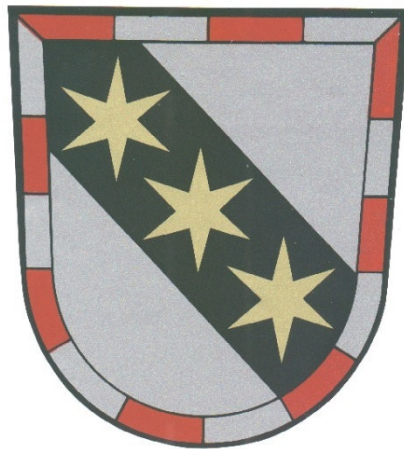


**Gemeinde Speichersdorf, Lkr. Bayreuth**

**Bebauungsplan Nr. 55  
„Ramlesreuth – Am Schertelholz“  
in Ramlesreuth**



**Textliche Festsetzungen**

**Entwurf vom 20.09.2021**

**Verfasser:**



**Architektur- und Ingenieurbüro  
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr  
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

***Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!***

***Bearbeitungsstand: 14.09.2021***

## **INHALT**

### **A) Präambel**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 4 |
| 2. Rechtsgrundlagen  | 4 |

### **B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- |   |    |
|---|----|
| 3. Art der baulichen Nutzung                                | 5  |
| 4. Maß der baulichen Nutzung                                | 5  |
| 5. Bauweise   | 5  |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 6  |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen                           | 6  |
| 8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen                  | 6  |
| 9. Stellplätze  | 6  |
| 10. Bedingte Festsetzungen                                  | 6  |
| 11. Baukörper   | 6  |
| 11.1    Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten                | 6  |
| 11.2    Dachüberstand, Dacheindeckung                       | 7  |
| 11.3    Regelschnitte                                       | 7  |
| 12. Einfriedungen   | 8  |
| 13. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen   | 8  |
| 14. Grünordnerische Festsetzungen                           | 9  |
| 15. Ausgleichsmaßnahmen                                     | 9  |
| 16. Auffüllungen und Abgrabungen                            | 10 |

### **C) Nachrichtliche Übernahmen**

- |                    |    |
|--------------------|----|
| 17. Bodendenkmäler | 10 |
|--------------------|----|

### **D) Hinweise**

- |                             |    |
|-----------------------------|----|
| 18. Schutz des Mutterbodens | 11 |
| 19. Bodenversiegelung       | 11 |
| 20. Bepflanzung             | 11 |

21. Wasserrückhaltung – Entwässerungssatzung Gemeinde	11
22. Planunterlagen	12
23. Altlasten	12
24. Grundwasser	12
25. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen	13
26. Immissionen	13
<b>27. Verfahrensvermerk Bebauungsplan</b>	<b>14</b>

## **A) Präambel**

### **1. Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Speichersdorf beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5a BauNVO)

MDW Dörfliches Wohngebiet  
Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

**Festgesetzt wird:**

GRZ 0,35 Grundflächenzahl, max. 0,35  
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl max. 0,6  
III Zahl der Vollgeschosse , max. 3

Zulässig sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen, gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan.

Als Höhenlage wird folgendes festgesetzt:

für **Parzellen 1 – 3:**

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe des **Urgeländes**. Gemessen wird zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes.

für **Parzellen 4 – 8:**

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe der Höhe des Fahrbahnrandes (FBR) der **Verkehrsfläche** (OK FBR, **Planstraße A**). Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK FBR der zugewandten Straßenseite.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern max. 7,20 m, bei Gebäuden mit Zeltdächern 8,50 m.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die trauf- und firstseitige Wandhöhe max. 8,50 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht im Bereich von zulässigen Lichthöfen und Terrassen. Hier erhöhen sich die jeweils zulässigen Wandhöhen um das Maß der jeweils zusätzlich zulässigen Abgrabung.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern 9,50 m über OK FFB EG.

### 5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

**7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen ist frei wählbar. Ebenso bleibt die Firstrichtung frei wählbar.

**8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, frei wählbar; Ein Garagen- bzw. Carportvorfeld zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von mind. 5,0 m im Zufahrtsbereich zur Garage bzw. zum Carport ist einzuhalten.

**9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten.

Pro Wohnhaus sind hierbei, unabhängig der Anzahl der Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

**10. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Entsprechend der in der Planzeichnung getroffenen Darstellung bilden die Parzellen 1 bis 3 den Bauabschnitt 1 und die Parzellen 4 – 8 den Bauabschnitt 2.

