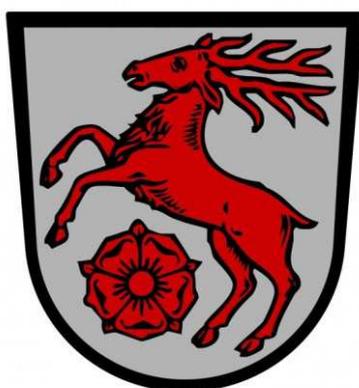


# Gemeinde Kümmersbruck

Landkreis Amberg-Sulzbach

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Baugebiet Fl.-Nr. 1604/6, Weimarer Straße 8“



**Entwurf vom 21.07.2020**  
**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	Wasserversorgung.....	8
8.5	Stromversorgung .....	8
8.6	Abfallentsorgung.....	9
<b>9</b>	<b>Immission</b> .....	<b>9</b>

## **D BEGRÜNDUNG**

### **1 Städtebauliche Situation**

Das ca. 1.052 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Kümmersbruck im Ortsteil Lengenfeld. Es handelt sich um das Flurstück 1604/6 der Gemarkung Köfering.

Angrenzend im Norden des Plangebietes befindet sich ein bisher noch unbebautes Grundstück, weiter nördlich ist die Weimarer Straße bebaut. Im Süden und Westen grenzt der Planbereich an einer Wohnbebauung an. Nach Osten ist das Baugebiet zur Landschaft hin offen.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

### **2 Planungsanlass / Planungsziele**

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baugebiet Fl.-Nr. 1604/6, Weimarer Straße 8“ ist die geplante Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnparteien.

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. 1604/6, Weimarer Straße 8“, gefasst.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 (BauGB) erfolgt im beschleunigten Verfahren, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

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

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

#### 4 Räumliche Lage

Das 1.052 m<sup>2</sup>große Plangebiet befindet sich am Ortsrand eines Wohngebietes in Kümmersbruck in einer Baulücke. Es handelt sich um das Flurstück 1604/6 der Gemarkung Köfering.

