

## **Festsetzungen durch Text gemäß § 9 (BauGB vom 27.08.1997)**

### **1.) Maß der baulichen Nutzung (§16, Abs. 2, BauNVO i.d.F. vom 21.01.1990)**

1.1 Die Maße der baulichen Nutzung sind aus der Planurkunde zu erkennen.

1.2 Die max. Firsthöhe des Gebäudes im GI - Gebiet beträgt 22,00 m gemessen vom höchsten Punkt des Firstes bis zum tiefsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem ursprünglichen Gelände.

1.3 Die max. Firsthöhe des Gebäudes im GE - Gebiet beträgt 12,00 m, gemessen vom höchsten Punkt des Firstes bis zum tiefsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem ursprünglichen Gelände.

### **2.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23, Abs. 5, BauNVO)**

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen, Wege und Plätze sind von jeglichen Gebäuden freizuhalten.

2.2 Die Baugrenze wird bis auf 3,00 m an Straßen, Wege und Plätze herangeführt. Ausgenommen sind zu- und Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen, die einen Grenzabstand von 5,00 m erhalten müssen.

### **3.) Dachneigung**

° Es sind alle Dachformen zulässig.

### **4.) Sichtdreiecke der Straßeneinmündungen in die B 414, sowie "Industriestraße" in die K 36**

° Die Sichtfelder für die Anfahrtsicht sind gem. RAS -K - 1 festgesetzt. Die Bepflanzung und Einfriedung im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke der Straßen- u. Wegeeinmündungen darf 0,80 m Höhe gemessen von der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Die Sichtflächen für den Knotenpunkt B 414/K 36 sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung freizuhalten.

## 5.) Abgrenzung zur B 414

- Der Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand der B 414 ist mit 20,0 m festgesetzt. Für die Anlegung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen an die K 36 ist ein Abstand von mind. 50,00 m, gemessen vom künftigen Fahrbahnrand der B 414 einzuhalten. Die Anliegergrundstücke sind entlang der B 414 lückenlos einzufrieden. Für Neupflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) einzuhalten.

## 6.) Immissionsschutz

- Zulässig sind nur Betriebe, deren Immissionsgrad den Abstandsklassen VI und VII des Abstandsklassenerlasses des Ministerium für Umwelt entsprechen.
- Der Straßenbaulastträger wird dem Grunde nach zur Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen an dem unter Punkt 2.2 genannten Immissionsort (Haus Nr. 2) verpflichtet.
- Dem Straßenbaulastträger wird dementsprechend auferlegt, den anspruchsberechtigten Eigentümern der vorgenannten Gebäude die notwendigen Aufwendungen in Geld auszugleichen, welche für die erforderlichen Schutzmaßnahmen gegen den die Immissionsgrenzwerte überschreitenden Verkehrslärm aufgewendet werden müssen.
- Die Erstattung richtet sich im Einzelnen nach den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97, Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 26/1997 des Bundesministers für Verkehr vom 02.06.1997, StB 15/14.80.13-65/11 Va 97)
- In baulichen Anlagen werden Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, geschützt, wenn am Immissionsort der der Raumnutzung entsprechende Tag- bzw. Nacht-Immissionsgrenzwert überschritten ist. Danach wird passiver Lärmschutz für Wohnraum gewährt, soweit der Tagwert überschritten ist; für den Schutz von Schlafraum ist hingegen die Überschreitung des Nachtwertes maßgeblich.
- Lärmschutzmaßnahmen sind nur insoweit notwendig, als nicht bereits ein ausreichender Lärmschutz vorhanden ist. Die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sind zu berücksichtigen.

## 7.) Festsetzungen aus Sicht von Natur und Landschaft

### Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 LBauO

Einfriedungen sind nur in Form von Laubholzhecken und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Mauern sind nicht gestattet.

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei Befestigungen sind wasserdurchlässige Materialien in einem Mindestanteil von 20% zu verwenden. Verwendet werden können z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Verbundsteinpflaster, Schotter oder wassergeb. Decke.