Die innerhalb des Bauabschnitt 2 getroffenen Festsetzungen werden erst wirksam, wenn mindestens alle Parzellen im Bauabschnitt 1 bereits bebaut oder mit verbindlichem Bauzwang bereits veräußert wurden.

**11. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pultdächer	10° - 22°

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit Dachneigungen  $\geq 30^\circ$  zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,00 m vom Ortgang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 70 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die konstruktive Bauhöhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.

Zulässig sind Schleppgauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

### 11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0,80 m und am Ortsgang 0,50 m nicht überschreiten. Die Dachrinne bleibt bei der Ermittlung der Dachüberstände unberücksichtigt.

Für Vordächer, bzw. vorgezogene Dächer im Bereich von Zufahrten und Zugängen gelten hinsichtlich zulässiger Dachüberstände an der Traufe die vor genannten Grenzwerte nicht.

Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind aus nicht reflektierenden Eindeckungen zulässig.

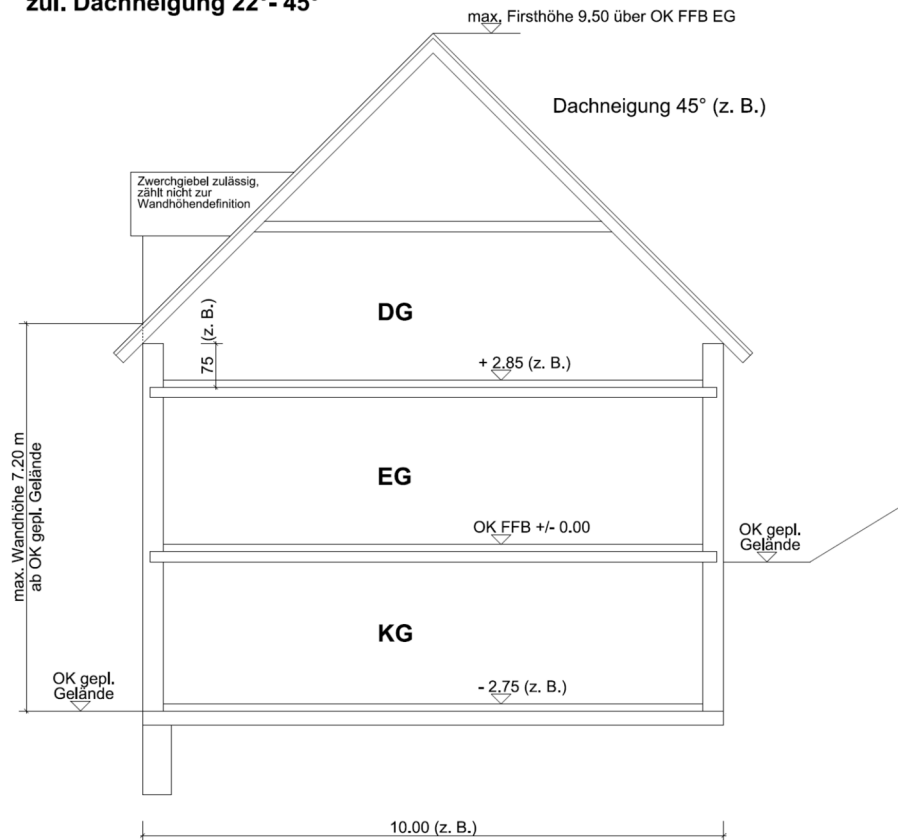
Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zudem Kiesdächer, Foliendächer, Bitumendeckungen oder begrünte Dächer zugelassen.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

