

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für Sondergebiet Ferienhaus und  
Dörfliches Wohngebiet am Vogelberg  
der  
Gemeinde Kirchendemenreuth



**Begründung, Festsetzungen und Hinweise  
einschließlich Umweltbericht  
mit Anwendung der Eingriffsregelung  
gemäß BayKompV**

**Auftraggeber Projekt:**

**Heinrich Fenzl**

Altenparkstein 9  
92665 Kirchendemenreuth  
Tel.: 09681/ 612  
Fax: 09681/ 400748  
info@fenzl-bagger.de

**Landschaftsarchitekt:**

STADT - LAND - FANCK  
Landschaftsarchitektur und Ökologie  
Maximilianplatz 37  
95643 Tirschenreuth  
post@stadt-land-fanck.de  
Tel.: 09631/ 7980697

**Bearbeiterin:**

Lena Kellner, B.Eng. Landschaftsarchitektin  
Gisela Fanck-Reiter, Dipl.- Ing. Univ.  
Landschaftsarchitektin

<b>TEIL A) Pläne und Anhänge</b>	<b>7</b>
<b>TEIL B) Textliche Festsetzungen</b>	<b>8</b>
I Plaunungsrechtliche Festsetzungen	8
1. Geltungsbereich	8
2. Art der baulichen Nutzung	8
3. Maß der baulichen Nutzung	8
4. Bauweise	8
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	8
7. Verkehrsflächen	9
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
1.1 SO Ferienhaus	9
1.2 Dörfliches Wohngebiet	10
2. Einfriedungen	10
3. Erschließung	11
3.1 Versorgung	11
3.2 Entsorgung	11
3.2 Infrastruktur	11
4. Aufschüttungen und Abgrabungen	11
5. Stützmauern	12
6. Werbeanlagen	12
7. Anlagen zur Nutzung der Strahlungsenergie	12
III Grünordnerische Festsetzungen	12
1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
1.1 Pflanzung Einzelbäume Wuchsordnung 1	12
1.2 Pflanzung Einzelbäume Wuchsordnung 2	12
1.3 Pflanzung von einheimischen Sträuchern	12
1.4 Gehölzauswahllisten	13
2. Bindung für die Erhaltung von Bäumen	14
3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens	14

4. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	14
5. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen	14
6. Grünflächen	14
7. Düngung und Pestizide	14
8. Insektenfreundliche Beleuchtung	15
<b>TEIL C) Textliche Hinweise</b>	<b>15</b>
1. Altlasten	15
2. Bodendenkmäler	15
3. Baumfallgrenze	15
4. Grenzabstände	15
<b>TEIL D) Begründung</b>	<b>16</b>
1. Planungsgrundlagen	16
1.1 Anlass der Planung	16
1.2 Standort des Vorhabens	16
1.3 Geltungsbereich	17
2. Planungserfordernis und Verfahren nach dem Baugesetzbuch	17
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
2.2 Planerische Rahmenbedingungen	18
3. Planungskonzeption	18
3.1 Beschreibung der Ausgangssituation	18
3.2 Planungskonzept	19
3.3 Förderung des Naturerlebens	19
3.5 Schaffung von Arbeitsplätzen	19
3.6 Strukturanreicherung der Landschaft	19
3.7 Multifunktionale Nutzung der Landschaft	20
3.8 Ziele der Raumordnung	20
4. Festsetzungen im Bebauungsplan	21
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	21
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	21
4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
4.1.4 Nebenanlagen und Stellplätze	22

4.1.5 Verkehrsflächen	22
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
4.2.1 Höhe von Gebäuden	22
4.2.2 Dachgestaltung der baulichen Anlagen	23
4.2.3 Einfriedungen	24
4.2.4 Erschließung	24
4.2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	26
4.2.6 Stützmauern	26
4.2.7 Werbeanlagen	26
4.2.8. Anlagen zur Nutzung der Strahlungsenergie	26
4.3. Gründordnerische Festsetzungen	27
4.3.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
4.3.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen	27
4.3.3 Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens	27
4.3.4 Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	27
4.3.5 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen	27
4.3.6 Grünflächen	27
4.3.7 Düngung und Pestizide	28
4.3.8 Insektenfreundliche Beleuchtung	28
5. Abwägung	28
<b>TEIL E) Systemschnitte</b>	<b>28</b>
<b>TEIL F) Umweltbericht</b>	<b>28</b>

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A Pläne und Anhänge
- Teil B Textliche Festsetzungen
- Teil C Textliche Hinweise
- Teil D Begründung mit Grünordnung und Eingriffsregelung
- Teil E Systemschnitte
- Teil F Umweltbericht

Alle Teile bilden insgesamt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Ferienhaus“ und Dörfliches Wohngebiet Vögelberg. Die rechtlichen Grundlagen, in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

## TEIL A) Pläne und Anhänge

1. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	1:500
2. Vorhaben- und Erschließungsplan	1:500
3. Bestand und Bewertung gem. BayKompV mit Eingriff und Ausgleich	1:500
4. Umweltbericht	
5. 3D-Ansichten ohne Maßstab	
6. Erschließungsplan	1:500
7. Systemschnitte	1:200
8. Abwägungstabelle	

# TEIL B) Textliche Festsetzungen

## I Plaunungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich

(§9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich [des Bebauungsplanes](#) befindet sich auf der Flurstücksnummer 82 der Gemarkung Altenparkstein und [umfasst das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.13 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist \(siehe Planblatt Teil A - 1.\)](#).

### 2. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Sondergebiet „Ferienhaus“ (SO) gemäß § 10 BauNVO

2.2 Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß §5a BauNVO; Tankstellen sind unzulässig

### 3. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB und §§ 15 bis 21 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung werden Höchstmaße angesetzt. Die GRZ darf 50 % durch Wege, Terrassen und den erlaubten Stützmauern überschritten werden.

3.1 Die Grundflächenzahl ([GRZ](#)) für das Sondergebiet wird auf 0,15 festgelegt

3.2 Die Grundflächenzahl für das MDW wird auf 0,25 festgelegt

3.3 Die [Geschossflächenzahl \(GFZ\)](#) für das Sondergebiet wird [auf 0,15 festgelegt](#)

3.4 Die [GFZ](#) für das MDW wird [auf 0,25 festgelegt](#)

3.5 Die Zahl der Vollgeschosse für das Sondergebiet und das MDW beträgt [1](#).

### 4. Bauweise

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

Die Gebäude werden in offener Bauweise angeordnet.

### 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (blaue Linie) in der Planzeichnung (Teil A - 1.) dargestellt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig. Nicht überbaute Flächen außerhalb von Terrassen und Zuwegungen sind zu begrünen.

### 6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO [sind durch rot gestrichelte Baugrenzen gekennzeichnet \(SO: Carport \[mit Müllabstellplatz\]\(#\), Sauna, Stall; MDW: Bestandsscheune, Halle\)](#).

