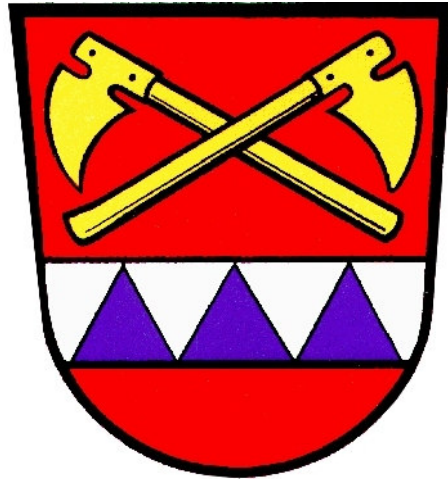


# Gemeinde Immenreuth, Lkr. Tirschenreuth

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Steinäcker“



### Textliche Festsetzungen

**Entwurf vom 08.07.2021**

**Verfasser:**



Architektur- und Ingenieurbüro  
**Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr  
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

**Bearbeitungsstand: 19.07.2021**

**Hinweis:** Aktualisierungen, Verschiebung und Veränderung gegenüber vorhergehendem Planungsstand sind im Nachfolgenden gelb hinterlegt!

## Inhaltsverzeichnis

### A) Präambel

1. Satzungsbeschluss	4
2. Rechtsgrundlagen	4

### B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Art der baulichen Nutzung	5
4. Maß der baulichen Nutzung	6
5. Bauweise	9
6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
7. Stellung der baulichen Anlagen	9
8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen	9
9. Stellplätze	9
10. Einfriedungen	9
11. Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen	10
12. Terrassen/Böschungen	10
13. Baukörper	10
13.1    Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten	10
13.2    Dachüberstand, Dacheindeckung	11
13.3    Abstandsflächen	11
13.4    Regelschnitte	11

### C) Bebauungsvorschriften hinsichtlich Bepflanzung, Grünordnung und Umgang mit Wasser

14. Schutz des Mutterbodens	15
15. Wasserrückhaltung	15
16. Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Grundwasserschutz	15
17. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen	15
18. Bepflanzung	16
19. Ausgleichsmaßnahmen	17

<b>D) Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>20</b>
20. Naturdenkmäler	21
<b>E) Hinweise</b>	<b>21</b>
21. Bodendenkmäler	21
22. Immissionen	21
23. Wasserrückhaltung	21
24. Grundwasserschutz	22
25. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	23
26. Überschwemmungsgebiete	23
27. Stromversorgung, Vorhandene 110-kV Freileitung	23
28. Planunterlagen	26
29. Bepflanzung	26
30. Naturdenkmäler	26
<b>F) Verfahrensvermerk Bebauungsplan</b>	<b>27</b>

## A) Präambel

### 1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Immenreuth beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

### 2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen gelten im gesamten Baugebiet für künftige Bauten. Bestehende Bauten genießen Bestandsschutz.

### 3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 5 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
MD 1	Dorfgebiet mit Einschränkungen Die Errichtung von Stallungen ist nicht zugelassen.
MD 2	Dorfgebiet mit Einschränkungen Die Errichtung von Stallungen ist nicht zugelassen.
MD 3	Dorfgebiet

### Zum Zweck des Grundwasserschutzes unterliegen die folgenden Einrichtungen den folgenden Einschränkungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Silagesickersaft: nur mit Leckageerkennung oder gleichwertiger Kontrollmöglichkeit der gesamten Anlage einschließlich der Zuleitungen zulässig.
- Errichtung oder Erweiterung ortsfester Anlagen zur Gärfutterbereitung: nur mit Auffangbehälter für Silagesickersaft, Behälter für Anlagen größer 150 m<sup>3</sup> und mit Leckageerkennung oder gleichwertiger Kontrollmöglichkeit der gesamten Anlage einschließlich der Zuleitungen zugelassen.
- Anlegung oder Änderung von landwirtschaftlichen Dränen und zugehörige Vorflutgräben: nur für Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen erlaubt.
- Errichtung oder Erweiterung von Stallungen sind nur entsprechend den folgenden Auflagen erlaubt:

#### 1. Stallungen mit Flüssigmistverfahren:

Bei Stallungen für Tierbestände über 40 Dungeinheiten ist das erforderliche Speichervolumen für Gülle auf mindestens zwei Behälter aufzuteilen.

40 Dungeinheiten (= 3.200 kg Stickstoff pro Jahr) fallen bei folgenden Höchststückzahlen für einzelne Tierarten an:

- Milchkühe	40 Stück	(1 Stück = 1,0 DE)
- Mastbullen	65 Stück	(1 Stück = 0,62 DE)
- Mastkälber, Jungmastrinder	150 Stück	(1 Stück = 0,27 DE)
- Mastschweine	300 Stück	(1 Stück = 0,13 DE)
- Legehennen, Mastputen	3.500 Stück	(100 Stück = 1,14 DE)
- sonst. Mastgeflügel	10.000 Stück	(100 Stück = 0,4 DE)

Der Tierbestand darf 80 Dungeinheiten je Stallung bzw. 120 Dungeinheiten je Hofstelle nicht überschreiten. Bei mehreren Tierarten auf einer Hofstelle sind die entsprechenden Dungeinheiten aufzusummieren.

#### 2. Stallungen mit Festmistverfahren:

Bei Tierbeständen über 80 Dungeinheiten ist das erforderliche Speichervolumen für Jauche auf mindestens zwei Behälter aufzuteilen.

Der Tierbestand darf 80 Dungeinheiten je Stallung bzw. 160 Dungeinheiten je Hofstelle nicht überschreiten. Bei mehreren Tierarten auf einer Hofstelle sind die entsprechenden Dungeinheiten aufzusummieren.

### 3. Stallungen mit gemischten Entmistungsverfahren:

Die maximalen Tierbestände je Hofstelle sind anteilig entsprechend Punkt 1 und Punkt 2 zu ermitteln.

- Anlagen nach § 62 WHG zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur wie im Rahmen von Haushalt und Landwirtschaft (max. 1 Jahresbedarf) üblich und entsprechend folgenden Vorgaben zugelassen:
  - o oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A bis C müssen entweder in einem Auffangraum aufgestellt sein welcher das maximal in den Anlagen vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, oder die Anlagen müssen doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sein.
  - o unterirdische Anlagen der Gefährdungsklassen A und B nach Anlagenverordnung (VAwS) müssen doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sein.
- Erweiterungen für bereits vorhandene landwirtschaftliche Anwesen sind nur zulässig, wenn die folgenden Anforderungen eingehalten werden:
  - o Bei Gülle- bzw. Jauchekanälen ist zur jährlichen Dichtheitsprüfung eine Leckageerkennung für die Fugenbereiche entsprechend Anhang 5 Nr. 4.2 der VAwS vorzusehen.
  - o Planbefestigte (geschlossene) Flächen, auf denen Kot und Harn anfallen, sind gemäß VAwS flüssigkeitsundurchlässig (Beton mit hohem Wassereindringwiderstand) auszuführen
  - o Bei Güllesystemen ist der Stall in hydraulisch-betrieblich abtrennbare Abschnitte zu gliedern, die einzeln auf Dichtheit prüfbar und jederzeit reparierbar sind.
  - o Der Speicherraum für Gülle bzw. Jauche sowie die Zuleitungen sind baulich so zu gliedern, dass eine Reparatur jederzeit möglich ist.

### **Zum Zweck des Grundwasserschutzes ist die folgenden Einrichtung NICHT zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):**

- Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung von Abwasser oder Einleitung oder Versickerung von Kühlwasser oder Wasser aus Wärmepumpen ins Grundwasser.

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

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablonen.

### **Für Parzellen 1 – 24 (WA) wird festgesetzt:**

GRZ 0,35	Grundflächenzahl, max. 0,35
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl max. 0,6
III	Zahl der Vollgeschosse , max. 3

Zulässig sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen.

