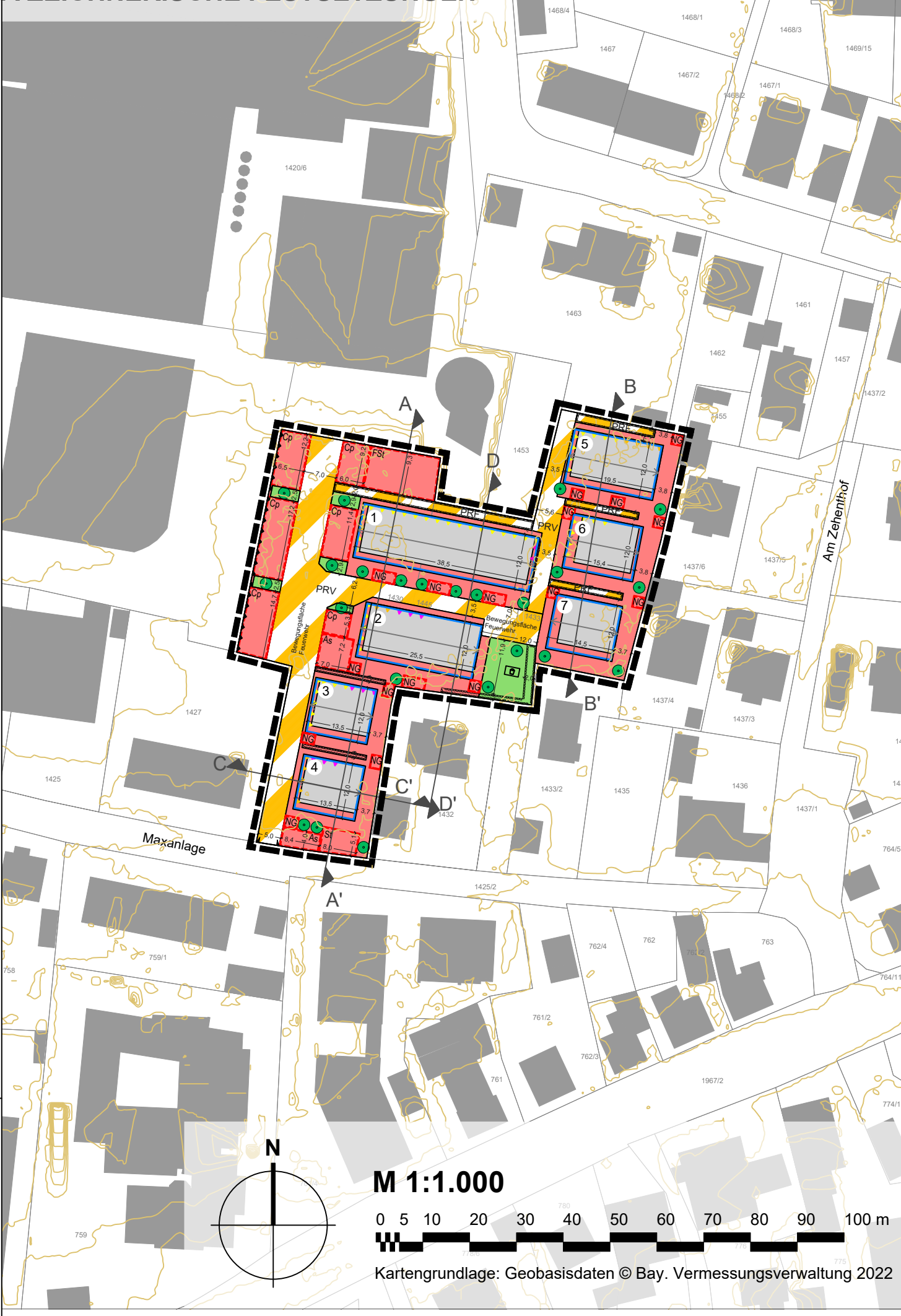


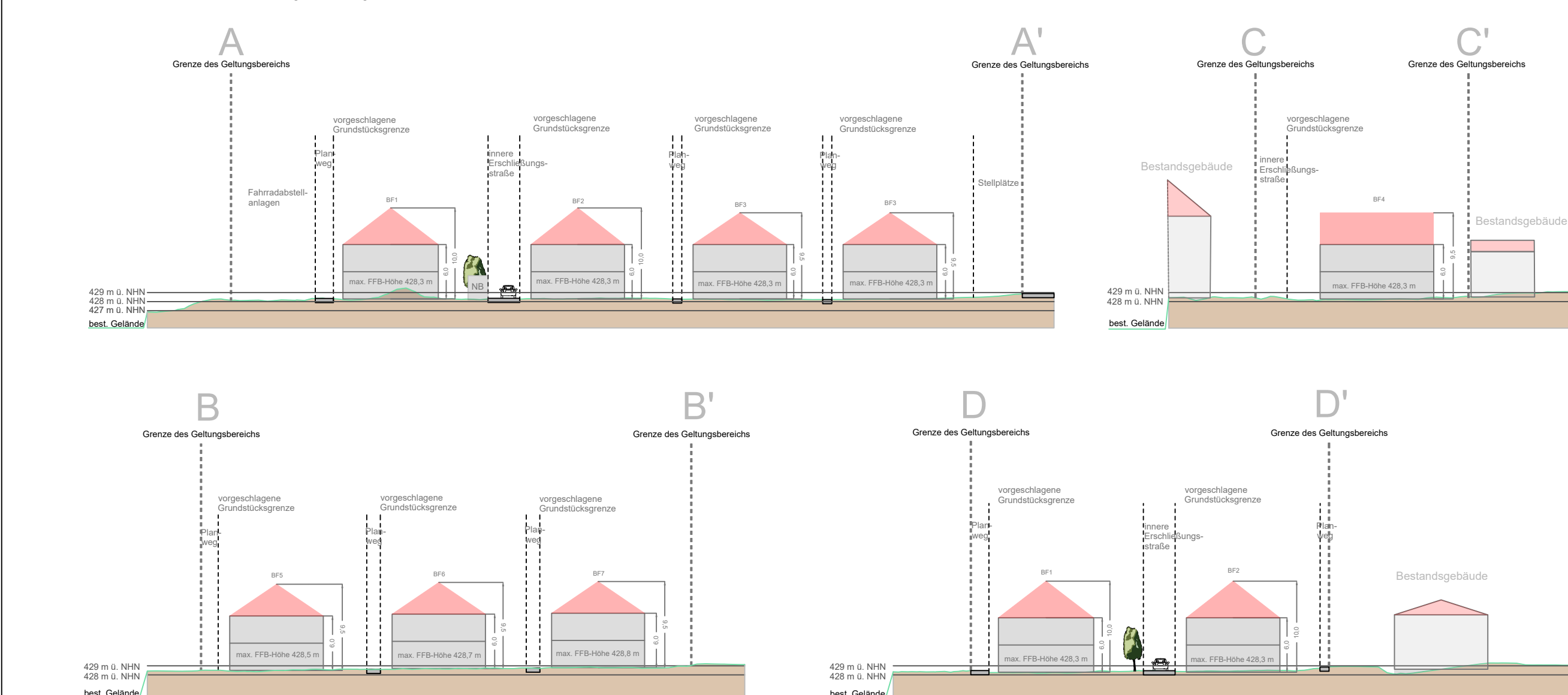
A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



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. NNH
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 m ²
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)	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung private Verkehrsfläche
	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)

