



## Bebauungsplan

# „Stockäcker“

Aufstellungsbeschluss

vom 15.07.2019

Gemeinde

Kirchenpingarten

Landkreis

Bayreuth

Regierungsbezirk

Oberfranken

Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchenpingarten  
Tressauer Straße 2  
95466 Kirchenpingarten

Aufgestellt:

Ingenieurgesellschaft **KOCH** mbH  
Danziger Straße 12  
95478 Kemnath

Kirchenpingarten, den .....

Kemnath, den 01.03.2021

.....  
Markus Brauner  
1. Bürgermeister Gemeinde Kirchenpingarten

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Karlheinz Koch



## Bebauungsplan

# „Stockäcker“

### Präambel

Aufgrund der §§ 1, 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung, beschließt die Gemeinde Kirchenpingarten diesen Bebauungsplan als Satzung.

- § 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet, welches im Sinne der Ziffer 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV) umgrenzt ist (siehe Planzeichnung Teil A und Planzeichen Teil B).
- § 2 Der Bebauungsplan „Stockäcker“ in der Fassung vom 01.03.2021 besteht aus
- Teil A Planzeichnung, Lageplan M 1:1.000,
  - Teil B Planzeichen als Festsetzungen,
  - Teil C Textliche Festsetzungen,
  - Teil D Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen sowie
  - Teil E Verfahrensvermerke.
- § 3 Der Bebauungsplan enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
- § 4 Frühere städtebauliche Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten, soweit sie den neuen Festsetzungen entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.
- § 5 Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich (siehe Verfahrensvermerke Teil E Ziffer 8).

### Inhaltsübersicht

Teil A	Planzeichnung, Lageplan M 1:1.000
Teil B	Planzeichen als Festsetzungen
Teil C	Textliche Festsetzungen
Teil D	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
Teil E	Verfahrensvermerke
Teil F	Begründung und Umweltbericht



**Bebauungsplan**

# **„Stockacker“**

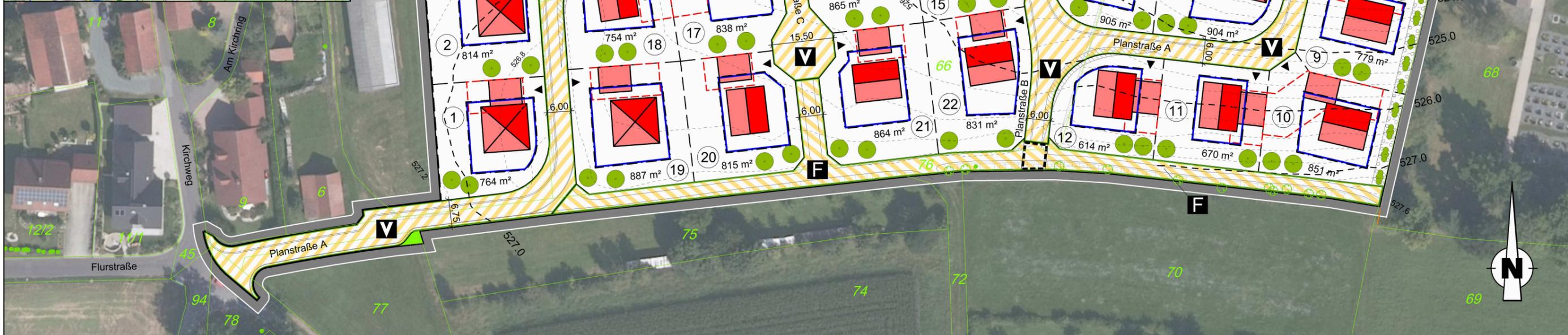
**Teil A  
Teil B**

**Planzeichnung, Lageplan M 1:1.000  
Planzeichen als Festsetzungen**



**Teil A - Planzeichnung, Lageplan** Maßstab: 1:1.000

WA	max. II
≤ 0.30	≤ 0.60
0	SD, WD, ZD und PD



**Teil B - Planzeichen als Festsetzungen**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (siehe Teil C Ziffer I. und II.)

Schema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
offene Bauweise	Dachform

2. Baugrenze
  - Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs.3 BauNVO)
  - - - Umgrenzung (Baugrenze) von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze und Garagen) (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 Abs.3 BauNVO)
3. Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen (G: Gehweg, F: Fahrbahn)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V** Verkehrsberuhigter Bereich
  - F** Feldweg längs Parzellen 19 bis 22, unbefestigt  
Fußweg längs Parzellen 10 bis 12, unbefestigt
  - ▲** Gehweg, befestigt

4. Grünflächen
  - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen
6. Festsetzungen nach § 9 Abs.2 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen, deren baulichen und sonstigen Nutzung und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Die Folgenutzung nach Eintritt des bestimmten Umstandes wird als Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgelegt. Bestimmter Umstand: Fortführung Planstraße B
7. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

**II. Darstellung ohne Normcharakter**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 1400 Flurstücksnummer
- ⑤ Parzellennummer
- 850 m² ca. Parzellengröße
- - - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- 6.00 Maßangaben in Meter
- Vorschlag für "Hausbaum" (siehe Teil C, III. Ziffer 4.1.d) und Zierstrauchhecke (siehe Teil C, III. Ziffer 4.5)
- 526.6 Höhenlinien [m ü NN], 20 cm Raster (bei Bestandsböschungen ohne Darstellung)
- Sichtflächen (siehe Teil C, II. Ziffer 4.3)
- ▲ Vorschlag zur Grundstückszufahrt
- Vorschlag für Neubau Hauptgebäude / Garage



Gemeinde Kirchenpingarten  
 Bebauungsplan "Stockäcker"  
 Fassung vom 01.03.2021  
 Teil A - Planzeichnung, Lageplan M 1:1.000  
 Teil B - Planzeichen als Festsetzungen  
 Planverfasser: Ingenieurgesellschaft KOCH mbH



**Bebauungsplan**

# **„Stockacker“**

**Teil C  
Teil D  
Teil E**

**Textliche Festsetzungen  
Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen  
Verfahrensvermerke**

## Teil C Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	3
4.	Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze	3
5.	Flächen für Nebenanlagen	4
6.	Höhenlage der baulichen Anlage	4

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.	Allgemeine Hinweise	5
2.	Gestaltung der baulichen Anlagen	5
2.1	Gebäudetypen	
2.1.1	Typ 1 (E+I, SD, WD, ZD)	5
2.1.2	Typ 2 (E+I, PD)	6
2.1.3	Typ 3 (E+I, versetztes PD)	7
2.1.4	Typ 4 (E+D, SD)	7
2.2	Dächer	8
2.3	Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufbauten, Dachfenster	8
2.4	Thermische Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen	9
2.5	Dacheindeckung	9
2.6	Fasadengestaltung	9
2.7	Werbeanlagen	9
3.	Garagenzufahrten, Stellplätze, Flächengestaltung	9
4.	Außengestaltung	10
4.1	Einfriedungen	10
4.2	Geländeänderungen	10
4.3	Freihaltung der Sichtflächen	10

### III. Grünordnerische Festsetzungen

1.	Allgemeine Hinweise	11
2.	Zeichnerische Festsetzungen	11
3.	Öffentliche Grünflächen	11
4.	Private Grünflächen	
4.1	Allgemeines	11
4.2	Pflanzungen in Sichtflächen	12
4.3	Schutz des Oberbodens	12
4.4	Fassaden- und Dachbegrünung	12
4.5	Pflanzgebote	12

### IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten für Einzel-/Flächenpflanzungen

13

## **Teil D Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen**

1.	Gewässer, Überschwemmungsgebiete	16
2.	Altlasten	16
3.	Denkmalschutz	16
4.	Immissionsschutz	16
5.	Abwasserentsorgung	16
6.	Kellergeschoss-Abwasserentsorgung	17
7.	Grundstückshausanschlüsse	17
8.	Regenwassernutzung	17
9.	Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen	17
10.	Stauendes/drückendes Schichten-/Hangwasser	17
11.	Oberflächennaher Abfluss	17
12.	Fassadenbegrünungen	18
13.	Erneuernde Energiequellen	18
14.	Festlegung der Höhenlage OK FFB EG	18
15.	Nachweis über Abstandsflächen	18
16.	Planunterlagen	18
17.	Verschattungsfreiheit	18
18.	Kies-/Schotterbeete	18
19.	Bienenwiese	19
20.	Rückstauenebene Kanalisation	19
21.	Grenzregelung	19
22.	DIN-Vorschriften	19

## **Teil E Verfahrensvermerke**

20

In Ergänzung zu den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil B) in der Planzeichnung (Teil A) gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **C Textliche Festsetzungen**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO „ausnahmsweise zulässigen“ Nutzungen sind nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 ,19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß:  $\leq 0,30$

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß:  $\leq 0,60$

2 Vollgeschosse als Höchstmaß für Hauptgebäude (oberirdisch)

1 Vollgeschoss als Höchstmaß für Nebengebäude (oberirdisch)

#### **3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 6 BauGB und §§ 22 Abs.2, 23 Abs.3 BauNVO)

Bauweise: offene Bauweise  
nur Einzelhäuser (E) zulässig

Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus (E) : max. 2 WE

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Wohngebäude sind durch die Baugrenzen (siehe Planzeichnung Teil A und Planzeichen Teil B) festgesetzt. Gemäß § 23 Abs.3 Satz 2 BauNVO dürfen Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen um max. 10 cm überschreiten (Vortreten). Der Mindestabstand von 3,00 m zu den Parzellen-/Liegenschaftsgrenzen darf jedoch nicht unterschritten werden.