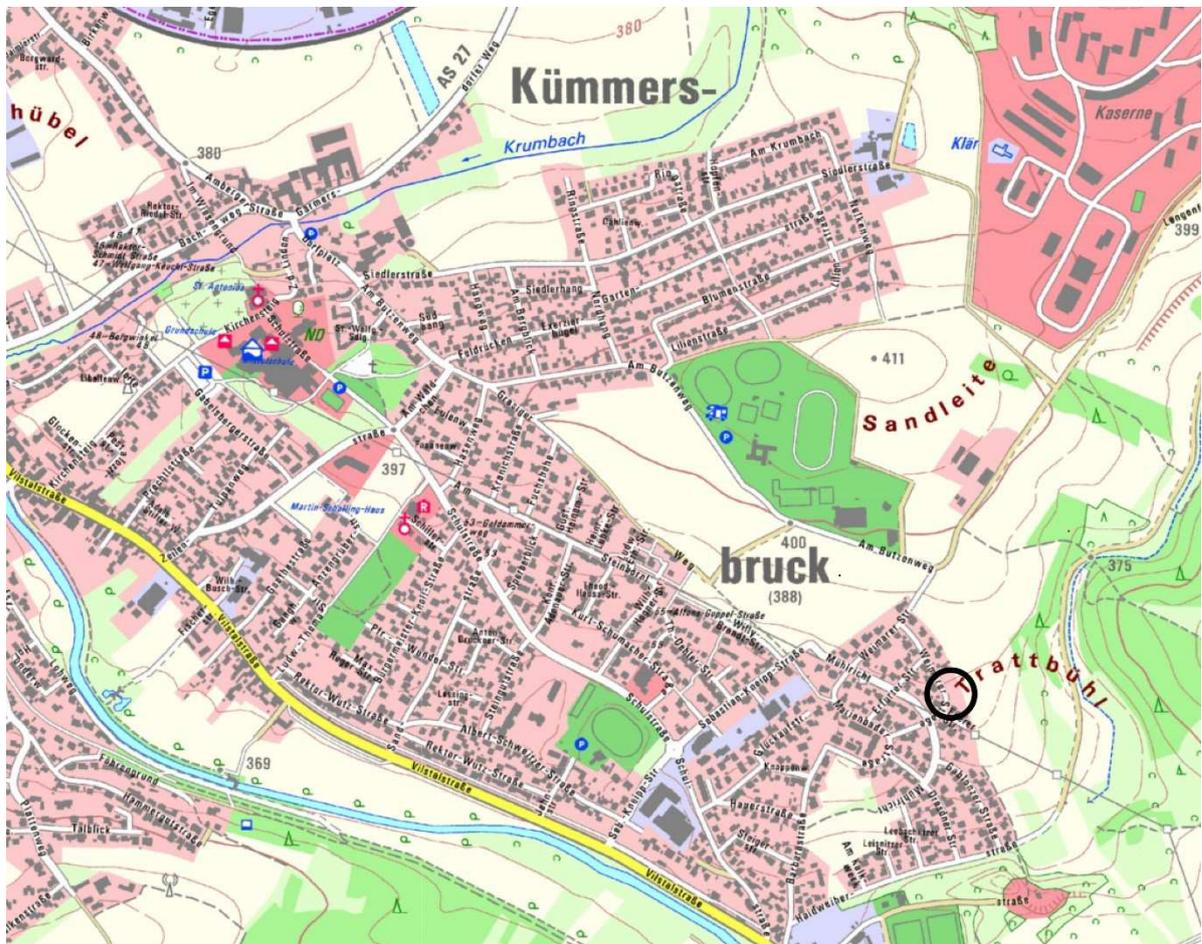


Abb. 1: Räumliche Lage (Bayernatlas)

## 5 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß Anhang 2, Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01. März 2018 zählt die Gemeinde Kümmersbruck zum Allgemeinen ländlichen Raum sowie zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen im Kooperationsraum Stadt-Umland-Amberg/Sulzbach-Rosenberg:

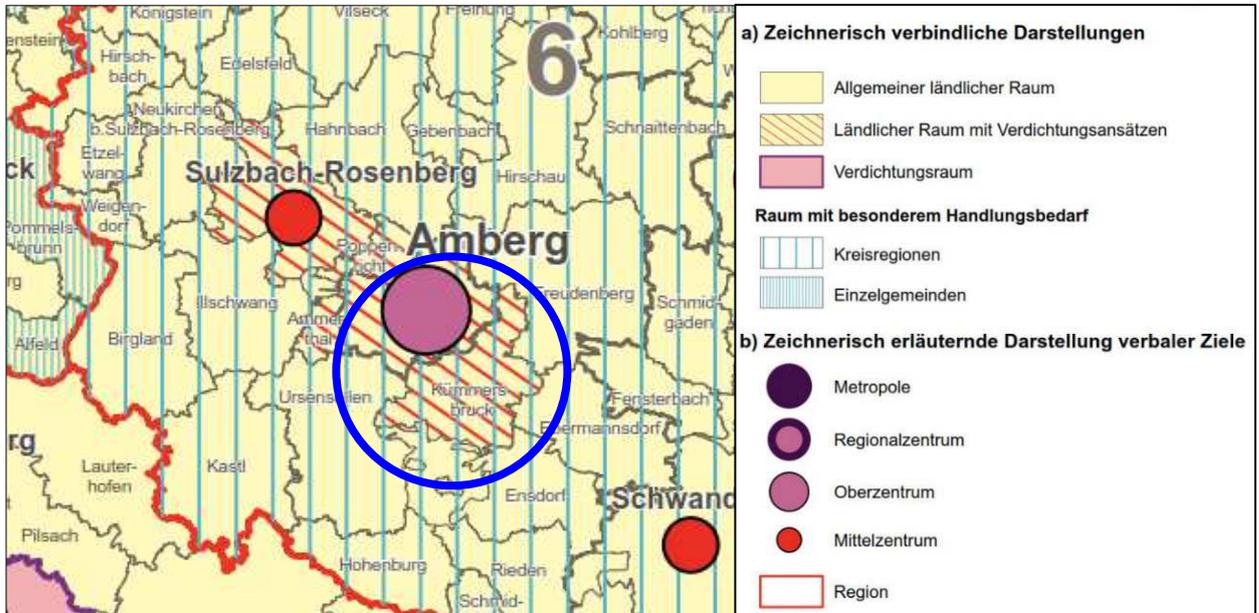


Abb. 2: Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern, Anhang 2, Stand 01.03.2018