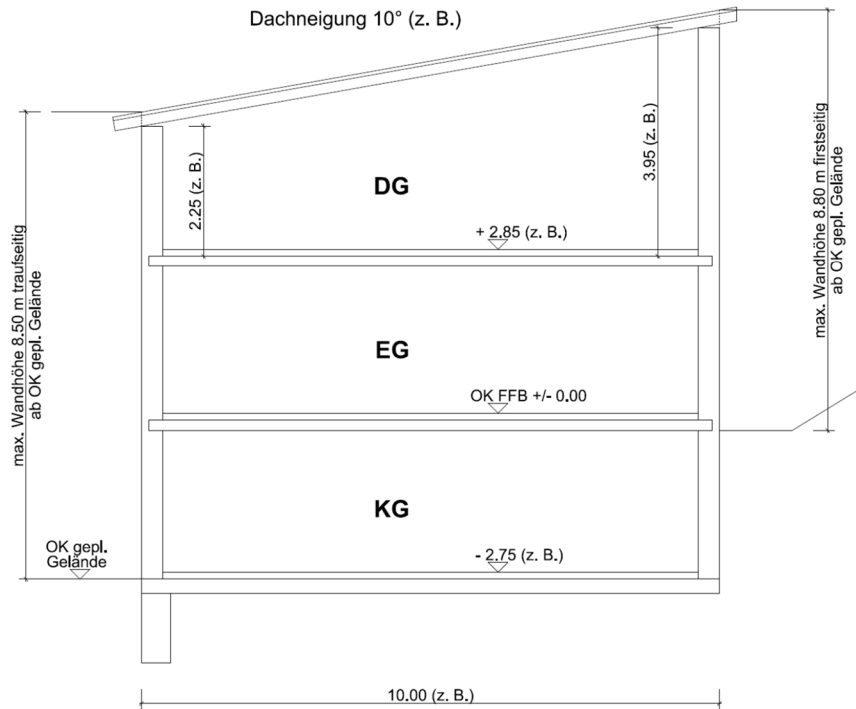
Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden darüber hinaus Metaldächer nur in matter Beschichtung zugelassen.

### 11.3 Regelschnitte

#### Beispiel 1: Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach zul. Dachneigung 22°- 45°



**Beispiel 2:  
Pulldach  
zul. Dachneigung 10°-22°**



## 12. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und sockellosen Zäunen zulässig.

Die maximale Höhe von Zäunen darf 1,20 m nicht überschreiten.

Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich von Garagenzufahrten gestattet. Die max. Ansichtshöhe der Stützmauer wird auf 1,50 m begrenzt. Ggf. erforderliche Geländer zur Absturzsicherung bleiben hierbei ohne Höhenanrechnung.

## 13. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden in den Parzellen 1 und 4 sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018 zu treffen.

Schlafräume (auch Kinder- und Gästezimmer) sollten hierbei vorzugsweise nach Osten orientiert werden.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:



<b>Anforderung gem. DIN 4109-1:2018-01</b>	<b>gesamtes bewertetes Bau-Schall-dämm-Maß <math>R'_{w,ges}</math> in dB</b>
<i>für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.</i>	$L_a - 30$
<i>für Büroräume und Ähnliches</i>	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und ähnlichen Räumen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Der Nachweis gem. DIN 4109-1:2018-01 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109:2016-07 - Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

In den Parzellen 1, 2, 4, 5 und 6 sind bei Schlafräumen, die über Fenster belüftet werden und bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmung ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen ist.

*Hinweise:*

- *Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  sind in den Anlagen 3 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 21.12721-b01, vom 08.09.2021, dargestellt.*
- *Die Fassaden, bei denen der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) liegt und bei denen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, sofern Schlafräume über diese Fassaden belüftet werden, sind in der Anlagen 2.4 bis 2.6 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 21.12721-b01, vom 03.09.2021, orange bzw. rot gekennzeichnet.*
- *Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.*

**14. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Für herzustellen Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

**15. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung:

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 1.799,20 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 1).

Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich auf Fl.-Nr. 84/3, Gemarkung Ramlesreuth.

**Ausgleichsfläche Nr. 1:** Fl.-Nr. 84/3, Gemarkung Ramlesreuth, Gemeinde Speichersdorf

Ausgangszustand: intensiv genutzte Ackerfläche  
Zielzustand: Trockenbiotop mit Lesesteinhaufen und Wurzelstöcken  
Fläche: 487,40 m<sup>2</sup> lt. Lageplan

Maßnahmen:

- Anlage von drei ca. 1,0 x 1,0 m großen Lesesteinhaufen und Anlage von Wurzelstöcken
- Freihalten von Bewuchs und Mahd der Flächen zum Schutz vor Verbuschung

**Ausgleichsfläche Nr. 2:** Fl.-Nr. 84/3, Gemarkung Ramlesreuth, Gemeinde Speichersdorf

Ausgangszustand: intensiv genutzte Ackerfläche  
Zielzustand: extensive, artenreiche Wiese  
Fläche: 1.311,80 m<sup>2</sup> lt. Lageplan

Maßnahmen:

- Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung
- ein- bis zweimalige Mahd ab dem 15.06.
- Verzicht auf N-Düngung und Pflanzenschutzmittel

Den Eingriffsgrundstücken Fl.Nr 84, 84/1 und 84/3 Gemarkung Ramlesreuth im Geltungsbereich werden die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 84/3, Gemarkung Ramlesreuth zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche A1 wird hierbei dem Bauabschnitt 1, die Ausgleichsfläche A2 dem Bauabschnitt 2 zugeordnet.