Die Festlegung der Baugrenzen für Garagen und überdachte Stellplätze sind der Planzeichnung (siehe Teil A und Teil B) zu entnehmen. Gemäß § 23 Abs.3 Satz 2 BauNVO dürfen Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen um max. 10 cm überschreiten (Vortreten). Die Parzellen-/Liegenschaftsgrenzen dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind die Abstandsflächen/Abstände gemäß Artikel 6 BayBO einzuhalten. Der Bezugspunkt für die Abstandsflächen ist die vorhandene natürliche Geländeoberkante.

#### **4. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen (siehe Ziffer 3.).

Der Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen muss mind. 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie betragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind seitlich und vorn offen herzustellen.

Die Bestimmungen der BayBO für Garagen und überdachte Stellplätze an Grundstücksgrenzen gelten in vollem Umfang (§ 9 Abs.4 BauGB).

Für das Wohngebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

## **5. Flächen für Nebenanlagen**

(§§ 14, 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden (§ 23 Abs.5 der BauNVO kommt nicht zur Anwendung). Davon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:

- a) Terrassen (mit/ohne Überdachung)
- b) Müllhäuschen
- c) Gartenhäuschen, Gartenlauben, überdachte Holzlegen, Geräteschuppen, Holzschuppen und dergleichen, Pergolen und privat genutzte Gewächshäuser (nicht Wintergärten) bis zu einer Grundfläche von insgesamt max.20 m<sup>2</sup> je Baugrundstück.
- d) nicht überdachte Holzlegen (Höhe max. 1,80 m) bis max. 10 m<sup>2</sup> mit einem Abstand von mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze je Baugrundstück.

Vorgenannte Nebenanlagen (Buchstabe a bis d) müssen jedoch gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen und Feldwege) einen Mindestabstand von 3,00 m zur Parzellen-Liegenschaftsgrenze einhalten.

## **6. Höhenlage der baulichen Anlage**

(§ 9 Abs.3 BauGB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf max. 50 cm über der Höhe des Urgeländes liegen. Gemessen wird zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Allgemeine Hinweise

Die **Wandhöhe** wird an der Außenseite der Außenwand gemessen, von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der OK Dachhaut (siehe Regelquerschnitte Ziffer 2.1).

Der **Firstpunkt** wird am höchsten Punkt des Daches an der Außenseite der Giebelwand gemessen, von OK RFB EG bis zum Schnittpunkt der Giebelaußenwandlinie mit der OK Dachhaut.

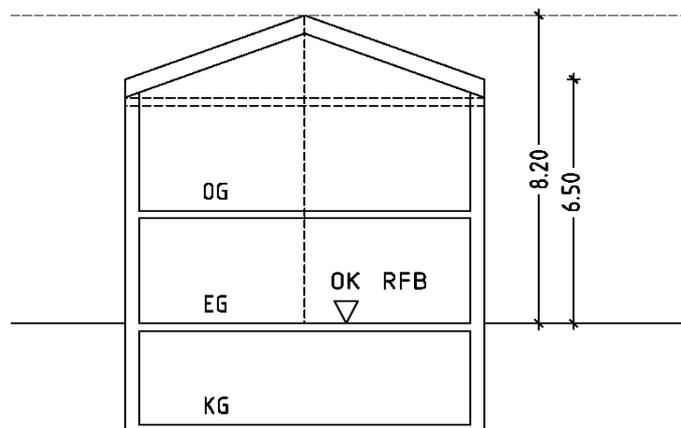
Die **Kniestockhöhe** wird an der Außenwand gemessen und ist das Maß vom Rohfußboden der Decke über EG bzw. OG bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Unterkante Sparren.

### 2. Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1 Gebäudetypen

Regelquerschnitte (ohne Maßstab)

##### 2.1.1 TYP 1

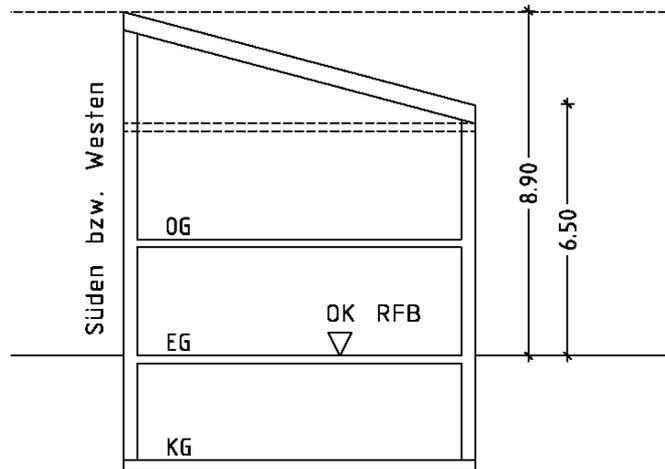


Bauform	: max. E+I
Dachausbildung	: Satteldach (SD), Walmdach (WD) einschl. Krüppelwalmdach, Zeldach (ZD)
Dachneigung	: 10° bis max. 25°
max. Wandhöhe (traufseitig)	: 6,50 m
max. Firsthöhe	: 8,20 m
<u>kein</u> Kniestock	

## 2.1.2 TYP 2

Bauform : max. E+I  
Dachausbildung : Pultdach (PD)

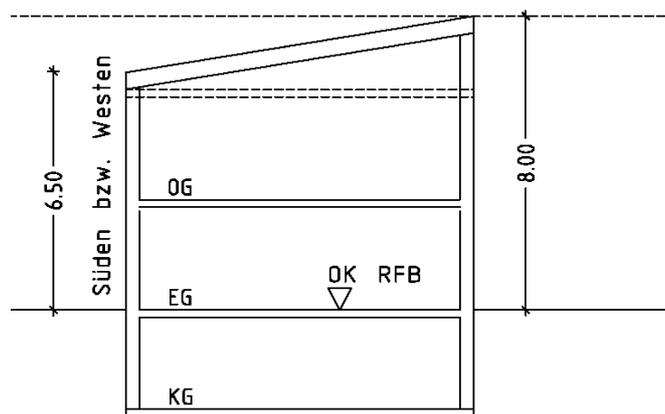
### TYP 2-1



Dachfläche nach Norden bzw. Osten

Dachneigung : 5° bis max. 25°  
max. Wandhöhe (traufseitig) : 6,50 m  
max. Firsthöhe : 8,90 m  
Dachüberstand am First : max. 60 cm  
kein Kniestock

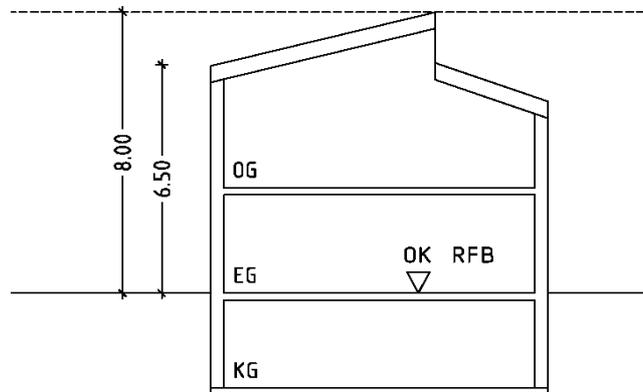
### TYP 2-2



Dachfläche nach Süden bzw. Westen

Dachneigung : 5° bis max. 25°  
max. Wandhöhe (traufseitig) : 6,50 m  
max. Firsthöhe : 8,00 m  
Dachüberstand am First : max. 60 cm  
kein Kniestock

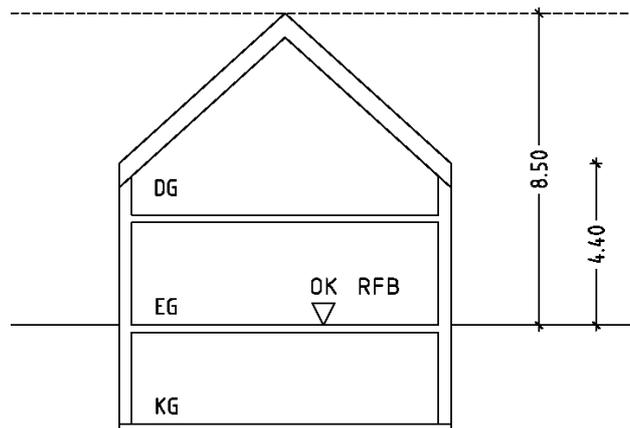
### 2.1.3 TYP 3



Bauform	: max. E+I
Dachausbildung	: versetzte Pultdächer
Dachneigung	: 5° bis max. 25°
max. Wandhöhe (traufseitig)	: 6,50 m
max. Firsthöhe	: 8,00 m
Dachüberstand am First	: max. 60 cm
<u>kein</u> Kniestock	

Teilung der Gebäudevolumen im Verhältnis 2/3 Hauptbaukörper zu 1/3 untergeordneter Baukörper.

### 2.1.4 TYP 4



Bauform	: max. E+D
Dachausbildung	: Satteldach (SD)
Dachneigung	: 25° bis max. 50°
max. Wandhöhe (traufseitig)	: 4,40 m
max. Firsthöhe	: 8,50 m
max. Kniestock	: 1,00 m

## 2.2 Dächer

Die Firstrichtungen für Wohn- und Garagengebäude und überdachte Stellplätze sind frei wählbar.

Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 100 cm und am Ortgang bis max. 50 cm zulässig.

Zur Überdachung des Wohnhauseinganges oder einer außen liegenden Kellertreppe sind Dachüberstände (Abschleppung des Daches) bis zu 1,50 m Tiefe mit einer max. Länge von 1/3 der Hauptgebäuelänge zulässig. Bei Wohngebäuden der Typen/Bauform E+I muss diese Überdachung vom Hauptdach abgesetzt werden.

Anbauten und Überdachungen (Pergolen, Terrassenüberdachungen) an den Wohngebäuden sind im Erdgeschoss bis max. 2/3 der Gebäuelänge zulässig. Sie müssen dem Hauptbaukörper gestalterisch untergeordnet sein.

Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind in Dachdeckung und Neigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachgeneigte Dächer oder Flachdächer sind zulässig, eine extensive bzw. intensive Dachbegrünung dieser Dächer wird gewünscht.

Die Dächer der Garagen und/oder überdachten Stellplätze der benachbarten Bauparzellen Nr. 15/16 und 17/18 sind bei gegenseitigem Grenzanbau (Grenzbebauung) als Flachdach auszubilden. Der Nachbauende muss sich an den Bestand profilgleich anpassen.

Garagen und Nebengebäude dürfen bei Grenzbebauung nicht traufseitig zur Grundstücksgrenze (benachbartes Baugrundstück) ausgeführt werden.

Dachterrassen auf an der Grundstücksgrenze stehenden Garagen sind nicht zulässig.

Der Stauraum vor den Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden darf nicht überdacht werden.

Bei Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze (unmittelbare Grenzbebauung) hat sich der Nachbauende in Bezug auf Dachform und Dachneigung dem Gebäudebestand anzupassen.

## 2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufbauten, Dachfenster

Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die Summe der Gaubenbreiten je Dachseite darf max. 1/2 der Dachlänge betragen. Der Gaubenfirstpunkt muss mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen, Einzelgauben dürfen eine max. Breite von 3,00 m haben. Der Abstand der Gauben zur Dachkante am Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.

Zwerchgiebel sind nur beim Gebäude-Typ 4 zulässig. Die Gesamtbreite des Zwerchgiebels darf max. 1/2 der Gebäuelänge betragen.

Je einheitlich geneigte Dachfläche sind max. drei Dachfenster (Dachflächenfenster), auch liegende Dachfenster, zulässig. Der Abstand der Dachfenster zur Dachkante am Ortgang muss dabei mind. 1,50 m betragen.

## 2.4 Thermische Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen

Wird für die Dachmontage von Kollektoren/Module eine Aufständigung notwendig, so darf die Oberkante der Konstruktion/Platten die Firstlinie des Daches nicht überragen.

Bei Nebengebäuden mit einem Flachdach dürfen die Konstruktionen/Platten (Module) der Aufständigungen eine max. Höhe von 1,50 m ab OK Dachhaut nicht überschreiten und die Gebäudekanten nicht überragen.

Die Aufstellung von Kollektoranlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist nicht zulässig (vergl. I. Ziffer 5).

## 2.5 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder Holzschindeln einzudecken. Pult-, Walm- und Zeltdächer können mit einer Metalleindeckung aus beschichtetem Kupfer, Zink oder Aluminium ausgeführt werden (Korrosivitätskategorie mind. C 3 - Schutzdauer lang - nach DIN EN ISO 12944). Unbeschichtete Metalleindeckungen sind aufgrund des problematischen Metallabtrages nicht zugelassen.

Als Farben für die Dacheindeckung sind rot, schwarz/anthrazit, braun, hellgrau und silbergrau zugelassen.

Flach geneigte Dächer können auch als extensiv bzw. intensiv begrünte Dächer ausgeführt werden.

Flachdächer sind gekiest oder extensiv bzw. intensiv begrünt auszuführen.

Für alle Wohngebäude und Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind Trapezbleche, Bitumenschindeln oder Bitumenpappe als sichtbare Dacheindeckung nicht erlaubt.

## 2.6 Fassadengestaltung

Fassadenflächen sind geputzt mit einfachen schlichten Strukturen in Pastelltönen und/oder Holzverschalungen auszuführen. Faserzementplatten oder andere Plattenarten sowie Zierputze sind unzulässig. Gebäudesockel sind der Fassade farblich anzugleichen.

Fassadenelemente (z.B. transluzente Wärmedämmung, Glasfassaden) zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

## 2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenschildern, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, bis zu einer Größe von 0,60 m<sup>2</sup> zulässig.

## 3. Garanzufahrten, Stellplätze, Flächengestaltung

Befestigte Flächen, wie Garageneinfahrten und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten, Terrassen und befestigte Hof- und Verkehrsflächen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und versickerungsfähig, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge, Spurenbefestigung oder Schotterrassen, herzustellen. Die Anrechnung befestigter Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag auf die GRZ erfolgt unter Beachtung des spezifischen Abflussbeiwertes  $\psi$ .

## **4. Außengestaltung**

### **4.1 Einfriedungen**

Straßenseitige Einfriedungen, sowie Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Zaun mit einer max. Höhe von 1,20 m oder als geschnittene Hecke aus heimischen Laubgehölzen (siehe Ziffer IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten) bis zu einer max. Höhe von 1,80 m jeweils ab Oberkante Gelände bzw. Straße zulässig.

Hecken als Einfriedungen sind von der Grundstücksgrenze 0,50 m zurückzusetzen.

Zäune als Einfriedungen sind gegenüber der offenen Landschaft von der Grundstücksgrenze 0,50 m zurückzusetzen (längs Parzellen Nr. 10 bis Nr. 12 und Parzellen Nr. 19 bis Nr. 22).

Zur offenen Landschaft und zu Nachbargrundstücken ist mit der Unterkante des Zaunes ein Abstand von 10 cm vom Boden einzuhalten.

Nicht zugelassen sind Einfriedungen mit Kunststoffplatten, Platten jeglicher Art, Rohrmatten oder Stacheldraht.

Massive Einfriedungsmauern sind unzulässig.

Oberirdische Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von max. 25 cm über OK Straße zulässig.

### **4.2 Geländeänderungen**

Werden durch die vorhandene Topographie Geländesprünge zur Gestaltung des Grundstückes notwendig, so sind diese auf dem eigenen Grundstück, vorzugsweise in Form von bepflanzten Böschungen oder Stützmauern als Trocken- oder Gabionenmauern, mit einer max. Höhe von 1,00 m und einem Abstand von der Grundstücksgrenze von mind. 0,50 m auszuführen.

Bei den Parzellen Nr. 7 bis Nr. 10 und Nr. 13 gilt zusätzlich:

Sofern die Garage und/oder der überdachte Stellplatz längs der nördlichen Parzellen-Grundstücksgrenze errichtet werden soll, kann im Sinne einer Geländeänderung ab der Straßenbegrenzungslinie bis max. 5 m hinter der straßenabgewandten Garagenaußenwand eine Stützwand (Winkelelemente, Fundamentmauerwerk) mit einer max. Höhe von 0,80 m ab OK Urgelände und einem Abstand von mind. 0,10 m zur Grundstücksgrenze ausgeführt werden.

Kellergeschosse dürfen talseitig bis max. 1,50 m oberirdisch sichtbar sein.

### **4.3 Freihaltung der Sichtflächen**

Bei den in der Planzeichnung (Teil A) als Sichtflächen (Teil B) gekennzeichneten Bereichen sind jegliche Hochbauten, Aufschüttungen, Anpflanzungen, Lagerstätten (Haufen/Stapel) usw. mit einer Höhe von mehr als 0,50 m über dem Straßenniveau unzulässig. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs-/anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und/oder Gegenstände gelagert/hinterstellt werden, die vorgenannte Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer einer Bauzeit.

Einfriedungen jeglicher Art sind innerhalb vorgenannter Sichtflächen unzulässig.

### **III. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **1. Allgemeine Hinweise**

Aus der Verantwortung des Menschen für die natürlichen Lebensgrundlagen, auch für künftige Generationen, sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen (Art. 1 BayNatSchG).

Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten (Auszug § 2 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

#### **2. Zeichnerische Festsetzungen**

Zeichnerische Festsetzungen sind dem Teil A und Teil B zu entnehmen.

#### **3. Öffentliche Grünflächen**

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Grünflächen werden mit Bäumen, Sträuchern und/oder Stauden entsprechend der Pflanzliste (siehe Ziffer IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten) bepflanzt.

#### **4. Private Grünflächen**

##### **4.1 Allgemeines**

Alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge und Terrassen befestigten oder nicht als Wasserflächen gestalteten Flächen sind mit standortgerechten Ansaaten oder Pflanzen unter Beachtung der vorgegebenen/erforderlichen Grenzabstände zu begrünen. Die Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gestaltung und Artenauswahl der Bepflanzung (siehe Ziffer IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten) sind unter Beachtung der nachfolgenden Punkte und den Festsetzungen freigestellt:

- a) Nadelgehölze und Buntlaubige Gehölze sind bis zu einem Anteil von 10% zulässig.
- b) Bei der Auswahl der Gehölz-/Pflanzenart, des Pflanzstandortes und der regelmäßigen Pflegemaßnahmen der Gehölze und Hecken ist auf die weitestgehende Verschattungsfreiheit der Nachbargebäude (Südfassade) zu achten.
- c) Bei allen Bepflanzungen mit einer Wuchshöhe größer 1,50 m ist ein Mindestabstand zur nachbarschaftlichen Grundstücksgrenze von 3,00 m einzuhalten, sofern sich aus nachfolgenden Buchstaben e) kleinere Abstände zur Nachbargrenze ergeben würden.
- d) Dem Baugrundstückseigentümer wird die Pflanzung von zwei Hausbäumen mittlerer bis kleiner Größe, vorzugsweise Obstbäume, entsprechend der Pflanzliste auferlegt. Um die weitestgehende Verschattungsfreiheit der benachbarten Wohnhäuser zu bewahren, muss der Baumstandort und die Pflanzenwahl mit der Gemeinde Kirchenpingarten abgestimmt werden. Die Bepflanzung hat bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit (Nutzung) der Gebäude zu erfolgen.
- e) Bei allen Anpflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten.
- f) Die DIN 18920 Baumschutz auf Baustellen ist zu beachten.

#### **4.2 Pflanzung in Sichtflächen**

Bäume, Sträucher, Hecken und Büsche in Sichtflächen (siehe C, II. Ziffer 4.3) sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften auszustatten und dürfen die Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

#### **4.3 Schutz des Oberbodens**

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist (§ 202 BauGB). Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Deckansaat zu versehen.

