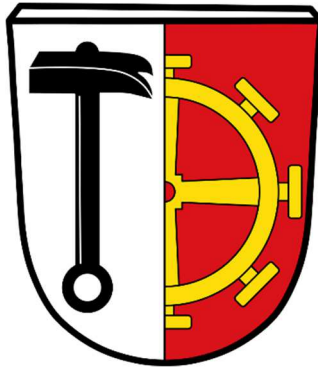


# Markt Schmidmühlen

Landkreis Amberg-Weizsach

Verbindlicher Bauleitplan  
**Bebauungsplan**  
mit Grünordnung

## 1. Änderung des Bebauungs- planes „Emhof-Nord“



**Entwurf: 20.08.2020**

**B.) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB  
C.) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**Planverfasser Grünordnung:**

**Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt**

Marktplatz 1, 92536 Pfreimd  
Tel.: 09606 / 91 54 47, Fax: 09606 / 91 54 48  
info@blank-landschaft.de  
www.blank-landschaft.de

**Planverfasser Bebauungsplan:**

**SEUSS Ingenieure GmbH**

Werner-von-Siemens-Straße 34, 92224 Amberg  
Tel.: 0 96 21 / 77 31- 0, Fax: 0 96 21 / 77 31 31  
info@seuss-ingenieure.de  
www.seuss-ingenieure.de

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A.) Planzeichnung .....</b>	<b>4</b>
<b>B.) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....</b>	<b>4</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	4
Höhe baulicher Anlagen und deren Bezugspunkte (gem. § 9 Abs. 1.....	5
Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) .....	5
<b>2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>5</b>
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen .....	5
4.2 Dachgestaltung .....	6
<b>5. Einfriedungen.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Nebengebäude .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
8.1 Lärmschutz / Wärmepumpen .....	8
<b>9. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (bisherige Festsetzungen)</b>	<b>9</b>
<b>10. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (Ergänzung) .....</b>	<b>11</b>
10.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens.....	11
10.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen .....	11
10.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen .....	11
10.4 Grünflächenanteil / Baumanteil .....	11
<b>11. Besondere grünordnerische Festsetzungen (Ergänzung) .....</b>	<b>12</b>
11.1 Allgemeines .....	12
11.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen .....	12
11.3 Gehölzauswahlliste .....	12
<b>C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>13</b>
<b>1. Ver- und Entsorgung, Erschließung.....</b>	<b>13</b>
<b>2. Oberflächenbefestigung, Schichtwasser.....</b>	<b>13</b>

<b>3. Niederschlagswasserbeseitigung .....</b>	<b>13</b>
<b>4. Selbstschutz des Bauherrn.....</b>	<b>13</b>
<b>5. Regenerative Energien .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Abwehrender Brandschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>7. Landwirtschaft .....</b>	<b>14</b>
<b>8. Bodendenkmäler / Denkmalschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>9. Altlasten.....</b>	<b>14</b>
<b>10. Immissionen / Verkehrslärm .....</b>	<b>14</b>
<b>11. Immissionen / Staub / Lärm TUP Hohenfels .....</b>	<b>15</b>
<b>12. Immissionen / Schallschutz bei Wärmepumpen .....</b>	<b>15</b>
<b>13. Leuchtmittel .....</b>	<b>15</b>
<b>D. Verfahrensvermerke: .....</b>	<b>16</b>

## PRÄAMBEL

### Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Emhof Nord“, Markt Schmidmühlen

Der Markt Schmidmühlen erlässt aufgrund folgender Rechtsgrundlagen nachstehende Satzung:

**Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanzV)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBl. 2007 S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan des Marktes Schmidmühlen, "Emhof Nord" umfasst von West nach Ost, die Flurstücks-Nummern 180 (Teilfläche), 181 (Teilfläche) 173/3 (Teilfläche), 173/2 (Teilfläche), 174, und 174/35 (Teilfläche der Straße „In der Zell“), allesamt Gemarkung Emhof.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A.) Planzeichnung, M 1 : 1.000  
Übersichtslageplan, M 1 : 5.000
- B.) Textliche Festsetzungen
- C.) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- D.) Begründung
- E.) Umweltbericht mit Anlagen

#### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schmidmühlen, den

.....  
Markt Schmidmühlen, 1. Bürgermeister Peter Braun

(Siegel)

**A.) PLANZEICHNUNG**

siehe Planzeichnung M = 1:1000

**B.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB****Vorbemerkung:**

**Aufgrund der gleichzeitig mit der Planänderung vorgenommenen Digitalisierung des bestehenden Bebauungsplanes (Rechtskraft vom 22.12.2000) werden die Festsetzungen zusammengefasst nach der Systematik der BauNVO wiedergegeben und die Änderungen für diese Satzung den bisherigen Festsetzungen **gebläut** gegenübergestellt.**

**Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.**

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen (s. Planzeichnung Teil A.) gelten folgende textlichen Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt gemäß §19 BauNVO:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Sinne der BayBO gilt als Höchstgrenze:

E+D: Erdgeschoss und DG zulässig

E+D+U: Erdgeschoss und Dachgeschoss zulässig,  
UG in besonderen geländebedingten Situationen zulässig

E+I: **Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen**

E+I+U: **Erdgeschoss und Obergeschoss zulässig, Untergeschoss in besonderen geländebedingten Situationen zulässig**

**Höhenlage der Hauptgebäude der Parzellen 1-13:**

Als Bezugspunkt für die Höhenlagen der Hauptgebäude wird das vorhandene, natürliche Gelände (siehe Darstellung der Höhenlinien in der Planzeichnung Teil A) im Mittel bezogen auf die Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage (Hauptgebäude, Garage, Carport, Nebenanlagen) festgesetzt.

Die Fußbodenoberkante (FOK) ist max. 0,30 m über oder unter dem Höhenbezugspunkt zulässig.

### **Höhe baulicher Anlagen und deren Bezugspunkte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

#### Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 6,50 m

Firsthöhe: max. 10,00 m

#### Definition Wandhöhe:

Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist zu messen ab Oberkante FOK des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseitig oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern (= oberer Bezugspunkt der Wandhöhe).

Die Festsetzungen zu den Stockwerkshöhen und zum Kniestock werden aufgehoben.

## **2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen**

offene Bauweise, pro Baukörper max. 2 Wohneinheiten  
Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Pro Doppelhaushälfte wird eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt

Die bisherigen Baugrenzen werden aufgehoben und durch neue Festsetzungen durch Planzeichen ersetzt (vgl. Planzeichnung, Teil A).

## **3. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die bisherigen Festsetzungen zu Freileitungen entfallen.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **4.1.1. Gebäudegestaltung**

##### EG-Fußboden:

Das Gebäude ist bestmöglich in das Gelände einzufügen. Mit den Bauanträgen sind **maßstäbliche** Schnitte mit Höhenbezugspunkten sowie Eintragung des vorhandenen und neuen Geländes einzureichen.

Die bestehenden Festsetzungen zu Außenputz und Schalung werden aufgehoben.

## 4.2 Dachgestaltung

Die bisherigen Festsetzungen zu Dachneigungen (42° - 52° bei Hauptgebäuden) werden aufgehoben.

Für die Dachdeckung sind Rottöne, Brauntöne, Grautöne und Schwarztöne zu verwenden.

Die Festsetzungen zu Dachgauben werden aufgehoben.

Dachüberstände:

Traufe: 0,50 m

Ortgang: bis 1,50 m

### Dachaufbauten

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Hauptgebäuden liegend in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Konstruktion darf sich maximal 30 cm über die Dachhaut erheben. Bei Nebengebäuden sind aufgeständerte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Die Oberkante der Module darf hier nicht mehr als 0,75 m über die Dachoberfläche hinausragen.

## 5. Einfriedungen

Zulässig sind an der Straßenseite lebende Zäune oder Einfriedungen aus Holz oder Metall, höchstens 1,20 m hoch einschließlich Sockel. Sockelhöhe max. 20 cm. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune in grüner oder grauer Farbe bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

Erforderliche Anböschungen müssen auf dem eigenen Grundstück erstellt werden.

## 6. **Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern**

### Gelände:

Die Festsetzungen zum Gelände werden aufgehoben und wie folgt angepasst:

Grundsätzlich darf das natürliche Gelände nicht verändert werden.

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Gelände verlauf anpassen. Auffüllungen und Abgrabungen über 1,00 m sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist.

### Stützmauern:

Stützmauern zur Hangsicherung sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Stützmauern über 1,0 m Höhe sind nur dann zulässig, wenn ihr Abstand von der Grundstücksgrenze mindestens die Ansichtshöhe der Stützmauer beträgt. Die max. Ansichtshöhe von Stützmauern innerhalb des Grundstücks beträgt 1,50 m.

### Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen Nachbargrundstücke abzustimmen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen gem. Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) maßstabsgetreu darzustellen.

## 7. **Nebengebäude**

Zugelassen sind Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgelegten Stellen.

Dachgauben und Kniestöcke auf Garagen sind nicht zulässig.

Stockwerkshöhen von 2,50 m sollten nicht überschritten werden.

