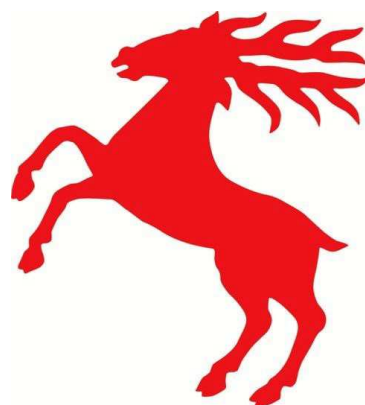


# **Gemeinde Kümmersbruck**

Landkreis Amberg-Weizsach

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**„Baugebiet Fl.-Nr. 1595/70, Mühricht 27“**



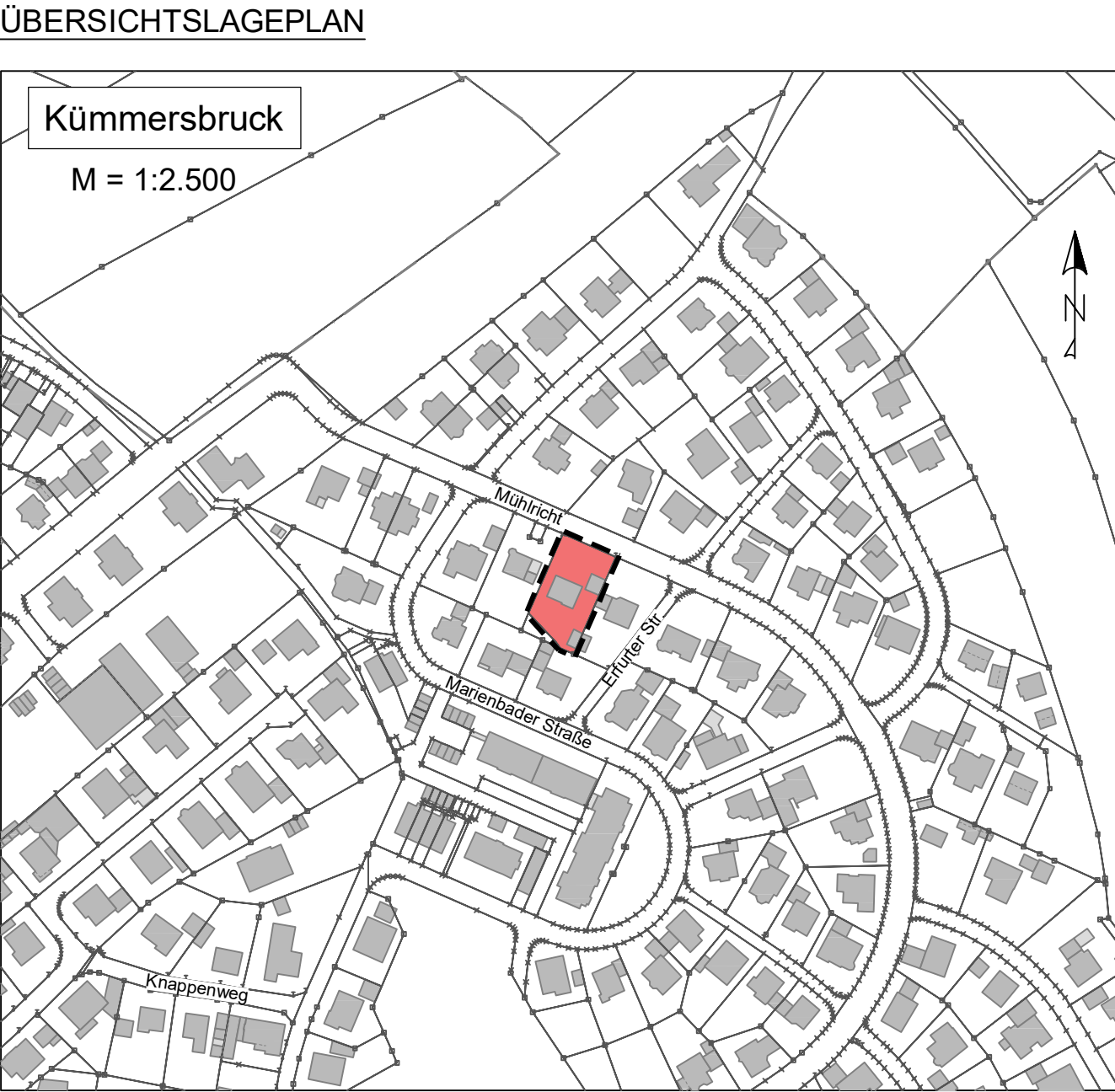