#### **4.4 Fassaden- und Dachbegrünung**

Fassadenbegrünungen und Begrünung von flach geneigten Dächern/Flachdächern werden zur Verbesserung des Kleinklimas gewünscht.

Die Art der Fassaden- und Dachbegrünung ist nach architektonischen und statischen Kriterien auf den Einzelfall abzustimmen.

#### **4.5 Pflanzgebote**

Zur harmonischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird auf den östlichen Baugrundstücken des Baugebietes (Parzellen Nr. 8 bis Nr. 10) ein Pflanzgebot zur Pflanzung einer lockeren, frei wachsenden Wild- und Ziersträucherhecke (Breite ca. 3 m) als Randeingrünung gegenüber dem Friedhof entsprechend der Pflanzliste festgesetzt (siehe Planzeichnung Teil A und Ziffer IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten).

## IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten für Einzel-/Flächenpflanzungen

(Botanischer Name)	(Deutscher Name)
<b>1. Bäume</b>	Großkronige Bäume mind. STU 16-18 Bäume klein bis mittel mind. STU 16-18
<b>1.1 Großbäume</b>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Roskastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
<b>1.2 Bäume klein bis mittel</b>	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Drummondii'	Spitz-Ahorn 'Drummondii'
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
Ulmus hollandica 'Lobel'	Schmalkronige Stadt-Ulme
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Malus in Sorten	Zier-Apfel
<b>2. Obstbäume</b>	Halb- und Hochstämme STU 10-12 Obstbäume sind aus der Kreissortenliste beim Landratsamt zu erfragen.
Malus	Apfel
Juglans	Walnuss
Pyrus	Birne
Prunus	Pflaume, Kirsche
<b>3. Sträucher</b>	
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Aschweide
Corylus avellana	Haselnuss
Salix viminalis	Korbweide
Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
<b>4. Sonstige Hecken- und Gebüschpflanzungen</b>	
Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Weißbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
<b>4.1 Ziersträucher</b>	
Acer negundo 'Variegatum'	Silber-Eschenahorn
Buddleja	Sommerflieder
Buxus in Sorten	Buchsbaum
Chaenomeles	Zierquitte
Cornus alba 'Sibirica'	Purpur-Hartriegel
Cornus stolonifera 'Flaviramea'	Gelbrindiger Hartriegel
Hibiscus in Sorten	Strauch-Eibisch
Hydrangea in Sorten	Hortensie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Magnolia stellata	Stern-Magnolie
Malus in Sorten	Zier-Apfel
Syringa swegiflexa	Perlen-Flieder
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Syringa vulgaris in Sorten	Edel-Flieder
<b>4.2 Hecken (geschnitten)</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia 'Week End'	Forsythie
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Wintergrüner Liguster
<b>5. Bodendeckende Laubgehölze</b>	
Rosa in Sorten	bodendeckende Rosen
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Lavendel in Sorten	Lavendel
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut
Vinca major	Großblättriges Immergrün
Vinca minor	Immergrün
<b>6. Stauden</b>	
Bergenia cordifolia	Bergenie
Geranium in Arten und Sorten	Storchschnabel
Alchimilla mollis	Frauenmantel
Waldsteinia ternata	Waldsteinie
Achillea in Sorten	Schaf-Garbe
Ajuga reptans in Sorten	Günsel
Anemone in Sorten	Anemone
Aquilegia in Sorten	Akelei
Aster in Sorten	Aster
Campanula in Sorten	Glockenblume
Delphinium in Sorten	Rittersporn
Hemerocallis in Sorten	Taglilie
Hosta in Sorten	Funkie
Nepeta faassenii	Katzenminze

Paeonia in Sorten	Pfingstrose
Sedum in Sorten	Sedum (Mauerpeffer, Sedum und Fetthenne)
Stachys byzantina	Woll-Ziest
Thymus in Sorten	Thymian
Veronica in Sorten	Ehrenpreis
Vinca	siehe Bodendeckende Laubgehölze
Lavende	siehe Bodendeckende Laubgehölze
Hypericum calycinum	siehe Bodendeckende Laubgehölze

## 7. Kletterpflanzen

Lonicera in Sorten	Geißblatt
Polygonum	Knöterich
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Clematis Wildarten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Actinidia arguta „Weiki“	„Bayern-Kiwi“

## 8. Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- Gehölze mit auffälligen Nadelfärbungen wie z.B. Blaufichte sowie alle blaunadeligen Scheinzypressenarten.
- Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaums (Thuja) und des Essigbaums.
- Auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, dürften giftige Pflanzen nicht angepflanzt werden.

## **D Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Gewässer, Überschwemmungsgebiete**

In unmittelbarer Nähe des Baugebietes befindet sich kein natürlicher Vorfluter. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### **2. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine bodenschutzrechtlichen Altlasten bekannt. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahme auftreten, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. Sich daraus ergebende Verzögerungen für das jeweilige Bauvorhaben sind nicht auszuschließen und müssen geduldet werden.

### **3. Denkmalschutz**

Bodenfunde/-denkmäler unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht und müssen unverzüglich den zuständigen Behörden bekannt gemacht werden (Art. 8 BayDSchG). Sich daraus ergebende Verzögerungen für das jeweilige Bauvorhaben sind nicht auszuschließen und müssen geduldet werden.

### **4. Immissionsschutz**

#### **4.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen**

Die im Norden, Osten und Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Dies betrifft auch die ordnungsgemäße Ausbringung von Gülle und Jauche. Immissionen wie Staub, Lärm und Gerüche, die auch zu unüblichen Zeiten bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auftreten können, sind zu dulden.

#### **4.2 Hauptstraße und St 2177**

Geräuschimmissionen von der nördlich angrenzenden kommunalen „Hauptstraße“ sowie der nordöstlich verlaufenden Staatsstraße St 2177 (Entfernung ca. 280 m zum Baugebiet) bedürfen aus fachlicher Sicht keiner näheren Untersuchung.

### **5. Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

#### **Schmutzwasser**

Das gesammelte Schmutzwasser wird in Richtung Hauptstraße abgeleitet. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Mischwasserkanalnetz.

#### **Regenwasser/Regenrückhaltung**

Für das Plangebiet ist eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Dies bedeutet, dass jeder Grundstückseigentümer für die auf seinem Grundstück anfallenden unverschmutzten Niederschlags-/Oberflächenwässer eine eigene Regenwasserrückhaltung vorzusehen hat. Die Ausbildung der Regenwasserrückhaltung hat als Regenwasser-Zisterne mit mind. 8 m<sup>3</sup> Speichervolumen zu erfolgen. Der Zisternen-Überlauf ist an den Regenwasserhausanschlusschacht aufzubinden. Das überlaufende Niederschlagswasser wird dann über den Regenwasserhausanschlusschacht in den öffentlichen Regenwasserkanal innerhalb der Erschließungsstraße eingeleitet. Das so gesammelte Oberflächenwasser wird anschließend gedrosselt in den ca. 400 m östlich des

Baugebietes verlaufenden namenlosen Vorfluter in Richtung Gewässer Goldbach (ca. 800 m östlich des Baugebietes) ein-/abgeleitet.

Seitens des Grundstückseigentümers sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, dass im Fall eines Überstauereignisses wild abfließendes Oberflächenwasser nicht auf benachbarte Privatgrundstücke abfließt.

Befestigte Grundstückszufahrten, -eingänge, Terrassen und dergl. sind so auszubilden, dass kein Niederschlagswasser vom Privatgrundstück auf Nachbargrundstücke und/oder öffentliche Flächen abfließt. Gegebenenfalls sind Längsentwässerungseinrichtungen vorzusehen.

## **6. Kellergeschoss-Abwasserentsorgung**

Im Plangebiet ist eine Kellergeschoss-Abwasserentsorgung im Freispiegelgefälle nicht gewährleistet. Sofern ein Baugrundstückseigentümer den Bau eines Kellergeschosses beabsichtigt, hat sich dieser im Vorfeld über die Tiefenlage der Entwässerungsleitungen bei der Gemeinde Kirchenpingarten zu erkundigen. Gegebenenfalls muss dieser die Kellerentwässerung individuell planen (z.B. SW-Hebeanlage, weiße Wanne).

## **7. Grundstückshausanschlüsse**

Die SW-/RW-Hausanschlüsse werden einschließlich Kontrollschächte bis ca. 2,50 m über die Grenze auf die Parzelle geführt. Vom Grundstückseigentümer sind die SW-/RW-Grundstücksentwässerungsleitungen auf diese Kontrollschächte aufzubinden.

Beim RW-Grundstückshausanschlussschacht ist zu beachten, dass auf diesem lediglich die Regenwasser-Zisternen-Überlaufleitung aufgebunden werden darf (siehe Ziffer 5). Die Zusammenführung von mehreren Regenwasserablaufgrundleitungen hat demzufolge vor oder bei der Zisterne zu erfolgen.

## **8. Regenwassernutzung**

Im Fall einer Regenwassernutzung ist ein zusätzlicher, geeichter Wasserzähler vorzusehen. Die Inbetriebnahme, Stilllegung und bauliche Veränderung einer Regenwassernutzungsanlage bedarf einer Mitteilung an das zuständige Gesundheitsamt und an die Gemeinde. Eine direkte Verbindung zwischen Trinkwassernutzungsanlage und Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig. Das DVGW Arbeitsblatt 555 sowie das Merkblatt RWNA (Regenwassernutzungsanlagen) sind zu beachten.

## **9. Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsraumflächen verlegt.

## **10. Stauendes/drückendes Schichten-/Hangwasser**

Bei Ausbildung eines Kellergeschosses bzw. bei der Gründung ist zu beachten/berücksichtigen, dass aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse in Verbindung mit der Hanglage stauendes/drückendes Schichten-/Hangwasser nicht ausgeschlossen werden kann.

