A sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Pro Parzelle sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig. Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (drei- und mehr Wohneinheiten).

Sollten auf den Parzellen 14/15 und 16/17 ein Einzelhaus geplant werden, so ist dieses jeweils nur auf beiden Parzellen (14/15 bzw. 16/17) zulässig. Es ist nicht zulässig, auf den Parzellen 14, 15, 16 und 17 je ein Einzelhaus zu errichten.

Im Quartier B sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohneinheiten zulässig.

Im Quartier A sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Quartier B sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Im Quartier A sind folgende Bautypen zulässig E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss)

E+I (Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss), U+E (Erdgeschoss und Untergeschoss als Vollgeschoss), E (Erdgeschoss und Dachgeschoss).

Eine Bebauung in U+E Bauweise ist ab einem Geländeversprung von 1,50 m zulässig.

Im Quartier B sind folgende Bautypen zulässig E+I+D (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss) oder E+II (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2.

Obergeschoss)

### **§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise für alle Quartiere festgesetzt.

§ 22 Abs. 2 BauNVO.

Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppelhäusern festgesetzt.

### **§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

(1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten müssen beachtet werden. (Abstandsflächenregelung nach BayBO, Vorschriften Brandschutz und dgl.)

Im Quartier A sind je Wohneinheit 2,0 Stellplätze zu errichten.

Im Quartier B sind je Wohneinheit 1,0 Stellplätze zu errichten.

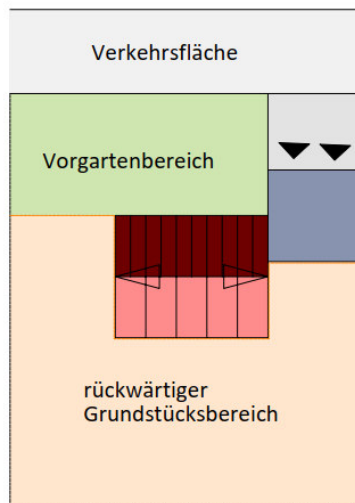
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

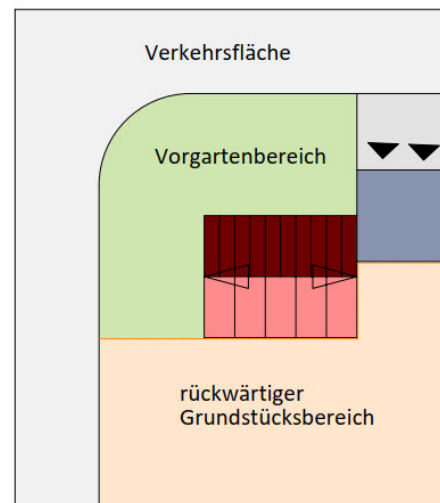
Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hauptnutzung und Straßenraum) sind nur Nebenanlagen für Abfallbehälter bis zu einer Größe von L/B/H 1,0/1,5/1,5 m zulässig.

Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.



Beispielskizze A  
- Grundstück liegt an einer Seite einer öffentlichen Verkehrsfläche



Beispielskizze B  
- Grundstück liegt an zwei Seiten einer öffentlichen Verkehrsfläche

- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.  
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (3) Versiegelnde Nebenflächen (Garagenzufahrten, Terrassenbeläge, Zufahrtswege etc.) sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.
- (4) Zur Staatsstraße ist eine Anbauverbotszone von 16,0 m ab Fahrbahnrand zu berücksichtigen. Die Abweichung der Anbauverbotszone wurde nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt auf 16,0 m festgelegt. Nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG sind hier keine baulichen Anlagen zulässig. Die Lärmschutzwand und der Spielplatz sind davon ausgenommen.

**§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

**§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke**

(1) Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen:

Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) wird festgesetzt. Dabei darf die FOK die Höhenangaben nicht überschreiten.

Es gelten folgende Höhenangaben:

Parzelle	Höhe FOK EG max. Angabe in müNN	Parzelle	Höhe FOK EG max. Angabe in müNN
1	350.00	18	350.00
2	351.70	19	350.00
3	353.00	20	350.00
4	349.30	21	350.00
5	348.50	22	354.60
6	348.50	23	354.00
7	348.00	24	353.50
8	348.00	25	353.50
9	348.00	26	353.00
10	348.00	27	352.70
11	350.70	28	352.30
12	352.20	29	352.30
13	351.00	30	351.80
14	351.00	31	351.60
15	351.00	32	351.30
16	350.00	33	351.20
17	350.00	34	351.00

Als Bezugspunkt für die Höhen ist im Bebauungsplan eine Bestandshöhe (348.72 müNN) an der Staatsstraße 2149 eingetragen. Die Höhe stellt die Bestandshöhe des Fahrbahnrandes dar.

