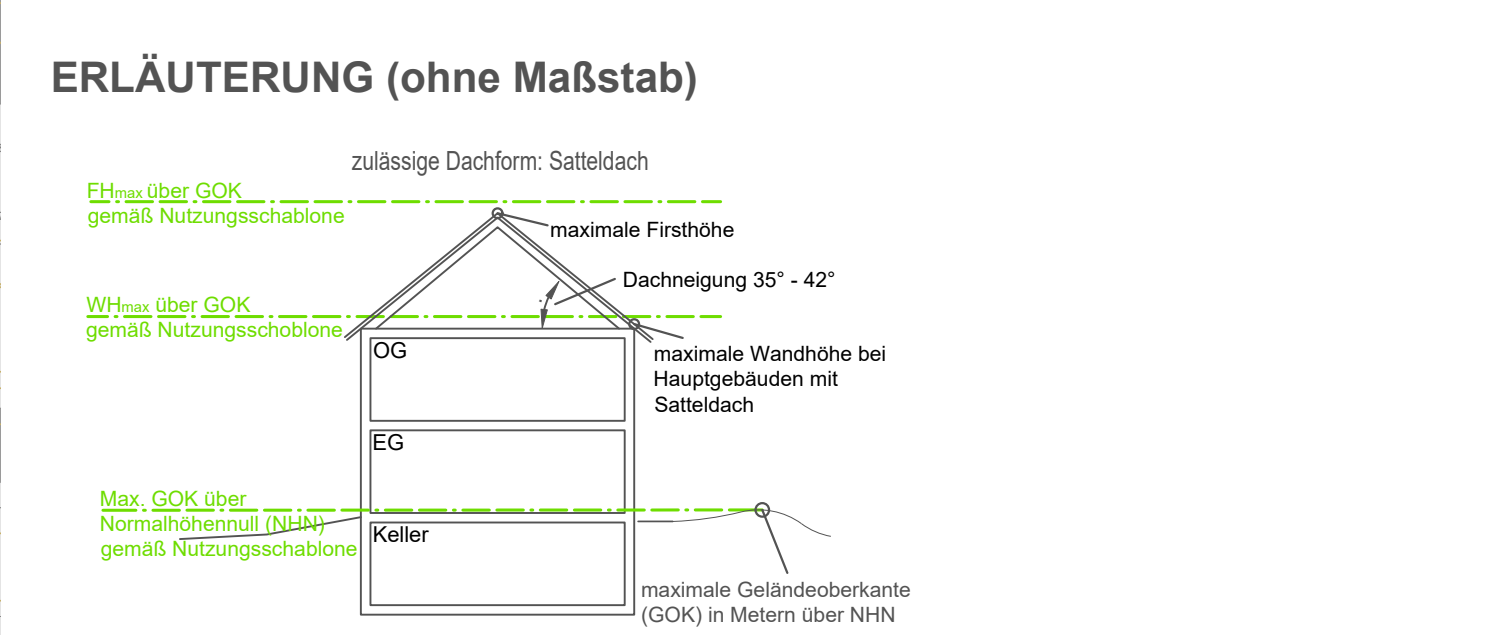


NUTZUNGSSCHABLONEN

Nummerierung der Baufenster	Art der baulichen Nutzung	
max. Zahl der Vollgeschosse	max. zukünftige Geländeoberkante (GOK) (in Meter über NN)	
zulässige Bauweise, zulässiger Haustyp	max. Wand- bzw. Firsthöhe (WH bzw. FH) (in Meter über max. Geländeoberkante)	
max. zulässige Grundfläche	Dachform (SD = Satteldach) und -neigung	

1	WA	2	WA	3	WA	4	WA
III (EG + OG + DG)	GOK 428,3 WH 6,0 FH 10,0	III (EG + OG + DG)	GOK 428,3 WH 6,0 FH 10,0	III (EG + OG + DG)	GOK 428,3 WH 6,0 FH 9,5	III (EG + OG + DG)	GOK 428,3 WH 6,0 FH 9,5
o, H	SD 35°-42°	o, H	SD 35°-42°	o, ED	SD 35°-42°	o, ED	SD 35°-42°
GR 450	GR 30	GR 30	GR 160	GR 160	GR 160	GR 160	GR 160