## 7. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Der private Erschließungsweg ist bereits vorhanden. Er ist über öffentliche Wald- und Feldwege an die B22 angebunden. Er dient zur privaten Erschließung, für die Müllentsorgung Feuerwehr und den Rettungsdienst.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im gesamten Planbereich sind Haupt- und Nebengebäude mit Sattel- oder Pultdächern gemäß den Systemschnitten (Siehe Teil A - 7.) abzudecken. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von **geplanter Fußbodenhöhe** bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes. Bei Pultdächern gilt das Maß an der kürzeren Wandseite. Die geplanten Fußbodenhöhen sind durch NN Höhen in den Systemschnitten angegeben und dienen als Bezugspunkt.

Die Firstrichtungen sind in der Planzeichnung Teil A - 1. vorgegeben.

### **1.1 SO Ferienhaus**

#### **Höhe und Dachform der baulichen Anlagen**

#### Übersicht über Dachform, Dachneigung, Vollgeschoss und zulässige Wandhöhe

	Dachform	Zulässige Dachneigung	Vollgeschosse	Zulässige Wandhöhe
<b>Hauptgebäude</b>				
Haus 1 (Bestand)	SD	31,5°	I	max. 4,27 m
Haus 2 - 6	SD	28° - 32°	I	max. 4,00 m
<b>Nebengebäude</b>				
Carport mit Müllabstellplatz	SD, PD	28° - 32°, 6° - 10°	I	max. 2,85 m, max. 2,15 m
Stall	SD	28° - 32°	I	max. 3,00 m
Sauna	SD	28° - 32°	I	max. 3,50 m

## Übersicht über Dachüberstände

	Traufe	Ortgang
<b>Hauptgebäude</b>		
Haus 1 (Bestand)	max. 100 cm	max. 100 cm, max. 200 cm Balkonüberdachung
Haus 2	max. 100 cm	max. 100cm, max. 200 cm Balkonüberdachung
Haus 3 - 6	max. 100 cm	max. 100cm, max. 400 cm Terrassenüberdachung
<b>Nebengebäude</b>		
Carport mit Müllabstellplatz	max. 30 cm	max. 30 cm
Stall	max. 30 cm	max. 30 cm
Sauna	max. 100 cm	max. 100 cm

## 1.2 Dörfliches Wohngebiet

### Höhe und Dachform der baulichen Anlagen

#### Übersicht über Dachform, Dachneigung, Vollgeschoss und zulässige Wandhöhe

	Dachform	Zulässige Dachneigung	Vollgeschosse	Zulässige Wandhöhe
<b>Hauptgebäude</b>				
Wohnhaus (Bestand) mit Anbau	SD	45°	I	max. 2,90 m
<b>Nebengebäude</b>				
Scheune (Bestand)	SD	30°	I	max. 5,35 m
Halle	SD	28° - 32°	I	max. 5,35 m

## Übersicht über Dachüberstände

	Traufe	Ortgang
<b>Hauptgebäude</b>		
Wohnhaus (Bestand) mit Anbau	max. 30 cm	max. 30 cm
<b>Nebengebäude</b>		
Scheune (Bestand)	max. 30 cm	max. 30 cm
Halle	max. 30 cm, max. 300 cm Vordach	max. 100 cm

## 2. Einfriedungen

Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich nicht erlaubt. Ausgenommen davon sind Weidezäune für Weidetiere bis zu einer Höhe von max. 2,00 m. Eine Durchquerung für Feuerwehr, Rettungsdienst und Wanderer ist sicherzustellen.

### 3. Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind spätestens mit Fertigstellung der ersten anzuschließenden baulichen Anlage herzustellen.

#### **3.1 Versorgung**

Die Leitungen für Trinkwasser, die Strom- und Telekomleitungen sind vom Investor gemäß den technischen Richtlinien und der Gemeindegesetzgebung vorzuhalten und zu unterhalten.

Die Löschwasserversorgung wird durch einen Teich mit Ansaugstelle für die Feuerwehr sichergestellt. Der Teich ist 1,40 m tief und umfasst 340 m<sup>3</sup> Löschwasser. Die Kosten für die Errichtung des Teiches mit sämtlichen für die Entnahme notwendigen Anlagen übernimmt der Investor. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde vereinbart.

#### **3.2 Entsorgung**

##### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist dezentral in einer Kleinkläranlage zu behandeln und dem Vorfluter Richtung Altenparkstein zuzuführen. Es muss die Reinigungsklasse C+N+DN eingehalten werden. Nachweise über eine ausreichende Dimensionierung der Anlagen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

##### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dächer der oberen Hausreihe (3+5+Sauna) ist in den Schwimmteich/ Löschwasserteich zu führen. Das von der unteren Hausreihe (2+4+6+Stall) ist in einer Zisterne zu sammeln. Der Überlauf von der Zisterne ist in einer Grünmulde zu sammeln und zu versickern. Das Wasser des Carports ist in einer Grünmulde zu versickern. Das Dachflächenwasser von Haus 1 wird bereits zusammen mit dessen Schmutzwasser in eine Kleinkläranlage in der Nähe des Dörflichen Wohngebietes geführt. Anfallendes Regenwasser wird gemäß NwFreiV verfahrensfrei über die geplante Sickermulden (Ausführung nach TRENGW) zur Versickerung gebracht. Die Berechnung des Volumen der oben beschriebenen Mulden ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### **3.2 Infrastruktur**

Die versiegelten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen, Fuß- und Fahrwege im Geltungsbereich sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Sie sind mit leichtem Gefälle in die angrenzenden Grünflächen auszubilden.

Von der B22 führen öffentliche Wald- und Feldwege zum Geltungsbereich. Diese sind wie im Erschließungsplan EP (Teil A - 6.) auszubauen. Ein Nachweis für die Tragfähigkeit zulässige Achslasten mit maximalem Gesamtgewicht von 26 t ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### 4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Sondergebiet Ferienhaus sowie im Dörflichen Wohngebiet auf maximal 1,50 m im Bezug auf das natürlich vorhandene Gelände begrenzt (siehe Bestandshöhen Teil A - 1.). Zwischen Abgrabungen / Aufschüttungen und den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 3,00m einzuhalten. Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen. Für die Errichtung der zulässigen Stützmauer an Haus 1 und 2 sind Abgrabungen bis zu 2,00 m erlaubt. Notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen (II - 3.1 und 3.2) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## 5. Stützmauern

Stützmauern sind an der südwestlichen Seite von Haus 1 und Haus 2 mit einer Höhe von max. 2,00 m im Bezug auf das natürlich vorhandene Gelände zulässig. Es sind natürliche Materialien wie zum Beispiel Granitstein zu verwenden.

## 6. Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art ist, unabhängig von deren Standort, anhand § 33 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen. Regelungen zum Anbauverbot sind darüber hinaus zu beachten. Eventuelle Hinweisschilder sind gesondert zu beantragen.