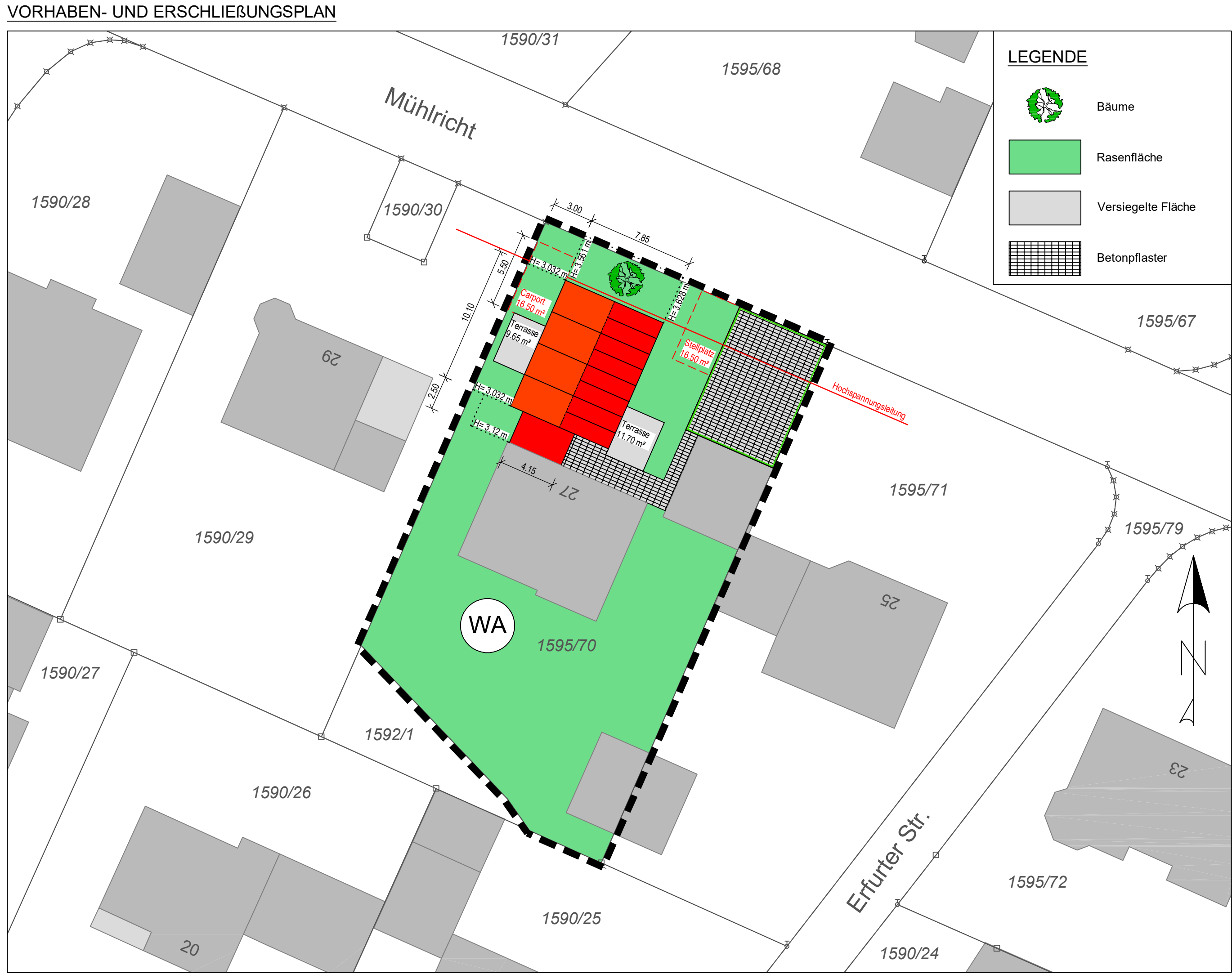
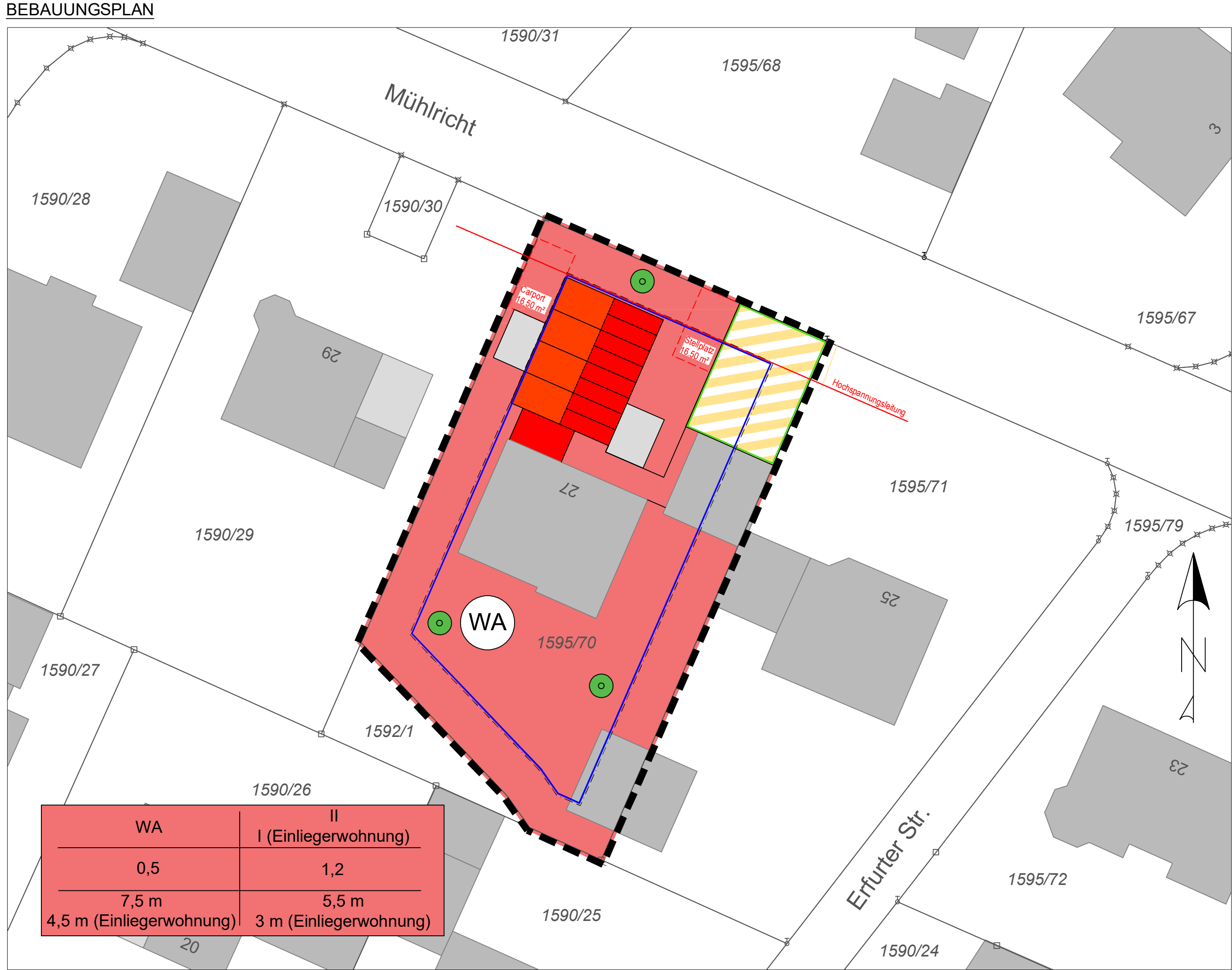
**Satzung vom 10.11.2020**

