

# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Pemfling Kreuther Weg“

## A) Bebauungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### A.1.1 Parzellen 1-8

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO 1990.

### A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### A.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

| Nutzung | Grundflächenzahl - GRZ<br>§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO | Geschossflächenzahl-GFZ<br>§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO |
|---------|---|--|
| WA      | max. 0,35   | max. 0,7   |

#### A.2.2 Zahl der Vollgeschosse

| Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------|------------------------|
| WA      | max. II                |

#### A.2.3 Höhe baulicher Anlagen

| Nutzung | Wandhöhe Nebenanlagen<br>(Garagen, Carports,<br>sonstige Nebengebäude) | Wandhöhe Hauptgebäude | Firsthöhe Hauptgebäude |
|---------|--|-----------------------|------------------------|
| WA      | max. 3,5m  | max. 7,5m             | max. 9,0m              |

#### Definition der Wandhöhe:

Die Wandhöhe, sowie analog die Firsthöhe ist zu messen ab der unter Berücksichtigung der zulässigen Abgrabung und Auffüllung neuen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikaausbildung.

Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.

#### A.2.4 Bauweise:

| Nutzung | Bauweise nach § 22 BauNVO |
|---------|---------------------------|
| WA      | Offene Bauweise           |

### A.2.5 Nicht überbaute Flächen

Für die nicht überbauten Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Detaillierte Grünstrukturen sind mit dem jeweiligen Bauantrag für die gesamte Parzelle festzulegen und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen.

Grundlage hierfür sind die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

### **A.3 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch bei der Ausführung Satteldach oder Pultdach parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

### **A.4 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

In den Verkehrsflächen werden ausreichende Trassen zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektro, Telekommunikation, Abwasser, Wasser, ...) vorgesehen.

### **A.5 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

#### A.5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO

##### A.5.1.1 Dächer

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Dachausführung und Dachneigung: | Satteldach und Pultdach 35°<br>Flachdach bis 10°<br>Zeltdach bis 28°<br>Tonnendach; gewölbte Dächer  |
| Dachdeckung:                    | alle harten Deckungen in matter Oberflächenausführung;<br>extensive Dachbegrünung  |
| Photovoltaik:                   | Materialien, welche zur Nutzung von Sonnenenergie notwendig sind, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist. Photovoltaik- und Solaranlagen sind möglichst in oder parallel auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen. |
| Dachüberstand                   | Bei Ausbildung von Flachdächern oder Dachterrassen sind Überstände mit max. 30cm zugelassen. Bei allen anderen zugelassenen Dachformen sind allseitige Überstände von max. 1,2m zugelassen.  |
| Dachaufbauten                   | Dachgauben ab 28° Dachneigung mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,5m <sup>2</sup> zulässig. Abstand von Giebelwänden mind. 2,0m.  |

### A.5.1.3 Fassaden

Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien oder grelle Farbgebungen verwendet werden. Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

Tür- und Toranlagen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzupassen.

Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden (Broschüre des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen).

### A.5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Bauquartiere erfolgt über die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

### A.5.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen wird die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

### A.5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Werbeanlagen an einer Gebäudefront sind bis 1,5m<sup>2</sup> Größe zulässig. Unzulässig sind Leuchtreklamen und sog. Nasenschilder.

### A.5.5 Einfriedungen

|                     |   |
|---------------------|---|
| Art und Ausführung: | Holzlatte- und Harnichelzäune, silbergraue Maschendrahtzäune und Zäune aus Metallstäben                                     |
| Zaunhöhe:           | max. 1,2m ab fertigem Gelände   |
| Sockel:             | nicht zulässig  |
| Zaununterkante:     | Die Unterkante des Zaunes ist kleintierdurchlässig mit einem Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10cm auszubilden. |

### A.5.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen in den Parzellen von maximal 0,4m sowie Aufschüttungen von maximal 1,5m ab Oberkante Urgelände werden zugelassen.

Dabei eventuell erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung flacher als 1 : 1,5 herzustellen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Unbedingt erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m, bei einem minimalen Grenzabstand von 1,0m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden. Die Begrünung von Stützmauern mit Kletterpflanzen ist wünschenswert.