Die Stellplätze sind mit heimischen Laubholzstämmen (Mindestpflanzgröße: STU 12-14 cm) gemäß Pflanzliste I zu überstellen. Dabei ist je angefangene 10 Stellplätze 1 Baum vorzusehen. Die Baumscheiben und seitlichen Pflanzstreifen sind mit niedrigen Boden-deckern und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens zu 80% sind dabei heimische Arten gemäß Pflanzenliste II zu verwenden.

Da die Anzahl der später realisierten Stellplätze noch nicht festliegt, kann derzeit keine Kostenschätzung erfolgen.

Wirtschafts- und Fußwege sind wasserdurchlässig als Wiesenwege oder mit wassergeb. Decke bzw. geschottert herzustellen.

### Verkehrssicherheit:

Im Bereich von den Sichtflächen betroffene Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung, etc. von mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante nicht zulässig, sondern können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden.

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) einzuhalten.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20 und 25a BauGB:

#### ° **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Gehölzstrukturen sind gegenüber den Bauarbeiten abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. (DIN 19820)

Sie sind zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzenlisten I-II zu ersetzen.

° **Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstückflächen müssen gärtnerisch angelegt werden. (ca. 5.200 qm)

Pro 200 qm der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 14 - 16 betragen.

Es sind demnach insgesamt mind. 26 Bäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen der Pkw-Stellplätze werden auf diese Festsetzung angerechnet.

Auf mind. 30% der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B. 40- 100

Pflanzabstand: 1,25 x 1,25 m, versetzt auf Lücke

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Auf die vorgenannten Pflanzgebote werden vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obsthochstämme und Sträucher angerechnet.

Versickerungsanlagen gemäß § 9, Abs. 1, Nr 20 BauGB:

Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlagen ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser über ein offenes, naturnah gestaltetes Grabensystem, Regenrückhaltebecken und letztlich den südlich gelegenen Vegetationsflächen bzw. dem Krummbach zur Versickerung zuzuleiten. Dieses Entwässerungssystem führt zu einer Reduzierung benötigter Ausgleichsflächen um 50% qm.

Begrünung der Gräben / Festsetzung als öffentliche Grünfläche § 9, Nr. 15, BauGB i.V.m. § 25 a BauGB

Gemäß Plan sind auf ca. 1.236 qm entlang des Grabensystems lineare Grünzüge anzulegen.

Entlang der Gräben sind beidseitig Pufferstreifen von mind. 1 m zu belassen, die alle 1-2 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen sind. Unterhaltungsarbeiten können davon abweichend nach Erfordernis durchgeführt werden.

## **Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Kompensation des Eingriffs sind Entwicklungsmaßnahmen im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehen. Da sich die Flächen weitgehend im Eigentum der Gemeinde Hof befinden, ist die spätere Umsetzung gewährleistet. Als Leitbild für die Entwicklung dieses Bereiches wird die Zielsetzung gem. Kap. 3.0 zu grunde gelegt: Schaffung eines Mosaikes aus unterschiedlichen Bruchstadien in räumlich engem Kontakt und die Schaffung von Bruchwäldern im Bereich Krumbachau.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern  
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Begrünung der Gräben / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche  
§ 9 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 25 a BauGB

Entlang der Gräben sind beidseitig Pufferstreifen von mind. 1 m zu belassen, die alle 2-3 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen sind. Unterhaltungsarbeiten können davon abweichend nach Erfordernis durchgeführt werden.

Schutzpflanzung zur Schwarzen Nister  
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB

Mischung aus 30% Heistern, 70% Sträuchern

Anpflanzung von Schutzhecken zu den nach § 24 LPflG geschützten Flächen  
§ 9, (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Plan sind zum Schutz der nach § 24 LPflG geschützten Flächen 10 bzw. 4-reihige Hecken anzulegen.  
Mischung aus 30% Heistern, 70% Sträuchern

Waldrandaufbau  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Plan sind vorgelagert zum noch vorhandenen Fichtenforst Strauchpflanzungen im Zuge eines Waldrandaufbaues anzulegen.  
Es handelt sich um einen 10 m breiten Streifen.