## 7. Anlagen zur Nutzung der Strahlungsenergie

Photovoltaikanlagen sind auf dem Dachflächen innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

# **III Grünordnerische Festsetzungen**

Die Gründordnerischen Maßnahmen sind spätestens drei Jahre nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude fertigzustellen.

## 1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je Gebäude ist mindestens ein Baum 1. und ein Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Grünstreifen nördlich der Fläche für Sondergebiet und der Fläche für Dörfliches Wohngebiet sind mit den in der Artenliste aufgeführten heimischen Sträuchern in Form einer freiwachsenden Hecke zu pflanzen.

### **1.1 Pflanzung Einzelbäume Wuchsordnung 1**

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Bäumen in der Wuchsordnung 1 vor allem im Randbereich des Sondergebiets „Ferienhaus“ und des Dörflichen Wohngebiets. Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen. Arten siehe Pflanzliste 1.

Pflanzqualität: 3xv., H mB StU 16-18

### **1.2 Pflanzung Einzelbäume Wuchsordnung 2**

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Bäumen in der Wuchsordnung 2 vor allem im Innenbereich des Sondergebiets „Ferienhaus“ und des Dörflichen Wohngebiets. Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen; Arten siehe Pflanzliste 1.

Pflanzqualität: 3xv., H mB StU 14-16

### **1.3 Pflanzung von einheimischen Sträuchern**

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von standortgerechten, heimischen Sträuchern an der nördlichen Außengrenze des Sondergebiets „Ferienhaus“ und des MDW. Bei Verlust sind Ersatzsträucher in gleicher Qualität zu pflanzen. Arten siehe Pflanzliste 2.

Pflanzqualität: Str. 2 x v. 60-100

## 1.4 Gehölzauswahllisten

Für Gehölzpflanzungen sind folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten zulässig:

Liste 1 - Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	(2. Wuchsordnung)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	(2. Wuchsordnung)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	(1. Wuchsordnung)
<i>Malus sylvestris, domestica</i>	(Wild-)Apfel	(2. Wuchsordnung)
<i>Prunus avium spec.</i>	(Vogel-)Kirsche	(2. Wuchsordnung)
<i>Pyrus pyraeaster, communis</i>	Wildbirne	(2. Wuchsordnung)
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	(1. Wuchsordnung)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	(1. Wuchsordnung)
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	(1. Wuchsordnung)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	(2. Wuchsordnung)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	(1. Wuchsordnung)
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	(1. Wuchsordnung)
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	(1. Wuchsordnung)

Liste 2 - Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

### Mindestpflanzqualitäten:

Str. 2 x v. 60-100

für Einzelbaumpflanzungen Wuchsordnung 1: H 3xv. m.B. 16-18

für Einzelbaumpflanzungen Wuchsordnung 2: H 3xv. m.B. 14-16

Es müssen gebietsheimische Gehölze zur Anwendung kommen. Diese Ware ist nur über entsprechend zertifizierte Baumschulen zu beziehen. Der Nachweis ist auf Anfrage zu erbringen.

Vorkommensgebiet Gehölze: Region 3 Süddeutsches Hügel- und Bergland

## 2. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Erhalt von zwei Baumgruppen im Sondergebiet „Ferienhaus“, einem Solitärbaum im Dörflichen Wohngebiet sowie sechs an das Dörfliche Wohngebiet angrenzende Solitärbäume. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu schützen. Vorsorge ist gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.

## 3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Anfallender Aushub hat nach Bodenschichten getrennt zu erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB)

## 4. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

## 5. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

## 6. Grünflächen

Nicht überbaute Flächen außer Zuwegungen und Terrassen sind zu begrünen (siehe auch Teil B I 5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen). Hier sind insbesondere blütenreiche Wiesen und extensive Weideflächen anzulegen. Es muss gebietseigenes Saatgut zur Anwendung kommen. Diese Ware ist nur über entsprechend zertifizierte Saatguthersteller zu beziehen. Der Nachweis ist auf Anfrage zu erbringen.

Gebietsheimisches Saatgut: Region 19, Bayerischer und Oberpfälzer Wald

## 7. Düngung und Pestizide

Auf Düngung und Pestizide ist im gesamten Geltungsbereich zu verzichten.

## 8. Insektenfreundliche Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin, einem Spektralbereich von 500 Nanometer und mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden.

Die Leuchtkörper müssen ein vollständig gekapseltes Lampengehäuse haben. Nur die Stellflächen dürfen direkt beleuchtet werden. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Beleuchtungsanlagen zur großflächigen und dauerhaften Ausleuchtung von Außenanlagen und Gebäuden sind nicht zulässig.

# TEIL C) Textliche Hinweise

## 1. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ungewöhnliche Verfärbungen und/ oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Neustadt, (Amt für Umweltschutz) und das Amt für Wasserwirtschaft Weiden zu unterrichten. Die Ausführungsarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

WWA: Aktuell sind keine Altlasten bekannt.

LRA: Im ABuDIS sind keine Altlasten erfasst

## 2. Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Neustadt) unterliegen. Aufgefundene Gegenstände sowie der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 3. Baumfallgrenze

Da der Wald mit Baumarten, welche eine Endhöhe von 30 m erreichen, süd-westlich und somit in Hauptwindrichtung liegen, sollte ein Abstand zur Bebauung von mindestens 30m eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung können bauliche Vorkehrungen notwendig werden. Diese werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgeschrieben.

## 4. Grenzabstände

Geltende Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 47 - 50 zu den Pflanzabständen sind zu beachten. Bei der Errichtung von Weidezäunen ist auf einen Grenzabstand von mindestens 0,75 m zu achten.

# TEIL D) Begründung

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Kirchendemenreuth hat am 30.05.2022 beschlossen, einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) auf Kosten des Vorhabenträgers, Herrn Fenzl aus Altenparkstein aufzustellen. Der Vorhabenträger plant auf seinem Grundstück, einer Teilfläche der Flurnummer 82 in der Gemarkung Altenparkstein und im Gemeindegebiet Kirchendemenreuth Ferienhäuser sowie im Umgriff des bestehenden Bauernhofgebäudes landwirtschaftliche Gebäude zu errichten. Da die Flächen derzeit im Außenbereich liegen, muss vorher Baurecht durch eine Bauleitplanung geschaffen werden.

### 1.2 Standort des Vorhabens

Die Gemeinde Kirchendemenreuth liegt im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab im Regierungsbezirk Oberpfalz. Nach dem Landesentwicklungsprogramm gehört Kirchendemenreuth der Planungsregion Oberpfalz - Nord an. Kirchendemenreuth liegt ca. 15 km nördlich des Oberzentrums Weiden in der Oberpfalz und 10 km westlich der Kreisstadt Neustadt a.d. Waldnaab. Zudem liegt Kirchendemenreuth direkt an der Bundesstraße 22 zwischen dem Grundzentrum Altstadt a.d. Waldnaab und dem Mittelzentrum Erbdorf. Über die B22 besteht eine Anbindung an die Bundesautobahn A93 Regensburg-Hof.