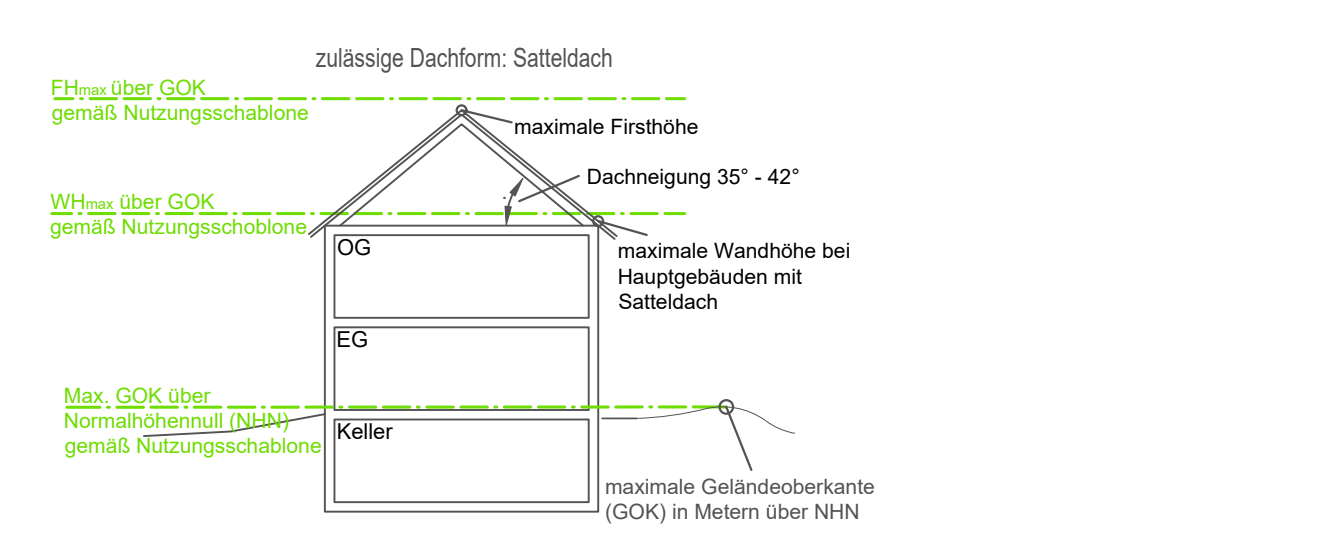
SYSTEMSCHNITTE (1:500)



NUTZUNGSSCHABLONEN

Nummerierung der Baufenster		Art der baulichen Nutzung	
max. Zahl der Vollgeschosse		max. zukünftige Geländeoberkante (GOK) (in Meter über NNH)	
max. zulässige Grundfläche (in m ²)		max. Wand- bzw. Firsthöhe (WH bzw. FH) (in Meter über max. Geländeoberkante)	
zulässige Bauweise, zulässiger Haustyp		Dachform (SD = Satteldach) und -neigung	
1	WA	2	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
o, H GR 450	SD 35° - 42° o, H GR 300	SD 35° - 42° o, ED GR 160	SD 35° - 42° o, ED GR 160
5	WA	6	WA
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 GR 210	SD 35° - 42° o, ED GR 160	SD 35° - 42° o, ED GR 160	SD 35° - 42° o, ED GR 160

ERLÄUTERUNG (ohne Maßstab)



Die Grundlage bei der Erstellung des Bebauungsplans bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweiligen gültigen Fassung: Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanZV) Bayerische Bauordnung (BayBO) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) Bundesdenkmalgesetz (BnSchG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)