---

**SEUSS Ingenieure GmbH** 

Werner-von-Siemens-Straße 34 ■ 92224 Amberg ■ Tel.: 09621/7731-0  
info@seuss-ingenieure.de ■ www.seuss-ingenieure.de





A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (durch Planzeichen)

- 1 Art der baulichen Nutzung
- WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - I Einliegerwohnung 1 Vollgeschoss

2 Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Firsthöhe max.	Traufhöhe max.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser im WA zulässig
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

4 Sonstige Planzeichen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Baugebiet Fl. Nr. 1595/70 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- geplante Gebäude
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche
- Fläche für Stellplätze / Carport (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- o Hausbaum (1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche)

B HINWEISE (durch Planzeichen)

- 31 bestehende Gebäude
- bestehene Nebengebäude
- bestehene Grundstücksgrenzen
- 691/2 Flurnummern
- Hochspannungsleitung

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen (A PLANZEICHNUNG) gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans.

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern (LEP)
  - Regionalplanung der Region Oberpfalz Nord (O6)
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV90)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
  - Satzungen der Gemeinde Kümmersbruck
- in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baugebiet Fl.-Nr. 1595/70, Mühlricht 27“ als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Rahmen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB). Die Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 50 % überschritten werden.

Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung wird in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,5 festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

Entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 1,2 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen- und Verbindungsräume (z.B. Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) (ergänzt seit 17.10.2003).

2.3 Geschosse

(§ 20 BauNVO und Art. 2 Abs. 7 BayBO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei (II) Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO zulässig.

2.3.1 Zahl der Geschosse der Einliegerwohnung

Für die Einliegerwohnung ist ein (I) Vollgeschoss zulässig.

2.3.2 Geschosse der Nebenanlagen

Bei oberirdischen Nebengebäuden ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im übrigen sind die Vollgeschosse, Höhenräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse (Art. 2 Abs. 7 BayBO).

2.4 Höhe der baulichen Anlage

Gemäß § 16 und § 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe durch eine maximal zulässige Wandhöhe von 5,5 m und eine maximale Firsthöhe von 7,5 m festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des neu zu errichtendem Gebäude darf nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.

2.4.1 Höhe der Einliegerwohnung

Für die Einliegerwohnung ist eine Firsthöhe von 4,5 m und eine Wandhöhe von 3 m festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des neu zu errichtendem Gebäude darf nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Bebauung unter der Leitungsschutzzone der 100 kV-Leitung

Bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektrotechnischen Arbeiten müssen stets 3,0 m Schutzabstand zu nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil bzw. Leiterteile eingehalten werden. Zusätzlich ist das seitliche Ausschlagen der Leiterteile bei Wind zu berücksichtigen. Ebenso ist zu beachten, dass der Seildurchgang und der damit verbundene Bodenabstand zur Freileitung witterungs- und belastungsabhängig sind und sich erheblich ändern können.

Die max. Arbeitshöhe ist bereits abgestimmt und von der Bayernwerk Netz GmbH auf 396,5 m üNN freigegeben.

Die Auflagen und die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 28.01.2020 sind als Anlage 1 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt. Die Auflagen und Hinweise sind zu beachten.

4 Örtliche Bauvorschrift

4.1 Lichtemissionen / Werbeanlagen

Die Außenbeleuchtungsanlage innerhalb des Grundstücks ist nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Gleiches gilt für Werbeanlagen.

Werbeanlagen bis maximal 1 m² sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

Wechsellicht ist nicht zulässig.

Wechsellicht:

Von einem Wechsellicht wird gesprochen, wenn sich der Betriebszustand der Beleuchtung bzw. Beleuchtungsanlage in weniger als fünf Minuten ändert.

Bewegte Werbeanlagen, die sich z. B. drehen, sind nicht zulässig.

Der Stand der Technik diesbezüglich ist den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand: 08.10.2012 zu entnehmen.

4.2 Terrassenüberdachung

Terrassenüberdachungen sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1. g) BayBO bis zu einer Fläche von 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m zulässig.

D TEXTLICHE HINWEISE

1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollte darauf geachtet werden, dass möglichst blendlfreie Module verwendet werden.

2 Niederschlagswasser

Um das Kanalisationssystem durch unverschmutztes Niederschlagswasser nicht unnötig zu belasten, soll das Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken versickern und in Zisternen gesammelt werden, um es als Brauchwasser zu nutzen.

Eine Bodenversiegelung soll auf ein unumgängliches Mindestmaß beschränkt werden.

3 Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

4 Bodendenkmäler

Gemäß Auswertung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mittels neuester ALS-Daten (Arborealascandaten) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens keine ausgewiesenen Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Amberg-Weizsach oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

5 Müll- und Wertstoffentsorgung

Die Müll- und Wertstoffentsorgung wird über die Wertstoffhöfe und die Restmüllentsorgung des Landkreises Amberg-Weizsach sichergestellt.

6 Grünordnerische Empfehlung

Das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGS-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

7 Einführungssysteme für Kabelanschlüsse

Für Kabelanschlüsse darf die Bayernwerk Netz GmbH nur marktübliche Einführungssysteme, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwenden.

1) Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 beteiligt.

Die Beteiligung der für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung stattgefunden.

3) Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 öffentlich ausgelegt.

Satzung

Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.11.2020 als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kümmersbruck, den .....

.....