Stützmauern sind möglichst als Trockenmauern aus Natursteinen zu erstellen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NN) darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen bzw. der Firsthöhen ist die neue Geländeoberfläche.

#### A.5.7 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu befürchten ist.

#### A.5.8 Stellplätze, Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Gebäuden mit einer Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mindestens 4 Stellplätze und bei Einliegerwohnungen ein Stellplatz nachzuweisen. Bei zulässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist je Mitarbeiter ein Stellplatz auszuweisen. Der Garagenabstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt mindestens 5,0m. Dieser Stauraum darf nicht eingezäunt werden.

#### A.5.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen.

### **A.6 Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser aus den Dachflächen und Freiflächen ist möglichst auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu behandeln und zu versickern. Dazu sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden. Die zugehörigen Rückhaltemöglichkeiten  $\geq 5\text{m}^3$  sind auf den Grundstück zu errichten (z.B. Rückhaltemulden, unterirdische Rückhalteeinrichtungen, Schächte, ...), die Drosselabflüsse führen zum öffentlichen Regenwasserkanal. Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen. Das eventuell erforderliche Verfahren zur wasserrechtlichen Genehmigung ist vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

### **A.7 Schmutzwasser**

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers und des häuslichen Schmutzwasser ähnlichen Schmutzwassers erfolgt zur öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde Pemfling.

Die Abwasserableitung und Abwasserbehandlung erfolgt im Plangebiet im Trennsystem. Die ordnungsgemäße Ableitung hat gegebenenfalls mittels privater Hebeanlagen an die vorhandene Abwasserleitung zu erfolgen.

### **A.8 Wasserversorgung**

Es erfolgt der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe.

### **A.9 Beleuchtung**

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

### **A.10 Stromversorgung**

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Mittel- und Niederspannungskabel mit zugehörigen Anlagenbestandteilen erforderlich, welche zum Großteil bereits im Bestand vorhanden sind.

### **A.11 Schallschutz**

Die Grenzwerte nach TA- Lärm für allgemeine Wohngebiete tagsüber (6-22Uhr) 55dB(A) und nachts (22-6Uhr) 40dB(A) sind einzuhalten.

# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Pemfling Kreuther Weg“

## B) Grünordnungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

### B.1 Verkehrsflächen, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen.

### B.2 Durchgrünung

Bestehender Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür ist die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung.

#### B.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen, Grünflächen oder Wiesenflächen auszubilden.

Im Bereich der festgesetzten privaten Baugebietseingrünung sind gemischte, freiwachsende Strauch- und Gehölzstrukturen vorzusehen, welche alle 10m von einem Baum 1. Ordnung oder zwei Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind. Diese Baugebietseingrünung dient der Schaffung einer `naturschutzrechtlich hochwertigen Dorfrandeingrünung`.

Auf dem mindestens 3m breiten festgesetzten Pflanzstreifen ist mindestens alle 2m<sup>2</sup> ein Gehölz zu pflanzen.

#### B.2.2 Straßenraumbegrünung

Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil und die Abstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen zu achten.

#### B.2.3 Artenliste, Pflanzgebot

Bei der Gehölzverwendung ist soweit verfügbar auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen. Dabei ist je 700 m<sup>2</sup> Parzellenfläche mindestens ein Großbaum, ein

Kleinbaum und ein Gehölz unter 4 m vorzusehen. Die Bäume der festgesetzten Baugebietseingrünung werden nicht angerechnet.

#### B.2.3.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn       |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn        |
| Betula pendula      | Sand-Birke        |
| Fraxinus excelsior  | Gewöhnliche Esche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche       |
| Tilia cordata       | Winter-Linde      |

und vergleichende Arten.

#### B.2.3.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn           |
| Alnus glutinosa  | Schwarzerle          |
| Carpinus betulus | Hainbuche            |
| Malus sylvestris | Holz-Apfel           |
| Prunus avium     | Vogel-Kirsche        |
| Sorbus aucuparia | Gemeine<br>Eberesche |

und vergleichende Arten.