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, EG + OG + DG
 - Die maximale Geländeoberkante in Meter über NNH
 - Die maximale Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bezogen auf die maximale Gebäudeoberkante. Untergordnete 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 (Haustypen) 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. 8 BayBO, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO 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)
4.1 Die Errichtung von Carports bzw. Stellplätzen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Carports bzw. Stellplätze mit Cg beziehungsweise Flächen für Stellplätze mit St gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.2 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 innerhalb der als Flächen für Fahrradstellplätze mit FSt gekennzeichneten Fläche ist eine Überdachung anzulegen.
4.3 Die Errichtung von Abfallsammelanlagen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Nebenanlagen mit NG gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.4 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. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 11.1 und 12.1).
- Ein- und Ausfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5.1 Eine Ein- und Ausfahrt von der Straße „An der Maxanlage“ ist nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.
- Regelung des Wasserablaufes - Flächeneinfestigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
6.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenteugen oder Drainpflaster).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7.1 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche müssen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden. Die Fläche muss zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich sein.
- Gründordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
8.1 Dachflächen von Carportanlagen (mit Cg 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 extensiv Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kriechkrautmischung angelegt ist. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.
8.2 Es ist mindestens jeweils die im Plan dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen. Von der dargestellten Lage kann entwerfungsabhängig 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 werden die nachfolgenden Arten vorgeschlagen. Artenliste „Durchgrünung“:
Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfählt; Stammumfang: 12-14 cm
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Juglans regia Walnuss
Morus spec. Maulbeere
Zierobst (Malus „Evereste“, Malus tschinskii)
Wildobst (Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis)
Obstbäume (regionaltypische Sorte oder regionaltypische alte Sorten)
- Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturschutz und das Landschaftsbild möglichst zehnfach minimiert und ausgeglichen werden.
- Artenschutz** (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9.1 Die artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung des Büros ÖkoloG, 91154 Roth, Stand 17.06.2022, liegt der Begründung des Bebauungsplans bei und wird Bestandteil der Festsetzung.
9.2 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)
10.1 Für das Plangebiet wurde von abConsultants GmbH, 92648 Vohenstrauß, Tel.: 09656 914399-20, eine schalltechnische schalltechnische Bericht Nr. 2274_4 in der Fassung vom 25.03.2026 liegt der Begründung der Bebauungsplanänderung bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.
10.2 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 D_{2,5} ≥ 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_{2,5} ≥ 25 dB gegeben.
- An den im Bebauungsplan mit dem Planzeichen **▲▲▲▲▲▲** gekennzeichneten Fassadenabschnitten dürfen keine offenen 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 betroffenen Fenster der Beurteilungspegel der Anlagenimmissionen zur 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 entsprechen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Der Nachweis ist nach DIN 4109-2:2018-01 zu führen.
- Die Raumb- und -entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. Fensterstürze die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutz bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.
- Der Nachweis des Schallschutzes ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen und im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsverfahren vorzulegen.
- Die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung der Beurteilungspegel der Anlagenimmissionen sowie die relevanten Immissionswerte können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 2274_4 in der Fassung vom 25.03.2026 des Büros abConsultants GmbH, Ingenieurbüro für Akustik & Bauphysik, Altersreitz 25, 92648 Vohenstrauß, Tel.: 09656 914399-20 entnommen werden. In der Anlage zum Schallschutz zum Bebauungsplan sind diejenigen Gebäudeseiten für welche Schutzmaßnahmen zu treffen sind, geschossweise angegeben.
- Schallschutz Lüftwärmepumpen 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 Schallimmissionen folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fernem Wohnräumen in einem Wohngebiet:
Tage (06:00-22:00): 55 dB(A)
Nacht (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-Splitgeräte, 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 geräuschemsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemsensibler Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallbegünstigung aufgrund von Schalleffekten und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallsolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Bechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdämmung 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 mindesten 6 dB(A) unterschritten werden (für Lüftwärmepumpen vgl. Abstandsabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Lüftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt).
Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalummkungen, Geräteaustausch).