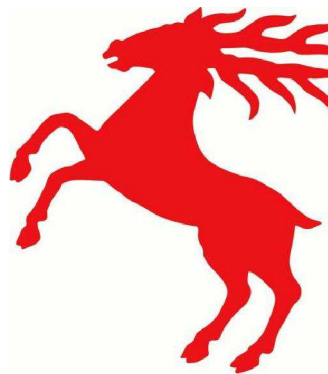
Roland Strehl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Gemeinde Kümmersbruck  
Landkreis Amberg-Weizsach

Verbindlicher Bauleitplan  
BEBAUUNGSPLAN

"Baugebiet Fl.-Nr. 1595/70,  
Mühlricht 27"



Satzung  
vom 10.11.2020  
M = 1 : 250

Planverfasser  
Bebauungsplan:

**SEUSS Ingenieure GmbH**  
Werner-von-Siemens-Straße 34, 92224 Amberg  
Telefon: 09621/77313-0, Fax: 09621/77313-1  
info@seuss-ingenieure.de, www.seuss-ingenieure.de

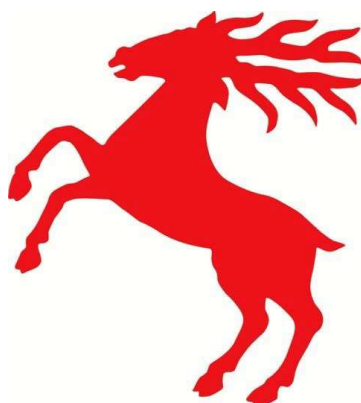


# **Gemeinde Kümmersbruck**

Landkreis Amberg-Weizsach

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**„Baugebiet Fl.-Nr. 1595/70, Mühricht 27“**



**Satzung vom 10.11.2020**  
**Textliche Festsetzungen und Hinweise**

---

**SEUSS Ingenieure GmbH** 

Werner-von-Siemens-Straße 34 ■ 92224 Amberg ■ Tel.: 09621/7731-0  
info@seuss-ingenieure.de ■ www.seuss-ingenieure.de

<b>A</b>	<b>Planzeichnung.....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>textliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl (GFZ) .....	4
2.2	Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) .....	5
2.3	Geschosse .....	5
2.4	Höhe der baulichen Anlage .....	6
2.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	6
<b>3</b>	<b>Bebauung unter der Leitungsschutzzone der 100 kV-Leitung .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift .....</b>	<b>6</b>
4.1	Lichtemissionen / Werbeanlagen .....	6
4.2	Terrassenüberdachung.....	7
<b>C</b>	<b>Textliche Hinweise .....</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen .....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Niederschlagswasser.....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Brandschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Bebauung unter der Leitungsschutzzone der 100 kV-Leitung .....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>5</b>	<b>Bodendenkmäler .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Müll- und Wertstoffentsorgung.....</b>	<b>8</b>

# Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den § 12 und § 13a BauGB sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Baunutzungsverordnung erlässt die Gemeinde Kümmersbruck folgende

## Satzung

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baugebiet Fl.-Nr. 1595/70, Mühlricht 27“, Gemeinde Kümmersbruck

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Kümmersbruck, „Baugebiet Fl.-Nr. 1595/70, Mühlricht 27“, umfasst die Flurstücksnummer 1595/70 der Gemarkung Köfering.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

A	Planzeichnung, M 1 : 250 Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1 : 250 Übersichtslageplan, M 1 : 2.500
B	Textliche Festsetzungen
C	Textliche Hinweise
D	Begründung

### § 3

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kümmersbruck, den

.....  
Roland Strehl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan M 1 : 250, Stand: 21.07.2020

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen (A PLANZEICHNUNG) gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans.

### Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern (LEP)
- Regionalplanung der Region Oberpfalz Nord (06)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Satzungen der Gemeinde Kümmersbruck

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baugebiet Fl.-Nr. 1595/70, Mühlricht 27“ als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Rahmen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB). Die Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte GRZ von **0,4** durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 50 % überschritten werden.

Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung wird in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. **0,5** festgesetzt.

*Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.*

*Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von*

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
  - Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO,*
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*
- mitzurechnen.*

## **2.2 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

Entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. **1,2** festgesetzt.

*Die maximal zulässige Geschossfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.*

*Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.*

*Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen- und Verbindungsräume (z.B. Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) (ergänzt seit 17.10.2003).*

## **2.3 Geschosse**

(§ 20 BauNVO und Art. 2 Abs. 7 BayBO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei (II) Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO zulässig.

### **2.3.1 Zahl der Geschosse der Einliegerwohnung**

Für die Einliegerwohnung ist ein (I) Vollgeschoss zulässig.

### **2.3.2 Geschosse der Nebenanlagen**

Bei oberirdischen Nebengebäuden ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse (Art. 2 Abs. 7 BayBO)*

## **2.4 Höhe der baulichen Anlage**

Gemäß § 16 und § 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe durch eine maximal zulässige Wandhöhe von 5,5 m und eine maximale Firsthöhe von 7,5 m festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des neu zu errichtendem Gebäude darf nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.