Sonstige nichtgenehmigungspflichtige Nebengebäude (z.B. Holzlegern) gemäß Bayerischer Bauordnung.



## 8. Immissionsschutz

### 8.1 Lärmschutz / Wärmepumpen

Die Anlagen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen für Dritte von ihnen ausgehen. Insbesondere sollte aus lärmschutzfachlicher Sicht zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Summenwirkung durch andere einwirkende Anlagen berücksichtigt werden. Beim Einsatz von Wärmepumpen sind die Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu beachten:

Schalleis- tungspegel der Wärme- pumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohn- gebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbe- gebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

**Orange = Stand der Technik**  
**Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen**

Abb. 1 – Tabelle „Erforderliche Mindestabstände in Abhängigkeit von der Baugebietsnutzung“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), Juli 2016

## 9. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (bisherige Festsetzungen)

### Grundlagen:

Der im Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan setzt die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzungen in privaten und öffentlichen Bereichen fest.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Nach der grünordnerischen Bestandserfassung und Wertung werden die folgenden Naturfördernden Maßnahmen, die über eine Bestandserhaltung hinausgehen, festgesetzt. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist damit ausreichend Rechnung getragen. Damit kann auf die Anwendung von § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 des BauGB verzichtet werden.

### Ausgleichsmaßnahmen:

Die Bilanzierung zum Ausgleich der zu entfernenden Sträucher sowie die Ersatzpflanzung wird in entsprechendem Umfang durchgeführt. In der Begründung sind die Details beschrieben.

### Pflanzarten:

Bäume 1. Wuchsordnung, raumbestimmende Bäume (4 x V, STO 20 – 25 cm)

z.B.	ACER PLATANOIDES	Spitz-Ahorn
	AESCLUSUS HIPPOCASTANUM	Gewöhnliche Rosskastanie
	QUERCUS ROBUR	Stiel-Eiche
	TILIA CORDATA	Winter-Linde
	ACER PSEUDOPLATANUS	Bergahorn

Bäume 2. + 3. Wuchsordnung, kleinkronige Bäume (3 x V, STO 18 – 20 cm)

z.B.	ACER CAMPESTRE	Feldahorn
	CARPINUS BETULUS	Hainbuche
	JUGLANS REGIA	Walnuss
	PRUNUS AVIUM	Vogelkirsche
	PYRUS PYRASTER	Wildbirne

Oberbäume, Verwendung von regionaltypischen Sorten

Sträucher (2 x V, 60 – 100 cm)

z.B.	CORNUS SANGUINEA	Roter Hartriegel
	CORYLUS AVELLANA	Haselnuss
	EUONYMUS EUROPAEUS	Pfaffenhütchen
	LIGUSTRUM VULGARE	gewöhnlicher Liguster
	PRUNUS SPINOSA	Schlehe
	ROSA CANINA	wilde Rosen
	SAMUBUCUS NIGRA	schwarzer Holunder
	VIBURNUM LANTANA	wolliger Schneeball

Geschnittene Hecken:

z.B.	ACER CAMPESTRE	Feld-Ahorn
	CARPINUS BETULUS	Hainbuche
	LIGUSTRUM VULGARE	gewöhnlicher Liguster

Nadelgehölzer und Tujen sind nicht zulässig.

**Flächenversiegelung:**

Die Belagsflächen von Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

Darüber hinaus gehende Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

**Regenwasser:**

Bei versickerungsfähigem Untergrund ist das Niederschlagswasser von den Dächern mit unbedenklichem Dacheindeckungsmaterial möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen. Dabei dürfen Dritte nicht beeinträchtigt werden.

## **10. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (Ergänzung)**

### **10.1 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. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

### **10.2 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“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

### **10.3 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.

### **10.4 Grünflächenanteil / Baumanteil**

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Es ist jedoch mindestens 1 Baum als Hausbaum zum öffentlichen Straßenraum hin vor dem Wohngebäude zu pflanzen.

## **11. Besondere grünordnerische Festsetzungen (Ergänzung)**

### **11.1 Allgemeines**

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

Die Ausführung 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 nach zu pflanzen.

### **11.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**

Aufgrund der Beibehaltung des Geltungsbereiches und des Maßes der baulichen Nutzung ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

### **11.3 Gehölzauswahlliste**

Liste siehe bisherige Festsetzungen.

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Zeitpunkt der Pflanzung:

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

## C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**Die bisherigen Textlichen Hinweise werden aufgehoben und durch die folgenden ersetzt:**

### 1. **Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden in Randbereichen des öffentlichen Raums aufgestellt.

Das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" DWA-M 162 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. ist zu beachten.

