

# MARKT BURTENBACH



**BEBAUUNGSPLAN**

**"WOLFSGRUB"  
ORTSTEIL KEMNAT**

**TEXTTEIL**

Fassung vom 19.12.2022

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Der Markt Burtenbach erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (Bay-BO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan "Wolfsgrub" in der Fassung vom 19.12.2022 als

## Satzung

### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am südwestlichen Ortsrand im Ortsteil Kemnat des Marktes Burtenbach gilt die vom Büro Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.12.2022, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom 19.12.2022 sowie die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair Nr. 8115.1/2022-RK vom 28.10.2022.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet der Fl.Nrn. 348, 500, 503 (jew. Teilflächen), 501 und 502 Gemarkung Kemnat wird als

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Allgemeines Wohngebiet WA GRZ: 0,35 GFZ: 0,45

### 4. Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Bauweise der Wohngebäude richtet sich nach folgenden Haustypen:

4.2 Haustypen

**H1** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß, max. 2 Vollgeschoße  
Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist zulässig  
Satteldach  
- Dachneigung 38°-48°  
- Wandhöhe max. 4,50m

**H2** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschosse zwingend  
geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Zeldach,  
versetztes Pultdach)  
- Dachneigung 15°-30°  
- Wandhöhe max. 6,50m  
- Firsthöhe max. 9,00m

#### 4.3 Fixierung der Höhenlage der Wohngebäude

Begriffe und Abkürzungen:	OK	Oberkante
	VK	Vorderkante
	FFB	Fertigfußboden
	EG	Erdgeschoß

OK FFB EG bei Grundstücksfläche oberhalb des Erschließungsstraßenniveaus (Parzellen 1, 7, 10, 11, 14, 15, 16):

- maximal 30cm über natürlichen Gelände, gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt Außenwand-Gelände

OK FFB EG bei Grundstücksfläche höhengleich oder unterhalb des Erschließungsstraßenniveaus (Parzellen 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9):

- maximal 30cm über der Straßenhinterkante in der Mitte der Zufahrt

Hinweis zur Höhenlage:

Die Festsetzung der Höhenlage beruht derzeit auf Grundlage der Bestandsvermessung. Im Zuge des Straßenbaues können sich hier noch Verschiebungen ergeben, welche Grundstücke als über/unter dem Straßenniveau gelegen anzusehen sind. Für den Bauantrag sind die Werte der Bauendvermessung maßgeblich, so daß die Höhenlage mit Nachweis im Eingabeplan danach zu bemessen ist.

Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück

Wand-/Firsthöhe:

gemessen von OK FFB bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut bzw. OK Dachfirst

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben, dabei sind auch das natürliche und das geplante Gelände darzustellen.

- 4.4 Die Hauptgebäude sind parallel oder rechtwinklig zu einer Grundstücksgrenze oder parallel zu den Höhenlinien auszurichten (Abweichung +/- 10° ist zulässig, Firstrichtung drehbar), bei geneigten Dächern muß der First über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

### **5. Grundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen, Abstandsflächen**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken im WA muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 450m<sup>2</sup>, bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen.

Im WA sind pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

### **6. Gebäudegestaltung und -gliederung**

#### 6.1 Dachformen und -deckung der Hauptgebäude

Zulässig sind die Dachformen gemäß der jeweiligen Haustypen, zweiseitig geneigte Dächer sind symmetrisch auszuführen.

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind generell zulässig: Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit, in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarenergienutzung sowie bis 15° Neigung auch Metalleindeckungen.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.) sowie flachere Neigungen als das Hauptdach. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

## 6.2 Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebel mind. 50cm niedriger sein muß als der des Haupthauses.

Dachgauben sind ab einer Hauptdachneigung von 35° bis zu einer Gesamtbreite von ½ der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachseite zulässig. Ein Mindestabstand von 1,5m zu weiteren Dachaufbauten bzw. zum Ortgang ist einzuhalten. Bei Doppelhäusern gelten diese Angaben pro Doppelhaushälfte.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind parallel zur Dachfläche generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

## 6.3 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Die Fassaden der Gebäude im Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen und ortsfremde Materialien, wie Keramik, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton sind als Vollverkleidung unzulässig, wie auch grelle Farben und glänzende Oberflächen.