Gebäude mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalm-, Pult- und Zeltdächer sind mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau) an den langen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 1,50 m, an den kurzen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 2,50 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt und gleichzeitig die Grundfläche des obersten Geschosses max. 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Als Höhenlage wird die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0,50 m über** der Höhe **der Verkehrsfläche** am Fahrbahnrand (OK FBR) festgesetzt. Gemessen wird an der bergseitigen Gebäudekante des Gebäudes zwischen OK FFB EG und OK FBR.

**Für Parzellen 25 – 59 (MD1) wird festgesetzt:**

GRZ 0,35	Grundflächenzahl, max. 0,35
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl max. 0,6
III	Zahl der Vollgeschosse , max. 3

Zulässig sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen.

Gebäude mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalm-, Pult- und Zeltdächer sind mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau) an den langen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 1,50 m, an den kurzen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 2,50 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt und gleichzeitig die Grundfläche des obersten Geschosses max. 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Als Höhenlage wird die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0,50 m über** der Höhe **der Verkehrsfläche** am Fahrbahnrand (OK FBR) festgesetzt. Gemessen wird an der bergseitigen Gebäudekante des Gebäudes zwischen OK FFB EG und OK FBR.

**Für Parzellen 60 – 69 (MD2) wird festgesetzt:**

GRZ 0,4	Grundflächenzahl, max. 0,4
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl max. 0,6
I	Zahl der Vollgeschosse , max. 1

Zulässig sind ausschließlich land- und forstwirtschaftliche Gebäude, welche keiner Erschließung mit Wasser und Kanal bedürfen, bzw. eine solche erfordern, mit max. 1 Vollgeschoss.

Als Höhenlage wird die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0,30 m über** der Höhe **des vorhandenen, natürlichen Geländes** (GOK) festgesetzt. Gemessen wird an der höchsten Stelle des Geländes entlang der Gebäudekanten des Gebäudes zwischen OK FFB EG und GOK.

**Für Parzellen 70 – 86 (MD3) wird festgesetzt:**

GRZ 0,6	Grundflächenzahl, max. 0,6
GFZ 1,0	Geschossflächenzahl max. 1,0
III	Zahl der Vollgeschosse , max. 3

Zulässig sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen (Erdgeschoss und Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss).

Auf Gebäuden mit Pult- und flach geneigten Dächern sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau, Staffelgeschoss) an den langen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 1,50 m, an den kurzen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 2,50 m gegenüber der Dach- bzw.

Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zurück bleibt und gleichzeitig die Grundfläche des obersten Geschosses max. 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Als Höhenlage wird die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0,30 m über** der Höhe **des vorhandenen, natürlichen Geländes** (GOK) festgesetzt. Gemessen wird an der höchsten Stelle des Geländes entlang der Gebäudekanten des Gebäudes zwischen OK FFB EG und GOK.

**Für alle Parzellen (1 – 86) wird festgesetzt:**

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern mit 2 Vollgeschossen max. 6,80 m, mit 3 Vollgeschossen max. 8,40 m.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Zeltdächern max. 6,80 m.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die traufseitige Wandhöhe max. 6,80 m und die firstseitige Wandhöhe max. 8,50m.

Bei Gebäuden mit Flach- und flach geneigten Dächern beträgt die trauf- und firstseitige Wandhöhe max. 7,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei 2-geschossigen Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern 9,50 m über OK FFB EG, bei 3-geschossigen Gebäuden 12,40 m.

Bei Gebäuden mit Zelt-, Walm-, Flach- und flach geneigten Dächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 8,70 m über OK FFB EG.

**Für Bereiche innerhalb der Baubeschränkungszone (110 kV-Leitung, Bayernwerk AG) wird festgesetzt:**

Die maximal mögliche Bauhöhe auf Parzellen 24 und 47 beträgt 513,00 m ü. NN.

Die maximal mögliche Bauhöhe auf Parzelle 42 beträgt 515,00 m ü. NN.

Die maximal mögliche Bauhöhe auf Parzelle 37 beträgt 517,00 m ü. NN.

Die maximal mögliche Bauhöhe auf Parzelle 60 beträgt 511,28 m ü. NN.

**Zum Zweck des Grundwasserschutzes unterliegen die folgenden Einrichtungen den folgenden Einschränkungen (§ 16 BauNVO):**

- Unterkellerungen, sonstige Abgrabungen oder Aufschlüsse (mit entsprechender Sohlabdichtung) sind bis zu einer Teufe von 3,50 m u. GOK (Geländeoberkante) in den folgenden Baugebieten oder Parzellennummern zugelassen:
  - o MD 1
  - o WA
  - o MD 2: Parzellennummern 64, 62, 61 und 60
  - o MD 3: Parzellennummern 72 und 76

In den übrigen Bereichen der Baugebiete MD 2 und MD 3 dürfen keine weiteren Unterkellerungen oder Abgrabungen stattfinden.



**5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

- o Offene Bauweise

**6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen möglich.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BayBO und Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig. Das Nähere regelt Ziffer 8.

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

Die Anordnung der Gebäude ist an den Hauptrichtungen der angrenzenden Straßen auszurichten. Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

**8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist frei wählbar; Ein Garagenvorfeld von mind. 5,0 m ist einzuhalten.

**9. Stellplätze (örtliche Bauvorschrift)**

Es sind je ein Stellplatz pro Wohnung in der Wohneinheit (Wohnhaus) und ein zusätzlicher Stellplatz pro Wohneinheit (Wohnhaus) zu errichten.

Pro Wohnhaus sind hierbei, unabhängig der Anzahl der Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

Für alle anderen zulässigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet gilt für die Zahl der notwendigen Stellplätze die Vorgabe der Anlage der GaStellV.

**10. Einfriedungen (örtliche Bauvorschrift)**

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und sockellosen Zäunen mit 15 cm Bodenabstand zulässig.

Die maximale Höhe von Zäunen und Mauern darf 1,10 m nicht überschreiten.

Für Parzelle 74 wird festgesetzt, dass bei immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen, im Abstand von mindestens 3,0 m zu den angrenzenden Grundstücken hin eine 2,0 m hohe geschlossene Zaunwand mit entsprechendem Heckenvorsatz zulässig ist. Näheres hierzu regelt Ziffer 17 (Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen).

Die Errichtung von Weidezäunen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m ist im Bereich Parzelle 74 zulässig.

## 11. Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Durch das Baugebiet verläuft die „110-kV-Freileitung Bayreuth/Nord - Immenreuth, Ltg. Nr. E87, Mast Nr. 88 – 90“ der Bayernwerk AG.

Die Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt im Mastbereich 88 – 89 = 14 m und im Mastbereich 89 – 90 = 13 m beiderseits der Leitungsachse.

Ein entsprechender Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) ist nach den Bestimmungen des Versorgers mit Gesamtbreiten von 26 m bzw. 28 m gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan ausgewiesen.

## 12. Terrassen/Böschungen (örtliche Bauvorschrift)

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

## 13. Baukörper (örtliche Bauvorschrift)

### 13.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Zelt-, Flach und flach geneigte Dächer zulässig, soweit nachfolgend nicht eingeschränkt.

In den Parzellen 60 – 69 sind ausschließlich Sattel-, Pult- und flach geneigte Dächer zulässig.

In den Parzellen 70 – 86 sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und flach geneigte Dächer zulässig.

Pulldächer, Flach- und flach geneigte Dächer sind in den Parzellen 70 – 86 nicht auf Wohngebäuden zulässig.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pult-, und Zeltdächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 3,5°
Flach geneigte Dächer	4° - 10°

Zusammengesetzte Dachformen sind zulässig.

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit Dachneigungen  $\geq 22^\circ$  zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,50 m vom Ortgang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen.

Zulässig sind Schleppgauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

13.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Festsetzungen zu Dachüberständen werden nicht getroffen.

Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zudem Kiesdächer, Foliendächer oder begrünte Dächer zugelassen.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

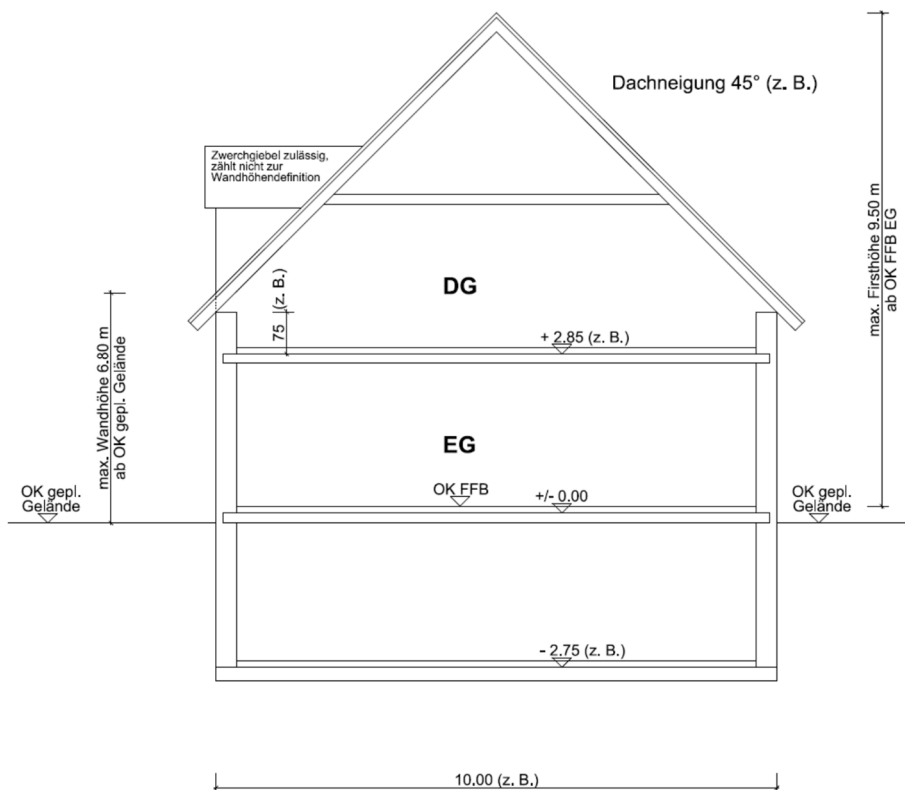
Innerhalb der Baubeschränkungszone (110 kV Leitung, Bayernwerk AG) ist die Dachhaut von Gebäuden in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7 auszuführen.

13.3 Abstandsflächen

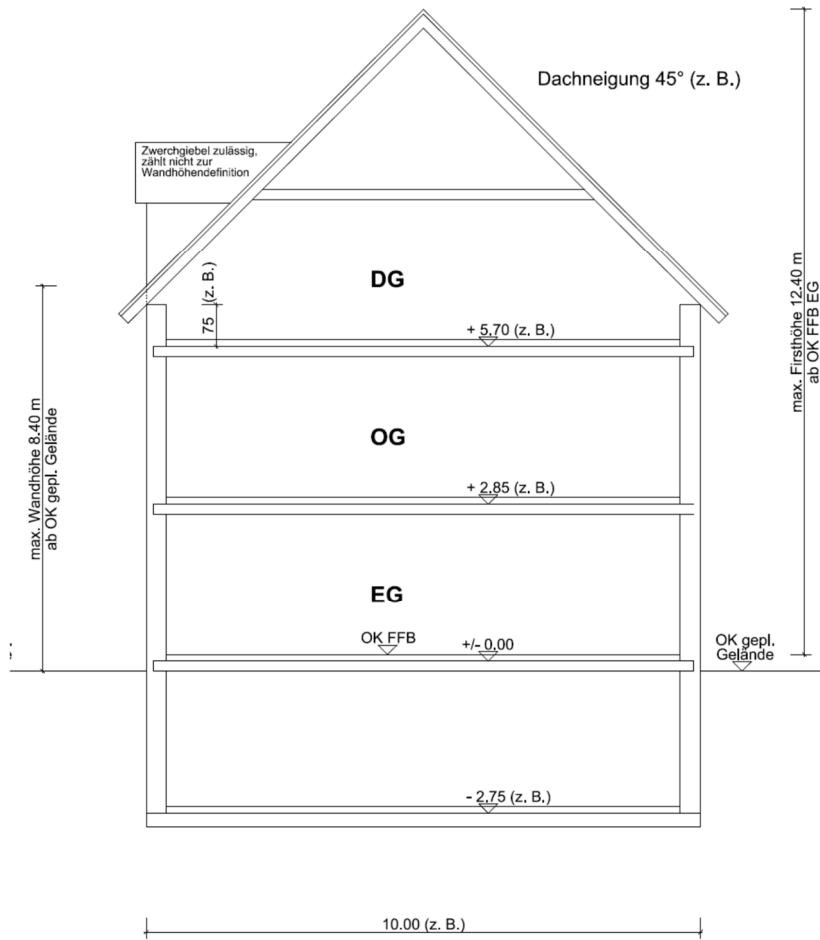
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

13.4 Regelschnitte

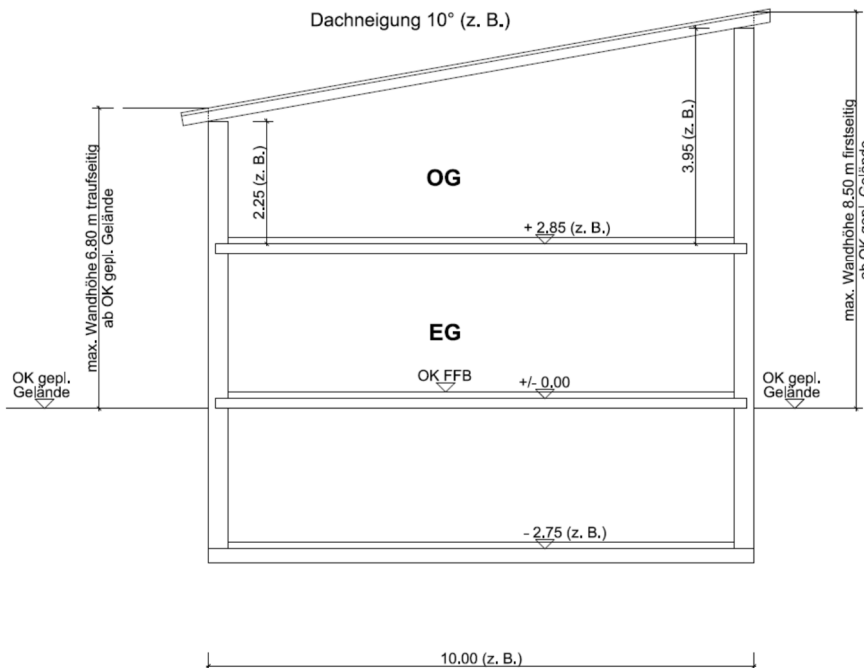
**Beispiel 1:  
Satteldach- und Walmdach  
zul. Dachneigung 22°- 45°, 2-geschossig**