Die UFOK wird beim Bautyp U+E gleichgesetzt mit der FOK EG.

(2) Quartier A:

(E+I):

Pultdach Dachneigung von 5 – 10 Grad, Sattel-/Zelt-/Walmdach 10 – 20 Grad. Es wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m, gemessen zwischen der FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

(U+E):

Pultdach Dachneigung von 5 – 10 Grad, Sattel-/Zelt-/Walmdach 10 – 20 Grad. Es wird eine maximale talseitige Wandhöhe von 6,50 m, gemessen zwischen der UFOK (Untergeschossfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

(E):

Pultdach Dachneigung von 5 – 10 Grad, Sattel-/Zelt-/Walmdach 10 – 20 Grad. Es wird eine maximale Wandhöhe von 4,50 m, gemessen zwischen der FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

(E+D):

Sattel-/Walmdach 35 – 45 Grad. Es wird eine maximale Wandhöhe von 4,50 m, gemessen zwischen der FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Quartier B:

(E+I+D)

Sattel-/Zelt-/Walmdach 35 – 45 Grad. Es wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m, gemessen zwischen der FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

(E+II)

Pultdach Dachneigung 5 – 10 Grad, Sattel-/Zelt-/Walmdach 10 - 20 Grad. Es wird eine maximale Wandhöhe von 9,50 m, gemessen zwischen der FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hier die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.

Flachdächer 0 – 5 Grad sind generell bei allen Haustypen zugelassen.

Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab EFOK bis zur Attikaoberkante.

- (3) Für Nebenanlagen und Garagen gilt eine maximale Wandhöhe (bergseitig) von 3,00 m.
- (4) Die maximale Wandhöhe, sowie der Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermaßen.
- (5) Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.
- (6) Geländeänderungen an der Grundstücksgrenze oder innerhalb des Grundstückes sind mittels Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m abzusichern, jedoch max. bis OK Rohfußboden EG (OK RFB EG). In das Gelände des Nachbargrundstückes darf nicht eingegriffen werden. Böschungen sind ebenfalls zulässig und sind mit einer Neigung 1:1,5 anzulegen.  
Abgrabungen sind bis max. 0,50 m zulässig.  
(vgl. jedoch auch § 12 Absatz 5)

### **§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB**

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

### **§ 10 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.



### **§ 11 Lichtimmissionen**

- (1) Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.
- (2) Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- (3) Sonstige Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht ist unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

### **§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

(siehe Hinweise Punkt 7)

- (1) Dächer  
Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.
- (2) Dachüberstände  
Im Quartier A wird der Dachüberstand am Ortgang auf 30 cm und entlang der Traufe auf 50 cm beschränkt.  
Im Quartier B dürfen Dachüberstände max. 1,0 m vor die Außenwand hervortreten.
- (3) Die Ausführung von Flachdächern und Pultdächern 5°-10° sind generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.
- (4) Spielplatz  
Bei den Mehrfamilienhäusern wird ein Spielplatz errichtet. Dieser muss in einer Größe von ca. 250 m<sup>2</sup> angeordnet werden. Eine öffentliche Zuwegung zum Spielplatz muss auch für Besucher außerhalb des Baugebietes gesichert sein. Ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot an Spielgeräten soll dort Platz finden.

(5) Einfriedungen

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bei Einfriedungen entlang der zur Straße liegenden Grundstücksgrenze sind nur offene Einfriedungen zulässig. (offene Einfriedung: z.B.: Holzzaun, Metallzaun). Geschlossene Einfriedungen zwischen den Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind zulässig. Jedoch darf die Gesamthöhe von Stützmauer und Einfriedung 2,0 m nicht überschreiten.