5	WA	6	WA	7	WA
III (EG + OG + DG)	GOK 428,5 WH 6,0 FH 9,5	III (EG + OG + DG)	GOK 428,7 WH 6,0 FH 9,5	III (EG + OG + DG)	GOK 428,8 WH 6,0 FH 9,5
o, H	SD 35°-42°	o, ED	SD 35°-42°	o, ED	SD 35°-42°
GR 210	GR 160	GR 160	GR 160	GR 160	GR 160



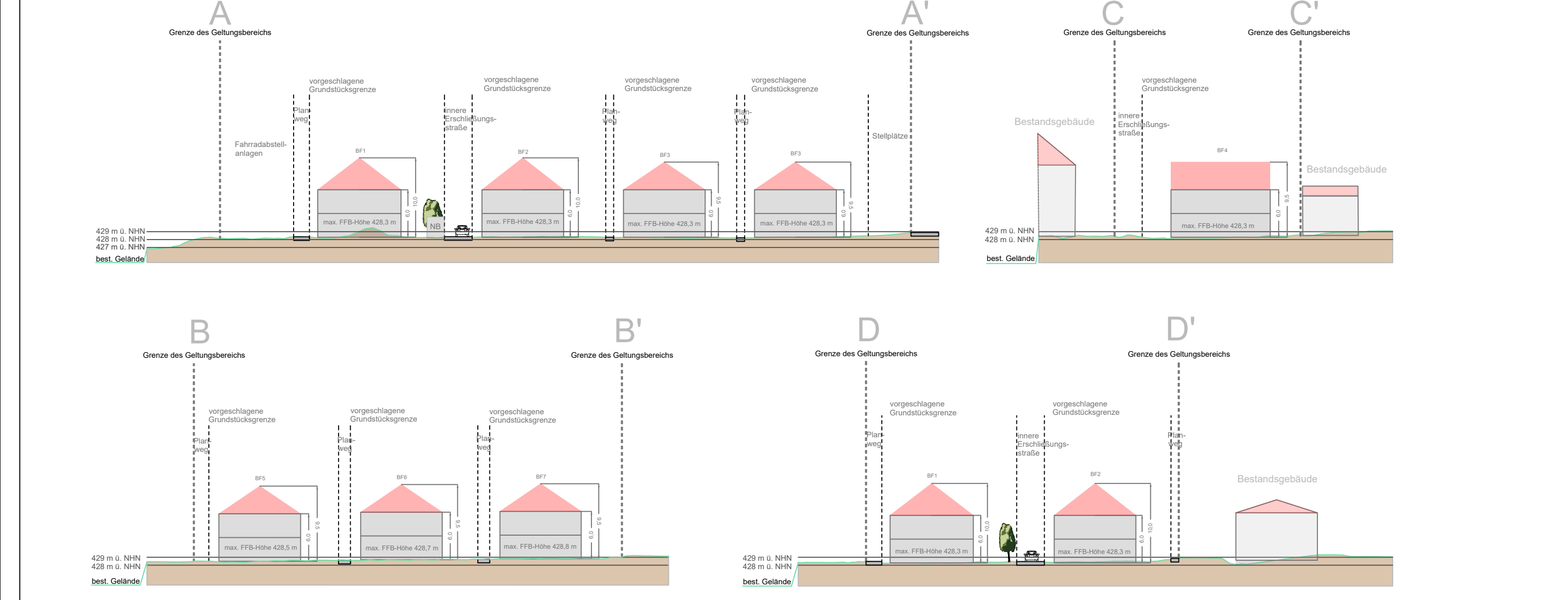
Die Grundlage bei der Erstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweiligen gültigen Fassung: Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Planzonenverordnung (PlanZV) Bayerische Bauordnung (BayBO) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) Bundesfernstraßengesetz (BFSchG) Bundesdenkmalchutzgesetz (BNDenSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Garagen- und Stellplatzverordnung (GarStellV)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - GOK 428,3 max. zulässige Geländeoberkante als Höchstmaß, hier z.B. 428,3 m ü. NN
 - WH 6,5 Wandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 6,5 m
 - FH 10,0 Firsthöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 10,0 m
 - GR 450 max. zulässige Grundfläche, hier z.B. 450 m²
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - H H = Hausgruppe
 - ED ED = Einzelhaus oder Doppelhaus
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- PRV Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung private Verkehrsfläche
 - PRF Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung privater Fußweg
 - Ein- und Ausfahrbereich von öffentlichen Verkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- private Grünflächen
 - Spielplatz