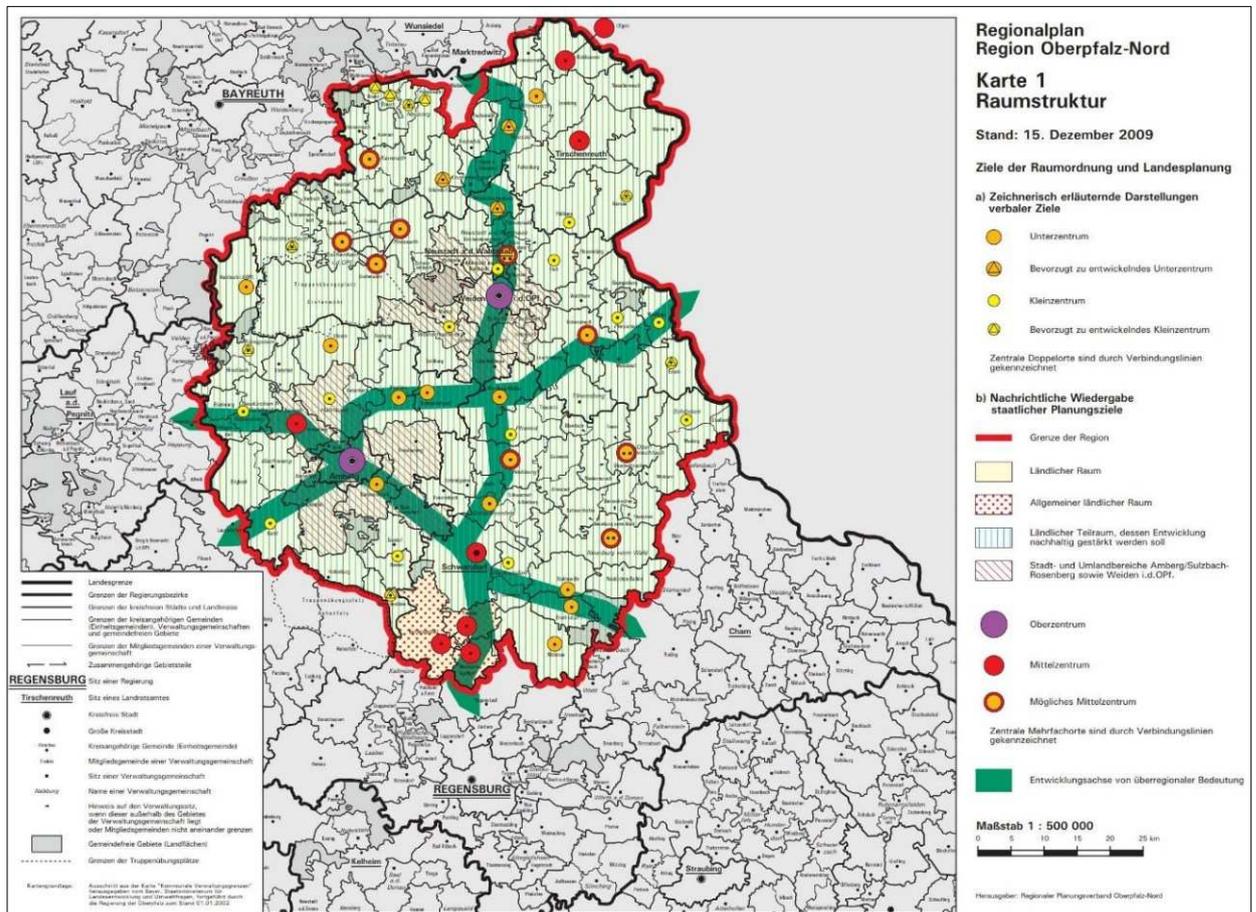


Abb. 3: Begründung des Regionalplanes der Planungsregion Oberpfalz Nord (6), Karte1 „Raumstruktur“ Stand: 15.12.2009

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-Traßlberg 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 Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck vom 29.06.2018, ist das Plangebiet sowie die, nördlich, westlich und südlich gelegenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA), die Fläche östlich als Ackerfläche mit Orstrandegrünung dargestellt.