Naturräumlich wird Kirchendemenreuth der Haupteinheit D 63/ Oberpfälzer und Bayerischer Wald sowie D62/ Oberpfälzisches und Obermainisches Hügelland zugeordnet und liegt im "Vorderen Oberpfälzer Wald" und grenzt an das "Oberpfälzer Hügelland" an. Der Vorhabensort des geplanten Sondergebietes liegt westlich von Kirchendemenreuth zwischen dem Ortsteil Altenparkstein und der B22. Von dieser ist das Planungsgebiet über zwei öffentliche Feld- und Waldwege erreichbar.



Abb. 1 Übersichtsplan o.M.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in Teil A - 1. (Planzeichnung) gemäß §9 Abs. 7 BauGB dargestellt und umfasst ca. 1,90 ha des Grundstücks Fl.Nr. 82 der Gemarkung Altenparkstein. Das natürliche Gelände liegt am höchsten Punkt bei ca. 633 m ü.NN und fällt von dort aus in alle Richtungen mit ca. 10% ab. Besonders im westlichen Waldbereich wird die Neigung mit etwa 30% steiler. Das Gebiet besteht derzeit aus landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Geplant sind ein Sondergebiet „Ferienhaus“ mit ca. 6950 m<sup>2</sup> und ein dörfliches Wohngebiet mit ca. 3385 m<sup>2</sup>.

## 2. Planungserfordernis und Verfahren nach dem Baugesetzbuch

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchendemenreuth weist für das geplante Sondergebiet sowie das geplante dörfliche Wohngebiet derzeit landwirtschaftliche Flächen, Wald und Wasserfläche aus. Um Planungsrecht für das Sondergebiet und Dörfliche Wohngebiet Vogelberg zu schaffen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da eine Entwicklung aus dem FNP gegeben sein muss, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Laut Beurteilung der Anzeigebehörde, dem Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, wird das Planungsgebiet als Außenbereich definiert. Die Nutzungen im aktuellen Flächennutzungsplan sind Flächen für Wald und Landwirtschaft, Wasserflächen und ein Feldgehölz mit dem Naturdenkmal ND 10/3 „Fichte auf dem Vogelberg“ sowie Bestandsgebäude. Da das Feldgehölz mit dem Naturdenkmal nicht mehr vorhanden ist, werden diese Bestandteile in der Änderung nicht weiter dargestellt. Die neuen Nutzungen mit der Ausgleichsfläche werden ergänzt.

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die Anwendung der BayKompV mit Berechnung der notwendigen Ausgleichspunkte und durch die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen berücksichtigt (Teil A - 3. Bestand und Bewertung gemäß BayKompV mit Eingriff und Ausgleich und 4. Umweltbericht). Der notwendige Ausgleich wird auf der gleichen Flurstücksnummer realisiert.

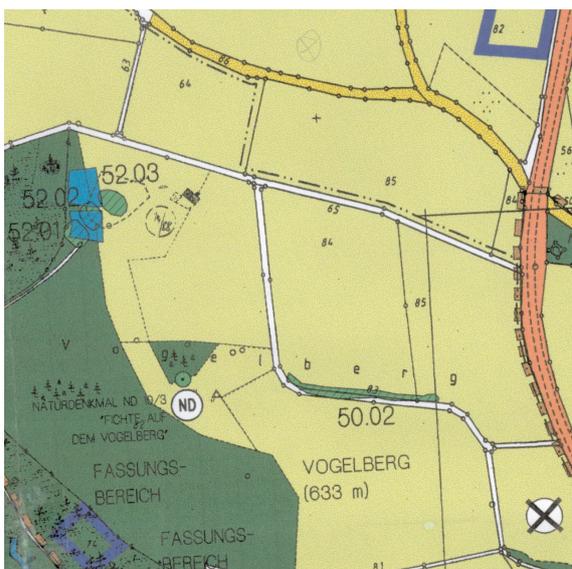


Abb. 3 aktueller FNP

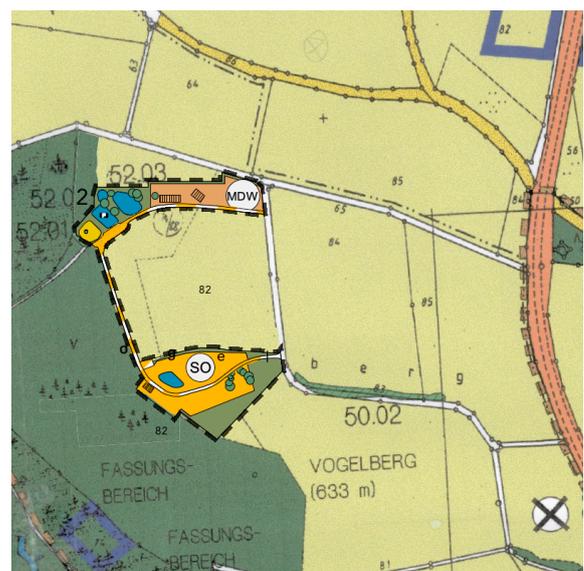


Abb. 4 geplantes Sondergebiet und Dörfliches Wohngebiet, 3. Änderung des FNP

## 2.2 Planerische Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt:

- Nadelforst (geplante Ausgleichsfläche)
- Acker
- Intensivgrünland, Weideland
- Intensivgrünland brachgefallen,
- Naturferne Stillgewässer,
- Wirtschaftswege, wassergebunden
- Einzelgehölze

Der zu beplanende Bereich besteht aus einer Geländekuppe mit einer Höhe von ca. 633m ü. NN und einer Senke (bestehende Hofstelle) in einer Höhenlage von ca. 620m üNN. Der steilere Abhang im Westen ist bewaldet. Das Gelände liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald im Landschaftsschutzgebiet Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab"

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Feldweg, der an öffentliche Feld- und Waldwege angebunden ist.

Die Hofstelle ist Zweitwohnsitz der Familie Fenzl. Dazu gehört noch eine Scheune sowie drei Teiche, von denen der unterste als Schönungsteich ausgewiesen ist.

Eine ehemalige Schutzhütte der Drachenflieger wurde von der Familie Fenzl in ein Ferienhaus ausgebaut. Das Bauvorhaben war genehmigt worden, jedoch entsprach die Umsetzung nicht in Gänze den behördlichen Vorgaben.

Die Familie betreibt neben der Forstwirtschaft und der Landwirtschaft auch eine Weidewirtschaft.