**§ 13 Grünordnerische Festsetzungen**

(siehe Hinweise Punkt 10, 11, 12 und 13)

**1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

### 1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

### 1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen (Quartier A). Im Quartier B sind insgesamt mindestens 5 Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

## 2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

### 2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

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

### 2.2 Pflanzmaßnahmen, Gehölzerhalt und Ausgleichsmaßnahmen

#### 2.2.1 Erhalt bestehender Waldflächen und Hecken, Waldumbau

Die im Süden außerhalb der privaten Bauparzellen auf öffentlichen Grünflächen vorhandene Hecke ist unbeeinträchtigt zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen wie Ablagerungen während der Bauzeit, Gehölzbeseitigungen, Ablagerungen von Grüngut, nicht sachgemäßer Rückschnitt usw. sind nicht zulässig, auch nicht vorübergehend. Der noch innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teil der Hecke an der Ostseite ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen sind auch hier nicht zulässig. Die Heckenfläche ist außerhalb möglicher Einfriedungen der Privatparzellen zu belassen.

Soweit erforderlich, sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 in den Randbereichen zu den Gehölzstrukturen durchzuführen, um die wertvollen Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen zu schützen (v.a. zur Hecke im Süden).

Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teil des jungen Laubwaldes im Südosten (mit vorhandenem Strauchunterwuchs) ist im Hinblick auf die einzuhaltende Baumfallgrenze in einem reinen Strauchbestand umzubauen (Waldmantel). Dazu sind die vorhandenen baumförmigen Gehölze zu entnehmen, die vorhandenen strauchförmigen Gehölze jedoch zu belassen (Liguster, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel). Die vorhandenen Sträucher sind durch zusätzliche Pflanzungen strauchförmiger Gehölze der Gehölzauswahlliste zu ergänzen, so dass die Entwicklung eines geschlossenen Strauchmantels eingeleitet wird.

#### 2.2.2 Pflanzung einer mindestens 1-reihigen Hecke auf öffentlichen Flächen an der Nordseite des Baugebiets (westlicher Teil)

Um eine Mindesteingrünung an der Nordseite zur Staatsstraße und der dort angrenzenden freien Landschaft sicher zu stellen, sind an der Nordseite des Baugebiets (Bereich Quartier B und Parzelle 4) mindestens 1-reihige geschlossene Hecken entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen.

#### 2.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 8.287 m<sup>2</sup> für vorliegendes Eingriffsvorhaben sind wie folgt durchzuführen:

Der sich bereits durch Selbstbegrünung eingestellte Wiesenbestand ist zu erhalten und im Sinne der naturschutzfachlichen Zielsetzungen weiter zu entwickeln. Hierzu ist Mähgut, das aus den angrenzenden Kalkmagerrasenflächen fachgerecht zu gewinnen ist, auf der Kompensationsfläche flächig aufzubringen. Auf Einsaaten ist vollständig zu verzichten.

Die Pflege erfolgt durch eine einmalige Herbstmahd ab Mitte September. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Um eine regelmäßige Pflege zu ermöglichen, sind an der Oberfläche liegende Steine auszulesen. Alternativ zur Mahd ist auch eine temporäre Beweidung (keine Standweide; kurze Beweidungsphasen mit hoher Beweidungsintensität) zulässig. Im Falle einer Beweidung ist das detaillierte Beweidungsregime mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten.

#### 2.2.4 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen am Nordrand des Baugebiets auf öffentlichen Grünflächen sind folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, ansonsten werden diese empfohlen:

##### Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

##### Liste 2 Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Wolliger Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: H 3 x v. m.B. 14-16

Sträucher: Str. 2 x 60-100

Pflanzabstände innerhalb Geltungsbereich:

1-reihige Hecke (Ergänzung Strauchmantel im Südosten): 1,0 m x 1,5 m

## **§ 14 Entwässerung**

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen.

In den Schmutzwasserkanal darf das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Parzellen ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Auf jedem Grundstück muss zur Rückhaltung eine Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> hergestellt werden. Ein Notüberlauf an den Regenwasserkanal wird hergestellt.

Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Sickerbecken bzw. eine sinngemäße Lösung erstellt. Es soll lediglich ein Notüberlauf an den bestehenden Regenwasserkanal hergestellt werden.

Ein Anspruch auf Grundstücksentwässerung im Freispiegelgefälle besteht nicht. Bei ungünstiger Höhenlage ist zum Anschluss an den Schmutzwasserkanal durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

Die geplante Entwässerung ist in den Antragsunterlagen im Baugenehmigungs- bzw. im Freistellungsverfahren darzustellen.

## **§ 15 Baugrund**

(siehe Hinweise Punkt 1, 2, 3 und 5)

Durch das Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Das Baugrundgutachten ist für die Erschließungsplanung zu beachten.

Auf unausgepegeltes Hang- bzw. Schichtenwasser wurde im Zuge der Baugrunderkundung nicht gestoßen.