#### B.2.3.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche              |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel           |
| Corylus avellana   | Haselnuss                  |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen             |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche              |
| Rosa canina        | Hunds-Rose                 |
| Salix purpurea     | Purpur-Weide               |
| Sambucus racemosa  | Roter Holunder             |
| Sambucus nigra     | Schwarzer<br>Holunder      |
| Viburnum opulus    | Gewöhnlicher<br>Schneeball |
| Salix aurita       | Öhrchenweide               |
| Prunus spinosa     | Schlehe                    |
| Prunus padus       | Traubenkirsche             |
| Lonicera nigra     | Schwarze<br>Heckenkirsche  |

und vergleichende Arten.

#### B.2.3.4 Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- a) Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.

- b) Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaums. Kugel- und Bonsaiformen sowie Thuja.

Ausdrücklich erwünscht und zulässig ist auch die Pflanzung von Obstbäumen.

Auf die Pflanzung von Nadelbäumen ist zu verzichten.

Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme vor Baufertigstellung durchzuführen.

#### B.2.4 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Gebäude können mit Kletterpflanzen und Spalieren begrünt werden.

#### **B.3 Pflanz- und Saatarbeiten**

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen.

Es ist soweit möglich autochthones Pflanzenmaterial und Saatgut zu verwenden.

#### **B.4 Pflege der Gehölzpflanzungen**

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

#### **B.5 Festsetzung des Ausgleichsflächenbedarfes und der Maßnahmen**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich, welcher nicht innerhalb des Geltungsbereich durchgeführt werden kann erfolgt auf Flächen, welche innerhalb des Gemeindegebietes auf der Fl. Nr. 309 und Fl. Nr. 356 der Gemarkung Pitzling ausgewiesen werden. Folgende Feststellungen für die bebaubaren Bereiche werden hierzu getroffen. Bezüglich der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes wird auf die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) Punkte C.1.1 ff verwiesen. Dort erfolgt die Einteilung in Kategorien mit zugehörigen Wertstufen und die Festlegung der Kompensationsfaktoren beziehungsweise die Darstellung der Ausgleichsfaktoren nach der durchgeführten Bestandsaufnahme und Bewertung.

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Kompensationsfaktor              | 0,20 (Mittelwert 0,2 – 0,5)  |
| Gebietstyp                       | Typ B Feld B I<br>(niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)                                   |
| Gebietskategorie                 | Kategorie I; intensiv genutztes Grünland<br>(Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). |
| Ausgleichsflächenbedarf<br>Natur | 0,162ha  |

Um ein Verbundsystem mit Vernetzungsfunktion zu schaffen werden die anzulegenden Baugebietseingrünungen als herzustellende Pflanzstreifen festgesetzt.  
Es erfolgt jedoch keine Heranziehung für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