## **11. Oberflächennaher Abfluss**

Das Baugebiet wird von einem oberflächennahen Abfluss (Oberflächenwasser) geprägt. Bei oberflächennahem Abfluss sind tiefliegende Bauwerksöffnungen,

Fenster, Türen usw. zu vermeiden. Andernfalls sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (schadlose Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser).

## **12. Fassadenbegrünungen**

Fassadenbegrünungen sollen im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes mit Kletterpflanzen laut Pflanzliste (siehe Teil C Ziffer IV.) durchgeführt werden; dies gilt insbesondere für fensterlose Mauerflächen.

## **13. Erneuernde Energiequellen**

Für die Gebäudeheizung, Warmwasseraufbereitung und Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürlich sich erneuernde Energiequellen genutzt werden. Bei Tiefbohrungen für Erdwärmesonden sind die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

## **14. Festlegung der Höhenlage OK FFB EG**

Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlage (OK FFB EG) hat in Absprache mit der Gemeinde Kirchenpingarten zu erfolgen (siehe Teil C, I. Ziffer 6.).

## **15. Nachweis über Abstandsflächen**

Dem Bauantrag muss ein Nachweis über die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO beigelegt werden (§ 9 Abs.4 BauGB). Das Optionsrecht nach Art. 6 Abs.7 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

## **16. Planunterlagen**

Den Planunterlagen für eine Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante und über dem Urgelände beizufügen. Ferner ist die Höhe der OK FFB EG anzugeben.

Die vorgesehene Art und Weise der erforderlichen Regenwasserrückhaltung/-Zisterne einschließlich deren Bemessung (Volumennachweis) sind mit dem Bauantrag prüfbar einzureichen (siehe Ziffer 5).

## **17. Verschattungsfreiheit**

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der verwendeten Formulierung „weitestgehende Verschattungsfreiheit“ kein Rechtsanspruch auf ein „verschattungsfreies“ Baugrundstück/Wohngebäude besteht. Diese Formulierung soll die Grundstückseigentümer und künftigen Nachbarn lediglich darauf hinweisen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans das „solare Bauen“ (aktive und passive Sonnenenergienutzung) angestrebt, gefördert und bewahrt werden soll. Diesem Planungsgrundsatz folgend, wurden die Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO so gewählt, dass zwischen den Gebäuden ein Mindestabstand von ca. 14 m (ggf. abzgl. „Vortreten“ gemäß Teil C, I. Ziffer 3) eingehalten wird.

## **18. Kies-/Schotterbeete**

Kies-/Schotterbeete sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig.

**19. Bienenwiese**

Zur Erhaltung der heimischen Insektenwelt, insbesondere der Bienen, wird auf jedem Baugrundstück eine „Bienenwiese“ (Blumenwiese) mit einer Gesamtfläche von mind. 25 m<sup>2</sup> empfohlen.

**20. Rückstauenebene Kanalisation**

Als Rückstauenebene für die Kanalisation gilt die Straßenoberkante an der jeweiligen Anschlussstelle.

**21. Grenzregelung**

Die Grenzregelung und das Grenzregelungsverfahren nach § 80 ff BauGB obliegt der Gemeinde Kirchenpingarten.

**22. DIN-Vorschriften**

Die im Teil C genannten Normen sind bei der Gemeinde einsehbar.

## E Verfahrensvermerke

0. Die Gemeinde Kirchenpingarten erlässt auf der Grundlage von:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Bodenschutzgesetz
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
PlanzV	Planzeichenverordnung
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen den Bebauungsplan „Stockäcker“ als Satzung.

---

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchenpingarten hat in der Sitzung vom 15.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Stockäcker“ beschlossen. Gemäß § 2 Abs.1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 31.07.2019 mit Amtsblatt Nr. 08/2019 ortsüblich bekannt gemacht.

---

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2019 hat in der Zeit vom 09.08.2019 bis 09.09.2019 stattgefunden.

---

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2019 hat in der Zeit vom 09.08.2019 bis 09.09.2019 stattgefunden.

---

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchenpingarten hat in der Sitzung vom 07.09.2020 das Einverständnis mit dem Inhalt des Bebauungsplanes „Stockäcker“ in der Fassung vom 11.09.2020 (aktualisierte Fassung vom 07.09.2020) und die Durchführung des Auslegungsverfahrens beschlossen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

---

5. Gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.09.2020 in der Zeit vom 10.10.2020 bis einschließlich 11.11.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 11.09.2020 (aktualisierte Fassung vom 07.09.2020) gegeben.

---

6. Gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 11.09.2020 (aktualisierte Fassung vom 07.09.2020) in der Zeit vom 10.10.2020 bis einschließlich 11.11.2020 während der Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Weidenberg, Rathausplatz 2, 95466 Weidenberg öffentlich ausgelegt (Bürgerbeteiligung). Die öffentliche Auslegung ist am 30.09.2020 mit dem Hinweis auf die Auslegungsfrist ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Gemeinde Kirchenpingarten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Stockäcker“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchenpingarten, den \_\_\_\_\_ .....  
Markus Brauner  
1. Bürgermeister Gemeinde Kirchenpingarten

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Stockäcker“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Gemäß § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB ist der Bebauungsplan damit in Kraft getreten.

Kirchenpingarten, den \_\_\_\_\_ .....  
Markus Brauner  
1. Bürgermeister Gemeinde Kirchenpingarten

Die Planzeichnung (Teil A), die Planzeichen als Festsetzungen (Teil B), die Textlichen Festsetzungen (Teil C), die Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen (Teil D) sowie die Verfahrensvermerke (Teil E) sind Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan „Stockäcker“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_.



**Bebauungsplan**

# **„Stockacker“**

**Teil F**

**Begründung und Umweltbericht**

	<b>Seite</b>
<b>A</b>	
<b>Begründung</b>	
1. Anlass und Erfordernis der Planung, Bedarfsnachweis	2
2. Planungsrechtliche Situation	2
3. Beschreibung des Planungsgebietes	
3.1 Lage im Raum	2
3.2 Lage im Gemeindegebiet	3
3.3 Topographie und Charakterisierung von Natur und Landschaft	3
3.4 Geltungsbereich	3
3.5 Flächenbilanz	4
4. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung	
4.1 Städtebauliche Konzeption	4
4.2 Geplante bauliche Nutzung	4
4.3 Aufgehobener Bebauungsplan „Stockäcker“	4
5. Bodenordnung	5
6. Bodendenkmalpflege	5
7. Erschließung	
7.1 Verkehrserschließung	5
7.2 Versorgungs- und Entsorgungssysteme	5
8. Gestalterische Ziele der Grünordnung	6
<b>B</b>	
<b>Umweltbericht – Umweltbelange - Abwägung</b>	
1. Einleitung	
1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	7
1.2 Ausgleich für Eingriffe in Naturschutz und Landschaft	7
1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	7
2. Umweltbelange - Abwägung	7
2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene	8
2.2 Schutzgut Boden	8
2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	8
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.5 Schutzgut Landschaft	10
2.6 Schutzgut Mensch	10
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
2.8 Wechselwirkungen	11
2.9 Abwägung	11
3. Prognose über die zu erwartende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	11
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	12
6. Zusammenfassung	13

Dem vorliegenden Bebauungsplan „**Stockäcker**“ ist nach § 9 Abs.8 BauGB eine Begründung für das Vorhaben mit Angaben nach § 2a BauGB und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB beizulegen, in welchen Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung dargestellt werden.

## **A Begründung**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung, Bedarfsnachweis**

Bei dem Baugebiet „Stockäcker“ handelt es sich um ein kleines Baugebiet mit 22 Bauparzellen für Einzelhausbebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ in offener Bauweise entstehen.

Die Gemeinde Kirchenpingarten hat nach wie vor eine hohe Nachfrage an Baugrundstücken, meist junger Familien. Die derzeit noch vorhandenen Baugrundstücke in Kirchenpingarten sind überwiegend in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Die Gemeinde war und ist stets bemüht, die vorhandenen Baulücken zu schließen. Die verfügbaren Baulücken im Bestand sind jedoch mittlerweile nahezu geschlossen. Die Gemeinde ist daher bestrebt neuen Wohnraum für junge Familien in Kirchenpingarten zu schaffen, um damit auch letztendlich einer Abwanderung entgegenzuwirken.

Aufgrund der ländlich geprägten Gegend gepaart mit der guten verkehrstechnischen Anbindung nach Kemnath und Bayreuth ist Kirchenpingarten als Wohnort sehr attraktiv. Die gerade erst sanierten Einrichtungen Kindergarten und Schule, welche vom Neubaugebiet aus fußläufig erreichbar sind sowie das umfangreiche kulturelle Angebot tragen hierzu bei.

Im Zuge der künftigen Vorsorge zur gemeindlichen Entwicklung ist der Bedarf der hier ausgewiesenen Baugrundstücke aus den genannten Gründen dringend gegeben. Aufgrund der hohen Nachfrage besteht dringender Handlungsbedarf.

Mit Veräußerung an die jeweiligen Bauwerber sollen die Baugrundstücke später ausschließlich mit entsprechendem Bauzwang belegt werden, um so einer längeren Nichtbebauung bzw. Wertspekulation vorzubeugen. Damit soll der Nachfrage von Bauwerbern möglichst kurzfristig Rechnung getragen werden.

Bezüglich des ursprünglichen/alten Bebauungsplanes „Stockäcker“ wird auf Ziffer<sup>o</sup>4.3 verwiesen.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

Aufgrund des oben dargelegten dringenden Bedarfs an kurzfristig bebaubaren Baugrundstücken hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stockäcker“ beschlossen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entspricht sowohl der angrenzenden Bebauung als auch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Kirchenpingarten im betroffenen Areal.

