

**Bebauungsplan
des Marktes Kallmünz
„Sondergebiet Kindergartenstraße“**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung,
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung
für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Kallmünz folgende

S A T Z U N G

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Bebauungsplan.....	3
§ 2	Geltungsbereich.....	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	3
§ 6	Freileitungen	3
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen	4
§ 8	Gestaltung der baulichen Anlagen	4
§ 9	Einfriedungen	4
§ 10	Brandschutz.....	4
§ 11	Entsorgung	4
§ 12	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	5
§ 13	Stellplätze	5
§ 14	Freiflächengestaltung	5

§ 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom 28.01.2020 in der Fassung vom 20.01.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 20.01.2020 festgesetzt.

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Holzheimer Straße“ wird im Bereich des dargestellten Geltungsbereiches vollumfänglich ersetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in ein Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO. Dabei sollen Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke mit der Zweckbindung Kindertagesstätte – Kinderkrippe festgesetzt werden.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen (§ 19 BauNVO und § 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Dabei sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen >50.0 m zulässig.

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

§ 6 Freileitungen

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebietes unzulässig.

Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie DIN 1998 zu beachten.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

§ 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Flachdach, Pultdach, versetztes Pultdach oder Satteldach mit einer maximalen Wandhöhe (=Traufhöhe) von 7,00 m auszuführen.
- (2) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für die umgebende Wohnbebauung und den Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Flächen entstehen kann.

§ 9 Einfriedungen

Entlang der nördlichen Grenze der geplanten Kindergartenstraße zum Transportunternehmen ist eine bauliche Trennung in Form einer Einfriedung vorzusehen. Ebenfalls muss der Aufenthaltsbereich des Außengeländes eingefriedet werden. Die Einfriedung ist mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer Maximalhöhe von 2,0 m vorzusehen.

Dabei sind die Einfriedungen so zu gestalten, dass sie nicht zum Hochklettern verleiten und keine Gefährdung für Kinder darstellen.

Gefährdungen lassen sich vermeiden, wenn keine spitzen, scharfkantigen oder hervorspringenden Teile an der Einfriedung angebracht sind.

Als Einfriedung können z.B. Stabgitterzäune verwendet werden. Dabei soll die Maschenbreite möglichst engmaschig sein (Maschenbreite < 5 cm). Bei der Montage dieser Zäune ist zu berücksichtigen, dass sie nach oben einen glatten Abschluss aufweisen; vertikale Stäbe dürfen nicht überstehen.

§ 10 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Sondergebiet ist durch den Bestand gesichert.

§ 11 Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen neu herzustellenden Mischwasserkanal. In den Mischwasserkanal darf das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden.

Ein Regenwasserkanal wird nicht vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Soweit eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Für die best. baulichen Anlagen wird an der Entwässerung nichts verändert.

§ 12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgeöschte Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur FOK zulässig. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

§ 13 Stellplätze

Alle durch die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Garagenstellplatzverordnung GaStellV ist zu beachten.

§ 14 Freiflächengestaltung

Für den gesamten Geltungsbereich sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. In diesen Plänen sind die festgesetzten Anforderungen nachzuweisen.

Die Auswahl der tatsächlich zur Verwendung kommenden Gehölze wird in den Freiflächengestaltungsplänen festgelegt. Sie hat sich insbesondere nach der potentiellen natürlichen Vegetation des Naturraumes auszurichten, aber daneben auch an dem didaktischen und gestalterischen Wert im Umgriff der öffentlichen Gebäude.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Markt Kallmünz,

MARKT Kallmünz

Markt Kallmünz,

Ulrich Brey
1. Bürgermeister

B Hinweise

1. Zum Schutz von Erdarbeiten:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen.

3. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.