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

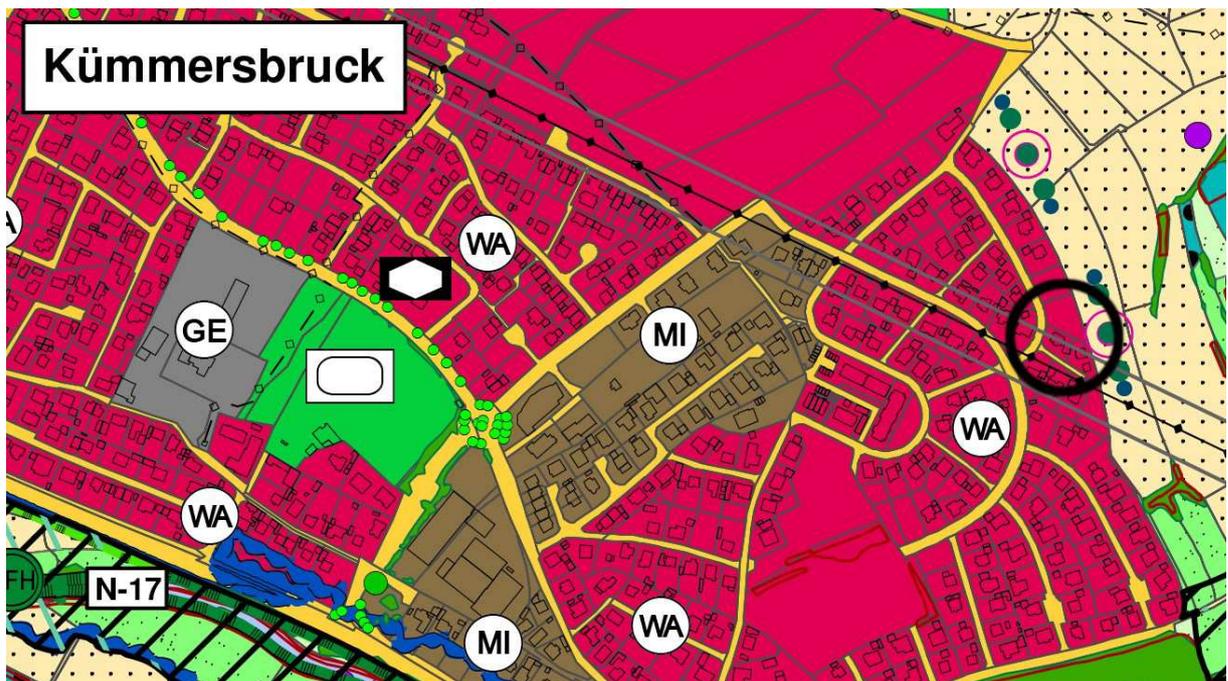


Abb. 4: Auszug aus Flächennutzungsplan, Stand: 29.06.2018

## 7 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens soll ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnparteien errichtet werden.

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses wird bezogen auf den Fertigfußboden und bei 389,36 üNN liegen. Das Gebäude wird eine maximale Höhe von 398,294 üNN aufweisen.

Ein Lageplan des Vorhabens ist als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Planzeichnung. Weitere Regelungen, z.B. Grundrisszeichnung, Regelquerschnitte 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 und der Bundesstraße B 85 und der Kreisstraße Kr 27 von Norden.

Die innere Erschließung erfolgt über die Weimarer Straße.

### **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.

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 zu reduzieren.

### **8.4 Wasserversorgung**

Der Anschluss erfolgt an die gemeindeeigene Wasserversorgung.

### **8.5 Stromversorgung**

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

## **8.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Amberg-Weizbach sichergestellt.

## **9 Immission**

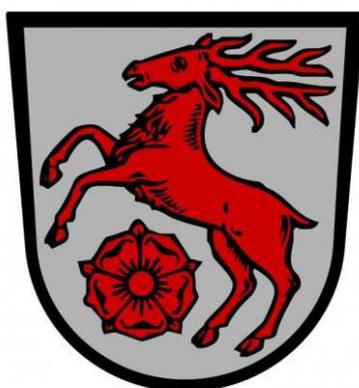
Immissionskonflikte werden nicht gesehen, da die umgebene Nutzung ebenfalls aus allgemeinem Wohnen besteht.

# Gemeinde Kümmersbruck

Landkreis Amberg-Weizbach

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Baugebiet Fl.-Nr.-Nr. 1604/6, Weimarer Straße 8“



**Entwurf vom 21.07.2020**  
**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 und deren Bezugspunkte .....	5
2.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	6
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift</b> .....	<b>6</b>
3.1	Lichtemissionen / Werbeanlagen .....	6
3.2	Terrassenüberdachung.....	6
<b>C</b>	<b>Textliche Hinweise</b> .....	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Schallschutz bei Wärmepumpen</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Brandschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Land- und Forstwirtschaft</b> .....	<b>7</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. 1604/6, Weimarer Straße 8“, Gemeinde Kümmersbruck

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Kümmersbruck, „Baugebiet Fl.-Nr. 1604/6, Weimarer Straße 8“, umfasst die Flurstücksnummer 1604/6 der Gemarkung Köfering.