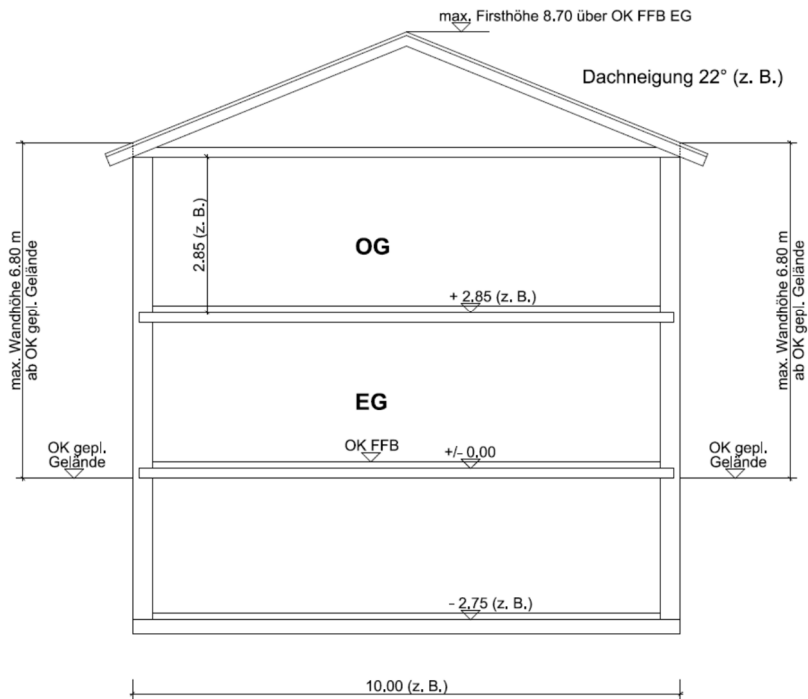
**Beispiel 2:  
Satteldach- und Walmdach  
zul. Dachneigung 22°- 45°, 3-geschossig**



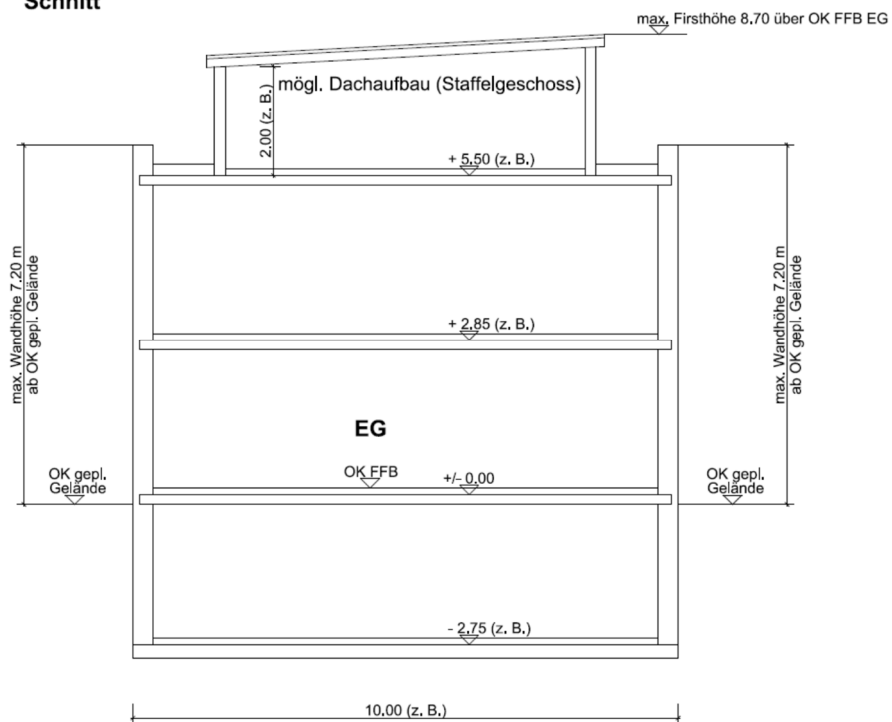
**Beispiel 3:  
Pultdach  
zul. Dachneigung 10°-22°**



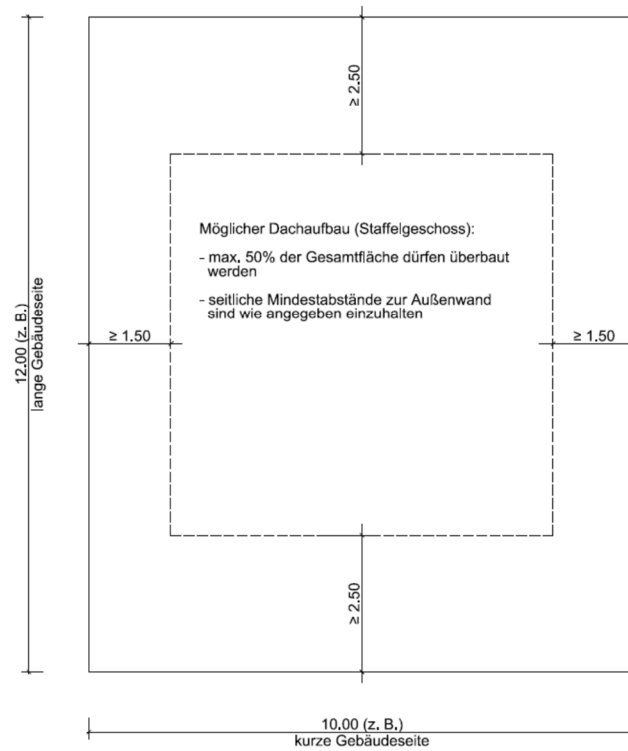
**Beispiel 4:  
Zeltdach (Toskanastil)  
zul. Dachneigung 10°-22°**



**Beispiel 5:  
Flachdach  
Schnitt**



**Beispiel 5:  
Flachdach  
Draufsicht**



## C) Bebauungsvorschriften hinsichtlich Bepflanzung, Grünordnung und Umgang mit Wasser

### 14. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

### 15. Wasserrückhaltung

Für die auf privaten Flächen der Parzellen 1 – 51, 53 – 59 anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswässer, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbsttätig gewährleisten. Eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal oder Entwässerungsgräben ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung ist unter Ansatz folgender Parameter vorzunehmen.

- Erforderliches Speichervolumen:  $V_{\text{erf.}} = A_u \cdot 18 \text{ l/m}^2$
- Max. zulässige Ableitung:  $Q_{\text{dr}} = A_u \cdot 3 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s}$
- Undurchlässige Fläche  $A_u \text{ [m}^2\text{]}$ :  $A_u = A \cdot \psi_m$
- Mittlerer Abflussbeiwert  $\psi_m$ :
 

Schrägdächer	0,8
Gründächer	0,5
Pflasterflächen	0,75
Grünflächen	0,0

Niedrigere Ansätze von Abflussbeiwerten sind unter entsprechender Nachweisführung in begründeten Fällen möglich.

### 16. Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, Baugruben und Leitungsgräben sowie Geländeauffüllungen dürfen nur mit unbelastetem Material erfolgen.

### 17. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß zeichnerischer Festsetzung wird entlang der südlichen, westlichen und in Teilen nördlichen Grundstücksseiten der Parzelle 74, entlang der jeweils äußeren Grundstücksgrenze zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Abschirmmaßnahme in Form einer 10 m breiten, dichten Hecke, bestehend aus heimischen Pflanzen/Gehölzen, festgesetzt. Diese ist durch den Eigentümer der betroffenen Flurstücke zu errichten und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Höhe dieser Schutzeinrichtung orientiert sich an den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen und wird auf max. 3,0 m begrenzt.

Alternativ ist auf ganzer Länge oder auch in Teilabschnitten im Abstand von mindestens 3,0 m zur Grundstücksgrenze hin eine 2,0 m hohe geschlossene Zaunwand mit entsprechendem Heckenvorsatz durch den Eigentümer der Parzelle 74 zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der

Bereich zwischen der Zaunwand und den angrenzenden Grundstücken wird als private Grünfläche festgesetzt, in der eine Bepflanzung mit ganzjährig, auch für Schattenlage, zur Begrünung geeigneten Pflanzen erfolgen muss. Dabei ist der nötige Pflegeabstand mit  $\geq 1,0$  m zu den benachbarten Grundstücken einzuhalten.

Exakter Umfang, Lage und Verlauf ergeben sich entsprechend zeichnerischer Festsetzung.

## 18. Bepflanzung

Die entlang der Parzellen 26, 28, 30, 32, 33 und 34 vorgesehene öffentliche Grünfläche ist seitens der Gemeinde Immenreuth mit entsprechenden Sträuchern und Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste als abgrenzende Randeingrünung zum landwirtschaftlichen Bestand, wie folgt, zu bepflanzen.