|   |  |
|---|--|
| Gesamt Ausgleichsflächenbedarf Natur                                      | 0,162 ha (mit 0,20 Kompensationsfaktor festgelegt) |
| Innerhalb des Geltungsbereich geschaffener Ausgleich wird nicht angesetzt | - ha   |
| Außerhalb des Geltungsbereich zu schaffender Ausgleich                    | 0,162 ha   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Maßnahmennummer: B</b>   | <b>Maßnahme:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich |
| <b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich auf kartierter Biotopfläche  |  |
| <b>Teilfläche:</b> externe Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet `Pemfling Kreuther Weg`   |  |
| <b>Gemarkung:</b> Pitzling <b>Flurstücke:</b> 309 / 356 <b>ha:</b> 0,6148 gesamt<br>Herangezogene Teilfläche: 0,324ha   |  |
| <b>Ziel der Maßnahme:</b><br>Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs  |  |
| <b>Begründung:</b><br>Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes   |  |
| <b>Entwicklungsziel:</b><br>Naturbetonter Bachlauf mit dem Bach begleitendem Auwald aus Schwarzerle und Bruchweiden sowie natürlichem Anflug, fehlende Holznutzung, mittel- und langfristige Entwicklung von Biotopbäumen, Belassen von entstehendem Totholz, Erhöhung des Feuchtigkeitsgrades im Nahbereich des Baches (bis zur Unterkante der Böschung).  |  |
| <b>Beschreibung der Maßnahmen:</b><br>Massive Anpflanzung entlang des Bachlaufs mit z.B. Schwarzerlen und Bruchweiden.<br>Freihalten und pflegen von Hochstaudenfluren und Seggenbereichen.<br>Förderung der natürlichen Entwicklung durch Renaturierung des ausgebauten Bachlaufes mit Auskolkungs- und Anlandungszonen durch Einbringen von wenigen Großsteinen zur Erhöhung der Anlandungen, so dass eine allmähliche Erhöhung des Feuchtigkeitsgrades entsteht. |  |
| <b>Kostenschätzung Herstellung:</b><br>Summe = 4.500€   |  |
| <b>Zeitlicher Ablauf:</b> innerhalb von einem Jahr nach Satzungsbeschluss   |  |
| <b>Ausführung Herstellung:</b> Wasserzweckverband Gewässer 3. Ordnung   |  |
| <b>Träger der Umsetzung:</b> Gemeinde Pemfling  |  |
| <b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b><br>(1) Jährliche Prüfung der Feuchtigkeitsverhältnisse, gegebenenfalls Nachbesserung zum Erhalt des hohen Feuchtigkeitsgrades sowie Pflege der Flächen<br>(2) Markierung von Höhlen- und Biotopbäumen   |  |
| <b>Ausführung Pflege:</b> gärtnerischer oder Forstdienstleister bzw. gemeindlicher Bauhof   |  |
| <b>Träger der Erhaltung und Pflege:</b> Gemeinde Pemfling   |  |

**Rechtliche Sicherung der Maßnahme:** Eigentum der Gemeinde  
Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB am Landratsamt Cham angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, Kulmbach

### Übersicht Bestand



**AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN M 1:1000**  
 Gemarkung Pitzling Fl.-Nr. 309 und 356



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft



Beanspruchte Fläche  
0,324 ha

**Maßnahme B**  
 Ausgleichsfaktor "Natur" = 0,5  
 $0,324 \text{ ha} \times 0,5 = \mathbf{0,162 \text{ ha}}$  =  
**anrechenbare Ausgleichsfläche**



Kartierte  
Biotopfläche

Benötigte Ausgleichsfläche "Natur" für Baugebiet "Pemfling Kreuther Weg" extern = 0,162 ha

## Textliche Hinweise

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Pemfling Kreuther Weg“

|   |   |
|---|---|
| Freiflächengestaltung   | In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.   |
| Bodenschutz;<br>Schutz des Oberbodens;<br>Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen | Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen.   |
| Leuchtmittel  | Es sind Leuchtmittel zum Schutze von Insekten zu verwenden.   |
| Denkmalschutz   | <p>Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.</p> <p>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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>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.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p> |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Grundwasserschutz   | <p>Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach sind zu beachten.</p>   |
| Telekommunikation   | <p>Im Rahmen der Erschließung ist der Anschluss an ein leistungsfähiges Telekommunikationsnetz herzustellen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das `Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen` der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe dort u.a. Abschnitt 3, zu beachten.</p>  |
| Niederschlagswasser | <p>Das von den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu behandeln, zurückzuhalten, zu verwerten und schließlich das verbleibende Restwasservolumen zu versickern bzw. gedrosselt an die Oberflächenwasserkanalisation abzugeben. Auf dem Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 5m<sup>3</sup> nachzuweisen.</p> <p>Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a.a.R.d.T. (z.B. DWA A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte nach entsprechender Vorbehandlung eine Versickerung oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone oder in entsprechend bemessenen Unterirdischen Sickeranlagen erfolgen.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Angaben über die Bodenbeschaffenheit mit zugehörigen Kennwerten und Angaben über Grund- und Schichtenwasserverhältnisse liegen nicht vor.</p> <p>Das Planungsgebiet weist ein Gefälle von Westen nach Osten auf. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu unkontrolliertem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden.</p> <p>Falls Unterkellerungen errichtet werden kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der</p> |

|                    |   |
|--------------------|---|
|                    | Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.  |
| Einfahrtsbereiche  | Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist über die bestehende Straße `Am Anger` gesichert.  |
| Versiegelung       | Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.   |
| Stellplatznachweis | Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung zu führen. Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken auszuweisen.  |
| Stromversorgung    | Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen. |

# Satzung

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Pemfling Kreuther Weg“

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.09.2014 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Simpering“ als Satzung beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Pemfling Kreuther Weg“ ist der Lageplan mit den planlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 16.09.2014 maßgeblich.

Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### §2

#### Bestandteile der Satzung

1. Lageplan mit planlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 16.09.2014
2. Textlicher Teil, Begründung und Umweltbericht vom 16.09.2014

### §3

#### Inkrafttreten

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Pemfling Kreuther Weg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Pemfling, den **22. OKT. 2014** .....



.....  
**Haberl Franz**  
(1. Bürgermeister)



## Verfahrensvermerke

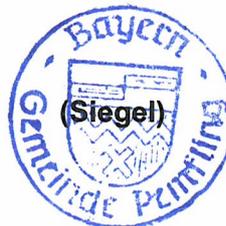
### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Pemfling Kreuther Weg“

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.11.2013 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Pemfling Kreuther Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Pemfling Kreuther Weg“ in der Fassung vom 12.12.2013 hat in der Zeit vom 24.01.2014 bis 28.02.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Pemfling Kreuther Weg“ in der Fassung vom 12.12.2013 hat in der Zeit vom 24.01.2014 bis 28.02.2014 stattgefunden.
4. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 03.06.2014 behandelt und in die Abwägung eingestellt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Pemfling Kreuther Weg“ in der Fassung vom 03.06.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2014 bis 05.08.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 24.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht
6. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Pemfling Kreuther Weg“ in der Fassung vom 03.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2014 bis 05.08.2014 beteiligt.
7. Die Gemeinde Pemfling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2014 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Pemfling Kreuther Weg“ in der Fassung vom 16.09.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Pemfling, den **22. OKT. 2014**



.....  
**Haberl Franz**  
(1. Bürgermeister)