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des §13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden.

## **7. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen, Müllbehälter**

7.1 Für den Nachweis von Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

7.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3 Die Garagen und Carports sind mit geneigtem Dach mit maximal derselben Dachneigung wie das zugehörige Hauptgebäude oder mit Flachdach auszuführen; für Garagen gilt auch dieselbe Dachdeckung. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.

7.4 Nebengebäude (z.B. Garten- oder Gartengerätehäuser) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

7.5 Müllbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit geschlossenen Müllboxen gestalterisch in die Einfriedung oder die Nebengebäude einzubinden.

### 7.6 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante zulässig. Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig (Pfeiler/Toreinfahrten ausgenommen).

Sockel sind nicht zulässig; Einfriedungen sind kleintiergänglich mit einem Abstand von 10-15cm zu gestalten zum Boden.

## **8. Festsetzungen zur Grünordnung und Grundstücksgestaltung**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend nachstehender Beschreibung umzusetzen, zu pflegen und zu erhalten.

### 8.1 Allgemeine Festsetzungen

#### 8.1.1 Schutz des Mutterbodens

- Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung geschützt werden.
- Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320, 18915, 18300 beachtet werden.

DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18300 - Erdarbeiten.

#### 8.1.2 Befestigte Flächen im privaten und öffentlichen Bereich

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.).

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) sollen 10% der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Eine vollständige Versiegelung der Geländeoberfläche ist nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

#### 8.1.3 Beleuchtung öffentlicher Straßen

Es ist eine UV-arme Beleuchtung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, die deutlich weniger Insekten anlocken als Quecksilber-Hochdrucklampen) zu verwenden.

### 8.2 Festsetzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen

#### 8.2.1 Private Grünflächen: Pflanzung von "Hausbäumen" / "Stein-/Schottergärten"

Hausbäume:

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum (ein Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung ist je nach Lage der Zufahrt variabel) von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzlisten.

"Stein-/Schottergärten"

Steingärten im Sinne gestalteter Magerstandorte oder z.B. 'alpiner' Gärten sind zulässig. Straßenseitig sind reine Kies- und Schotterflächen sind nur in Zufahrtsbereichen oder zu deren Abgrenzung in untergeordneten Flächenanteilen zulässig.

#### 8.2.2 Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün

Die straßenbegleitenden Grünstreifen sowie die Parzelle des Retentionsbeckens sind als Wiesenflächen anzulegen und zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Für Strauch- und Baumpflanzungen gelten die Pflanzlisten. Die Anlage von Entwässerungsmulden ist zulässig.

Auf öffentlichen Grünflächen mit zu erhaltendem Gehölzbestand ist dieser fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

#### 8.2.3 Private Grünflächen

##### a) Private Grünflächen mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung)

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit Pflanzbindung entlang des zukünftigen Ortsrandes ist eine extensiv gepflegte Randeingrünung mit lockerer

Gehölzpflanzung unter Verwendung von Arten der Artenlisten b), c) und d) zu entwickeln. Dabei sind je Grundstück bzw. Grundstücksabschnitt mindestens 5 Sträucher und 1 Baum als freiwachsende Hecke innerhalb dieser Grünflächen anzupflanzen. Säulen- und Kugelformen sowie Schnitthecken sind hier nicht zulässig. Die Pflanzungen sind von den Eigentümern dauerhaft zu unterhalten.

b) Private Grünflächen ohne Pflanzbindung (Ergänzung zur Ortsrandeingrünung)  
In diesen Bereichen ist auf eine naturnahe Gestaltung zu achten. Steingärten und unnötige Flächenversiegelungen (außer Zufahrten/Zugängen) sind hier nicht zulässig.