### **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

#### **3.1 Lage im Raum**

Die Gemeinde Kirchenpingarten liegt östlich von Bayreuth im Landkreis Bayreuth im Regierungsbezirk Oberfranken. Bezüglich regionalplanerischer Belange gehört die Gemeinde zur Planungsregion „Oberfranken-Ost“.

Kirchenpingarten ist Mitglied der VG Weidenberg und ist ausgestattet mit allen Grundeinrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Grundschule, Kindergarten, Vereine, kirchliche Einrichtungen, ÖPNV und weiteres).

### 3.2 Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im östlichen Randbereich der Gemeinde Kirchenpingarten im Anschluss an die bebaute Ortslage.

Begrenzt wird das Planungsgebiet

- im Norden durch die kommunale „Hauptstraße“ bzw. bestehende Bebauung
- im Osten durch den Friedhof der Gemeinde
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Westen durch die bestehende Bebauung

### 3.3 Topographie und Charakterisierung von Natur und Landschaft

Das Gelände fällt von Süden nach Norden Richtung Hauptstraße um ca. 6 m. Die Geländehöhe entwickelt sich von ca. 522 m ü NN bis hin zu ca. 528 m ü NN.

Im beplanten Gebiet sind keine Oberflächengewässer und keine Bebauungen vorhanden.

Die betroffenen Grundstücksflächen sind Ackerflächen und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Über eventuell vorhandene Drainagen können keine Aussagen getätigt werden.

Das Kleinklima zeigt keine ausgeprägten natürlichen Besonderheiten und klimatisch ausgleichende Vegetationen.

Beim beplanten Gebiet handelt es sich weder um ein Schutzgebiet noch um ein kartiertes Biotopgebiet.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der beplanten Fläche können keine seltenen Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen werden.

### 3.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücks-Nummern 66 und 67 sowie Teilflächen der Flur-Nummern 1, 1/1, 3, 6, 45, 67/1, 76, 77, 78, 94 und 374 der Gemarkung Kirchenpingarten.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ergaben sich nachstehende Änderungen der betroffenen Flurstücke.

Flur-Nr. 64:

Lage > nördlich der Parzellen Nr. 3 bis 5

Die Verhandlungen zum Erwerb der Flur-Nr. 64 sind nach dem Aufstellungsbeschluss gescheitert. Vorgenanntes Flurstück ist daher nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Flur-Nr. 6, 45, 78 und 94:

Lage > westlich vom Wohngebiet

Für die verkehrstechnische Anbindung des Wohngebietes an die kommunalen Straßen „Kirchweg“ und „Flurstraße“ sind Teilflächen vorgenannter Flurstücke zusätzlich erforderlich.

Flur-Nr. 67/1 und 374:

Lage > nördlich vom Wohngebiet

Für die verkehrstechnische Anbindung des Wohngebietes an die kommunale „Hauptstraße“ sind Teilflächen vorgenannter Flurstücke zusätzlich erforderlich.

### **3.5 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 23.239 m<sup>2</sup>. Diese Fläche untergliedert sich zukünftig wie folgt:

Baugrundstücke 18.364 m<sup>2</sup>  
Öffentliche Flächen 4.875 m<sup>2</sup> (Verkehrs- und Grünflächen)

## **4. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Für die Planung des Baugebiets wurde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten der Gemeinde Kirchenpingarten herangezogen. Diese Fläche wurde bereits seitens der Gemeinde zur Abrundung des gemeindlichen Siedlungsgebietes im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Das Gebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen.

### **4.2 Geplante bauliche Nutzung**

Durch die Vorgaben der Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die zulässigen Baukörper definiert. Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von  $\leq 0,30$ , max. 2 Vollgeschosse und max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus.

Entsprechend den Wünschen zukünftiger Bauwerber und zur Steigerung der Attraktivität des Baugebietes wurde beschlossen, den Bauherren größtmögliche Freiheit in der individuellen Gestaltung ihrer Wohnhäuser zu ermöglichen. Ein weiteres Grundkonzept des Bebauungsplans ist durch die Gestaltung der Parzellen, die Ausrichtung der Baufenster/Baukörper und die architektonische Gestaltungsmöglichkeiten den Bauherren „solares Bauen“ zu ermöglichen und eine weitestgehende Verschattungsfreiheit der Südfassaden der Wohngebäude zu erreichen. Der Bauherr soll die Sonnenenergie sowohl aktiv als auch passiv optimal nutzen können ohne durch einschränkende Vorgaben bezüglich der Baugestalt zu sehr behindert zu werden. Deshalb sollen verschiedene Bautypen zugelassen werden, die Festsetzungen bezüglich maximaler Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Geschossigkeit enthalten.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben werden energieeffizient, individuell, architektonisch wertvoll und vielgestaltig zu planen und zu bauen.

Ein weiteres Element des Baugebietes ist auch die Durchgrünung der privaten Flächen. Unter anderem werden hierbei auch Festsetzungen getroffen um die Verschattung der nachbarlichen Wohngebäude zu vermeiden.

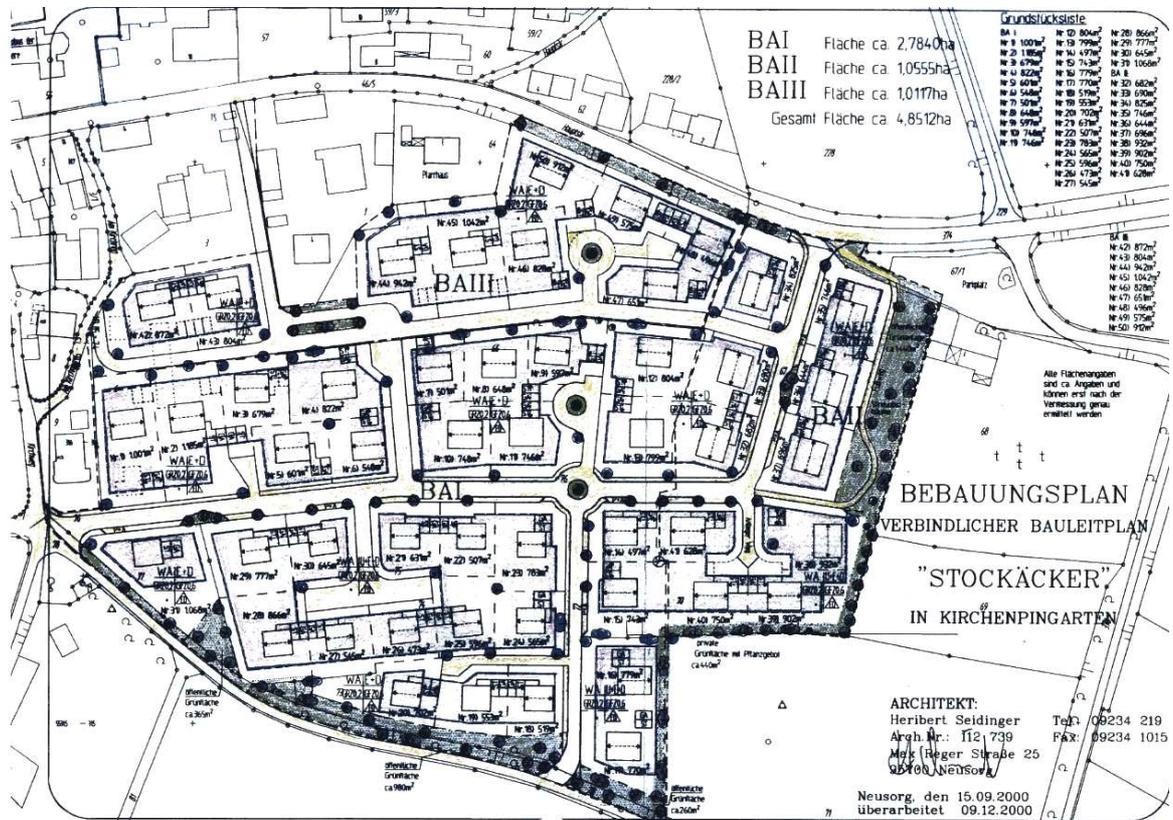
Auf den sorgsam Umgang mit den natürlichen Ressourcen (Wasser, Boden) wird hingewiesen und soweit möglich durch Beratung seitens der Gemeinde bzw. den Fachbehörden des Landkreises unterstützt.

Auswirkungen im überörtlichen, raumbedeutsamen Sinn sind durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### **4.3 Aufgehobener Bebauungsplan „Stockäcker“**

Für den nun überplanten Geltungsbereich bestand bis 2018 bereits ein Bebauungsplan, welcher auch noch weitere Flächen mit einbezogen hat. Der Bebauungsplan „Stockäcker“ (ALT, siehe unten) wurde in den Jahren 1999 und 2000 aufgestellt und erreichte am 15.09.2000 Rechtskraft. In diesem wurden 3°Bauabschnitte für insgesamt 50 Bauparzellen vorgesehen. Da zum einen die Erschließung nicht durchgeführt werden konnte, weil teilweise kein Zugriff auf die Privatgrundstücke bestand und zum anderen die Größe des Baugebietes in

keiner Relation zum vorhandenen Bedarf stand, wurde der Bebauungsplan im Jahr 2018 aufgehoben. Auf die Aufhebungssatzung vom 31.08.2018 wird verwiesen. Durch die Neu-Überplanung des Gebietes soll nun die sinnvolle und bedarfsgerechte Erschließung eines kleineren Gebietes erfolgen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stockäcker“ vom 15.09.2000 (nicht maßstabsgetreu)

## 5. Bodenordnung

Die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt in einem Bauabschnitt.