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag, Standort frei wählbar)

SYSTEMSCHNITTE (1:500)



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1.440 m² festgesetzt. Zusätzlich dürfen Terrassen mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² die zulässige Grundfläche überschreiten. Die einzelnen maximalen Grundflächen ergeben sich aus der Nutzungsschablone.
- Durch Carportanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Gemeinschaftsanlagen darf die zulässige Grundfläche überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 2.500 m².
- Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der jeweiligen Nutzungsschablone und wird bestimmt durch:
 - Die maximale zulässige Anzahl an Vollgeschossen (3 Vollgeschosse, EG + OG + DG)
 - Die maximale Geländeoberkante in Meter über NN
 - Die maximale Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bezogen auf die maximale Gebäudeoberkante. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) **sowie Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Bauweise (Hausformen) ergibt sich aus der jeweiligen Nutzungsschablone
- Im Allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 2 BayBO wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Auch Terrassen dürfen bis zu einer Grundfläche von 10 m² außerhalb der Baugrenzen liegen.
- Zwischen den künftigen Gebäuden im Änderungsbereich (Baufenster 1 bis 7) gelten die durch Baugrenzen festgesetzten Abstände, darüber hinaus bleiben die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unberührt. Ebenso sind die Vorgaben des baulichen Brandschutzes im gesamten Änderungsbereich nach den Vorschriften der BayBO einzuhalten.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Die Errichtung von Carports bzw. Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Carports mit Cg beziehungsweise Flächen für Stellplätze mit St gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Die Errichtung von oberirdischen Fahrradstellplätzen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Fahrradstellplätze mit FSt gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Fahrradstellplätze sind Flächen für Fahrradstellplätze mit FSt gekennzeichnete Fläche ist eine Überdachung anzulegen.
 - Die Errichtung von Abfallsammelanlagen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Nebenanlagen mit As gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Fläche für Nebenanlagen mit NG gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Nebengebäude müssen sich in das gestalterische Gesamtkonzept einfügen (siehe u. a. Bauordnungsvorschriften 11.1 und 12.1).
- Ein- und Ausfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Eine Ein- und Ausfahrt von der Straße „An der Maxanlage“ ist nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.
- Regelung des Wasserablaufs - Flächenbefestigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpfaster).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche müssen Ver- und Entsorgungslinien gesichert werden. Die Fläche muss zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich sein.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Dachflächen von Carportanlagen mit (Cp in 4.1 gekennzeichnet), Sammelanlagen für Abfall (mit As in 4.3 gekennzeichnet) sowie Fahrradstellplätze (mit FSt in 4.2 gekennzeichnet) mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.
 - Es ist mindestens jeweils die im Plan dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen. Von der dargestellten Lage kann entwurfsabhängig abgewichen werden. Es sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/Hecken zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Für die Auswahl der Pflanzen für die Durchgrünung sind nachfolgenden Arten vorgeschlagen. Artenliste „Durchgrünung“:
Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Juglans regia Walnuss
Morus spec. Maulbeere
Zierobst (Malus 'Evereste', Malus tschinskii)
Wilkobst (Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis)
Obstbäume (regionaltypische Sorte oder regionaltypische alte Sorten)
- Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Planperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zahn minimiert und ausgeglichen werden.
- Artenschutz** (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung des Büros Ökoto, 91154 Roth, Stand 17.06.2022, liegt der Begründung des Bebauungsplans bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.
- Zur Vermeidung und Minimierung von Gefährdungen nach einschlägigen Regelungen geschützte Tier- und Pflanzenarten erfolgt folgende Maßnahme gemäß den Vorgaben und Maßnahmenbeschreibung der o. g. speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:
 - V-M 1: Die Freimachung des Baufeldes, Heckenrückschnitte sowie Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Für das Plangebiet wurde von abConsultants GmbH, 92648 Vohenstrauß, Tel.: 09656 914399-20, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete schalltechnische Bericht Nr. 2274_4 in der Fassung vom 25.03.2026 liegt der Begründung der Bebauungsplanänderung bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.
 - Entlang des mit dem Planzeichen ▲▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Bereiches ist eine aktive Schallschutzeinrichtung mit einer Höhe von H = 3,0 m über Oberkante Rohboden der Bebauung auf der Teilfläche 1 und einer Schalldämmung von D_{u,0} ≥ 25 dB zu errichten. Bestandteil der Schallschutzeinrichtung können auch Gebäude sein. Zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete Räume sind in diesen Gebäuden nicht zulässig. Bezug der Bebauung innerhalb des Plangebietes ist erst ab Eintreten der schalltechnischen Wirksamkeit der aktiven Schallschutzeinrichtung zulässig. Die schalltechnische Wirksamkeit ist ab Vorliegen einer Schalldämmung von D_{u,0} ≥ 25 dB gegeben.
- An den im Bebauungsplan mit dem Planzeichen ▲▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Fassadenabschnitten dürfen keine offeneren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109:2018-01 Punkt 3.16 angeordnet werden.
- Abweichend von den Festsetzungen unter 10.3 sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in Fassadenabschnitten zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen ist, dass am betreffenden Fenster der Beurteilungspiegel der Anlagenimmissionen (Tagzeit 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr) einen Pegel von L_A = 55 dB(A) und zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) einen Pegel von L_A = 40 dB(A) nicht überschreitet.
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen ▲▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Gebäudeseiten sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der bauaufsichtlich eingetragenen DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Der Nachweis ist nach DIN 4109-2:2018-01 zu führen.
- Die Raumbel- und -entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. Fensterlüftung die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.
- Der Nachweis des Schallschutzes ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen und im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsverfahrensverfahrens vorzulegen.
- Die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung der Beurteilungspiegel der Anlagenimmissionen sowie die relevanten Immissionsrichtwerte können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 2274_4 in der Fassung vom 25.03.2026 des Büros abConsultants GmbH, Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Altersweg 25, 92648 Vohenstrauß, Tel.: 09656 914399-20 entnommen werden. In der Anlage zum Schallschutz zum Bebauungsplan sind diejenigen Gebäudeseiten für weiche Schutzmaßnahmen zu treffen sind, geschossweise angegeben.
- Schallschutz Luftwärmepumpen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen: Gemäß TA Lärm gelten bei einem künftigen Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen etc.) unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den weiteren Schallmitteleitenden folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen in einem Wohngebiet:
 - Tags (06:00-22:00): 55 dB(A)
 - Nachts (22:00-06:00): 40 dB(A)