#### 8.2.4 Grünflächen mit Gehölzbestand

Auf Flächen mit zu erhaltendem Gehölzbestand (Heckenstruktur am Geländeversprung) ist dieser Bestand im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen; ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

#### 8.2.5 Pflanzlisten

Die nachfolgende Tabelle gibt die zu pflanzenden Arten wieder, die in den vorangegangenen Maßnahmen und Pflanzgeboten abgehandelt wurden.

##### a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Bergahorn*	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn*	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde*	<i>Tilia cordata</i>

\* geeignete Bäume für Bepflanzung im Straßenraum

##### b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche*	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	

\* geeignete Bäume für Bepflanzung im Straßenraum

##### c)

Sträucher	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

d)	Geschnittene und freiwachsende Hecken	
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Liguster	Ligustrum vulgare

Kugel- und Säulenformen sind erlaubt, außer im Bereich der Ortsrandeingrünung.

#### 8.2.6 Vorgaben für die Ausführung

##### **Pflanzgut**

Für die Begrünung sind standortgerechte, einheimische Arten – wie in der Pflanzliste vorgegeben – zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und exotisch wirkenden Gehölzen ist zu vermeiden. Bei der Rasen- und Wiesensaat ist autochthones Saatgut wie Blumen- und Kräuterrasen, Saummischungen oder Parkplatzrasen zu verwenden.

##### **Baumpflanzungen**

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Zwei- oder Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0m mindestens 16m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80cm haben. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

##### **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die Begrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens ein Jahr nach Benutzbarkeit der Bebauung zu pflanzen.

##### **Mindestqualitäten**

Zum Zeitpunkt der Pflanzung sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten:

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 14-16 cm; bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 -14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

Mittelkronige Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt Stammumfang (STU) 10 -12 cm

##### **Erhalt, Schutz und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen; ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegeben-

falls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5-10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10-15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Beim Bau der Straße entlang des gehölzbestanden Böschungsbereiches ist der Gehölzschutz zu beachten.

## 9. Immissionsschutz

### 9.1 Sportplatz

Durch den Betrieb des westlich gelegenen Sportplatzes sind außerhalb des Wirkungsbereiches vorhandener Schallschutzmaßnahmen Schalleinwirkungen möglich. Bei den Gebäuden in den Parzellen 1 bis 4 ist auf eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung zu achten, d.h. schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf die lärmabgewandte Fassadenseiten orientiert werden.

### 9.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
<b>45</b>	<b>4</b>
<b>50</b>	<b>7</b>
<b>55</b>	<b>13</b>

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 ("Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft") sein.

Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

## 10. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

### 10.1 Niederschlagswasser

Im Vorfeld der Planung wurde ein Bodengutachten erstellt (Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG, Gutachten-Nr.: 21K0091, Projekt Nr.: 21/59304-160 vom 07.05.2021). Demnach sind die Deckschichten sowie die stark verlehnten Kiese im vorliegenden Fall generell nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Das auf den Bauparzellen anfallende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist daher mittels Rückhaltezysternen zurückzuhalten und gedrosselt zusammen mit der Straßenentwässerung der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen; nach einer weiteren Rückhaltung mittels eines Retentionsbeckens wird das Niederschlagswasser über einen vorhandenen Regenwasserkanal der Mindel zugeleitet.

Daher ist auf jeder Bauparzelle eine zweigeteilte Zisterne für die Rückhaltung zu errichten, deren oberer, gedrosselt leerlaufender Teil ein Rückhaltevolumen von mindestens 4m<sup>3</sup> aufweisen muß. Für den unteren Teil, der z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden kann, wird keine Mindestgröße gefordert. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

Die Drosselmenge der in den Kanal einleitbaren Niederschlagsmenge wird über die Erschließungsplanung bestimmt und für die Grundstückseigentümer verbindlich festgelegt (z.B. Verankerung in den Kaufverträgen).

Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung zu verhindern, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## 10.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind ebenso wie oberirdische Öl- und Gasbehälter unzulässig.