- Hecke 5-reihig versetzt, lückig (Fläche 2.000 m<sup>2</sup>, Breite 10 m, Länge 200 m) Pflanzung von 520 Sträuchern und verteilt 40 Bäumen
- Pflanzabstand und Reihenabstand von 1,5 m (Sträucher), bei Bäumen 3 m

Die im Bereich der Parzelle 74 vorgesehene 10 m breite private Hecke ist mit entsprechenden Sträuchern und Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste als abgrenzende Abschirmmaßnahme zu bepflanzen.

Pflanzliste:

### **Sträucher**

*Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100*

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn\*  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn\*  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere  
Rosa canina - Heckenrose  
Rosa rubiginosa – Apfelrose  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa – Traubenholunder  
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

\*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsgefahr von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

### **Bäume 2./3. Ordnung**

*Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150*

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus communis – Wildbirne  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

### **Bäume 1. Ordnung**

*Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, mB 2xv Stammumfang 12-14*

Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior – Gemeine Esche



Quercus robur - Stiel-Eiche  
 Tilia cordata - Winter-Linde  
 Tilia platyphyllos - Sommer-Linde  
 Ulmus glabra – Berg-Ulme

Innerhalb der Baubeschränkungszone (110 kV, Bayernwerk AG) wird die Höhe von Bäumen und Sträuchern auf max. 3 m Höhe begrenzt.

**19. Ausgleichsmaßnahmen**

Übersicht:

<i>Flurnummer</i>	<i>Gemeinde</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Verwendete anrechenbare Ausgleichsfläche</i>
473/4 (T)	Immenreuth	Immenreuth	4.646 m <sup>2</sup>
474/4 (T)	Immenreuth	Immenreuth	9.976 m <sup>2</sup>
502/6	Immenreuth	Immenreuth	8.978 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>23.600 m<sup>2</sup></b>

**Ausgleichsfläche Fl.Nr. 473/4 (T) Gmkg. Immenreuth**

*Bestand:* Intensivgrünland  
*Entwicklungsziel:* Artenreiches Extensiv-Grünland

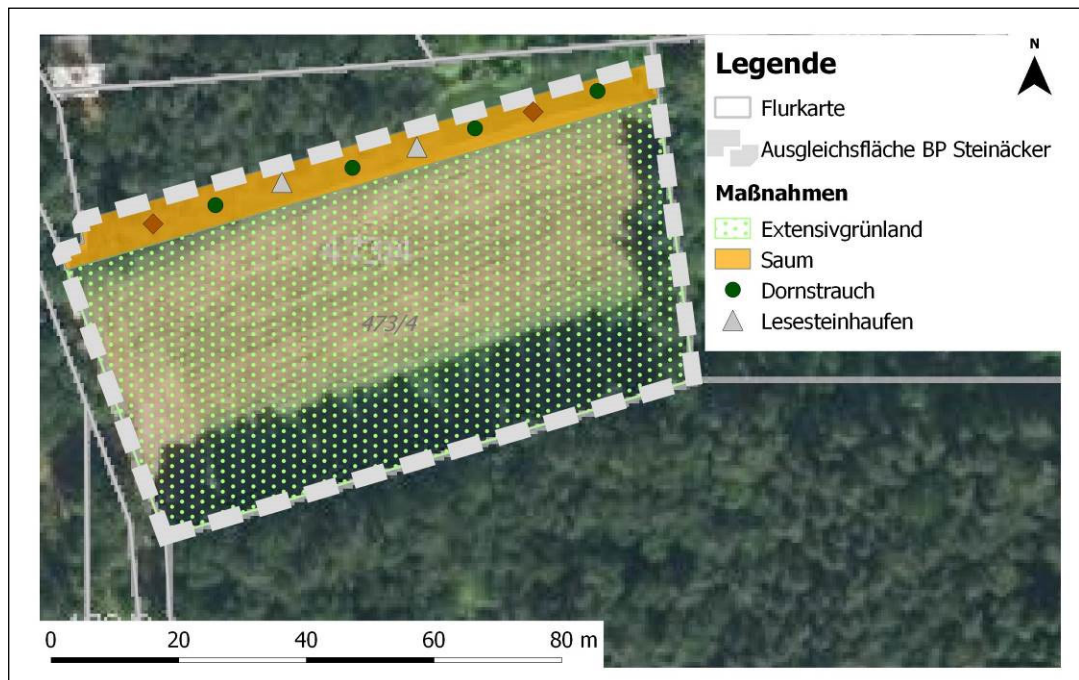


Abb.: Maßnahmen Fl.Nr. 473/4 (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

**Maßnahmen und Pflege:**

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Dreimalige Mahd in den ersten zwei Jahren mit Aushagerungsschnitt (vor dem „Ährenschieben“ der Obergräser ca. 15.05.) jeweils mit Entfernung des Mähgutes
- Anschließend angepasstes Mahdregime in Abstimmung mit der uNB, jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes

- Anlage eines 5 m breiten Brachestreifens an der nördlichen Grenze zum Wald, punktuelle Pflanzung von 4 heimischen Dornsträuchern (Heckenrose, Eingrifflicher Weißdorn) und Anlage von jeweils 2 Lesestein- und Totholzhaufen (Wurzelstöcke o.ä.), Entfernung von aufkommenden Gehölzen
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der unteren Naturschutzbehörde überprüft und bestätigt werden.

#### Ausgleichsflächen 474/4 (T) Gmkg. Immenreuth

**Bestand:** Intensivgrünland  
**Entwicklungsziel:** Artenreiches Extensiv-Grünland

#### Maßnahmen und Pflege:

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Angepasstes Mahdregime in Abstimmung mit der uNB mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Entfernung der Drainagen und Anlage eines strukturreichen Grabens (leicht geschwungene Linienführung, flache Ufer, unterschiedliche Breite des Bettes; Verlauf in Abstimmung mit der uNB)
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der unteren Naturschutzbehörde überprüft und bestätigt werden.