Die Versickerung im Sand und im verkarsteten/geklüfteten Fels ist möglich. Es wird eine Muldenversickerung auf den eigenen Grundstücken empfohlen. Sollten im Bereich der geplanten Sickermulde bindige Bodenschichten (Lehm) angetroffen werden, sind diese auszutauschen. Es muss ein Anschluss in den Sand-Horizont geschaffen werden.

## **§ 16 Schallschutz**

- Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine entsprechend der Richtlinie ZTV-Lsw 06 schalldämmende und zur Straße hin hochabsorbierende Lärmschutzwand zu errichten. Lagen und Höhe entsprechend der nachfolgenden Koordinatenangaben (Gauß-Krüger, DHDN09 (DE-BY 2007) Rauenberg, Bessel):

Rechtswert	Hochwert	Fußhöhe	Wandhöhe	Rechtswert	Hochwert	Fußhöhe	Wandhöhe
4498035,18	5446731,93	347,52	1,50	4497927,13	5446772,38	347,54	3,00
4498036,20	5446734,38	347,76	1,50	4497918,30	5446776,12	347,37	3,00
4498036,20	5446734,38	347,76	2,50	4497918,30	5446776,12	347,37	2,50
4498036,92	5446737,23	347,71	3,50	4497909,79	5446780,01	347,33	2,50
4497987,17	5446752,21	347	3,50	4497909,79	5446780,01	347,33	2,00
4497949,46	5446763,72	347,04	3,50	4497901,20	5446783,82	347,31	2,00
4497936,10	5446768,61	347,33	3,50	4497901,20	5446783,82	347,31	1,50
4497927,13	5446772,38	347,54	3,50	4497891,92	5446788,10	347,28	1,50

- Die Bebauung auf den Parzellen 7, 8, 9 und 10 dürfen die Erdgeschoß-Fertig-Fußböden eine Höhe von 348,00 m über NHN nicht überschreiten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen Fenster von Haupträumen auf den folgenden Teilflächen nicht an die nachfolgend aufgeführten Fassaden orientiert werden:

Teilfläche	Wohn- und Aufenthaltsräume		Schlafräume und Kinderzimmer	
	1	1. OG	Nord	EG
			1. OG	Nord, West
4, 5 West	Alle Geschoße	Nord	alle Geschoße	West, Ost, Nord

5 Ost	Alle Geschoße	West, Nord	EG, 1. OG, 2. OG	West, Nord
			1. OG, 2. OG	Ost
6	1. OG, 2. OG	Nord	Alle Geschoße	Nord
			1. OG, 2. OG	West
			2. OG	Ost
7			1. OG	Nord
8			1. OG	Nord
9	1. OG	Nord	1. OG	Nord
10	1. OG	Nord, Ost	Alle Geschoße	Nord, Ost

Legende:

EG: Erdgeschoß, 1.OG: 1. Obergeschoß od. Dachgeschoß als Vollgeschoß

Die Geschoßigkeit für die Berechnung der Lärmimmissionen an den Gebäuden (Oberkante Fensteröffnung bezogen auf die EFOK = Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) gilt dabei wie folgt:

Geschoß	Höhe in Meter (m)
EG	0,0 m – 2,8 m
1. OG	2,9 m – 6,0 m
2. OG	6,1 m – 8,4 m

4. Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen.

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109-1:2016-07 hat nach dem Verfahren der Richtlinien für Lärmschutz an Straßen RLS 90 zu erfolgen.

Dabei sind mindestens folgende Verkehrszahlen zugrunde zu legen:

Maßgebliche Verkehrsstärke Tag:  $m = 107$  Kfz/h

Maßgebliche Verkehrsstärke Nacht:  $m = 12$  Kfz/h

LKW-Anteil Tag:  $p = 8,4$  %

LKW-Anteil Nacht:  $p = 18,2$  %

Die Streckengeschwindigkeit ist von Osten bis Mitte Baugebiet mit  $v = 100$  km/h für PKW und  $80$  km/h für LKW und ab Mitte Baugebiet nach Westen mit  $v = 50$  km/h anzusetzen.

Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können offenbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der



Immissionsgrenzwerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

Hinweis:

Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

## **§ 17 Inkrafttreten**

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.06.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2019 hat in der Zeit vom 11.03.2019 bis 16.04.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2019 hat in der Zeit vom 11.03.2019 bis 16.04.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 31.08.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 31.08.2020 öffentlich ausgelegt.
6. In der Zeit vom 23.11.2020 bis 07.12.2020 wurde eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die Beteiligung erfolgte in verkürzter und beschränkter Form im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB.
7. In der Zeit vom 23.11.2020 bis 07.12.2020 wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die Beteiligung erfolgte in verkürzter Form im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB.
8. Der Markt Kallmünz hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 23.02.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.02.2021 als Satzung beschlossen.

Markt Kallmünz, den 26.03.2021

(Siegel)

.....  
Ulrich Brey

1. Bürgermeister **Im Original gezeichnet und gesiegelt**

7. Ausgefertigt

Markt Kallmünz, den 26.03.2021

(Siegel)

.....  
Ulrich Brey

1. Bürgermeister **Im Original gezeichnet und gesiegelt**

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt 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 wird hingewiesen.

Markt Kallmünz., den 29.03.2021

(Siegel)

.....  
Ulrich Brey

1. Bürgermeister **Im Original gezeichnet und gesiegelt**

### Hinweise zur Satzung

1. Ein Baugrundgutachten liegt den Unterlagen als Anlage bei. Sollte dies den einzelnen Bauwerber nicht ausreichen, so ist auf eigene Kosten ein Baugrundgutachten zu erstellen.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.  
Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.  
Zum Schutz vor Wassereintritten und Starkregenereignissen wird außerdem empfohlen, die Kellergeschosse dicht und auftriebssicher auszuführen.
3. Bei einer Bebauung von Nebenanlagen innerhalb der Baumfallgrenze wird empfohlen die Dachkonstruktion dementsprechend stärker auszubilden.
4. Zum Schutz von Erdarbeiten:  
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 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.  
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.  
Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Auffüllungen werden nur mit Z0 Material zugelassen.  
Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht her zustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.  
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor

Vergeudung 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.

5. Bezüglich der Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird auf folgende Publikation des Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

6. Auf § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

7. Anlagen zur Gewinnung von geothermischer Energie sind im Baugebiet zulässig. Es wird jedoch auf die Genehmigungspflicht hingewiesen.

8. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).

9. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

Auf die gültigen Vorschriften wird verwiesen:

- Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22:

„Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“.

- DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.

- Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.

10. Der Bauherr/ Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (=Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

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 gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für **nicht** erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

11. Abfallentsorgung  
An den Enden der Stichstraßen bei Parzelle 9, 10, 20 – 23 und 32-34 besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Die Anwohner der Parzellen an Stichstraßen müssen Ihre Abfallbehälter (Restmüll – und Altpapier-tonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen.
12. Die oberirdischen Garagen sollten nach Möglichkeit mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.
13. Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren

Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

14. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / organoleptische Auffälligkeiten / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Aushubmaßnahme umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Regensburg sowie dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.
15. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Kabeln einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.  
Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.  
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
16. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.
17. Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung  
Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.
18. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn

- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten  
Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegelm Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)
  - Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen  
Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.
19. Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.
20. Geogefahren  
Für das Planungsgebiet liegt eine Gefahrenhinweiskarte (GHK) für geogene Gefahren (Steinschlag, Rutschungen, Subrosion) vor. Danach besteht der tiefere Untergrund im Planungsgebiet aus verkarstungsfähigen Karbonaten der Weißjura-Gruppe (Malm) in denen Hohlräume auftreten können. Die Gesteine des Jura werden von jüngeren Deckschichten wechselnder Mächtigkeit überlagert. Konkrete Daten zu Subrosionserscheinungen (Erdfälle, Dolinen, o.a.) liegen aktuell nicht vor. Informationen zu anderen Geogefahren (Steinschlag, Rutschungen) liegen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt nicht vor.  
Die Daten zu Georisiken finden sich im UmweltAtlas Bayer unter [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) > Angewandte Geologie > Inhalt > Massenbewegungen oder/und Gefahrenhinweiskarten sowie unter „Standortauskunft Georisiken“. Diese Daten werden laufend ergänzt und aktualisiert.



21. Das Plangebiet befindet sich in einem Jet-Tiefflug-Korridor. Übungsflüge werden weder täglich noch mehrmals täglich erfolgen, die daraus hervorgehenden Immissionen sind hinzunehmen.
22. Maßentnahme  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.  
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
23. Nicht verbindliche Empfehlungen zur naturnahen Gartengestaltung:
- keine Mähroboter
  - keine Kiesflächen auf Geovlies
  - kein Einsatz von Pestiziden
  - kein Kunstdüngereinsatz