## 6. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, so ist deren sachgerechte Bergung und Ausgrabung unerlässlich. Soweit Bodenfunde auftreten, werden diese umgehend den zuständigen Behörden angezeigt.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrserschließung

Die Gemeinde Kirchenpingarten liegt im Regierungsbezirk Oberfranken (Bayern), im Städtedreieck Bayreuth – Marktredwitz – Weiden, direkt an der St 2177 und BT 42 und ist über diese an das überregionale Straßennetz B 22, A 9 und A 93 verkehrsgünstig angebunden. Das Plangebiet ist über die kommunalen Erschließungsstraßen „Hauptstraße“, „Kirchweg“ und „Flurstraße“ erreichbar bzw. verkehrstechnisch erschlossen.

Die geplante öffentliche Infrastruktur wird bei entsprechender Flächenverfügbarkeit nach der DIN 18040-3 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) nach Möglichkeit ausgeführt.

### 7.2 Versorgungs- und Entsorgungssysteme

Die Trinkwasserversorgung einschließlich Löschwasserbereitstellung ist über das örtliche Leitungssystem gesichert.

Die Energieversorgung mit Strom und Gas erfolgt über die örtlichen Anbieter; gleiches gilt für die Telekommunikationsanlagen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das örtliche Mischwasserkanalnetz der Gemeinde (siehe Teil D Ziffer 5.). Die Regenwasserableitung erfolgt über ein eigenes Ableitungssystem (siehe Teil D Ziffer 5.).

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis organisiert und geregelt.

## **8. Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen.

Die angestrebte gezielte Begrünung des Baugebietes soll zur Einbindung in die Landschaft beitragen (siehe Teil C Ziffer III.).

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze (siehe Teil C Ziffer IV.) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Wegen der exponierten Lage am Ortsrand und des Anschlusses an die freie Landschaft ist es erforderlich hier fremdländische Gehölze auszuschließen.

Den privaten Bauherren wird empfohlen, sich bei der Gartengestaltung von einem freien Landschaftsplaner oder von dem Gartenfachberater des Landkreises beraten zu lassen.

## **B Umweltbericht – Umweltbelange - Abwägung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe und/oder Anlagen, aufgrund der bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### **1.2 Ausgleich für Eingriffe in Naturschutz und Landschaft**

Für das Planungsgebiet bestand bereits ein Bebauungsplan, welcher im Jahr 2018 aufgehoben wurde. Auf Ziffer A 4.3 (siehe oben) wird verwiesen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans waren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen noch nicht erforderlich. Da das Verfahrensgebiet deutlich verkleinert wurde und die Neuaufstellung in zeitlichen Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplans stehen, kann gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Bayreuth) vom 03.11.2020 auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

#### **1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Wie in der Begründung dargestellt, sollen durch das neue Wohngebiet dringend benötigte Bauflächen für die ortsansässige und hinzuziehende Bevölkerung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den Festsetzungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Baugebiet umfasst 22 Bauparzellen mit insgesamt rund 18.364 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche. Die bauliche Nutzung beschränkt sich bedarfskonform auf ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit einer Grundflächenzahl  $\leq 0,30$  und einer Einzelhausbebauung mit max. 2 Vollgeschossen.

Maßgebend für die Planung des Baugebietes war vor allem der Grundgedanke des „Solaren Bauens“. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben werden energieeffizient, individuell, architektonisch wertvoll und vielgestaltig zu planen und zu bauen.

### **2. Umweltbelange - Abwägung**

Gemäß § 1 und § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln, zu prüfen und gerecht abzuwägen.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage landschaftsgestalterische Gesichtspunkte berücksichtigt.

Das Plangebiet „Stockäcker“ ist nicht Bestandteil eines

- a) Überschwemmungs- und/oder Hochwassergebietes
- b) Gebietes mit wasserrechtlichem Planungsverbot
- c) Vogelschutzgebietes
- d) Gebietes, in dem Vorhaben nach dem UVPG beurteilt werden müssen
- e) Störfallrelevanzgebietes nach § 50 Satz 1 BImSchG
- f) Flora-, Fauna- und Habitatgebietes (FFH-Gebiet) und
- g) Natura 2000 Gebietes

Für das Plangebiet liegen keine Landschaftspläne oder sonstige Umweltpläne vor.

## 2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in einer wärmeren Klimazone des oberfränkischen Becken- und Hügellandes. Es liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritimen, feuchtgemäßigten und dem kontinentalen, winterfeuchtkalten Klima. Der Witterungsverlauf im Jahr gestaltet sich sehr wechselhaft. Großwetterlagen mit westlicher Strömungskomponente (Westlagen) überwiegen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt deutlich über 700 mm mit einem Maximum in der kühlen Jahreshälfte. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 7,0 und 7,5°C; die örtlichen Temperaturen sind als mäßig kühl einzustufen. Das Baugebiet hat keine Bedeutung als kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn oder als Kaltluftentstehungsgebiet.

### Auswirkungen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Art und Weise der Bebauung sowie zur Begrünung wird keine erhöhte Aufheizung der Umgebung erwartet. Auch werden keine Kaltluftabflussbahnen gestört.

### Ergebnis

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bestandsbeschreibung

Die Fläche wird momentan als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Versiegelung des Bodens ist nur im Bereich der Feldzufahrten und der kommunalen Straßen „Hauptstraße“, „Kirchweg“ und „Flurstraße“ vorhanden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung wird der Boden ausgelaugt, was zu einer höheren Belastung des Bodens mit Düngemitteln und Pestiziden führt. Es sind keine Altlasten bekannt.

### Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Aufgrund des nach Norden fallenden Geländes sind geringfügige Bodenab-/aufträge notwendig. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ  $\leq 0,30$ ), Straßen und Zufahrten werden ca. 50 % der Fläche befestigt. Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine betriebsbedingten Belastungen.

### Ergebnis

Durch die Baumaßnahme wird einerseits der Grad der Versiegelung ansteigen, andererseits wird die Belastung des Bodens durch Düngemittel und Pestizide stark abnehmen. Durch geeignete Bepflanzung und Pflege wird die Qualität des Bodens langfristig zunehmen. Diese Gründe lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut erwarten.

## 2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

### Bestandsbeschreibung

Ein Gewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Nächstes Oberflächengewässer ist der ca. 400 m östlich des Baugebietes von Nordwest nach Südost verlaufende namenlose Vorfluter. Dieser mündet in das Gewässer Goldbach, der ca. 800 m östlich des Baugebietes verläuft.

Das Baugebiet liegt topographisch gesehen auf der Nordseite eines Hügels (kleiner Berg). Der Hochpunkt dieser Erhebung liegt ca. 85 m südlich von der Parzelle Nr. 10. Vom Hochpunkt aus gesehen fällt das Gelände nach allen Seiten gleichmäßig ab.

Aufgrund vorbeschriebener Nordhanglage wird innerhalb des Baugebietes kein Grund-/Schichtenwasser erwartet. Der anstehende Untergrund ist erfahrungsgemäß für eine planmäßige Versickerung ungeeignet. Das Gebiet wird von einem oberflächennahen Abfluss geprägt. Das vom Plangebiet abfließende Oberflächenwasser wird über einen Straßengraben südlich der Hauptstraße gesammelt und in Richtung des eingangs erwähnten namenlosen Vorfluters mittels eines Grabensystems abgeleitet.

#### Auswirkungen

Durch die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird der Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden aus der Landwirtschaft und damit eine mögliche Belastung des Grundwassers bzw. des Vorfluters stark reduziert bzw. beendet. Durch die textlichen Festsetzungen wird das Maß der Versiegelung so gering wie möglich gehalten, so dass weiterhin ein großes Maß an naturnahen Retentionsflächen vorhanden sein bzw. geschaffen werden wird.

Der Umgang mit dem Oberflächenwasser soll nach dem Prinzip der „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ erfolgen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies die Errichtung einer Trennkanalisation, einer Regenrückhaltung und die gedrosselte Ableitung des Regenwassers in Richtung des eingangs erwähnte namenlosen Vorfluters bzw. in den „Goldbach“ als Nachfolgewässer.

Die Regenwasserrückhaltung im Baugebiet erfolgt dezentral. Dies bedeutet, dass jeder Grundstückseigentümer für die auf seinem Grundstück anfallenden Niederschlags-/Oberflächenwässer eine eigene Regenwasserrückhaltung in Form einer Zisterne mit mind. 8 m<sup>3</sup> Speichervolumen vorzusehen hat. Das überlaufende Niederschlagswasser wird dann über den Regenwasserhausanschlussschacht in den öffentlichen Regenwasserkanal innerhalb der Erschließungsstraße eingeleitet. Durch die festgesetzte dezentrale Regenwasserrückhaltung kann davon ausgegangen werden, dass sich das Retentionsvolumen innerhalb des Plangebietes im Vergleich zum Bestand sogar erhöht. Ferner wird im Bebauungsplan auf die Regenwassernutzung ausdrücklich hingewiesen.

#### Ergebnis

Vorgenannte Ausführungen lassen den Schluss zu, dass das künftige Baugebiet das Schutzgut Grund-/Oberflächenwasser nur in geringem Maße beeinträchtigt.

## **2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Bestandsbeschreibung

Die gesamte Fläche des künftigen Baugebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. An den Wegrändern findet man vereinzelt vorwiegend nährstoffliebende Gräser und Kräuter. Vorkommen von wertgebenden Pflanzen- und Tierarten sind nicht bekannt. Die momentane Nutzung der Flächen verbunden mit hohen Düngemittelgaben und Einsatz von Pestiziden führt zu einer Arten-Strukturarmut und verhindert eine Besiedlung mit wertgebenden Tier- und Pflanzenarten.

#### Auswirkungen

Die Liste der Gehölz-/Pflanzenarten als Teil der Grünordnung enthält ausschließlich heimische Pflanzenarten, die die Wertigkeit der Flächen des Baugebietes erhöhen werden. Im Baugebiet dürfen zwischen den benachbarten Baugrundstücken und zur offenen Landschaft keine gemauerten Sockel errichtet werden. Desweiteren ist zwischen OK Gelände und UK Zaun ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Auch der Bau von massiven Einfriedungsmauern ist untersagt. Diese Vorgaben begünstigen die Ansiedlung verschiedenster Kleintiere und Nützlinge.