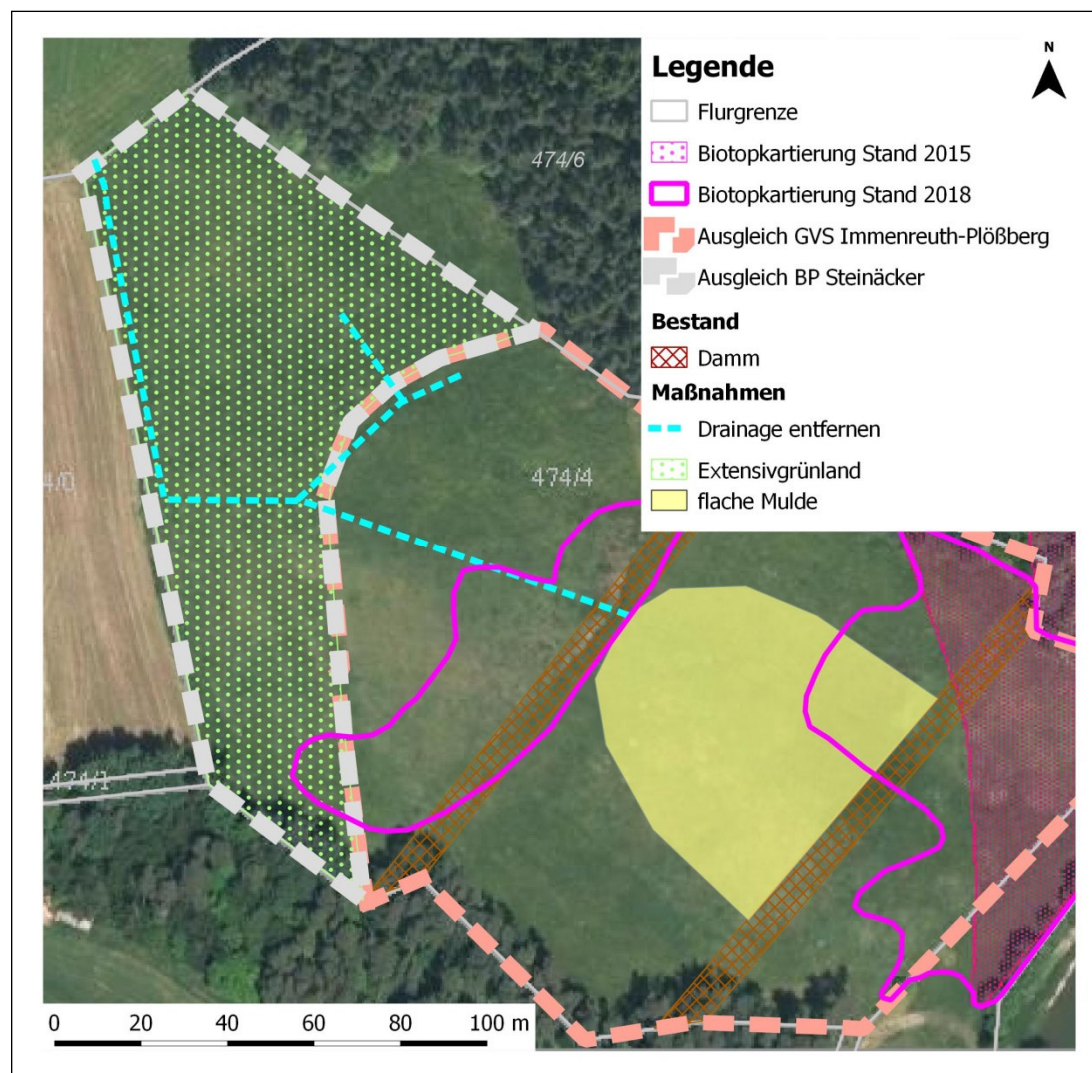


Abb.: Maßnahmen Fl.Nr. 474/4 (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)



**Ausgleichsfläche FI.Nr. 502/6 (T) Gmkg. Immenreuth**

**Bestand:** Nicht standortgemäße Erstaufforstung: Fichten-Kiefern-Wald

**Entwicklungsziel:** Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten: Laub(misch)wald, Strauchmantel, Saum

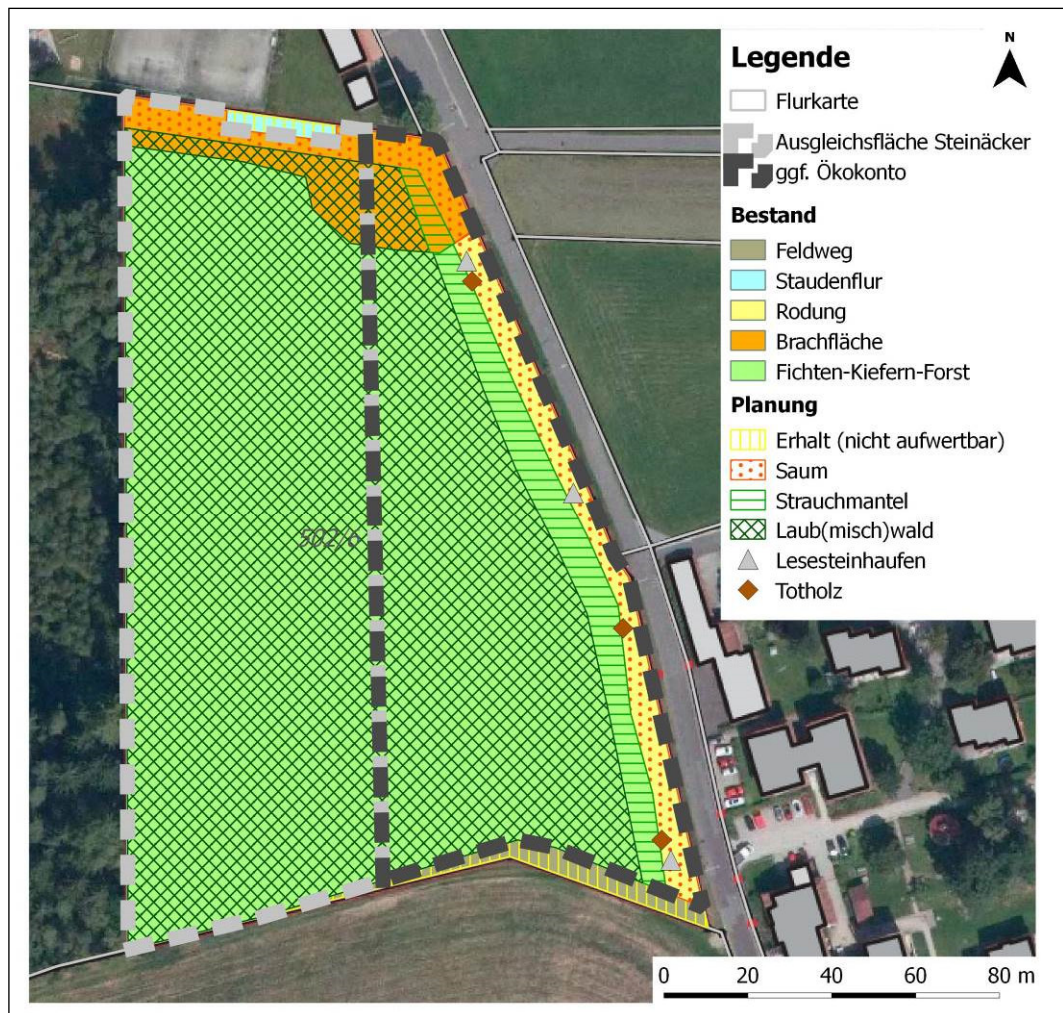


Abb.: Bestand und Maßnahmen FI.Nr. 502/6 (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

**Maßnahmen und Pflege:**

- Förderung der Entwicklung zu einem naturnahen Wald mit wiederholter Auflichtung alle 5 Jahre über 15 Jahre hinweg (in Abstimmung mit uNB und AELF): Schaffung von lichten Waldstrukturen durch sukzessive Entfernung zuerst der Fichte sowie anschließend der Kiefer
- Die stärksten Exemplare v.a. der Kiefer aber auch der Fichte erhalten (als Biotopbäume und Totholz)
- Vorbau von Rot-Buche und Weiß-Tanne sowie Naturverjüngung zulassen/fördern (Weiß-Tanne max. 20 %, inselartig verteilt)
- Mind. 40 Vorratsfestmeter stehendes oder liegendes Totholz pro ha schaffen (Bäume ringeln oder kappen)
- Mind. 20 Biotopbäume pro ha dauerhaft erhalten (zusätzlich 5 Anwarter pro ha mit Stammdurchmesser mind. 30 cm vorhalten, Markierung der Bäume)
- Biotopbäume, Anwarter und Totholz sind bei Ausfall/Verschwinden zu ersetzen.
- Eine naturnahe Nutzung des Waldes ist möglich (Einzelstammentnahme)
- Stufigen Waldmantel aus 5 m Saum, 7 m Strauchmantel und Bäumen II. Ordnung auf der Ostseite durch stärkere Auflichtung und Pflanzung entwickeln (lt. Pflanzliste)

- Im Saum 3 Lesesteinhaufen aus heimischen Bruch- oder Feldsteinen (Kantenlänge 10-50 cm) und 3 Totholzhaufen aus Wurzelstöcken oder Starkholz anlegen, jährlich frei stellen
- Jährlich wechselnde Mahd von 50 % des Saumes ab September
- Falls die mögliche Ökokontofläche bebaut werden sollte, ist der geplante Strauchmantel mit Saum am Ostrand der verwendeten Ausgleichsfläche anzulegen
- Waldrechtlichen Anforderungen bzgl. Waldschutz, Verkehrssicherung und langfristigem Walderhalt sind zu gewährleisten – in Rücksprache mit uNB und AELF
- Bei der Fällung von Bäumen ist das Artenschutzrecht zu beachten. Bäume sind auf Lebensräume (Höhlen, Nester, Rindenverstecke) für Vögel und Säugetiere zu prüfen und ggf. zu erhalten
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 50 Jahren muss von der unteren Naturschutzbehörde überprüft und bestätigt werden.