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

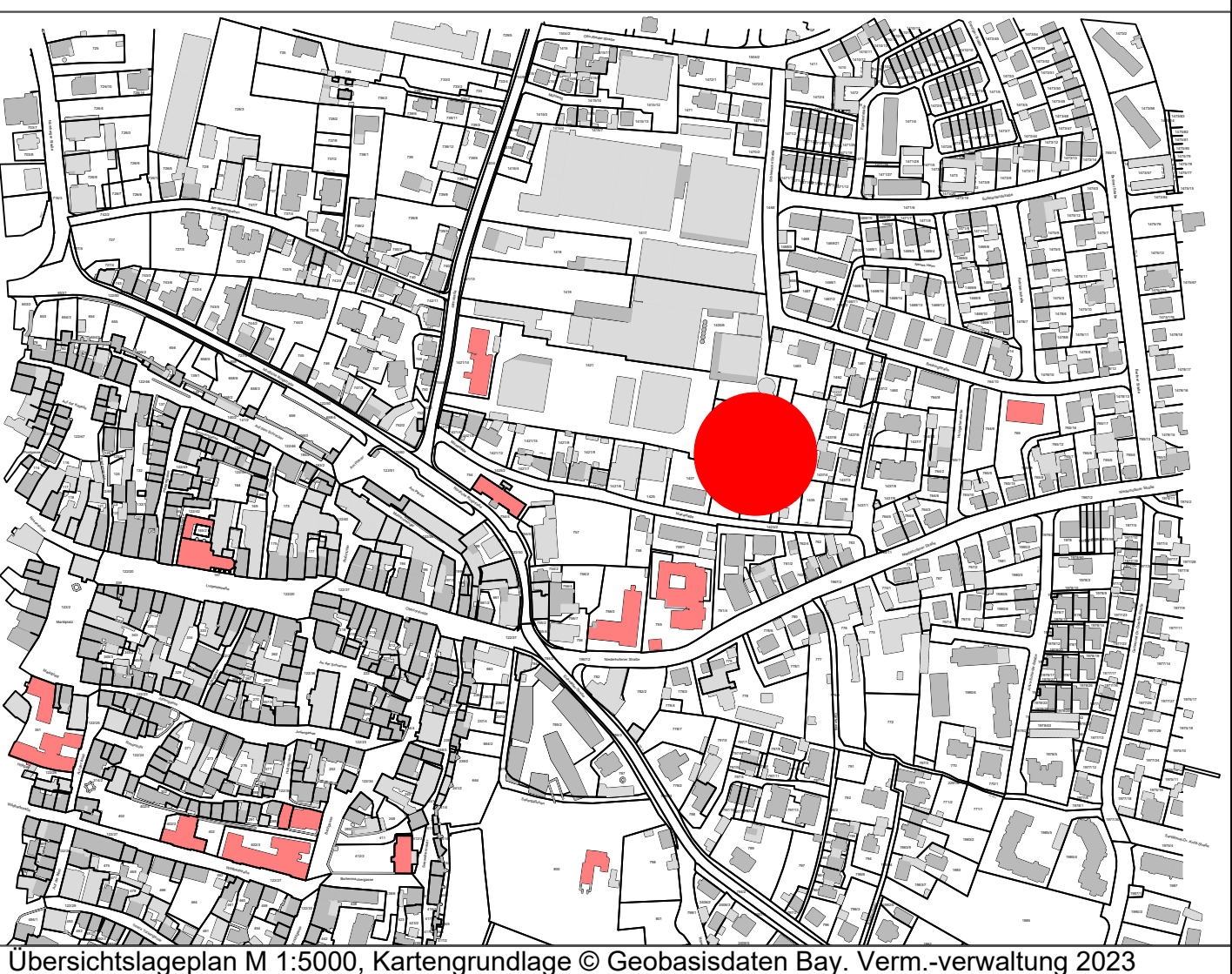
- Dachgestaltung** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
11.1 Die Dachform sowie die Dachneigung der Hauptgebäude werden in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Für Carports, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen sind Flachdächer und Pultdächer zulässig. Auf Festsetzung 8.1 zur Dachbegrünung wird verwiesen.
- Dachaufbauten und Zwerchgiebel: Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Giebeln 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 Giebelnform zulässig.
- Dachschindeln sind unzulässig.
- Solarenanlagen 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 Aufständereien) einzubauen.
- Allgemein zulässig sind Dacheindeckungen in roten, rotbraunen sowie grauen Farbtönen. Die äußere Dachhaut der Hauptgebäude mit Satteldächern ist mit Ziegeln (z.B. Biber oder Pfannen) herzustellen.
- Fassaden** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
12.1 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: Pastellöne, erdfarbene Töne, gebrochene Weißtöne
- Einfriedungen** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
13.1 Als Einfriedungen sind Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen sowie geschlossenen wirkende Zäune nicht zulässig. Alle Einfriedungen sind mit einem 10 m hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.
- An der äußeren Grenze des Geltungsbereichs zu den Nachbargrundstücken dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.
Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen Einfriedungen 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 / Hinweise