### § 2

#### Bestandteil 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)

## A PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan M 1 : 250, Stand: 21.07.2020

## B 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)
- Satzung 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. 1604/6, Weimarer Straße 8“ 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 (GFZ)

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

Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung wird in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO max. von **0,4** 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 Obergrenzen 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) Geschosse im Sinne des § 20 BauNVO zulässig.

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 und deren Bezugspunkte**

Gemäß § 16 und § 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe durch eine maximal zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des neu zu errichtendem Gebäude darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.

## 2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 3 Örtliche Bauvorschrift

### 3.1 Lichtemissionen / Werbeanlagen

Die Außenbeleuchtungsanlage innerhalb vom Grundstück 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.*

### 3.2 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.

## C TEXTLICHE HINWEISE

### 1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

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

### 2 Schallschutz bei Wärmepumpen

Die Anlagen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen für Dritte von ihnen ausgehen. Insbesondere sollte aus lärmschutzfachlicher Sicht zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Summenwirkung durch andere einwirkende Anlagen berücksichtigt werden. Beim Einsatz von Wärmepumpen sind die Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu beachten.

Schalleis- tungspegel der Wärme- pumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohn- gebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbe- gebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange = Stand der Technik  
Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

Abb. 1 – Tabelle „Erforderliche Mindestabstände in Abhängigkeit von der Baugebietsnutzung“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), Juli 2016

### 3 Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

### 4 Land- und Forstwirtschaft

Gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und landwirtschaftlichen Betrieben können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden.

## **5 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-Weizbach oder dem Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

## **6 Müll- und Wertstoffentsorgung**

Die Müll- und Wertstoffentsorgung wird über die Wertstoffhöfe und die Restmüllentsorgung des Landkreises Amberg-Weizbach sichergestellt. Der Abholstandort wird an der Einfahrt zum Baugebiet ausgewiesen. Dort sind die Mülltonnen durch die Anwohner zur Abholung aufzustellen.

## 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 **01.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **21.07.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **21.07.2020** hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

### Satzung

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

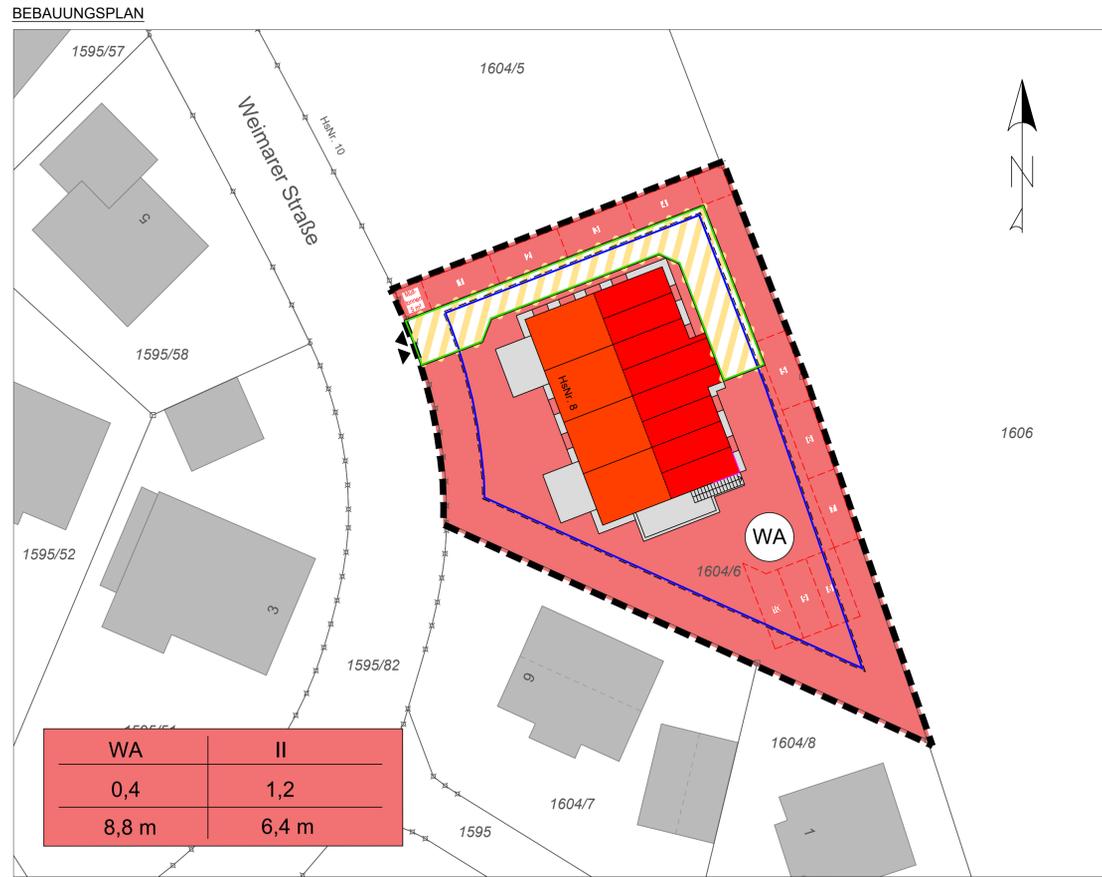
### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx 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)