### 2. **Oberflächenbefestigung, Schichtwasser**

Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen ist ebenso anzustreben wie eine Versickerung. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall bei geplanter Versickerung zu überprüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (NWFreiV, TRENGW) sind dabei zu beachten. Der Oberflächenwasserabfluss bzw. die Abgabe des Oberflächenwassers in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Es wird empfohlen, zur Minderung von Flächenversiegelungen, Flachdachgaragen mit Gründächern auszuführen.

### 3. **Niederschlagswasserbeseitigung**

Der Vollständigkeit halber wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA:

- A-153, "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser",
- A-117, „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und
- A-138, „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser", abrufbar und folgendem Link:

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm)

Bei Nutzung von Zisternen ist eine Anzeige nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – „Nutzung einer Brauchwasseranlage“ beim Landratsamt Amberg-Weizsach, Gesundheitsamt einzureichen.

### 4. **Selbstschutz des Bauherrn**

- vor Oberflächenwasser

Bei der Planung des Gebäudes sowie der Außenanlagen sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten, Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude zur Grundstücksfläche).

- vor Rückstau aus der Kanalisation

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Oberflächenwasser und häuslichem Schmutzwasser).

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen von Abwasser in die Kanalisation unter der Rückstauenebene (= OK Straße) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

#### **5. Regenerative Energien**

Nach § 1a Abs. 5 Baugesetzbuch, „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Anlagen zur Energiegewinnung sind daher als Dachaufbauten zulässig. Und werden ausdrücklich empfohlen.

#### **6. Abwehrender Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Vils-Naab-Gruppe sicherzustellen.

Für dessen Auslegung gelten die technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter Nr. 405 und 331. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

#### **7. Landwirtschaft**

Gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und landwirtschaftlichen Betrieben können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden.

#### **8. Bodendenkmäler / Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Amberg-Weizsach oder dem Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

#### **9. Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Schwandorf, (Amt für Umweltschutz) und das Amt für Wasserwirtschaft Weiden zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### **10. Immissionen / Verkehrslärm**

Gegenüber dem Straßenbaulastträger der St 2165 können keine Ansprüche wegen Lärm/Emissionen oder anderen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der St 2165 geltend gemacht werden.

**11. Immissionen / Staub / Lärm TÜP Hohenfels**

Bebauungen oder Flächennutzungen dürfen in Hinblick auf die dafür geltenden Schallpegelrichtwerte (Immissionsrichtwerte) keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der Bundeswehr ausüben.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich militärische Liegenschaften (Truppenübungsplatz Hohenfels).

Hiervon ausgehend sind bei Tag und Nacht Lärmemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Ersatzansprüche, bezüglich etwaiger Beeinträchtigungen durch von Truppenübungsplätzen / militärischen Liegenschaften ausgehende Emissionen geltend gemacht werden können.

**12. Immissionen / Schallschutz bei Wärmepumpen**

Die Anlagen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen von ihnen ausgehen. Insbesondere sollte aus lärmschutzfachlicher Sicht zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Summenwirkung durch andere einwirkende Anlagen berücksichtigt werden. Beim Einsatz von Wärmepumpen ist die Broschüre „Lärmschutz bei Wärmepumpen“ herausgegeben durch das Landesamt für Umwelt (LfU) zu beachten.

**13. Leuchtmittel**

Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutz von Insekten wird angeraten.



**D. Verfahrensvermerke:****Bebauungsplan mit Grünordnung „Emhof - Nord“****1) Aufstellungsbeschluss**

am 26.11.2019

**2) Frühzeitige Beteiligung der Bürger**

nach § 3 Abs. 1 BauGB vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ

**3) Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**nach § 4 Abs. 2 BauGB; lt. Anschreiben vom TT.MM.JJJJ  
Abgabetermin am: TT.MM.JJJJ**4) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

am TT.MM.JJJJ

**5) Beteiligung der Bürger – Öffentliche Auslegung**

nach § 3 Abs. 2 BauGB vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ

**6) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**nach § 4 Abs. 2 BauGB; lt. Anschreiben vom TT.MM.JJJJ  
Abgabetermin am: TT.MM.JJJJ**7) Satzungsbeschluss**

nach § 10 BauGB vom .....

**8) Anzeige**

beim Landratsamt Amberg-Regen nach § 10 Abs. 3 BauGB am .....

**9) Inkrafttreten**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB)

**Der Bebauungsplan mit Begründung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.**

Schmidmühlen, den .....

.....  
Peter Braun, 1. Bürgermeister