- 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 Planungsgebiet mit archaischen Funden gerechnet werden muss. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archaischen Objekten nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenerfahrungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 09141 907-159) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
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, wird 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 funktionfähig 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 wasserdurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittgipflapflaster) herzustellen; die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.
Die Sammelerschwässer- und Sammelregenerwasserleitung sind in einem revidierbaren Kanalschacht zusammenzuführen, der maximal 3 m vor der Grundstücksgrenze (zur Maxanlage hin) in der privaten Verkehrsfäche einzubauen ist.
Der Schutzwasseranschluss ist an den Schutzwasserkanal in der privaten Verkehrsfäche anzuschließen, welcher dann an den revidierbaren Kanalschacht direkt angeschlossen wird. Der Oberflächenwasseranschluss ist an den Oberflächenwasserkanal in der privaten Verkehrsfäche anzuschließen, welcher dann vor dem revidierbaren Kanalschacht in einen Rückhaltebereich (max. 8 Liter/Sekunde Abfluss in den öffentlichen Kanal) geführt wird. Ein technischer Nachweis nach Merkblatt DWA A117 gilt als Grundlage des zu schaffenden Rückhaltevolumens.
Im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren sind die Revisionschächte für Schmutzwasser und Oberflächenwasser darzustellen.
- Regenwasserernutzung**
Die Niederschlagswasser der Dächflächen der künftigen Einzel- und Doppelhäuser sind in den zugehörigen Grundstücken mittels unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Ein geeignetes Volumen liegt bei mindestens 40 Litern Zisternenvolumen pro Quadratmeter der projizierten Dachfläche vor. Zusätzlich muss pro Grundstück mindestens Folgendes Volumen vorgehalten werden: 5 m³ für Einfamilienhäuser und 3 m³ für Doppelhäuser.
Für die künftigen Reih- und Mehrfamilienwohnhäuser wird empfohlen, das Niederschlagswasser der versiegelten Grundstücksflächen in einer unterirdischen Regenwasserzisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden.
Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auch als Brauchwasser zu nutzen. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf die Regelungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Weidenburg i. Bay. (BGS/EWS) hingewiesen.
Der jeweilige Überlauf der Regenwasserzisterne ist an das grundstückseigene Entwässerungssystem (Oberflächenwasserkanal) anzuschließen.
Mit den bei der Stadt Weidenburg i. Bay. einzureichenden Bauvorlagen ist die Entwässerungsplanung für das Baugrundstück vorzulegen; dabei ist auch der Bau der erforderlichen Regenwasserzisterne/darzustellen.
- Starkregenereignisse**
Infolge von Starkregenereignissen können im südlichen Änderungsbereich Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind dringliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Eine Sockelloche von mindestens 25 cm über Gelände wird empfohlen.
Kellerfenster sowie Kellerangabstürzen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
- Grundwasser / Schichtwasser**
Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht-, und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.
- Altlasten**
Dem Wasserversorgungsamt Ansbach liegen – nach interner Überprüfung des Flächenumgriffs – keine Informationen über Altlasten bzw. zu einer schädlichen Bodenveränderung vor.
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Weidenburg-Gunzenhausen zu benachrichtigen.
- Vorsorgender Bodenschutz**
Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche. Empfohlen wird eine Bodenkundliche Baubegleitung für Baumaßnahmen ab 3.000 m² nach DIN 19639.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Schutz von Versorgungsleitungen**
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- Freiflächengestaltung**
Für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. Freiflächen auf dem privaten Baugrundstück gilt Art. 7 Abs. 1 und 2 BayBO allgemein – ergänzend die Festsetzungen zur Gründordnung. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- Stellplatzsatzung**
Für die geplante Wohnbebauung sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück nachzuweisen. Dafür wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Weidenburg 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 Weidenburg i. Bay., Marktplatz 19, 91781 Weidenburg i. Bay., an Werktagen eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt der Stadt Weidenburg 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. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Weidenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeisterin
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 31.03.2026 hat in der Zeit vom 20.04.2026 bis 20.05.2026 stattgefunden.	Weidenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeisterin
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 31.03.2026 hat in der Zeit vom 20.04.2026 bis 20.05.2026 stattgefunden.	Weidenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeisterin
4. Zum 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.	Weidenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeisterin
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 wurden während dieser Zeit die Auslegungsinstrumente im Neuen Rathaus der Stadt Weidenburg i. Bay., Dienststelle Stadtbaureferat, 2. Etage, Marktplatz 19, 91781 Weidenburg 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.	Weidenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeisterin
6. Die Stadt Weidenburg 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.	Weidenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeisterin
7. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Weidenburg i. Bay., den _____ (Siegel) _____ Oberbürgermeisterin



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2023

Bebauungsplan Nr. 36 "An der Maxanlage" ÄNDERUNG
mit integriertem Gründnungsplan
Flur-Nr. 1430, 1433 und 1445, alle Gemarkung Weidenburg

Format	letzte Änderung	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	02.07.2026	02.07.2026	1263 - 2
TB MARKERT Stadtplaner* Landschaftsarchitekt PartG mbH Brahm, Fleischhauer, Markt, Merdes		Planfassung	
Bauleitung: Adrian Maries Rainer Brah Leo Kart Anne Kallies		Unterschrift des Planers:	
Planrevisor: Str. 34 90469 Nürnberg info@tb-markert.de USt-ID-Nr. DE31589897		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de http://www.tb-markert.de	
TB MARKERT Stadtplaner* Landschaftsarchitekten			