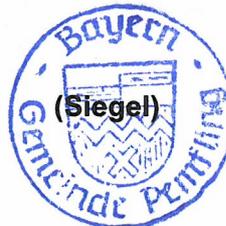


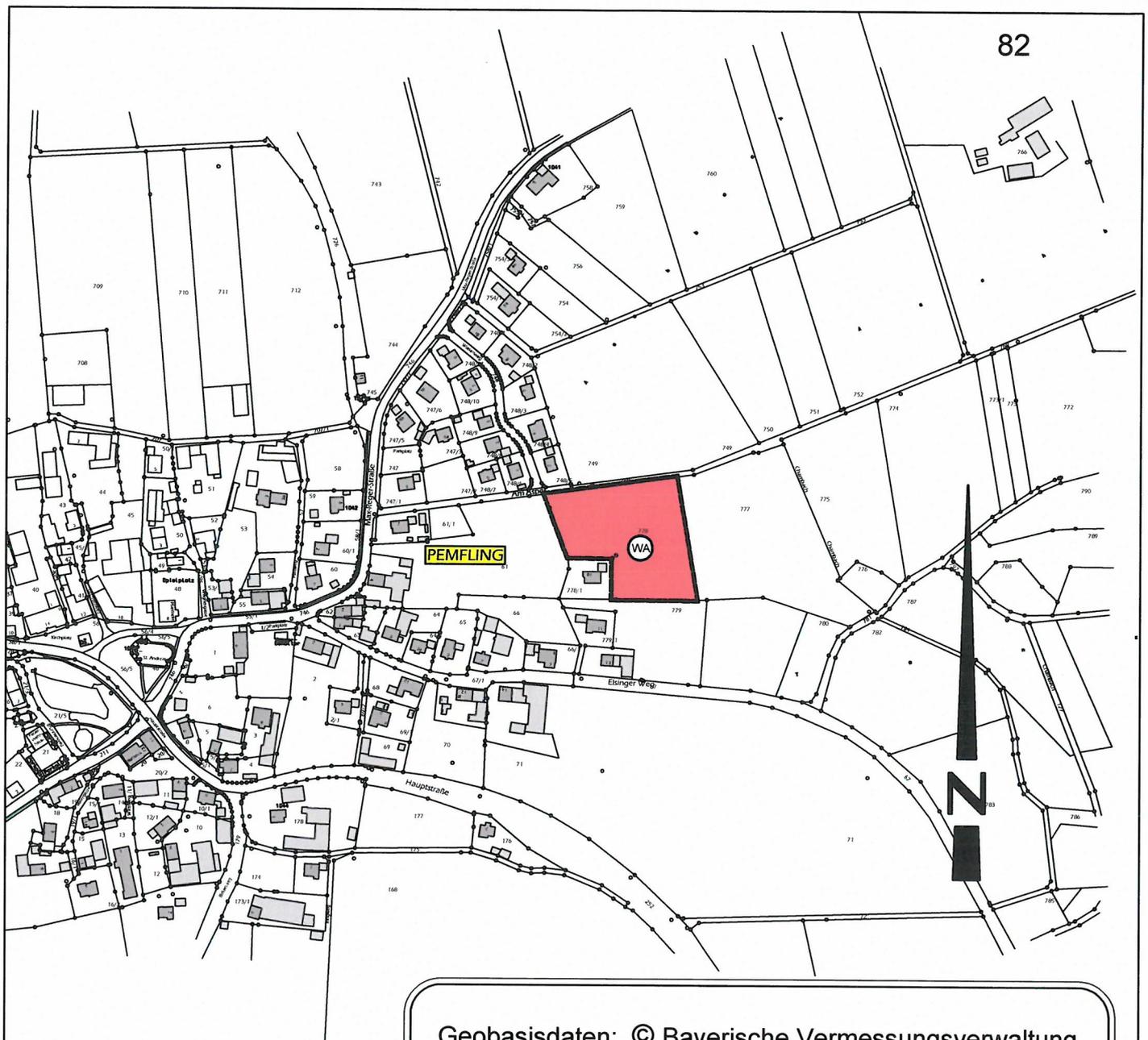
8. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Pemfling Kreuther Weg“ mit Begründung wurde am ~~22.10.14~~ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Pemfling, Hauptstraße 13, 93482 Pemfling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Pemfling, den ~~.....~~ 22. OKT. 2014



.....  
**Haberl Franz**  
(1. Bürgermeister)





Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung  
[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

**ALTMANN**  
 INGENIEURBÜRO  
 GmbH & Co. KG

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Gewerbepark Chammünster Nord 3  
 D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31-10  
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11

Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
 e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Bauteil/Darstellung:

## Übersichtslageplan

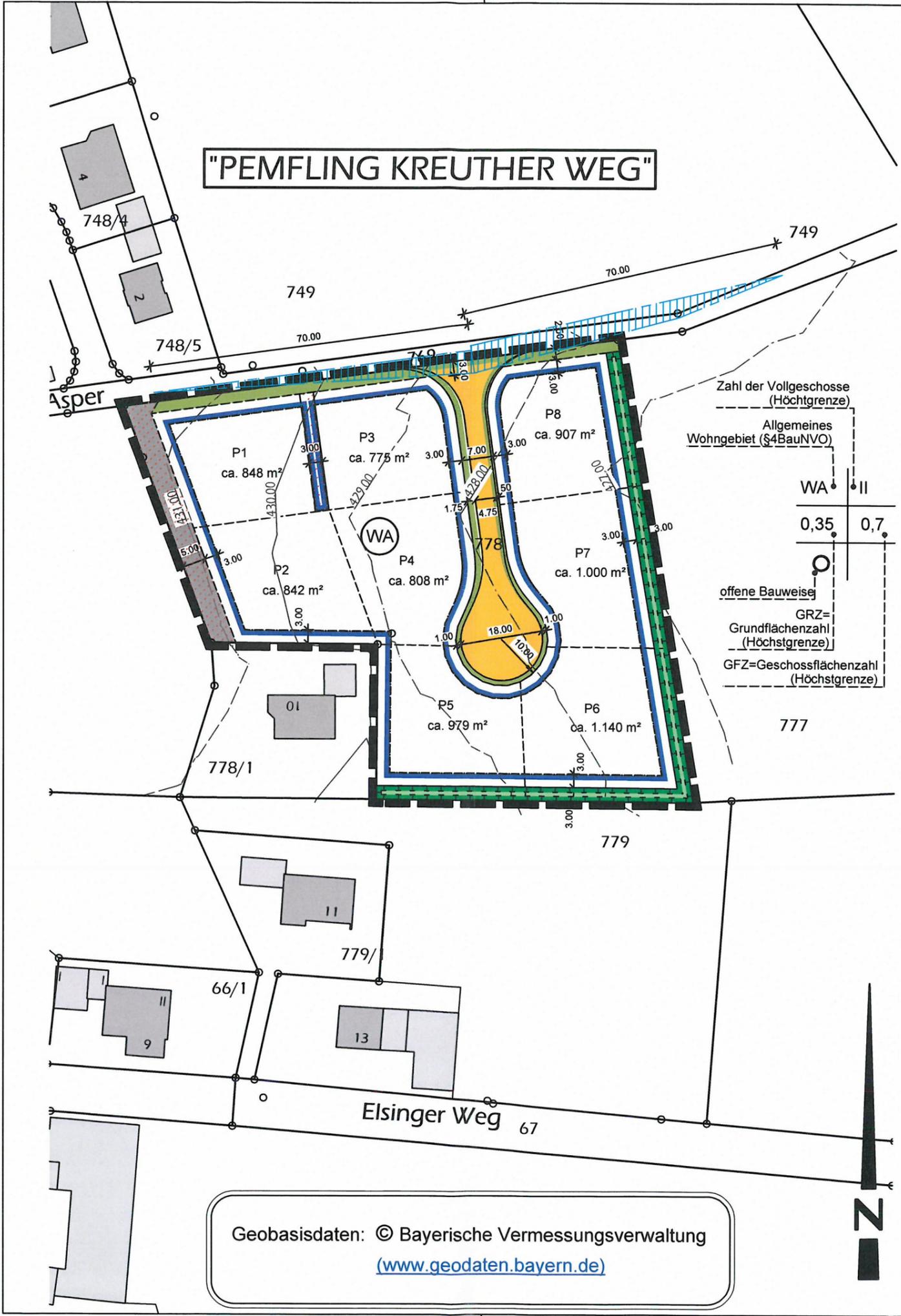
Gezeichnet:  
 Christl M.

Plan-Nr.:

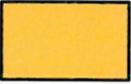
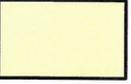
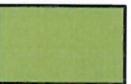
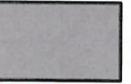
Datum:  
 16.09.14

Maßstab:  
 1:5000

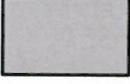
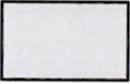
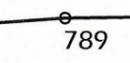
BBP2



**A. Planliche Festsetzungen (nach PlanZV1990)**

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Offene Bauweise
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegleitgrün
-  Baugrenze
-  Grünflächen öffentlich
-  Grünflächen privat (Baugebietseingrünung)
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft "Schaffung einer naturschutzrechtlich hochwertigen Dorfrandeingrünung"
-  Zufahrt privat
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**B. Planliche Hinweise**

-  bestehende Hauptgebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  best. Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummern
-  vorgeschlagener Grenzverlauf
-  Parzellennummer
-  von Bebauung freizuhaltenes Sichtdreieck



Gewerbepark Chammünster Nord 3  
 D-93413 Cham  
 FON +49 (0)99 71 200 31-10  
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11  
 Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
 e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Bauteil/Darstellung:

**Bebauungsplan  
 "Pemfling Kreuther Weg"**

|                                  |                           |             |
|----------------------------------|---------------------------|-------------|
| Gezeichnet:<br><b>Christl M.</b> |                           | Plan-Nr.:   |
| Datum:<br><b>16.09.14</b>        | Maßstab:<br><b>1:1000</b> | <b>BBP1</b> |