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Spülgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschsmittlerer Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallbegleitwirkung aufgrund von Schallreflexion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körper-schallschallisierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Bechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Einkopplung der Luftkanäle und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen). Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (Für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil II)“, Bayerisches Landesamt für Umwelt). Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalummantelungen, Geräteaustausch).

Baurechtsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- Dachgestaltung** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 - Die Dachform sowie die Dachneigung der Hauptgebäude werden in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Für Carports, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen sowie Flachdächer und Pultdächer zulässig. Auf Festsetzung 8.1 zur Dachbegrünung wird verwiesen.
- Dachaufbauten und Zwerchgiebel: Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches bei Satteldächern zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Solaranlagen auf Dächern sollen sich in der Form und der Anordnung an der Form des Daches orientieren. Sie sind in der Ebene der Dachhaut bzw. alternativ in der Neigung des Daches auf der Dacheindeckung (ohne Aufständerungen) einzubauen.
- Allgemein zulässig sind Dacheindeckungen in roten, braunen sowie grauen Farbtönen. Die äußere Dachhaut der Hauptgebäude mit Satteldächern ist mit Ziegeln (z.B. Biber oder Flamen) herzustellen.
- Fassaden** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 - Nicht zugelassen für Außenwände sind: Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen oder Plattenverkleidungen, Asbestzementverkleidungen. Für die Farbgebung der Fassaden nicht zugelassen sind: Metallische Farben, glänzende und grell leuchtende Farben, reine, unvermischte, intensive Farbtöne. Zugelassen für die Außenwände sind Holz, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Glas. Zugelassen für die Farbgebung sind: Pastelltöne, erdfarbene Töne, gebrochene Weißtöne.
- Einfriedigungen** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 - Als Einfriedigungen sind Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen sowie geschlossene Zäune nicht zulässig. Alle Einfriedigungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.
 - An der äußeren Grenze des Geltungsbereichs zu den Nachbargrundstücken dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Zusätzlich sind im Bereich von Terrassen, die an ein Hauptgebäude anschließen, Sichtschutzzäune bis zu 2 m Höhe und bis zu 2 m Länge zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweis

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 BayDSchG:**
 - Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsbereich mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Der betroffene Personkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
 - Im Geltungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten der Bauherren hingewiesen.
- Entwässerung, Oberflächenwasser**
 - Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist eine dezentrale Niederschlagswasserbehandlung grundsätzlich vorzusehen. Um dies im Änderungsbereich zu erzielen, wäre eine Ableitung in einen Niederschlagswasserkanal oder die Versickerung vor Ort erforderlich. Die Schaffung einer Ableitung des Niederschlagswassers ist mit vertretbaren Kosten (wirtschaftliche Verhältnismäßigkeit) derzeit nicht möglich. Ebenso wird eine Versickerung bei den vorhandenen Untergrundverhältnissen als nicht funktionsfähig eingeschätzt.
 - Das neue Quartier ist im Trennsystem herzustellen und das Niederschlagswasser vorerst in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Um eine anteilige Versickerung im Sinne von Art. 44 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu ermöglichen, sind Stellplätze, Stellflächen, deren Zufahrten und Zugänge möglichst mit wasserundurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittgrünpflaster) herzustellen; die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.
 - Die Sammelstutzwasser- und Sammelregenwasserleitung sind in einem revidierbaren Kanalschacht zusammenzuführen, der maximal 3 m vor der Grundstücksgrenze (zur Maxanlage hin) in der privaten Verkehrsfläche einzubauen ist.
 - Der Schmutzwasseranschluss ist an den Schmutzwasserkanal in der privaten Verkehrsfläche anzuschließen, welcher dann an den revidierbaren Kanalschacht direkt angeschlossen wird. Der Oberflächenwasseranschluss ist an den Oberflächenwasserkanal in der privaten Verkehrsfläche anzuschließen, welcher dann vor dem revidierbaren Kanalschacht in einen Rückhaltebereich (max. 8 Liter/Sekunde Abfluss in den öffentlichen Kanal) geführt wird. Ein rechnerischer Nachweis nach Merkblatt DWA A117 gilt als Grundlage des zu schaffenden Rückhaltevolumens.
 - Im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren sind die Revisions-schächte für Schmutzwasser und Oberflächenwasser darzustellen.