### **2.4.1 Höhe der Einliegerwohnung**

Für die Einliegerwohnung ist eine Firsthöhe von 4,5 m und eine Wandhöhe von 3 m festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des neu zu errichtendem Gebäude darf nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.

## **2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **3 Bebauung unter der Leitungsschutzzone der 100 kV-Leitung**

Bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektrotechnischen Arbeiten müssen stets 3,0 m Schutzabstand zu nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil bzw. Leiterseil eingehalten werden. Zusätzlich ist das seitliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zu berücksichtigen. Ebenso ist zu beachten, dass der Seildurchhang und der damit verbundene Bodenabstand zur Freileitung witterungs- und belastungsabhängig sind und sich erheblich ändern können.

Die max. Arbeitshöhe ist bereits abgestimmt und von der Bayernwerk Netz GmbH auf 396,5 m üNN freigegeben.

Die Auflagen und die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 28.01.2020 sind als Anlage 1 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt. Die Auflagen und Hinweise sind zu beachten.

## **4 Örtliche Bauvorschrift**

### **4.1 Lichtemissionen / Werbeanlagen**

Die Außenbeleuchtungsanlage innerhalb des Grundstücks ist nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Gleiches gilt für Werbeanlagen.

Werbeanlagen bis maximal 1 m<sup>2</sup> sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

Wechsellicht ist nicht zulässig.



*Wechsellicht:*

*Von einem Wechsellicht wird gesprochen, wenn sich der Betriebszustand der Beleuchtung bzw. Beleuchtungsanlage in weniger als fünf Minuten ändert.*

Bewegte Werbeanlagen, die sich z. B. drehen, sind nicht zulässig.

*Der Stand der Technik diesbezüglich ist den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand: 08.10.2012 zu entnehmen.*

## **4.2 Terrassenüberdachung**

Terrassenüberdachungen sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1. g) BayBO bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m zulässig.

## TEXTLICHE HINWEISE

### 1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollte darauf geachtet werden, dass möglichst blendfreie Module verwendet werden.

### 2 Niederschlagswasser

Um das Kanalisationssystem durch unverschmutztes Niederschlagswasser nicht unnötig zu belasten, soll das Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken versickern und in Zisternen gesammelt werden, um es als Brauchwasser zu nutzen.

Eine Bodenversiegelung soll auf ein unumgängliches Mindestmaß beschränkt werden.

### 3 Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

### 4 Bodendenkmäler

Gemäß Auswertung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mittels neuesten ALS- Daten (Airbornelaserscandaten) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens keine ausgewiesenen Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Amberg-Weizsach oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

### 5 Müll- und Wertstoffentsorgung

Die Müll- und Wertstoffentsorgung wird über die Wertstoffhöfe und die Restmüllentsorgung des Landkreises Amberg-Weizsach sichergestellt.

### 6 Grünordnerische Empfehlung

Das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

### 7 Einführungssysteme für Kabelanschlüsse

Für Kabelanschlüsse darf die Bayernwerk Netz GmbH nur marktübliche Einführungssysteme, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwenden.

## Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB

### 1) Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **30.06.2020** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

### 2) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **08.09.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.09.2020** bis **23.10.2020** beteiligt.

Die Beteiligung der für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung stattgefunden.

### 3) Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **08.09.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.09.2020** bis **23.10.2020** öffentlich ausgelegt.

### Satzung

Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **10.11.2020** als Satzung beschlossen.

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kümmersbruck, den .....

.....  
Roland Strehl, 1. Bürgermeister

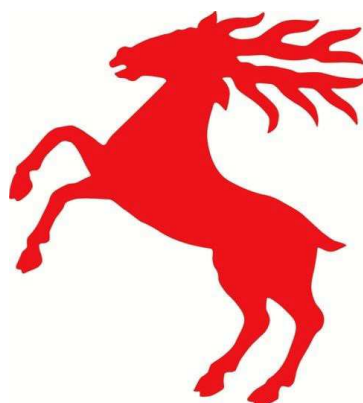
(Siegel)

# **Gemeinde Kümmersbruck**

Landkreis Amberg-Weizsach

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**„Baugebiet Fl.-Nr. 1595/70, Mühricht 27“**



**Satzung vom 10.11.2020**  
**Begründung**

---

**SEUSS Ingenieure GmbH** 

Werner-von-Siemens-Straße 34 ■ 92224 Amberg ■ Tel.: 09621/7731-0  
info@seuss-ingenieure.de ■ www.seuss-ingenieure.de