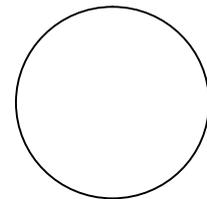
Ist aus versorgungstechnischen Gründen der Einbau von Kabelverteilerschränken erforderlich (Maße l/b/h z.B. ca. 60/35/120cm), sind diese so an den Grundstücksgrenzen einzurichten, daß die Schrankvorderseiten mit den Begrenzungslinien der Verkehrsflächen übereinstimmen. Die Verteilerschränke sind auf Privatflächen somit uneingeschränkt zu dulden.

## **11. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Burtenbach, den \_\_. \_\_. 2022

\_\_\_\_\_  
Kempfle, 1. Bürgermeister



## **12. Hinweise**

### **Hinweise zum Immissionschutz**

#### ▪ Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke werden auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage-, Getreide- und Zuckerrübenerte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futtermittelentnahme daraus.

Das gleiche gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden

z.T. erheblichen Geruchsmissionen.

- Sportplatz

Westlich des Baugebietes liegt der Sportplatz des des 1. FC Kemnat und des FC Mindeltal. Für den Betrieb des Sportplatzes wurden Schallschutzmaßnahmen getroffen (z.B. Schallschutzwall). Für die Parzellen 1 - 4 sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz empfohlen. Es wird generell auf die Emissionen aus der Nutzung der Sportanlagen hingewiesen.

- Altlasten, Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **Hinweise zum Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

- Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **Hinweise zum Wasserrecht**

- Grundstücksentwässerung

Es wird auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") sowie auf die folgenden Normen, die bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, zu beachten sind:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

- Stauwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

- Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:
  - die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Pla-

nung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und  
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

- Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen  
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm) Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

#### **Sonstige Hinweise:**

- Planzeichnung  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Baumaterialien  
Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- Abwehrender Brandschutz  
Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken", der eingeführten Technischen Regel "Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr" und des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung, Stand Oktober 2018, sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten. Es ist sicherzustellen, dass eine maximale Entfernung von 75m Luftlinie zwischen den betreffenden Gebäuden an den Grundstückszugängen und der nächsten Löschwasserentnahmestelle gewährleistet ist.



# MARKT BURTENBACH



**BEBAUUNGSPLAN**

**"WOLFSGRUB"  
ORTSTEIL KEMNAT**

## BEGRÜNDUNG

19.12.2022

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Flächennutzungsplan**

Der neu aufgestellte, wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Burtenbach weist auf dem überplanten Areal Wohnbauflächen (W) aus. Die geplante Fläche für ein Regenrückhaltebecken ist ebenfalls bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist aufgrund der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan somit gegeben.

## **2. Städtebauliche Situation**

Das überplante Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Kemnat des Marktes Burtenbach, südlich der Straße Im Buchfeld und der angrenzenden Siedlungsstrukturen und wird bislang überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Westlich befindet sich der Sportplatz des Ortsteiles, der bereits partielle Maßnahmen zum Schallschutz aufweist (Wall). Südlich und östlich schließt die freie Landschaft mit vorwiegend landwirtschaftlichen Strukturen an das Planungsgebiet an.

### **Fläche**

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über eine Wohnstraße, die als Schleife die Straße Im Buchfeld mit der westlichen Anbindung zum Sportplatz verbindet; letztere muß dazu in geringem Umfang erweitert werden.

Verschwenkungen gliedern den Straßenraum und reduzieren die Durchfahrtsgeschwindigkeit.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

Über die neue Wohnstraße ist auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen an nahegelegene Bestandsleitungen vorgesehen. Ver- und Entsorgung sind daher gesichert.

Da die Gemeinde über eine Stellplatzsatzung verfügt, wird für den Nachweis von Stellplätzen auf diese verwiesen.

### **Gebäude und Gestaltung**

Ziel dieser Planung ist es, sowohl den bauwilligen Bürgern eine gewisse Vielfalt an Haustypen anbieten zu können, als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren. Daher sind insgesamt nur zwei Haustypen im Geltungsbereich zulässig, um die Ansicht des Ortes und die Ortseinfahrt mit einer dem ländlichen Raum angemessenen Bebauung zu gestalten. Hierzu zählen 'klassische' Gebäude des Haustyps 1 (II als E+D, steiles Satteldach) sowie zweigeschoßige Bauten, die Dachformen sind hier freier gehalten und lassen neben einem flachgeneigten Satteldach auch ein Walmdach (mit der Sonderform Zelt Dach, geeignet für nahezu quadratische Baukörper) und Pultdächer zu.