- ### A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (durch Planzeichen)
- 1 Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 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(1) Nr. 2 BauGB)**
- MfW Mehrfamilienhaus
  - Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO geplante Grundstücksgrenzen
- 4.) SONSTIGE PLANZEICHEN, (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Baugebiet Fl.-Nr. 1604/6 (§9 Abs. 7 BauGB)
  - geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)
  - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche
  - Fläche für Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 5.) GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Hausbaum (1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche)
- ### B.) HINWEISE (durch Planzeichen)
- 31 bestehende Gebäude
  - bestehene Nebengebäude
  - bestehene Grundstücksgrenzen
  - 691/2 Flurnummern

- ### B 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 (PlanZV 90)
  - Bayerische Bauordnung (BayBo)
  - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
  - Satzung 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. 1604/6, Weimarer Straße 8“ als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- Im Rahmen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 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 (GFZ)**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)  
Als zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung wird in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO max. von 0,4 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, mizurechnen.
- 2.2 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ)**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)  
Entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO wird für das Mischgebiet 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 mizurechnen (§ 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) Geschosse im Sinne des § 20 BauNVO zulässig.  
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 und deren Bezugspunkte**  
Gemäß § 16 und § 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe durch eine maximal zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt.  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des neu zu errichtendem Gebäude darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.
- 2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3 Örtliche Bauvorschrift**
- 3.1 Lichtemissionen / Werbeanlagen**
- Die Außenbeleuchtungsanlage innerhalb vom Grundstück 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 Erdgeschöböhe 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.
- 3.2 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.
- ### C TEXTLICHE HINWEISE
- 1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen**  
Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollte darauf geachtet werden, dass möglichst blendlfreie Module verwendet werden.
- 2 Schallschutz bei Wärmepumpen**  
Die Anlagen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen für Dritte von ihnen ausgehen. Insbesondere sollte aus lärmfachlicher Sicht zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Summenwirkung durch andere einwirkende Anlagen berücksichtigt werden. Beim Einsatz von Wärmepumpen sind die Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu beachten.
- 3 Brandschutz**  
Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.
- 4 Land- und Forstwirtschaft**  
Gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und landwirtschaftlichen Betrieben können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden.
- 5 Bodendenkmäler**  
Gemäß Auswertung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mittels neuesten ALS-Daten (Airborne Laserscandaten) 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-Weimarsulzbach oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.
- 6 Müll- und Wertstoffentsorgung**  
Die Müll- und Wertstoffentsorgung wird über die Wertstoffhöfe und die Restmüllentsorgung des Landkreises Amberg-Weimarsulzbach sichergestellt. Der Abholstandort wird an der Einfahrt zum Baugebiet ausgewiesen. Dort sind die Mülltonnen durch die Anwohner zur Abholung aufzustellen.

### 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 **01.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

**2) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.07.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

**3) Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **21.07.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

**Satzung**  
Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx 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-Weimarsulzbach

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## "Baugebiet Fl.-Nr. 1604/6, Weimarer Straße 8"

vom 21.07.2020  
M = 1 : 250

Planverfasser  
Bebauungsplan:

**SEUSS Ingenieure GmbH**  
Werner-von-Siemens-Straße 24, 92224 Amberg  
Telefon: 09621 7731-0, Fax: 09621773131  
info@seuss-ingenieure.de, www.seuss-ingenieure.de

\* Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf gemäß §§ 1, 2 und 11ff. UrhG weder ganz noch teilweise, noch auszugsweise, ohne schriftliche Genehmigung der Ingenieurbüro Seuss & Partner, Amberg-Weimarsulzbach, verwendet werden. Die Haftung für die Richtigkeit der Zeichnung ist durch die Unterschrift des Zeichners bestätigt. Die Haftung für die Richtigkeit der Zeichnung ist durch die Unterschrift des Zeichners bestätigt.