

**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 15.01.2019**

## 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 .....	5
§ 8	Höhenlage der Baugrundstücke .....	5
§ 9	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB .....	6
§ 10	Werbeanlagen .....	6
§ 11	Lichtimmissionen .....	7
§ 12	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO .....	7
§ 13	Grünordnerische Festsetzungen .....	8
§ 14	Entwässerung .....	11
§ 15	Baugrund .....	12
§ 16	Schallschutz .....	12
§ 17	Inkrafttreten .....	15

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

Die Planzeichnung vom 28.06.2017 in der Fassung vom 15.01.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 28.06.2017 in der Fassung vom 15.01.2019 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/Doppelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig. Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (drei- und mehr Wohneinheiten). Im Quartier B sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohneinheiten zulässig.

## **§ 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.)

Je Wohneinheit werden 2,0 Stellplätze festgesetzt.

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.

- (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.

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

- (1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung Art. 6 BayBO.

**§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke**

- (1) Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude:

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	350.20	18	350.00
2	351.70	19	350.00
3	352.80	20	350.00
4	349.60	21	350.00
5	348.50	22	354.20
6	348.00	23	354.00
7	348.00	24	353.50
8	348.00	25	353.50
9	348.00	26	353.10
10	348.00	27	352.70
11	350.60	28	352.30
12	351.00	29	352.00
13	351.00	30	351.80
14	350.50	31	351.60
15	350.50	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.

- (2) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude je nach Dachtyp eine maximale Wandhöhe von 4,50 m bzw. 6,50 m im Quartier A und eine maximale Wandhöhe von 9,50 m im Quartier B. Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab EFOK (Fußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hier die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.  
Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab EFOK bis zur Attikaoberkante.
- (3) Für Nebengebäude 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) In Verbindung mit Geländeauftrag und Geländeabtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern bis maximal 1,20 m zulässig.

### **§ 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.  
Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen.
- (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 0°-15° sind generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.
- (4) Fassaden  
Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

(5) 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.

**§ 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 und Quartier B).

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

Die im Süden außerhalb der privaten Bauparzellen auf öffentlichen Grünflächen vorhandene Hecke und der im Geltungsbereich liegende Anteil des jungen Laubwalds sind 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 auf den privaten Grundstücksflächen zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen sind auch hier nicht zulässig.

Im südwestlichen Bereich sind die Gehölzbeseitigungen auf den planlich festgesetzten, „zwingend“ erforderlichen Bereich zu begrenzen. Die angrenzenden Heckenteile sind, wie oben ausgeführt, vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen. 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).

2.2.2 Pflanzung einer mindestens 1-reihigen Hecke auf privaten 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 (Parzellen 1, 5 und 6) mindestens 1-reihige geschlossene Hecken entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

### 2.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 8.158 m<sup>2</sup> werden auf externen Flächen durchgeführt, und im weiteren Verfahren im Einzelnen nachgewiesen.

### 2.2.4 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen und am Nordrand des Baugebiets auf privaten Grünflächen sind folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten 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 pyraster	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.

**§ 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 3m<sup>3</sup> hergestellt werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

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.

## **§ 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**

1. 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
4498037,90	5446738,4	347,71	3,50
4497987,76	5446753,76	347,00	3,50
4497949,69	5446764,68	347,04	3,50
4497936,36	5446769,11	347,33	3,50
4497927,32	5446772,91	347,54	3,50

2. Folgende Erdgeschoß-Fertig-Fußbodenhöhendürfen durch die zukünftige Bebauung nicht überschritten werden:

Parzelle	Höhe ü. NHN
7	347,5
8	347,5
9	347,6
10	347,9

Legende: NHN: Normalhöhennull

3. Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen Fenster von Haupträumen auf den folgenden Parzellen nicht an die nachfolgend aufgeführten Fassaden orientiert werden:

Parzelle	Wohn- und Aufenthaltsräume		Schlafräume und Kinderzimmer	
1	1. OG	Nord	EG	Nord
			1. OG	Nord, West
4, 5	Alle Geschoße	Nord	alle Geschoße	West, Ost, Nord
6	Alle Geschoße	Nord	alle Geschoße	West, Nord
			1. OG, 2. OG	Ost
7			1. OG	West, Nord
8, 9			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.

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 ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Kallmünz hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Kallmünz, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt Kallmünz, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am .....  
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem  
Bebauungsplan wurde am ..... 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 .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister



### **Hinweise zur Satzung**

1. Das Baugrundgutachten kann beim Markt Kallmünz eingesehen bzw. angefordert werden. 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.
  
3. 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. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA.  
M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, 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.

4. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
  
5. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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“.
- Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- 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.

6. Abfallentsorgung

An den Enden der Stichstraßen bei Parzelle 7, 8, 18, 22 und 23 besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Die Anwohner der Parzellen an Stichstraßen müssen Ihre Abfallbehälter (Restmüll – und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen.

7. Die oberirdischen Garagen sollten nach Möglichkeit mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

8. 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.

9. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

10. 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.

11. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.
12. 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.
13. 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 verspiegeltem 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.
14. Maßentnahme  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.  
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.