### **Naturschutz und Grünordnung**

Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf. Die angrenzende stark bewachsene Böschung zur freien Fläche hin wird nicht durch die Bebauung beeinträchtigt und als zu erhalten festgesetzt; ebenso verbleibt ein Abstand zwischen den Bebauung und der Gehölzfläche.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes im Zufahrtsbereich.

Für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft hin sind auf Privatgrund entsprechende Flächen vorgesehen mit entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung; partiell wird diese vom zu erhaltenden Gehölzbestand im Böschungsbereich übernommen.

Die Gemeinde möchte die Anlage sog. "Schottergärten" eingrenzen, indem Festsetzungen getroffen werden, die zumindest im straßenseitigen Bereich der Gärten reine 'leblose' Kies- oder Schotterflächen verhindern sollen; Abgrenzungen von Zufahrten, Randstreifen etc. sollen weiterhin möglich sein, ebenso gestaltete Steingärten z.B. im Sinne von Magerstandorten oder 'alpinen' Gärten mit entsprechender Pflanzenauswahl. Zur straßenabgewandten Seite können dann auch andere Gestaltungsziele der Bauherren verwirklicht werden.

Das Ziel der Gemeinde ist dabei, im für das Straßen- und Ortsbild wirksamen Bereich eine traditionelle dorftypische Gestaltung zu erzielen, wozu z.B. auch der jeweils festgesetzte Hausbaum zählt.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Die vorliegende Planung des Marktes Burtenbach umfasst die Überplanung einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche als Allgemeines Wohngebiet.

Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem für Bauwillige aus der Gemeinde Bauflächen angeboten werden können. Durch die Erschließung des Baugebietes wird der bestehenden Nachfrage an Wohnbauflächen Rechnung getragen. Die Erschließung und Anordnung der Wohnbebauung erfolgt im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung und arrondiert die Ortslage.

### **4. Erläuterungen zum Verfahren nach 13b BauGB**

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des §4 der BauNVO im Anschluß an die bebaute Ortslage auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche. Die überbaubare Grundfläche liegt bei rechnerisch ca.  $5.668\text{m}^2$  ( $WA\ 11.035\text{m}^2 \times GRZ\ 0,35 = 3.862\text{m}^2$ ) und bleibt damit deutlich unter der laut §13b aufgeführten Marke von  $10.000\text{m}^2$ . Da die Planung die Voraussetzungen über die Anwendung des §13b BauGB erfüllt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§13 und 13a BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 Satz 3 u. §10 Abs.4) verzichtet.

### **5. Nachverdichtung und Flächenausweisung**

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl.

auch RP 16 B V 1.3 abs. 2 (Z)).

Grundsätzlich besteht theoretisch die Möglichkeit zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete aufgrund der noch vorhandenen Baulücken innerhalb der im Zusammenhang liegenden Bebauung im Hauptort Burtenbach und in den Ortsteilen. Praktisch jedoch verfügt die Gemeinde kurz- bis mittelfristig über keine bebaubaren Grundstücke im Innenbereich; schon gar nicht in der benötigten Anzahl bzw. Größenordnung. Die Eigentümer innerörtlicher noch unbebauter Grundstücke sind bzgl. einer Veräußerung oft sehr zurückhaltend; Hintergrund ist neben steuerlichen Aspekten häufig eine Bevorratung für Familienangehörige. Das bedeutet, dass zumindest kurz- und mittelfristig diese Grundstücke nicht auf den öffentlichen Wohnungsbau kommen, sondern mittel- bis langfristig nach und nach privat bebaut werden.