#### Pflanzliste (autochthones Material) / zu fördernde heimische Arten

Heimische Sträucher	Heimische Bäume I. Ordnung
<i>Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100</i>	<i>Mindest-Pflanzgröße: Forstware</i>
Corylus avellana - Haselnuss	Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche	Alnus glutinosa - Schwarz-Erle*
Rhamnus frangula – Faulbaum*	Fagus sylvatica - Rot-Buche
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere*	Fraxinus excelsior – Gemeine Esche*
Salix caprea mas - Sal-Weide	Quercus robur - Stiel-Eiche
Salix purpurea - Purpur-Weide *	Tilia cordata - Winter-Linde
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball*	Ulmus glabra – Berg-Ulme

Heimische Bäume II. Ordnung
<i>Mindest-Pflanzgröße: Forstware</i>
Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pubescens - Moor-Birke*
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus padus - Traubenkirsche *
* Für feuchte Standorte

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald der Bebauungsplan in Kraft tritt. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden. Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die Herstellung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Bauleitung zu überwachen und der uNB zu melden.

Die Flächen müssen zur Eintragung in das Ökoflächenkataster an das LfU gemeldet werden.

## D) Nachrichtliche Übernahmen

### 20. Naturdenkmäler

Auf Flurnummer 16/2 (Parzelle 46) befinden sich im Baugebiet zwei Naturdenkmäler („Eichen von Immenreuth“). Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan eingetragen und als im „Bestand zu erhalten“ festgesetzt.

## E) Hinweise

### 21. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Bislang sind im Baugebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

### 22. Immissionen

In Immenreuth und insbesondere im Umgriff des Bebauungsplanes „Steinäcker“ befinden sich noch landwirtschaftliche Betriebe.

Es wird darauf hingewiesen, dass von diesen Betrieben aus dem Bestand und möglichen Erweiterungen heraus entsprechende Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen können, welche mit Baugebiet ausdrücklich hinzunehmen sind.

Insbesondere sind hierbei die bestehenden Anlagen auf Parzelle 74 (Reitplatz mit Berge- und Bewegungshalle und Flutlichtanlage) und Parzellen 60 und 85 (Rinderstall, Güllegrube, Silos, Hallen, etc.) zu nennen.

In Immenreuth und insbesondere im Umgriff des Bebauungsplanes „Steinäcker“ befinden sich noch landwirtschaftliche Betriebe.

### 23. Wasserrückhaltung

Für die Parzellen 52 und 70 – 86 gelten die unter Ziffer 15 festgesetzten Regelungen zur Regenwasserrückhaltung als Empfehlung.

Nachfolgende Beispielberechnung zu den unter Ziffer 15 vorgenommenen Festsetzungen zu erforderlichen Wasserrückhaltungsmaßnahmen:

Grundstücksgröße, gesamt:	850 m <sup>2</sup>
Dachflächen:	160 m <sup>2</sup>
Abflussbeiwert Schrägdach:	0,8
Pflasterflächen:	50 m <sup>2</sup>
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,75
Grünflächen:	640 m <sup>2</sup>
Abflussbeiwert Grünfläche:	0,0
Undurchlässige Fläche A <sub>u</sub> :	$160 \text{ m}^2 * 0,8 + 50 \text{ m}^2 * 0,75 + 640 \text{ m}^2 * 0,0 = 165,5 \text{ m}^2$
Erforderliches Speichervolumen: V <sub>erf.</sub>	$= A_u * 18 \text{ l/m}^2$ $= 165,5 \text{ m}^2 * 18 \text{ l/m}^2$ $= 2.979 \text{ l}$ $= 3,0 \text{ m}^3$
Max. zulässige Ableitung:	$Q_{dr} = A_u * 3 \text{ ml/m}^2 * \text{s}$ $= 165,5 \text{ m}^2 * 3 \text{ ml/m}^2 * \text{s}$ $= 497 \text{ ml/s}$ $= 0,5 \text{ l/s}$

## 24. Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Brunnen der Wasserversorgung Immenreuth und Kemnath.

Es bestehen die folgenden Einschränkungen:

- Wenn Altbestand in dem Bereich MD 2 oder MD 3 erneuert wird, so darf die vorhandene Baugrube nicht erweitert werden und es muss entsprechender Grundwasserschutz (z.B. weiße Wanne) nachgewiesen (Gemeinde/untere Wasserbehörde) werden.
- Weitere Unterkellerungen, Abgrabungen oder Aufschlüsse als die in den Hinweisen und Festsetzungen beschriebenen, sind nicht zugelassen und müssen ggf. geprüft werden. Die Baumaßnahmen sind rechtzeitig zur Prüfung beim Landratsamt einzureichen.
- Die Prüfpflicht für Anlagen nach § 62 WHG zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nach der Anlagenverordnung (VAwS) zu richten.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG außerhalb von Anlagen (s. vorheriger Punkt) ist nur für kurzfristige Lagerung (wenige Tage) von Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 2 in dafür geeigneten, dichten Transportbehältern bis zu je 50 Liter erlaubt.
- Düngen mit Stickstoffdüngern: es ist nur standort- und bedarfsgerechte Düngung zugelassen.
- Düngen mit organischen und mineralischen Stickstoffdüngern: nur zugelassen wenn die Stickstoffdüngung in zeit- und bedarfsgerechten Gaben erfolgt, insbesondere nicht auf abgeernteten Flächen ohne unmittelbar folgenden Zwischen- oder Hauptfruchtanbau und auf Brachland.
- Gärfutterlagerung außerhalb von ortsfesten Anlagen: nur in allseitig dichten Foliensilos bei Siliergut ohne Gärsafterwartung sowie Ballensilage erlaubt.
- Beweidung, Freiland-, Koppel- und Pferchtierhaltung: nur erlaubt auf Grünland ohne flächige Verletzung der Grasnarbe oder für bestehende Nutzungen, die unmittelbar an vorhandene Stallungen gebunden sind.
- Beregnung landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen: nur nach Maßgabe der Beregnungsberatung oder bis zu einer Bodenfeuchte von 70 % der nutzbaren Feldkapazität erlaubt.
- Hinweis zur Erweiterungen für bereits vorhandene landwirtschaftliche Anwesen:
  - o Planbefestigte (geschlossene) Flächen, auf denen Kot und Harn anfallen, sind jährlich durch Sichtprüfung auf Undichtigkeiten zu kontrollieren.
  - o Bezüglich der in den Festsetzungen genannten Gliederung des Speicherraums für Gülle bzw. Jauche, welche eine Reparatur jederzeit möglich macht, gilt folgender Hinweis: Dies kann durch einen zweiten Lagerbehälter oder eine ausreichende Speicherkapazität der Güllekanäle gewährleistet werden. Hinsichtlich der Dichtheitsprüfungen wird auf den Anhang 5 der VAwS hingewiesen.
  - o Die einschlägigen Regeln der Technik, insbesondere DIN 1045, sind zu beachten.
  - o Der Beginn der Bauarbeiten ist zur Prüfung bei der Kreisverwaltungsbehörde und WWA mindestens einen Monat vorher anzuzeigen.
- Abwasserleitungen und zugehörige Anlagen zum Ableiten von Abwasser, sind nur zu errichten oder zu erweitern, wenn die Dichtheit der Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder anderes gleichwertiges Verfahren überprüft wird.
- Abwasserbehandlungsanlagen sind nur zu errichten oder erweitern wenn die Dichtheit und Standsicherheit durch geeignete Konzeption, Bauausführung und Bauabnahme sichergestellt ist.



- Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen dürfen nur errichtet oder erweitert werden, wenn diese klassifizierte Straßen sind und die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)“ in der jeweils geltenden Fassung entsprechend Zone III beachtet werden, oder wenn bei öffentlichen Feld- und Waldwegen, beschränkt-öffentlichen Wegen, Eigentümerwegen und Privatwegen das breitflächige Versickern des abfließenden Wassers gewährleistet ist.