<b>D</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Städtebauliche Situation .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass / Planungsziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Räumliche Lage .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm (LEP).....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>8</b>
8.1	Verkehr.....	8
8.2	Wasser- und Löschwasserversorgung .....	8
8.3	Abwasserbeseitigung .....	8
8.4	Stromversorgung.....	8
8.5	Abfallentsorgung.....	8
<b>9</b>	<b>Immission .....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Bebauung unter Freileitung Hochspannung 110 kV .....</b>	<b>9</b>

## **D BEGRÜNDUNG**

### **1 Städtebauliche Situation**

Das ca. 870 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Kümmersbruck im Ortsteil Lengenfeld. Es handelt sich um das Flurstück 1595/70 der Gemarkung Köfering.

Im Süden, Osten, Norden und Westen grenzt der Planbereich an einer Wohnbebauung an.

### **2 Planungsanlass / Planungsziele**

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baugebiet Fl.-Nr. 1595/70, Mühlricht 27“ ist die geplante Errichtung einer Einliegerwohnung zum bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Mühlricht 27.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Ziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen. Das Vorhaben unterstützt eine ressourcenschonende Innenentwicklung, durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### **3 Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck hat in seiner Sitzung vom 30.06.2020 auf Grund von § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baugebiet Fl.-Nr. 1595/70, Mühlricht 27“, gefasst.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 (BauGB) erfolgt im beschleunigten Verfahren, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet erfüllt die nachstehenden Kriterien, die zur Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ notwendig sind:

- die Fläche dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 BauGB)
- die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 4 Räumliche Lage

Das ca. 870 m<sup>2</sup>große Plangebiet befindet sich im Wohngebiet der Gemeinde Kümmersbruck. Es handelt sich um das Flurstück 1595/70 der Gemarkung Köfering.



Abb. 1: Räumliche Lage (Bayernatlas)







Hierfür ist folgendes Ziel im Regionalplan (B II, Punkt 1.7) festgehalten:

Wohnsiedlungswesen:

Anhand dieser Kriterien wurden in den Städten Amberg (Stadtquartiere Amberg-Eglsee, Amberg-West, Amberg-Ost Amberg-Gailoh) und Sulzbach-Rosenberg (Stadtquartiere Sulzbach-Rosenberg und Obersdorf), in den Gemeinden Ammerthal, Ebermannsdorf, Freudenberg, Hahnbach, Kümmersbruck und Ursensollen jeweils die Hauptorte sowie in den Gemeindeteilen Freudenberg-Lintach und Poppenricht-Traßberg wichtige funktionsfähige Standortbereiche für Wohnen identifiziert, die zu erhalten, zu verbessern und planerisch aufzuwerten sind. Auf die Erhaltung eines gesunden, offenen und ungestörten Wohnumfeldes ist besonderer Wert zu legen; Belastungen sollten abgebaut werden. Die für einen Ausbau der Wohnfunktion geeigneten Siedlungsbereiche tragen zur Ordnung der Siedlungsentwicklung im Kooperationsraum bei, werden den Ansprüchen einer Schwerpunktfunktion Wohnen gerecht und können die Aufgaben als attraktive Wohngebiete gerade für junge Leute und Familien erfüllen.

Darüber hinaus formuliert das LEP folgende vorrangige Ziele:

Punkt 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Punkt 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Punkt 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

## 6 Flächennutzungsplan

Im geltenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck, ist das Plangebiet sowie die ringsum gelegenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll, im beschleunigten Verfahren als Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Da das Plangebiet dem Wohnen dient, entspricht der Bauleitplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