## **3. Planungskonzeption**

### 3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Der Vogelberg liegt im Vorderen Oberpfälzer Wald, einer Landschaft mit weitgespannten Flächen, die unmerklich von West nach Ost von 500 m auf 650 bis 700 m ü. NN ansteigen. An der Westgrenze ist eine 100 m hohe Geländestufe am Übergang zum Oberpfälzer Hügelland ausgebildet. Bei diesem handelt es sich um ein im Durchschnitt 400 bis 500 m ü. NN hohes und durch herzynische Störungen tektonisch stark geprägtes Hügelland. Vom Vogelberg aus blickt man weit über die flachwellige Landschaft und auf die markante Basaltkuppe Parkstein. Diese erhabene Lage oberhalb der Bruchkante führte auch dazu, dass in der Vergangenheit hier der Flysport Weiden den Hügel als Ausgangspunkt für Drachenflüge nutzte und am oberen, überwiegend bewaldeten Westhang eine Schutzhütte errichtete. Für die Flüge wurden die Bäume dieses Hangs regelmäßig auf Stock gesetzt, so dass eine Art Niederwald entstand.

Nahezu der gesamte Vogelberg mit seinen Äckern, Weiden und den Waldflächen gehört der Familie Fenzl aus Altenparkstein. Sie betreibt hier Land- und Forstwirtschaft (Waldbau, Ackerbau, Beweidung). Für die Beweidung wurde ein Weidezaun errichtet. Am nördlichen Fuß des Vogelbergs liegt das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen Vogelberg 1 mit Wohnhaus und Scheunengebäude sowie drei unterhalb liegenden Teichen, von denen der untere als Schönungsteich ausgewiesen und genutzt wird. Das Anwesen wird als Zweitwohnsitz der Familie Fenzl genutzt.

Inzwischen nutzen die Gleitschirmflieger den Ort nicht mehr und die Familie Fenzl hat die ehemalige Schutzhütte erneuert.

### 3.2 Planungskonzept

Geplant ist, dass in dem Sondergebiet für Ferienhaus Menschen Urlaub fernab von großen Animationen machen können. Landschaftliche Besonderheiten wie der Rauhe Kulm, das Schloss Waldeck, die Basaltkuppe Parkstein ergänzen das landschaftliche Angebot. Das Gelände lässt sich an das vorhandene Rad- und Wanderwegnetz (z.B. NEW 3, Rundwanderweg Glashütte) anbinden.

Die geplanten Ferienhäuser aus Erdgeschoss mit Kniestock werden überwiegend aus heimischem Material errichtet, das Regenwasser der Dächer wird in einen naturnahen Schwimmteich geleitet, die Freiflächen werden landschaftlich und naturnah gestaltet und aufgewertet. Die Gebäude sollen ohne große Erdbewegungen in das Gelände eingefügt und von Bäumen und Streuobstwiesen eingegrünt werden.

Das Wohnstallhaus im Dörflichen Wohngebiet soll saniert und jetzigem Wohnbedarf entsprechend erweitert werden. Eine weitere Scheune soll die landwirtschaftliche Nutzung des Nebenerwerbsbetriebes ermöglichen.

### 3.3 Förderung des Naturerlebens

Die ausgedehnten Waldflächen am westlichen Hang werden bereits seit Jahren von der Familie Fenzl abschnittsweise in Laubmischwaldbestände umgewandelt. Die steinige Hanglage bietet Potential für einen erlebnisreichen Erholungs- und Erlebniswald.

### 3.5 Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Familie Fenzl hat neben dem landwirtschaftlichen Betrieb einen Baggerbetrieb für Garten- und Landschaftsbau. Dieses 2. Standbein ermöglichte der Familie eine finanziell abgesicherte Zukunft. Durch das Feriendorf und die Revitalisierung der Hofstelle können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

### 3.6 Strukturanreicherung der Landschaft

Der Vogelberg liegt zwar im Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“, aber speziell dieser Bereich weist bis auf den herrlichen Blick keine landschaftlich reichhaltigen Strukturen auf. Das Gelände liegt im Vorderen Oberpfälzer Wald, mit einer mittleren Wertstufe, was die Eigenart betrifft und ebenso was die Erholungswirksamkeit angeht (laut Landschaftsbildbewertung des LfU).

Durch den Bau der fünf Ferienhäuser, einer Sauna, eines Stalles für Weidetiere und eines Carports mit Mülleinhausung werden zwar zusätzlich Flächen versiegelt. Gleichzeitig wird das Gelände intensiv durchgrünt, sodass langfristig in der Fernwirkung die eingrünenden Gehölze in Erscheinung treten werden. Der angrenzende Wald wird deutlich artenreicher werden, weil er im Interesse des Vorhabenträgers und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen neben der wirtschaftlichen Funktion auch eine Erholungsfunktion erhält.

Aus diesen Gründen steht die Planung auch im Einklang mit dem LSG 00574.01 „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“.

Gemäß § 3 LSG-VO ist es Ziel, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, wiederherzustellen und zu verbessern, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von.

Natur und Landschaft zu verhindern sowie ein Wald aufgrund seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zu schützen.

Durch die geplanten naturnahe Gestaltung des Geländes wird der Schutzzweck nicht nur eingehalten, sondern aktiv gefördert. Die intensive Durchgrünung des Areals mit standortgerechten Gehölzen und Pflanzen führt zu einer langfristigen Aufwertung der landschaftlichen Struktur. Die Gehölze werden nicht nur Fernwirkung des Geländes positiv beeinflussen, sondern auch einen ökologischen Mehrwert schaffen, indem sie Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten.

Der angrenzende Wald wird im Zuge der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen deutlich artreicher gestaltet. Neben seiner wirtschaftlichen Funktion wird er eine verstärkte Erholungsfunktion enthalten, indem naturnahe Waldrandstrukturen geschaffen und gepflegt werden. Dies verbessert die Biodiversität und trägt zur langfristigen Stabilität des Waldes als ökologisches System bei. Damit wird dem Schutzzweck des § 3 LSG-VO, den Wald als wichtigen Bestandteil des Naturhaushalts zu schützen, in vollem Umfang Rechnung getragen.

Da die Planung mit dem Schutzzweck des LSG übereinstimmt, liegt kein Verbotstatbestand nach § 5 LSG-VO vor. Die vorgesehenen Maßnahmen laufen dem besonderen Schutzzweck des Gebiets nicht zuwider, sondern fördern ihn. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher eine Erlaubnis gemäß § 6 Abs. 1 und 2 LSG-VO zu erteilen, da das Vorhaben weder den Schutzzweck des LSG beeinträchtigt noch die Landschaft erheblich oder nachhaltig verändert.

### 3.7 Multifunktionale Nutzung der Landschaft

Durch das geplante SO Ferienhaus und die Erweiterung der Hoflage in ein Dörfliches Wohngebiet entsteht aus der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft eine differenzierte Nutzung aus Landwirtschaft, natürlichen Strukturen und Erholungsnutzung.

### 3.8 Ziele der Raumordnung

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan steht in Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Nach 3.3 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine untergliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine neue Siedlungsfläche ausgewiesen, vielmehr eine bestehende Siedlungsfläche mit den Bestandsgebäuden im künftigen MDW (Wohnhaus und Scheune) und SO Ferienhaus (Haus 1) erweitert.