Die folgenden Handlungen sind NICHT zulässig:

- Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen, die nicht land-, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden (z.B. Verkehrswege, Rasenflächen).
- Ausbringung oder Lagern von Klärschlamm, klärschlammhaltigen Düngemitteln, Fäkal-schlamm oder Gärsubstrat bzw. Kompost aus zentralen Bioabfallanlagen.
- Lagerung von Festmist, Sekundärrohstoffdünger oder Mineraldünger auf unbefestigten Flächen: ausgenommen Kalkdünger; Mineraldünger und Schwarzkalk nur sofern dieser gegen Niederschlag dicht abgedeckt ist.
- Verwendung von wassergefährdenden auswaschbare oder auslaugbare Materialien (z. B. Schlacke, Teer, Imprägniermittel u. ä.) zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.

## 25. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist bei Beachtung der Technischen Regeln (TRENWG) nach § 46 WHG in Verbindung mit Art. 29 BayWG und der NWFreiV erlaubnisfrei möglich und der Ableitung vorzuziehen. Die Ableitung in ein oberirdisches Gewässer ist bei Beachtung der Technischen Regeln (TREN OG) nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 BayWG erlaubnisfrei möglich, sofern eine Versickerung nicht möglich ist.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt Tirschenreuth (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen. Entsprechende Formulare können kostenfrei auf [www.kreis-tir.de](http://www.kreis-tir.de) bezogen werden.

## 26. Überschwemmungsgebiete

Am östlichen Rand des Bebauungsplanes grenzt das berechnete Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des ca. 30 m entfernten Flötzbachs an (siehe Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete:

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm)). Die Flurnummern 17/11, 478/2, 16/1, 15, 14, 13 und 12 (bereits bebauter Bereich entlang der St 2177) liegen zu kleinen Teilen innerhalb der dargestellten Überschwemmungsgebietslinien.

Innerhalb der Überschwemmungsgebietslinie liegende künftige Bauvorhaben sind so zu errichten, dass bei dem zugrundeliegenden Bemessungshochwasser (HQ 100) keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

## 27. Stromversorgung, Vorhandene 110-kV Freileitung

Neue Versorgungsleitungen sind in Abstimmung mit den Versorgungsträgern, vorzugsweise innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, erdverkabelt zu verlegen.

Durch das Baugebiet verläuft die „**110-kV-Freileitung Bayreuth/Nord - Immenreuth, Ltg. Nr. E87, Mast Nr. 88-90**“ der Bayernwerk AG.

Die Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt im Mastbereich 88 – 89 = 14 m und im Mastbereich 89 – 90 = 13 m beiderseits der Leitungssachse.

Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.

Nachfolgende Hinweise gelten nur innerhalb der Baubeschränkungszone:

Die Bebaubarkeit im Bereich der Leitung richtet sich nach den Normen/VDE-Bestimmungen:

- DIN EN 50341-1 „Freileitungen über AC 45 kV“
- DIN VDE 0105-100 „Betrieb von elektrischen Anlagen“

Die Baubeschränkungszone ist der Bereich im Umfeld der Leitung, in dem eine Bebauung nur zulässig ist, wenn

- die in DIN EN 50341-1 und 50341-3-4, Abschnitt 5.4 geforderten Mindestabstände eingehalten werden, d. h. die Schutzzone der Leitung gewahrt bleibt,
- sichergestellt ist, dass die Mindestabstände nach DIN VDE 0105-100 unter Abschnitt 6.4.4 „Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile: Bauarbeiten und sonstige nichteletrotechnische Arbeiten“ nicht unterschritten werden.

Es sind nachstehende Abstände zur Hochspannungsleitung einzuhalten:

- Mindestabstand zwischen dem geplanten Bauobjekt und den Leiterseilen 5,0 m
- waagrechter Mindestabstand zwischen dem geplanten Bauobjekt und den bei Wind ausgeschwungenen Leiterseilen 5,0 m
- Mindestabstand zwischen Antennen oder Blitzschutzanlagen und Leiterseilen 3,0 m

Bei der Ermittlung der Abstände ist gem. DIN EN 50341-1, Abschn. 5.4, zu verfahren.

Unter der Leitung ist der größte Durchhang und seitlich der Leitung das Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Ferner sind die für den Bau und den späteren Unterhalt erforderlichen Gerüste zu berücksichtigen.

**Die Berechnung der maximal möglichen Bauhöhen in den einzelnen Parzellen hat folgendes ergeben.**

Die angenommene Bezugshöhe ( $\pm 0,00$ -Ebene) der Parzellen 47, 24, 42 und 37 beträgt 510,00 m ü NN.

Die angenommene Bezugshöhe ( $\pm 0,00$ -Ebene) der Parzellen 60 beträgt 507,28 m ü NN.

Die maximal mögliche Bauhöhe auf Parzellen 24 und 47 beträgt 513,00 m ü. NN.

Die maximal mögliche Bauhöhe auf Parzelle 42 beträgt 515,00 m ü. NN.

Die maximal mögliche Bauhöhe auf Parzellen 37 beträgt 517,00 m ü. NN.

Die maximal mögliche Bauhöhe auf Parzellen 60 beträgt 511,28 m ü. NN.



### **Vorbeugender Brandschutz**

Die abschließende gutachtliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich, zuständigen Fachstelle.

### **Niveauveränderungen**

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk AG, BAG-DNLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

### **Dachdeckung**

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

### **Antennen- und Blitzschutzanlagen**

Antennen- und Blitzschutzanlagen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden.

### **Gehölzpflanzung**

Die Höhe von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Baubeschränkungszone ist so zu begrenzen, dass der erforderliche Mindestabstand zur Leitung bei allen Betriebszuständen eingehalten wird.

### **Unfallverhütung**

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

### **Kraneinsatz**

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.) ist in jedem Fall mit der Fachabteilung der Bayernwerk AG, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

### **Schattenwurf**

Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber der Photovoltaik-Anlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

### **Eisabwurf**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

## **28. Planunterlagen**

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

Die Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

## **29. Bepflanzung**

Für Bepflanzungen auf privaten Flächen sind möglichst heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

Es wird diesbezüglich auf die Möglichkeit der Beratung durch den Kreisfachberater für Gartenbau am Landratsamt Tirschenreuth hingewiesen.

## **30. Naturdenkmäler**

Auf Parzelle 46 ist ein bedeutendes Naturdenkmal in Form zweier Bäume vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Fällung dieser Bäume daher nicht möglich ist. Mögliche Beeinträchtigungen sind insbesondere für die angrenzenden Parzellen zu erwarten und als solche hinzunehmen.

## F) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2015 hat in der Zeit vom 10.06.2015 bis 10.07.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2015 hat in der Zeit vom 10.06.2015 bis 10.07.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2015 bis 11.12.2015 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2015 bis 11.12.2015 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.04.2016 bis 29.04.2016 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2016 bis 29.04.2016 öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.10.2016 bis 28.10.2016 beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2016 bis 28.10.2016 öffentlich ausgelegt.
10. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 beteiligt.
11. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 öffentlich ausgelegt.
12. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 26.03.2019 in verkürzter Form beteiligt.
13. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 26.03.2019 in verkürzter Form öffentlich ausgelegt.
14. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.08.2021 bis 17.09.2021 beteiligt.
15. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2021 bis 17.09.2021 öffentlich ausgelegt.
16. Die Gemeinde Immenreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

**Begründung, Festsetzung, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans „Steinäcker“ in der Fassung vom .....**

Immenreuth, den ..... (Siegel)  
.....  
Gemeinde Immenreuth  
Kaufmann, 1. Bürgermeister

17. Das Landratsamt Tirschenreuth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... Az ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

18. Ausgefertigt

Immenreuth, den ..... (Siegel)  
.....  
Gemeinde Immenreuth  
Kaufmann, 1. Bürgermeister

19. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Immenreuth, den ..... (Siegel)  
.....  
Gemeinde Immenreuth  
Kaufmann, 1. Bürgermeister