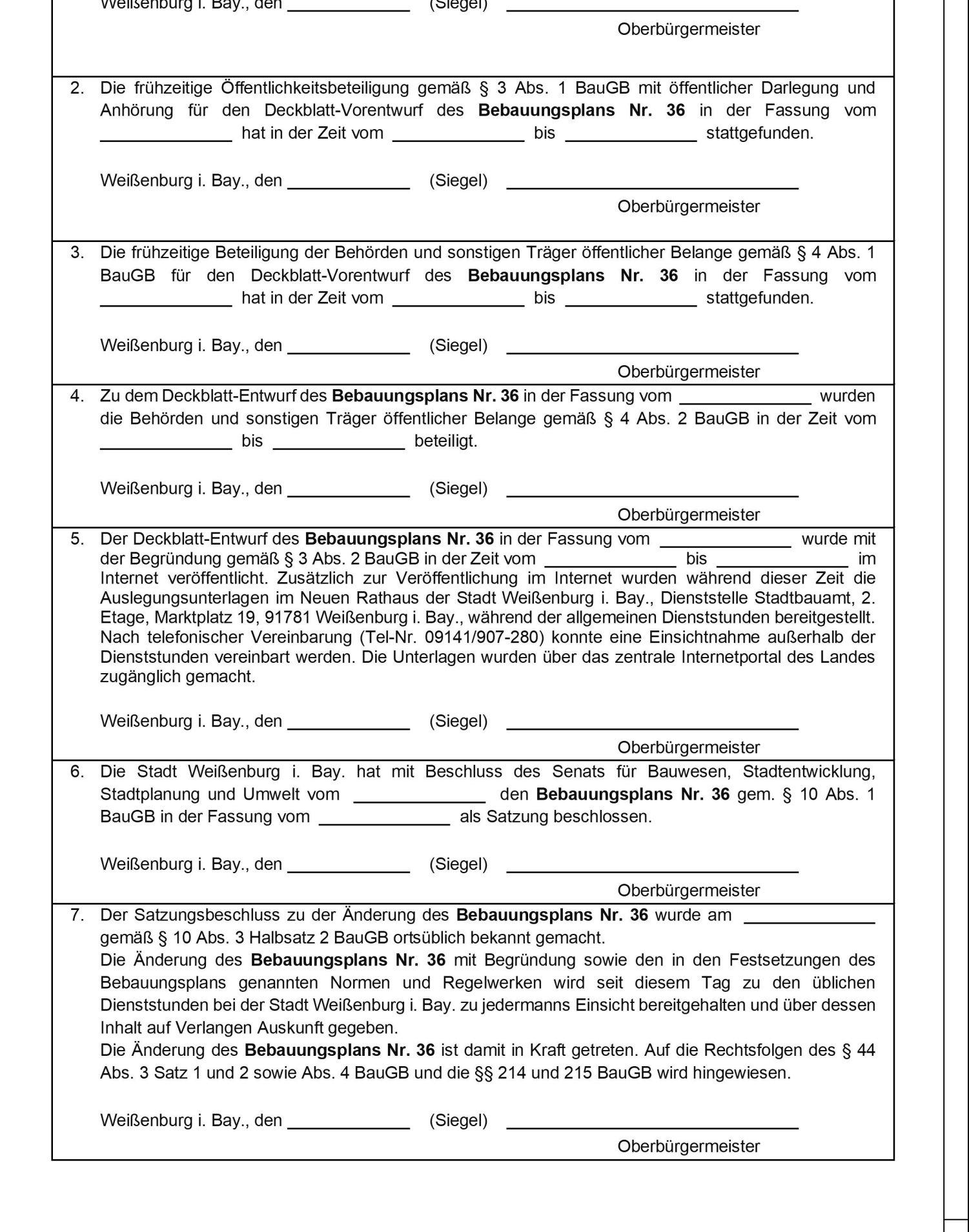
- Regenwassernutzung**
 - Die Niederschlagswasser der Dachflächen der künftigen Einzel-, und Doppelhäuser sind in den zugewohnten Grundstücken mittels unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Ein geeignetes Volumen liegt bei mindestens 40 Liter Ziemervolumen pro Quadratmeter der projizierten Dachfläche vor. Zusätzlich muss pro Grundstück mindestens Folgendes Volumen vorgehalten werden: 5 m³ für Einfamilienhäuser und 3 m³ für Doppelhäuser.
- Artenschutz** (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung des Büros Ökoto, 91154 Roth, Stand 17.06.2022, liegt der Begründung des Bebauungsplans bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.
- Zur Vermeidung und Minimierung von Gefährdungen nach einschlägigen Regelungen geschützte Tier- und Pflanzenarten erfolgt folgende Maßnahme gemäß den Vorgaben und Maßnahmenbeschreibung der o. g. speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:
 - V-M 1: Die Freimachung des Baufeldes, Heckenrückschnitte sowie Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Für das Plangebiet wurde von abConsultants GmbH, 92648 Vohenstrauß, Tel.: 09656 914399-20, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete schalltechnische Bericht Nr. 2274_4 in der Fassung vom 25.03.2026 liegt der Begründung der Bebauungsplanänderung bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.
 - Entlang des mit dem Planzeichen ▲▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Bereiches ist eine aktive Schallschutzeinrichtung mit einer Höhe von H = 3,0 m über Oberkante Rohboden der Bebauung auf der Teilfläche 1 und einer Schalldämmung von D_{u,0} ≥ 25 dB zu errichten. Bestandteil der Schallschutzeinrichtung können auch Gebäude sein. Zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete Räume sind in diesen Gebäuden nicht zulässig. Bezug der Bebauung innerhalb des Plangebietes ist erst ab Eintreten der schalltechnischen Wirksamkeit der aktiven Schallschutzeinrichtung zulässig. Die schalltechnische Wirksamkeit ist ab Vorliegen einer Schalldämmung von D_{u,0} ≥ 25 dB gegeben.
- An den im Bebauungsplan mit dem Planzeichen ▲▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Fassadenabschnitten dürfen keine offeneren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109:2018-01 Punkt 3.16 angeordnet werden.
- Abweichend von den Festsetzungen unter 10.3 sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in Fassadenabschnitten zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen ist, dass am betreffenden Fenster der Beurteilungspiegel der Anlagenimmissionen (Tagzeit 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr) einen Pegel von L_A = 55 dB(A) und zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) einen Pegel von L_A = 40 dB(A) nicht überschreitet.
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen ▲▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Gebäudeseiten sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der bauaufsichtlich eingetragenen DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Der Nachweis ist nach DIN 4109-2:2018-01 zu führen.
- Die Raumbel- und -entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. Fensterlüftung die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.
- Der Nachweis des Schallschutzes ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen und im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsverfahrensverfahrens vorzulegen.
- Die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung der Beurteilungspiegel der Anlagenimmissionen sowie die relevanten Immissionsrichtwerte können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 2274_4 in der Fassung vom 25.03.2026 des Büros abConsultants GmbH, Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Altersweg 25, 92648 Vohenstrauß, Tel.: 09656 914399-20 entnommen werden. In der Anlage zum Schallschutz zum Bebauungsplan sind diejenigen Gebäudeseiten für weiche Schutzmaßnahmen zu treffen sind, geschossweise angegeben.
- Schallschutz Luftwärmepumpen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen: Gemäß TA Lärm gelten bei einem künftigen Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen etc.) unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den weiteren Schallmitteleitenden folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen in einem Wohngebiet:
 - Tags (06:00-22:00): 55 dB(A)
 - Nachts (22:00-06:00): 40 dB(A)