### Ergebnis

Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

## **2.5 Schutzgut Landschaft**

### Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet ist bedingt durch seine landwirtschaftliche Nutzung in seinem Erscheinungsbild monoton und ohne besondere Einzelstrukturen.

### Auswirkungen

Die Lage des Baugebietes in Verbindung mit der Begrünung entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebot gemäß Teil C, III. 4.5 bzw. 4.1 Buchstabe d) – Pflanzung von Hausbäumen) wird die Ortslage abrunden und harmonisch in die umgebende Landschaft einbinden. Durch die west- und nördlich bestehende Bebauung ist das Landschaftsbild bereits gebäudetypisch vorgeprägt. Desweiteren werden keine besonderen Sichtachsen oder Blickbeziehungen beeinträchtigt.

### Ergebnis

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen und die sich ergebende Abrundung der Ortslage werden zu einem für die Landschaft positiven Ergebnis führen. Somit sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

## **2.6 Schutzgut Mensch**

Es werden die Aspekte der Belastung der zukünftigen Bewohner durch Lärm, Luftverschmutzung, Verschattung und Erschütterung betrachtet.

### Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich schließt im Norden an die kommunale „Hauptstraße“ an. Der Abstand vom Wohngebiet zur nordöstlich verlaufenden Staatsstraße St 2177 beträgt mind. 280 m. Eine Vorbelastung durch Gewerbelärm im Umfeld ist nicht vorhanden. Die südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Baugebietes liegt der Friedhof.

### Auswirkungen

Geräuschimmissionen von der nördlich angrenzenden kommunalen „Hauptstraße“ sowie der nordöstlich verlaufenden Staatsstraße St 2177 (Entfernung mind. 280 m zum Baugebiet) bedürfen aus fachlicher Sicht keiner näheren Untersuchung. Die Verkehrsführung innerhalb des Baugebietes wurde so geplant, dass es zu keinem Durchgangsverkehr kommen wird. Die durch die Bewirtschaftung der im Süden an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelastungen sind ortsüblich und zu tolerieren (siehe Teil D Ziffer 4.1). Im geplanten Baugebiet gibt es keine Beeinträchtigungen der zukünftigen Bewohner durch ganztägige Verschattung oder Erschütterungen.

### Ergebnis

Durch das künftige Baugebiet wird es zu keiner Mehrbelastung für den Menschen durch Lärm, Luftverschmutzung, Verschattung oder Erschütterungen kommen.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Planungsgebiet kommen weder Kultur- noch Bodendenkmäler vor.

## **2.8 Wechselwirkungen**

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

## **2.9 Abwägung**

Für die Schutzgüter sind keine erheblichen Nachteile durch die Nutzung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ zu erwarten. Das Beeinträchtigungspotential durch die Planung hinsichtlich der Umweltbelange ist als gering einzustufen.

Die Umsetzung und Nutzung der beabsichtigten Planung für das Baugebiet „Stockäcker“ ist nach objektiver und ergebnisoffener Abwägung als ausgewogen zu bezeichnen.

## **3. Prognose über die zu erwartende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Im Ergebnis vorstehender Ausführungen wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung aufgrund der als gering eingestufteten Umweltauswirkungen als positiv eingestuft. Begründet wird dies mit der Vielzahl von Festsetzungen im Bebauungsplan, die im Ergebnis eine offene und begrünte Wohnbebauung unter Berücksichtigung vorgenannter Schutzgüter nach sich zieht.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt, da eine andere Bebauung als eine Wohnbebauung aufgrund des Charakters der angrenzenden Siedlungsteile nicht realisiert werden kann.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

### **4.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

- Begrünung des Baugebietes zur Vermeidung einer Aufheizung der Umgebung.
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden und Straßenräumen durch erwünschte Fassaden- und Dachbegrünung der Privathäuser.
- Gestaltung des Gebietes in offener Bauweise (definierte Baugrenzen mit einem Mindestabstand von ca. 14 m zwischen den Wohngebäuden) damit Luftströme abfließen können.

### **4.2 Schutzgut Boden**

- Schutz und fachgerechte Lagerung des Mutterbodens während der Baumaßnahmen und Wiedereinbau
- Die Geländeformation bleibt im Wesentlichen unverändert. Es erfolgt eine Anpassung an die vorhandene Topographie.
- Private Verkehrsflächen, Garagenvorplätze, Stellplätze usw. sind weitestgehend mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Bündelung der Versorgungsleitungen in Straßen und Wegen

### **4.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

- Sparsamer Umgang mit Wasser während der Bau- und Nutzungsphase
- Weitestgehende Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den Privatgrundstücken
- Einleitung des Schmutzwassers in das bestehende Mischwasserkanalnetz

- Ableitung des Regenwassers im Trennsystem und gedrosselte Einleitung in den Vorfluter „Goldbach“ als Folgegewässer
- Forderung einer Regenwasserzisterne zur Erhöhung des Retentionsvolumens im Baugebiet
- Empfehlung zur Verwendung von Regenwasser durch die privaten Haushalte, Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung, dadurch Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs
- Befürwortung der Ausführung von flach geneigten Dächern der Wohnhäuser und Nebengebäude als begrünte Dächer

#### **4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- Verzicht auf Sockelmauern unter Zäunen (Ausnahme: Zaunsockel entlang der Straße sind zulässig) zwischen den benachbarten Baugrundstücken, Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Boden und Zaun sowie Verzicht auf massive Einfriedungsmauern zur Erhaltung durchgängiger Lebensräume für die ortsübliche Fauna (Vernetzung)
- Schaffung von Nistplätzen und Unterschlupfmöglichkeiten (z.B. Gehölzpflanzungen, Trockenmauern aus Naturstein, Pflanzgebot und Pflanzpflicht von mind. 2 Hausbäumen je Parzelle)
- Standortgerechte Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern
- Befürwortung der Begrünung von Böschungen, Gebäuden, Natursteinmauern

#### **4.5 Schutzgut Landschaft**

- Bei Planung und Ausführung: Anpassung an die vorhandene Topographie
- Anpassung der Vollgeschosse an die umgebende Bebauung
- Pflanzung einer Wild- und Ziersträucherhecke als Ortsrandeingrünung
- Weitestgehende Begrünung des gesamten Baugebietes auf privaten Flächen durch Empfehlungen/Vorgaben bezüglich der Grünordnung für einen fließenden Übergang zwischen Stadt und Natur

#### **4.6 Schutzgut Mensch**

- Keine Planung von Durchgangsstraßen, damit wird Verkehrsberuhigung und Lärminderung erreicht
- Abfallvermeidung und Wertstofftrennung
- Verwendung von unbelasteten Baustoffen und Baustoffen mit positiver Ökobilanz
- Begrünung zur Steigerung der Lebensqualität

#### **4.7 Ausgleichsmaßnahmen**

Bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen wird auf Ziffer 1.2 verweisen.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht (Kirchenpingarten Nord, Erweiterung Baugebiet „Drei Birken“, Areal Flurstraße und Hofäcker). Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der Nähe zum Ortskern/Kindergarten und der Möglichkeit einer zeitnahen Realisierung des Baugebietes wurde der vorliegenden Planung der Vorzug gegeben. Die vorgesehene lockere Bebauung ist durch die seitens der Gemeinde gewünschte durchgrünte Wohnlandschaft begründet. Dem Bauherrn wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan größtmögliche Individualität in der Planung ermöglicht.

## 6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Kirchenpingarten plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stockäcker“ am Ortsrand des Gemeindegebietes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 23.239 m<sup>2</sup>.

Für das geplante Bebauungsgebiet, das den Bedarf der einheimischen und hinzuziehenden Bevölkerung an verfügbarem Bauland decken soll, wurde ein ortskernnaher Bereich am östlichen Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume oder Kultur-/Sachgüter von der Planung betroffen, da es sich hier um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Die Auswirkungen durch das geplante Baugebiet auf die Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Landschaft und Mensch wurden geprüft und als durchweg gering eingestuft. Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die geplante Maßnahme werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen, wie eine intensive Begrünung des gesamten Baugebietes, durch Sensibilisierung der Bauwilligen bezogen auf schonenden Umgang mit Boden und Wasser, Festlegung eines Pflanzgebotes und der Pflanzpflicht von „Hausbäumen“ zur harmonischen Einbindung des Gebietes in die Landschaft, Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und Vorgaben bezüglich Bauformen um Sonnenenergie, sowohl passiv als auch aktiv, effektiv nutzen zu können.

Die Notwendigkeit der Wohnbebauung wurde von Seiten der Gemeinde geprüft und als gegeben bewertet, da die hohe Nachfrage nach verfügbarem Bauland weiterhin besteht. Alternative Standorte wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung überprüft. Aufgrund der harmonischen Abrundung der Gemeinde nach Osten, der Flächenverfügbarkeit, der Möglichkeit einer zeitnahen Realisierung und der als gering eingestuften Umweltauswirkungen, wurde der vorliegenden Planung der Vorzug gegeben. Um einen harmonischen Übergang zwischen Gemeinde und Landschaft zu schaffen wurde die offene Bauweise mit Begrünung der privaten Flächen gewählt.

Entsprechend den Zielen der Regionalplanung wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchenpingarten  
Tressauer Straße 2  
95466 Kirchenpingarten

Kirchenpingarten, den .....

.....  
Markus Brauner  
1. Bürgermeister Gemeinde Kirchenpingarten

Aufgestellt:

Ingenieurgesellschaft **KOCH** mbH  
Danziger Straße 12  
95478 Kemnath

Kemnath, den 01.03.2021



.....  
Dipl.-Ing. (FH) Karlheinz Koch