Auch im Hinblick auf Sinn und Zweck des Anbindegebots ist jedenfalls eine teleologische Reduktion dahingehend vorzunehmen, dass die Erweiterung einer bestehenden Siedlungsfläche - auch soweit es sich um eine bloße Splittersiedlung handelt - ohne die Anbindung an geeignete Siedlungsflächen zulässig ist, soweit die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht ausgelastet und für die Anbindung weiterer Wohngebäude kapazitiv geeignet sind. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Anbindung an das bestehende Netz, welches derzeit kapazitiv nicht annähernd ausgelastet ist. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Kleinkläranlage. Die elektrische Versorgung des Baugebiets erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz Energieversorgung Ostbayern.

## 4. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, siehe textl. Festsetzungen Pkt. 2)

##### **SO Ferienhaus**

Das Sondergebiet ist gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO als Fläche, die der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhaus festgesetzt. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind allgemein Ferienhäuser, welche einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Nebengebäude, welche zur Versorgung und zum Erreichen des Erholungskonzeptes benötigt werden, sind ebenfalls zulässig. Dazu zählt eine Sauna, ein Carport mit Mülleinhausung sowie ein Stall für Weidetiere. Im geplanten Sondergebiet steht bereits ein Ferienhaus im alpenländischen Stil. In diesem sollen auch die neuen Ferienhäuser ausgeführt werden.

##### **MDW Dörfliches Wohngebiet**

Im Dörflichen Wohngebiet besteht bereits ein Wohnhaus und eine Scheune, weshalb Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit den dazugehörigen Wohngebäuden zulässig sind. Weiterhin sind nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die örtliche Verwaltung nach §5a BauNVO erlaubt. Tankstellen werden nicht zugelassen.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, siehe textl. Festsetzungen Pkt. 3)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Für das Sondergebiet Ferienhaus wird eine GRZ von 0,15 und eine GFZ von 0,15 festgesetzt. Für das Dörfliche Wohngebiet wird eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,25 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse werden für beide Baugebiete auf maximal 1 begrenzt.

##### **SO Ferienhaus**

Die GRZ für das Sondergebiet beträgt  $\leq 0,15$ . Dabei sind alle **Haupt- und Nebengebäude** mit eingerechnet. Diese darf um 50% durch Zuwendungen überschritten werden. **Für alle Gebäude ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.**

##### **MDW Dörfliches Wohngebiet**

Hier gilt eine GRZ von  $\leq 0,25$ , welche alle **Haupt- und Nebengebäude** einschließt. Die GRZ kann durch Erschließungswege und Stellplätze um 50% überschritten werden. Es ist maximal ein Vollgeschosse erlaubt.

#### 4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§22 und 23 BauNVO die offene Bauweise und Baugrenzen festgesetzt. Grund hierfür ist die Funktionalität. Die Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche vermitteln keinen Drittschutz.

## SO Ferienhaus

Die Anordnung der Baugrenzen wurde so gewählt, dass der einzigartige Blick in die freie Landschaft erhalten bleibt und gleichzeitig die Terrassen jedes Gebäudes nicht vollständig einsehbar sind. Die nicht überbaubaren Flächen müssen mit Bäumen, Sträuchern und artenreichen Wiesen begrünt werden.

## MDW Dörfliches Wohngebiet

Die überbaubaren Flächen sind durch eine Baugrenze dargestellt. Dabei sind 3,00 m Grenzabstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Auf dieser Fläche sind überwiegend Nebengebäude, welche landwirtschaftlich genutzt werden.

### 4.1.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Sondergebiets und des dörflichen Wohngebiets sind im SO „Ferienhaus“ und im MDW in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Für die Ferienhäuser sind sechs Stellplätze unter einem Carport zu erstellen ([siehe Teil A - 2. Vorhaben- und Erschließungsplan](#)).

### 4.1.5 Verkehrsflächen

Die Flurwege der Gemarkung Altenparkstein Fl.Nr. 83 und 65, welche das Planungsgebiet mit der B22 verbinden sind als öffentliche Feld- und Waldwege /"Vogelberg - Weg II" und "Spitze - Weg I") gewidmet.

Der bestehende Weg durch das Planungsgebiet ist zu erhalten. Vom Eigentümer ist zudem sicherzustellen, dass dieser Weg zu Rettungszwecken und aus Brandschutzgründen frei befahrbar ist.

## 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 4.2.1 Höhe von Gebäuden

(Siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 1)

Im Sondergebiet sind folgende Wandhöhen der Gebäude festgesetzt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom Bezugspunkt (Angegebene NN Höhe des geplanten Fußbodens in den Systemschnitten) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut des Gebäudes bzw. OK Attika bei Flachdächern. Die Wandhöhen sind in nachfolgender Tabelle für die [Haupt- und Nebengebäude](#) beschrieben.

Sondergebiet:

	Dachform	Zulässige Dachneigung	Vollgeschosse	Zulässige Wandhöhe
<b>Hauptgebäude</b>				
Haus 1 (Bestand)	SD	31,5°	I	max. 4,27 m
Haus 2 - 6	SD	28° - 32°	I	max. 4,00 m
<b>Nebengebäude</b>				

Carport mit Müllabstellplatz	SD, PD	28° - 32°, 6° - 10°	I	max. 2,85 m, max. 2,15 m
Stall	SD	28° - 32°	I	max. 3,00 m
Sauna	SD	28° - 32°	I	max. 3,50 m

Die Wandhöhen wurden in Anlehnung an das Bestandsgebäude festgelegt. Für die Nebengebäude wurde eine niedrigere Wandhöhe festgelegt.

Dörfliches Wohngebiet:

	Dachform	Zulässige Dachneigung	Vollgeschosse	Zulässige Wandhöhe
<b>Hauptgebäude</b>				
Wohnhaus (Bestand) mit Anbau	SD	45°	I	max. 2,90 m
<b>Nebengebäude</b>				
Scheune (Bestand)	SD	30°	I	max. 5,35 m
Halle	SD	28° - 32°	I	max. 5,35 m

Die Wandhöhe für das Wohngebäude mit Anbau wurde an das bestehende Wohnhaus angelehnt und leicht erhöht, um eine an die heutige Zeit angepasste Raumhöhe zu erwirken. Die bestehende Scheune besitzt eine Wandhöhe von 5,35 m, weshalb für die geplante landwirtschaftliche Halle die gleiche Wandhöhe festgesetzt wurde.