- Schutz von Versorgungsleitungen**
 - Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk: Arbeitsblatt GIW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Freiflächengestaltung**
 - Für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. Freiflächen auf dem privaten Grundstück gilt Art. 7 Abs. 1 und 2 BayBO allgemein - ergänzend die Festsetzungen zur Grünordnung. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- Stellplatzsetzung**
 - Für die geplante Wohnbebauung sind die baurechtsrechtlich erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück nachzuweisen. Dafür wird auf die Stellplatzsetzung der Stadt Weihenburg i.Bay. in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- DIN - Normen**
 - Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Weihenburg i. Bay., Marktplatz 19, 91781 Weihenburg i. Bay., an Werktagen eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

C VERFAHRENSVERMERKE

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem

1. Der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt der Stadt Weihenburg i. Bay. hat in der Sitzung vom 07.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 für das Gebiet „An der Maxanlage“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Nach Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Weihenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeister
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Deckblatt-Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 36 in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.	Weihenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Deckblatt-Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 36 in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.	Weihenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeister
4. Zu dem Deckblatt-Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36 in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.	Weihenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeister
5. Der Deckblatt-Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36 in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde während dieser Zeit die Auslegungsurunterlagen im Neuen Rathaus der Stadt Weihenburg i. Bay., Dienststelle Stadtbauamt, 2. Etage, Marktplatz 19, 91781 Weihenburg i. Bay., während der allgemeinen Dienststunden bereitgestellt. Nach telefonischer Vereinbarung (Tel-Nr.: 09141/907-280) konnte eine Einsichtnahme außerhalb der Dienststunden vereinbart werden. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.	Weihenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeister
6. Die Stadt Weihenburg i. Bay. hat mit Beschluss des Senats für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt vom _____ den Bebauungsplans Nr. 36 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.	Weihenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 mit Begründung sowie den in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten Normen und Regelwerken wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Weihenburg i. Bay. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 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 wird hingewiesen.	Weihenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeister





WEIßENBURG

in Bayern

Bebauungsplan Nr. 36 "An der Maxanlage" ÄNDERUNG mit integriertem Grünordnungsplan


Flz-Nrn. 1430, 1433 und 1445, alle Gemarkung Weihenburg

Format	letzte Änderung	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	31.03.2026	31.03.2026	1263 - 1

TB MARKERT Stadtplaner / Landschaftsarchitekten PartG mbH Braun, Fleiss/Hauser, Markt, Merdes Bauingenieur: Adrian Merdes Regine Fleiss Lea Karf Anne Katties	Planfassung: Unterschrift des Planers:	<h1>Vorentwurf</h1>
---	---	---------------------

Planrechner Dr. 34
90539 Nürnberg
Anteilstich Nürnberg PR 286
ÜB-StV: 0237589957

Tel. (0911) 999181-0
Fax (0911) 999176-54
info@tb-markert.de
http://www.tb-markert.de



Stadtplaner / Landschaftsarchitekten