Rücknahme von Fichtenforst:  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die vorhandenen Fichtenaufforstungen sind gem. Plan vollständig zu entfernen.

Die entstehende Kahlschlagsfläche soll nicht wieder aufgeforstet werden, sondern als Offenlandfläche verbleiben. Die Fläche ist soweit der Sukzession zu überlassen und gem. Plan durch abschnittsweise, rotierende Herbstmahd alle 3-5 Jahre vor Verbuschung zu schützen. Aufwuchs sowie anfallendes Mäh- und Schnittgut ist zu entfernen.

#### Entfichtung von Mischwald:

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gemäß Plan sind aus den vorhandenen Erlen-Fichten-Mischwäldern die Fichten herauszunehmen. Die verbleibenden Laubholzbestände sollen zu Erlenbruchwäldern weiterentwickelt werden.

Die forstliche Bewirtschaftung soll extensiv betrieben werden.

Entwässerungsmaßnahmen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

#### Erhaltung und Entwicklung von Laubwald

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gemäß Plan sind die vorhandenen reinen Laubwaldbestände zu erhalten.

Fichtenanflug aus den benachbarten Fichtenbeständen ist zu beseitigen. Der Bestand an Erlen ist gegenüber anderen Laubhölzern zu fördern. Die reguläre forstliche Bewirtschaftung ist extensiv durchzuführen.

#### Pflegemaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die vorhandenen Silikat-Kleinseggenriede, Borstgrasrasen und Brachflächen vorhandener Grünlandtypen sind gem. Plan durch abschnittsweise, rotierende Herbstmahd alle 3-5 Jahre vor Verbuschung zu schützen. Aufwuchs ist im allgemeinen zu entfernen, punktuell kann jedoch auch Aufwuchs erhalten werden. Anfallendes Mäh- und Schnittgut ist zu entfernen.

Randliche Gehölze und Wegraine als Kleinstrukturen erhalten.

#### Sukzessive Rücknahme von Fichtenforst:

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die vorhandenen Fichtenaufforstungen sind gem. Plan sukzessive im Rahmen der Durchforstung zu entfernen. Der Gesamtzeitraum für die vollständige Beseitigung der Fichten soll 30 Jahre nicht überschreiten.

Anlage eines Gewässerschutzstreifens  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Ein 5 m breiter Saumstreifen entlang der Schwarzen Nister ist der Sukzession zu überlassen. Als Pflegemaßnahmen ist eine abschnittsweise, rotierende Mahd alle 3-5 Jahre durchzuführen.

Maßnahmen im Bereich des nördlichen Regenrückhaltebeckens  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gemäß Plan ist um das Regenrückhaltebecken der vorhandene Wiesenbestand durch abschnittsweise, rotierende Herbstmahd alle 3-5 Jahre, sowie nach Bedarf für anfallende Unterhaltungsarbeiten vor Verbuschung zu schützen. Aufwuchs sowie anfallendes Mäh- und Schnittgut ist zu entfernen.

Maßnahmen im Bereich des südlichen Regenrückhaltebeckens  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gemäß Plan sind um das südliche Regenrückhaltebecken die vorhandenen Erlen, Eschen und Weiden zu erhalten, die vorhandenen Fichten jedoch zu beseitigen.

Die im Rahmen der Anlage des Regenrückhaltebeckens entstandenen Freiflächen bzw. offen zuhaltene Flächen am nördlichen Randbereich des Beckens zu dessen regulären Pflege und Überwachung sollen abschnittsweise durch Herbstmahd alle 3-5 Jahre sowie nach Bedarf für anfallende Unterhaltungsarbeiten am Regenrückhaltebecken gemäht werden.

Öffentliche Grünflächen ohne Festsetzungen zur Entwicklung und Pflege  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

**Die zeichnerischen und textlichen Ausführungen des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes !**

Aufgestellt: Bad Marienberg, im November 1999

Durch: Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bismarckstraße 99 - 56470 Bad Marienberg