#### 4.2.2 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

(Siehe Tabellen unter Teil D) 4.2.1)

Im Planungsgebiet sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer (28-32°) zulässig. Ausnahme bildet das Carport im SO Ferienhaus, welches auch als Pultdach (6-10°) ausgeführt werden darf. Die Dachformen und -neigungen der Bestandsgebäude wurden übernommen. des Weiteren werden Traufe und Ortgang wie in nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Sondergebiet:

	Traufe	Ortgang
<b>Hauptgebäude</b>		
Haus 1 (Bestand)	max. 100 cm	max. 100 cm, max. 200 cm Balkonüberdachung
Haus 2	max. 100 cm	max. 100cm, max. 200 cm Balkonüberdachung
Haus 3 - 6	max. 100 cm	max. 100cm, max. 400 cm Terrassenüberdachung
<b>Nebengebäude</b>		
Carport mit Müllabstellplatz	max. 30 cm	max. 30 cm
Stall	max. 30 cm	max. 30 cm
Sauna	max. 100 cm	max. 100 cm

Die Hauptgebäude besitzen eine Traufe von 1,00 m in Anlehnung an das Bestandgebäude Haus 1. Der Ortgang wird mit 1,00 m festgesetzt und darf im Bereich der Balkone auf 2,00 m und im Bereich der Terrassen auf 4,00 m ausgedehnt werden, um diese Bereiche zu überdachen.

Dörfliches Wohngebiet:

	Traufe	Ortgang
<b>Hauptgebäude</b>		
Wohnhaus (Bestand) mit Anbau	max. 30 cm	max. 30 cm
<b>Nebengebäude</b>		
Scheune (Bestand)	max. 30 cm	max. 30 cm
Halle	max. 30 cm, max. 300 cm Vordach	max. 100 cm

In Anlehnung an den Bestand werden Traufe und Ortgang auf 30 cm festgelegt. Die Landwirtschaftliche Halle darf als Unterstellmöglichkeit ein Vordach mit max. 3,00 m sowie als Überdachung einen Ortgang von 1,00 m aufweisen.

#### 4.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig. Ein Weidezaun, um Tiere zu halten, welche für die Erfüllung des Konzeptes notwendig sind, ist jedoch zulässig. Dieser kann nach Bedarf versetzt werden. Eine Überquerung der Weide durch zum Beispiel Wanderer, Bewohnern der Ferienhäuser oder der Feuerwehr wird sichergestellt.

#### 4.2.4 Erschließung

Grundlegende Voraussetzung für die bauliche Entwicklung des Standortes ist die infrastrukturelle und energetische Versorgung des Gebietes. Zur Sicherung der Versorgung des Sondergebietes und des Dörflichen Wohngebietes bedarf es der Bereitstellung von Elektroenergie, Erdgas, Telekommunikation, Wasserversorgung und -entsorgung sowie Feuerlöschwasser.

##### Versorgung

##### Elektro- und Gasenergie

Der Investor stellt die Versorgung mit Elektro- und Gasenergie sicher. Das bestehende Ferienhaus ist mit einem Flüssiggastank versehen. Mit dem Stromversorger ist zu klären, wo und ob eine Übergabestation eingerichtet werden muss. Die Gemeinde Kirchendemmenreuth wird durch die Bayernwerk AG mit Energie versorgt.

##### Trink- und Löschwasser

Der Investor stellt sicher, dass die Trinkwasserversorgung durch den zuständigen Versorgungsträger gewährleistet wird. Im Planungsgebiet gibt es bereits eine bestehende Trinkwasserzuleitung, welche vom Bestandsgebäude des Dörflichen Wohngebiets zum Bestandsgebäude des Sondergebiets „Ferienhaus“ führt. An diese können die neu geplanten Ferienhäuser angeschlossen werden.

Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 1.3 Bayerisches Feuerwehrgesetz für die geplanten Baugebiete sicher zu

stellen. Durch eine maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen von eins und einer GFZ von max. 0,15 im SO bzw. 0,25 im MDW ergibt sich im Falle einer großen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von  $96\text{m}^3/\text{h}$  (DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02). Diese Menge wird durch einen vorhandenen Teich bereitgestellt. Dieser ist durch Quellen dauerhaft auch in trockenen Monaten mit Wasser gefüllt. Er umfasst ein Volumen von  $430\text{m}^3$ , was von der Menge sowohl für das SO als auch das MDW ausreicht. Um das Kuppeln der Schläuche vom MDW zum SO zu vermeiden wird eine Trockenleitung verlegt. Diese führt von der Fläche für Feuerwehr am MDW bis zu der am SO.

### Entsorgung

Im Dörflichen Wohngebiet befindet sich bereits eine Kleinkläranlage, an welches das Bestandsgebäude angeschlossen ist. Diese fungiert zusammen mit dem im Bebauungsplan dargestellten Klärteich. Für die Bestandscheune sowie die geplante Halle fällt kein Schmutzwasser an. Das bestehende Haus 1 im SO Ferienhaus ist ebenfalls auf die Kläranlage im MDW angeschlossen. Die neu geplanten Gebäude erhalten eine eigene Kleinkläranlage mit einer Reinigungsstufe C+N+DN. Nach der Reinigung wird das Wasser in den Vorfluter Richtung Altenparkstein geleitet. Nachweise über eine ausreichende Dimensionierung werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eingereicht.

Das Niederschlagswasser der Bestandsdächer im MDW sind auf die Kleinkläranlage geschlossen. Das Dachflächenwasser des Bestandsgebäudes Haus 1 wird bereits in die Kleinkläranlage im Dörflichen Wohngebiet geführt. Das Wasser der geplanten oberen Hausreihe (3+5+Sauna) wird in den Schwimmteich/ Löschwasserteich geleitet. Das der unteren Hausreihe (2+4+6+Stall) wird zuerst in einer Zisterne gesammelt und der Überlauf anschließend in einer Grünmulde versickert. Das Dachflächenwasser des Carports wird direkt oberflächlich in einer Grünmulde versickert. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren wird das genau benötigte Volumen von Mulden und Zisternen berechnet. Das Niederschlagswasser der wasserdurchlässig befestigten Wege wird breitflächig über die angrenzenden Grünflächen versickert.

### Infrastruktur

Stellplätze, Fuß- und Fahrwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um möglichst wenig zu versiegeln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen. Eine Belastungsklasse der Wege für die Feuerwehr von 0,30 ist zu gewährleisten. Der Untergrund ist frostsicher auszuführen. Die Radien der Wege sind gemäß DIN 14090 zu dimensionieren:

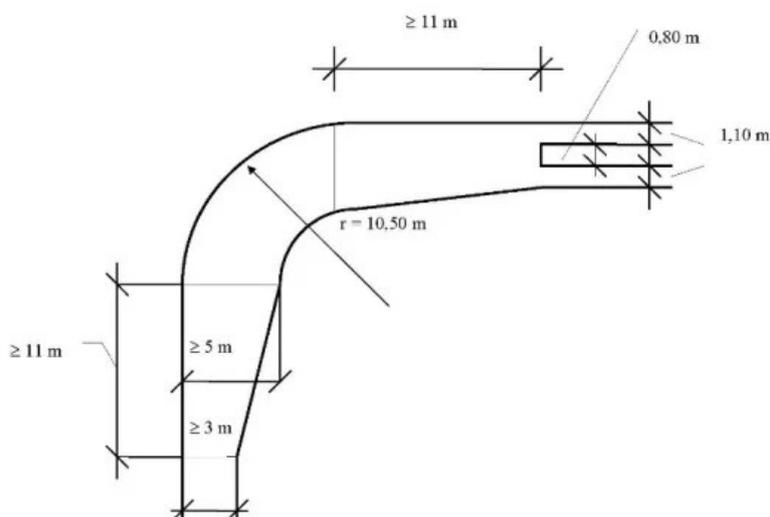


Abb. 5 Wendekreis Feuerwehr

Die öffentlichen Wald- und Feldwege, welche von der B22 zum Geltungsbereich führen sind befestigt. Im Erschließungsplan EP (Teil A - 6.) werden die Fahrtwege für Müllfahrzeuge, Rettungsdienst und Feuerwehr (rote Pfeile) sowie für Gäste und Unterhalt (violette Pfeile) dargestellt. Die Beschaffenheit der Fahrbahn für den Weg der Gäste ist ausreichend. Der andere Weg muss ausgebaut werden. Dieser muss eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen und die Radien für 4-achsige Müllfahrzeuge (Wendekreis 22,00 m) einhalten. Der Nachweis für die Tragfähigkeit für zulässige Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges (zulässiges Gesamtgewicht von max. 26t) wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

#### **4.2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Sondergebiet Ferienhaus sowie im Dörflichen Wohngebiet auf maximal 1,50m im Bezug auf das natürlich vorhandene Gelände begrenzt. (Siehe Bestandshöhenplan). Zwischen Abgrabungen / Aufschüttungen und den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 3,00m einzuhalten. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen. Das ausgehobene Material sollte in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder verwendet werden. Für die Errichtung der zulässigen Stützmauer an Haus 1 und 2 sind Abgrabungen bis zu 2,00 m erlaubt. Ver- und Entsorgungsanlagen (II - 3.1 und 3.2) sind davon ausgenommen, da diese für den Betrieb notwendig sind.

#### **4.2.6 Stützmauern**

Stützmauern sind an der südwestlichen Seite von Haus 1 und Haus 2 mit einer Höhe von max. 2,00 m im Bezug auf das natürlich vorhandene Gelände zulässig. Es sind natürliche Materialien wie zum Beispiel Granitstein zu verwenden. Diese sind aufgrund des unmittelbar anschließendem Gefälles des Vogelbergs erforderlich. Im restlichen Planungsgebiet sind keine Stützmauern erlaubt.

#### **4.2.7 Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art ist, unabhängig von deren Standort, anhand § 33 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen. Regelungen zum Anbauverbot sind darüber hinaus zu beachten. Eventuelle Hinweisschilder sind gesondert zu beantragen.

#### **4.2.8. Anlagen zur Nutzung der Strahlungsenergie**

„Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.“ Eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen nach Art. 44a Abs. 2 BayBO auf den Dachflächen besteht hingegen nicht. Ferienhäuser sind zwar keine Wohngebäude, sondern „Nichtwohngebäude“, da aufgrund des wechselnden Personenkreises die für die Wohngebäude erforderliche auf Dauer angelegte Häuslichkeit fehlt. Die Pflicht zur Errichtung und zum Betrieb von Photovoltaikanlagen entfällt jedoch nach Art. 44a Abs. 2, Abs. 1 BayBO, weil die Dachflächen für die Errichtung und den Betrieb nicht geeignet sind. Nicht geeignet können Dachflächen im Einzelfall insbesondere dann sein, wenn sie mangels ausreichender Sonneneinstrahlung objektiv nicht für die Ausstattung mit PV-Anlagen geeignet sind, weil sie beispielsweise durch hohe Nachbargebäude, Bäume oder Hänge derart verschattet sind, dass die Stromerzeugung durch eine PV-Anlage nicht möglich ist.

Für das Sondergebiet ist die Eignung der Dachflächen aufgrund der Hanglage und des angrenzenden Waldes nicht gegeben, da diese eine ausreichende Sonneneinstrahlung erheblich beeinträchtigen. Auch eine wirtschaftliche Eignung ist nicht gegeben. Die Ferienhäuser sind aufgrund der Nutzung durch wechselnde Gäste nicht durchgehend belegt, so dass eine durchgehende Eigennutzung des erzeugten Stroms nicht möglich ist. Auch eine Einspeisung des Stroms in das öffentliche Netz ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, da die Versorgung des Sondergebiets über Gas erfolgt und keine Infrastruktur für eine Einspeisung vorhanden ist.

### 4.3. Gründordnerische Festsetzungen

#### **4.3.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine Ein- und Durchgrünung der Baugebiete SO Ferienhaus und MDW zu gewährleisten sind je Gebäude mindest 1 Baum 1. und ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Zusätzlich dienen freiwachsende Hecken nördlich der Baugebiete als Eingrünung der Gebäude. Die Pflanzlisten sind unter III 1.4 Gehölzauswahllisten zu finden. Hier sind auch die Pflanzqualitäten aufgeführt. Gebietsheimische Gehölze und gebietseigenes Saatgut ist zu verwenden, weil sich das Planungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet befindet.

#### **4.3.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen**

Im Planungsgebiet befinden sich sowohl im SO Ferienhaus als auch im MDW Einzelbäume und Baumgruppen, welche erhalten werden müssen. Dies wird durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ gewährleistet.

#### **4.3.3 Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens**

Anfallender Aushub hat nach Bodenschichten getrennt zu erfolgen. Dies ist notwendig, da die oberste Bodenschicht (der Mutterboden) zum gleichen Zweck nach §202 BauGB wiederverwendet werden muss.

#### **4.3.4 Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Durch die festgesetzten Abstände von Pflanzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen werden diese geschützt. Dabei sind die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

#### **4.3.5 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

Bei allen Pflanzungen sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten, damit es zu keinen Diskussionen mit dem Nachbar kommt.

#### **4.3.6 Grünflächen**

Nicht überbaute Flächen außer Zuwegungen und Terrassen sind zu begrünen. Hier sind blütenreiche Wiesen und extensive Weidefläche anzulegen, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

Hier ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden, da das Planungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet liegt.

#### **4.3.7 Düngung und Pestizide**

Um die Pflanzen- und Tierwelt bestmöglich zu fördern und zu schützen, müssen im gesamten Geltungsbereich auf Düngung und Pestizide verzichtet werden.

#### **4.3.8 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die Beleuchtungsanlagen sind auf das notwendigste zu beschränken und, wie unter III Grünordnerische Festsetzungen beschrieben, ausgeführt werden. So können Lichtfallen für Insekten vermieden werden.

### **5. Abwägung**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wurde eine umfassende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durchgeführt. Alle im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen und Einwände wurden in einer Abwägungstabelle zusammengestellt, bewertet und einer sachgerechten Entscheidung zugeführt. Sie ist Bestandteil dieser Begründung (Teil A - 8.).

## **TEIL E) Systemschnitte**

Die Systemschnitte befinden sich in den Anlagen des Bebauungsplanes. Siehe TEIL A) 7. Systemschnitte

## **TEIL F) Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist eine Anlage des Bebauungsplans. Siehe TEIL A) 4. Umweltbericht.