Mit der Überplanung einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für Wohnbau nutzt die Gemeinde eine bereits überprüfte und definierte Fläche zur Weiterentwicklung um kurz- bis mittelfristig dem benötigten Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bereits bestehende Bebauung an. Damit sind im Wesentlichen den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 und des RP 16 gewahrt, da u.a. aufgrund der Anbindung der Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenützt. Die Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen orientiert sich am bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen. Die Einbettung in die Landschaft erfolgt durch Erhalt und Ergänzung bestehender Grünstrukturen am Rand des Gebietes und eine Ortsrandeingrünung.

## 6. Flächenbedarf und -verfügbarkeit

### Flächenbedarf

Lt. Kommunalstatistik 2020 sind zum Stand 31.12.2019 folgende Flächennutzungen vorhanden:

Gesamtfläche	3.764 ha
Siedlung	240 ha
Verkehr	163 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	1.633 ha
Gewässer	76 ha

### Einwohnerentwicklung

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner
2009	3.239
2015	3.361
2019	3.451

### Bevölkerungsprognose

Über einen Zeitraum von 10 Jahren (berechnet nach der Zinseszins-Formel):

Ausgangswert 2009 = 3.329 E (Einwohner)

Endwert 2019 = 3.451 E

Zahl der Jahre zwischen 2009 und 2019 = 10 Jahre  $\rightarrow 3.451 : 3.329 = 1,07$

Ausgangswert 2019 = 3.451 E

Endwert 2029 =  $3.451 \times 1,07 = 3.677$  E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 226 Einwohnern in 10 Jahren, somit von rund **23 Einwohnern pro Jahr**.

**Bedarfsberechnung zur städtebaulichen Entwicklung**

Abkürzungen:

WG = Wohngebäude

WE = Wohneinheiten

E = Einwohner

E/WE = Einwohner pro Wohneinheit

WE/WG = Wohneinheit pro Wohngebäude

Laut Kommunalstatistik 2020 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2019:

1.090 Wohngebäude (WG)

1.406 Wohneinheiten (WE)

**Auflockerungsbedarf**

Bevölkerungsstand im Jahr 2019: 3.451 E

Wohnungsbestand im Jahr 2019: 1.406 WE

 $3.451 \text{ E} : 1.406 \text{ WE} = 2,45 \text{ E/WE}$ 

Der bayerische Landesdurchschnitt liegt bei 2,11 E/WE. Es besteht deshalb ein Auflockerungsbedarf.

Rechnerischer Bedarf:

 $3.451 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 1.636 \text{ WE}$ Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 230 WE ( $1.636 - 1.406 \text{ WE}$ )**Erneuerungsbedarf**Bestand:  $1.406 \text{ WE} : 1.090 \text{ WG} = 1,29 \text{ WE/WG}$ 

Nachdem der statistische Mittelwert in Bayern bei 2,0 WE/WG liegt, besteht kein Erneuerungsbedarf

**Bedarf durch Bevölkerungswachstum:**

Die Berechnung des Bevölkerungszuwachses liegt gemäß Berechnung nach Zinseszinsformel liegt in 10 Jahren bei 136 Einwohnern, daher ist durchschnittlich pro Jahr mit 14 neuen Einwohner zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,11 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von  $226 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 107 \text{ WE}$ **Zuwanderung**

Der Zuwanderungsbedarf ist im natürlichen Bevölkerungswachstum enthalten. Es wird kein Ansatz für die Zuwanderung vorgenommen.

**Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:**

Auflockerungsbedarf	230 WE	-	17,8ha
Erneuerungsbedarf	0 WE		
Wachstumsbedarf	107 WE	-	12,1ha
Zuwanderung	0 WE		
Gesamtbedarf	337 WE	-	29,9ha

**Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen**

Bei 1,29 WE/WG (Mittelwert in Burtenbach) ergeben sich somit:

 $337 \text{ WE} : 1,29 \text{ WE/WG} = 260 \text{ WG}$ Es wird für die ländliche Struktur eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 650m<sup>2</sup> pro Wohngebäude zuzüglich ein öffentlicher Anteil von 25% (Erschließungsstruktur und öffentlicher Grünflächenanteil) angenommen. Somit ergibt sich rechnerisch für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Bauflächenbedarf wie folgt:

$260 \text{ WG} \times 650\text{m}^2 =$	21,9 ha
zzgl. 25 % öffentlicher Anteil	5,5 ha
<b>zusätzlicher Bedarf an Bauflächen:</b>	<b>27,4 ha</b>

Anteilige Ausweisung für den Ortsteil Kemnat:

Kemnat hatte 2019 mit 616 Einwohnern einen prozentualen Einwohneranteil von 17,85% an der Gemeindebevölkerung.

Ohne weitere Einflußfaktoren heruntergebrochen auf den rechnerischen Bauflächenbedarf der Gesamtgemeinde ergeben sich 17,85% von 27,4ha = 4,9ha.

**anteiliger Bedarf an Bauflächen: 4,9 ha**

**aktuelle Flächenausweisung: 1,1 ha**

### **Flächenpotenziale und -verfügbarkeit**

Die im Flächennutzungsplan noch als Baulandpotenziale ausgewiesenen Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung (kein Erwerb möglich) bzw. sind durch andere Entwicklungen nicht mehr gestaltbar, daher wurden verfügbare Flächen gesucht, die eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes Burtenbachs ermöglichen. Dies ist mit der vorliegenden Fläche am Südrand von Kemnat der Fall. Deren Eignung wurde im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ermittelt und dargestellt. Eine weitere Suche nach Potenzialflächen war somit nicht erforderlich.

### **Fazit**

Das nun gewählte und grundstücksmäßig verwirklichtbare Gebiet erweitert die Ortslage entsprechend der gewachsenen und topographisch vorgegebenen Struktur am Südrand Kemnats und geht aufgrund seiner Größe und der geplanten Erschließung sparsam mit der Fläche um.

Die Ausweisung ist durch den errechneten und nachgefragten Bedarf gerechtfertigt.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die gesamte Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz im angrenzenden Siedlungsbereich.

## **6. Immissionsschutz**

Sportplatz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 8115.1/2022-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 28.10.2022 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV herangezogen werden.

Für die Lärmimmissionen durch die Sportnutzungen ergeben sich im Bereich des Plangebiets keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zur Tagzeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten. Festsetzungen sind hinsichtlich des Schallschutzes somit generell nicht zu treffen.

Luftwärmepumpen

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit, die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung und durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit

schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten treten häufig Nachbarbeschwerden beim Betrieb von Luftwärmepumpen aufgrund von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen auf. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, ist zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Plangebiet eine Festsetzung aufzunehmen.

## **7. Flächenübersicht**

(Angaben in m<sup>2</sup>-ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

gesamter Geltungsbereich:	10.630m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	8.165m <sup>2</sup> (inkl priv. Ortsrandeingrünung)
öff. Grün (Ortsrandeingrünung)	300m <sup>2</sup>
sonstiges öff. Grün	500m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen:	1.665m <sup>2</sup> (inkl. Straßenbegleitgrün)

## **8. Auswirkungen**

Die geplante Änderung der Bauflächen lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

## **9. Verfahrensablauf**

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Burtenbach hat am 27.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan 'Wolfsgrub' im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2021 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 08.06.2022 in der Zeit vom 17.06.2022 bis 18.07.2022 öffentlich ausgelegt; im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 19.12.2022 behandelt und abgewogen.

### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan 'Wolfsgrub' mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Marktgemeinderatssitzung am 19.12.2022 als Satzung beschlossen.

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan 'Wolfsgrub' wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am \_\_.\_\_.2022 ausgefertigt.

Markt Burtenbach, den \_\_.\_\_.2022

---

Kempfle, 1. Bürgermeister

Siegel

### Bekanntmachung

Der Bebauungsplan 'Wolfsgrub' wurde am \_\_.\_\_.2022 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit allen Bestandteilen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Burtenbach, den \_\_.\_\_.2022

---

Kempfle, 1. Bürgermeister

Siegel