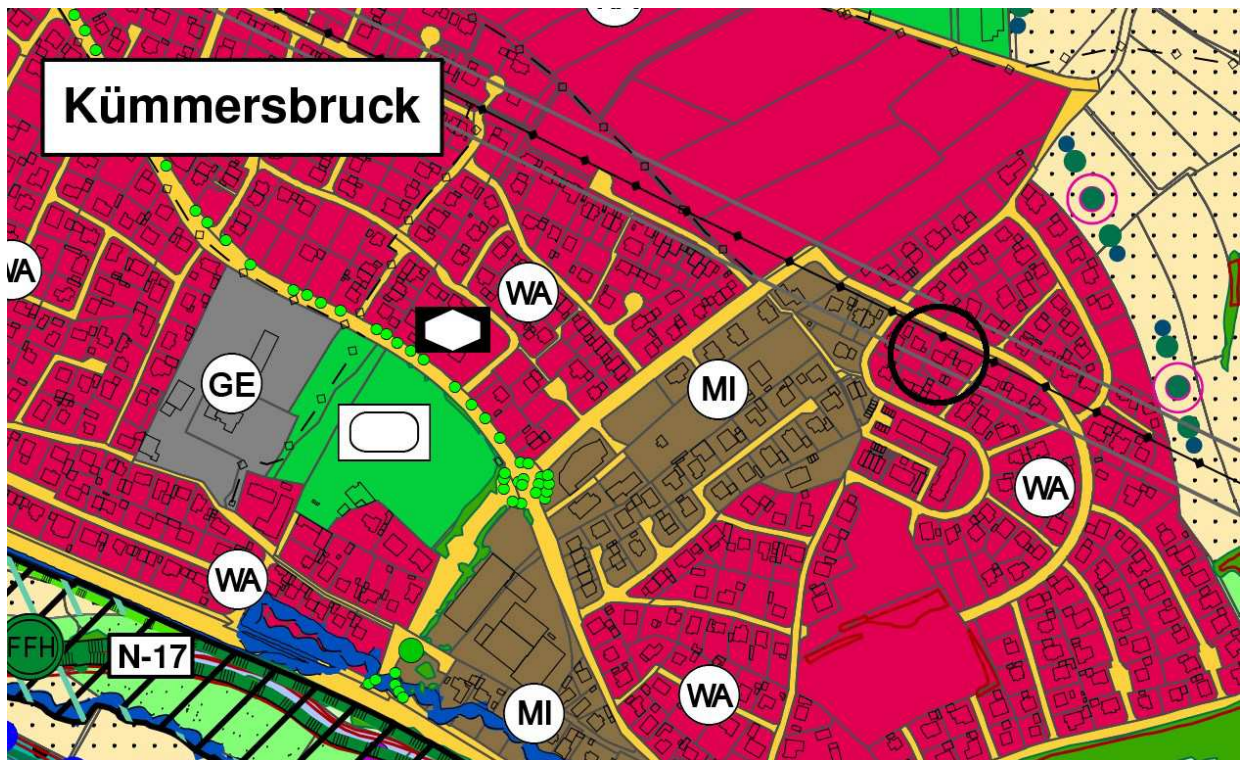


Abb. 4: Auszug aus Flächennutzungsplan, Stand: 29.06.2018

## 7 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens soll eine Einliegerwohnung zu einem bestehenden Wohngebäude in der Straße Mühlricht errichtet werden.

Die Fußbodenhöhe der Einliegerwohnung wird bezogen auf den Fertigfußboden und bei 389,75 üNN liegen. Das Gebäude wird eine maximale Höhe von 394,28 üNN aufweisen.

Ein Lageplan des Vorhabens ist als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Planzeichnung. Weitere Regelungen, z.B. Grundrisszeichnung, Schnitte und Ansichten sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Anschlussstelle AS 66 (Amberg-Süd) der Bundesautobahn (BAB 6) und im weiteren Verlauf der Staatsstraße ST 2165 von Süden, der Bundesstraße B 85 und der Kreisstraße Kr 27 von Norden.

Die Innere Erschließung erfolgt über die Straße Mühlricht.

### **8.2 Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt über den Eigenbetrieb „Wasser und Energie Kümmersbruck“ (WEK).

### **8.3 Abwasserbeseitigung**

#### **8.3.1 Schmutzwasser**

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem über die vorhandene öffentliche Kanalisation. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Stadt Amberg und der Gemeinde Kümmersbruck. Die Reinigung der Schmutzwässer erfolgt in der Verbandskläranlage in Theuern.

#### **8.3.2 Unbelastetes Niederschlagswasser**

Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen werden ebenso angestrebt wie eine Versickerung. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wird geprüft. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (NWFreiV, TRENGW) werden dabei beachtet. Der Oberflächenwasserabfluss bzw. die Abgabe des Oberflächenwassers in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal werden durch Minimierung der versiegelten Flächen reduziert.

### **8.4 Stromversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG.

### **8.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreises Amberg-Weizsach sichergestellt.

## **9 Immission**

Immissionskonflikte werden nicht gesehen, da die umgebene Nutzung ebenfalls aus allgemeinem Wohnen besteht.

## **10 Bebauung unter Freileitung Hochspannung 110 kV**

Im Schreiben vom 28.01.2020 hat die Bayernwerk Netz GmbH Stellung zum Bauvorhaben genommen. Das Bauobjekt liegt innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV Freileitung. Bei Einhaltung der Auflagen und Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH, stimmt diese dem Bauvorhaben zu.