**16. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)**

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,50 m begrenzt. Das Gelände ist im Bereich der Grundstücksgrenzen an den natürlichen Verlauf anzupassen.

Im Bereich von Lichthöfen und Terrassen sind Abgrabungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30 m<sup>2</sup> darüber hinaus bis max. 20 cm unter OK Fertigfußboden des untersten Geschosses zulässig. Böschungsf lächen zählen hierbei nicht zur Grundfläche der Abgrabung.

**C) Nachrichtliche Übernahmen**

**17. Bodendenkmäler**

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

## D) Hinweise

### 18. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

### 19. Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

### 20. Bepflanzung

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

### 21. Wasserrückhaltung – Hinweis auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Speichersdorf

Für die auf privaten Flächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswässer, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen sind gemäß örtlicher Satzung zur Entwässerung entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbsttätig gewährleisten. Eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal oder vorhandene Entwässerungsgräben ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung ist unter Ansatz folgender Parameter vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

- Erforderliches Speichervolumen:  $V_{\text{erf.}} = A_u \cdot 20 \text{ l/m}^2$
- Max. zulässige Ableitung:  $Q_{\text{dr}} = A_u \cdot 2 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s}$
- Undurchlässige Fläche  $A_u [\text{m}^2]$ :  $A_u = A \cdot \psi_m$
  
- Mittlerer Abflussbeiwert  $\psi_m$ :
 

Schrägdächer	0,8
Gründächer	0,5
Pflasterflächen	0,75
Grünflächen	0,0

Niedrigere Ansätze von Abflussbeiwerten sind unter entsprechender Nachweisführung in begründeten Fällen möglich.

Nachfolgende Beispielberechnung zu den erforderlichen Wasserrückhaltungsmaßnahmen:

Grundstücksgröße, gesamt:	820 m <sup>2</sup>
Dachflächen:	160 m <sup>2</sup>
Abflussbeiwert Schrägdach:	0,8

Pflasterflächen: 50 m<sup>2</sup>  
Abflussbeiwert Pflasterfläche: 0,75

Grünflächen: 610 m<sup>2</sup>  
Abflussbeiwert Pflasterfläche: 0,0

Undurchlässige Fläche A<sub>u</sub>: 160 m<sup>2</sup> \* 0,8 + 50 m<sup>2</sup> \* 0,75 + 610 m<sup>2</sup> \* 0,0 = 165,5 m<sup>2</sup>

Erforderliches Speichervolumen: V<sub>erf.</sub> = A<sub>u</sub> \* 20 l/m<sup>2</sup>  
= 165,5 m<sup>2</sup> \* 20 l/m<sup>2</sup>  
= 3.310 l  
= 3,3 m<sup>3</sup>

Max. zulässige Ableitung: Q<sub>dr</sub> = A<sub>u</sub> \* 2 ml/m<sup>2</sup> \* s  
= 165,5 m<sup>2</sup> \* 2 ml/m<sup>2</sup> \* s  
= 331 ml/s  
= 0,33 l/s

## 22. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

Die Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

## 23. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

## 24. Grundwasser

Sofern Grundwasser anstehen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Wasserhaltungen wird hingewiesen.

## 25. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, welches Abfall i. S. d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z. B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

## 26. Immissionen

### 26.1 Landwirtschaft

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen

### 26.2 Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektronische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

## E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2021 hat in der Zeit vom 31.05.2021 bis 09.07.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2021 hat in der Zeit vom 31.05.2021 bis 09.07.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Bebauungsplan ist somit am ..... in Kraft getreten.

**Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 „Ramlesreuth – Am Schertelholz“ in der Fassung vom .....**

Speichersdorf, den .....

.....  
Gemeinde Speichersdorf  
Porsch, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Grafenwöhr, den 20.09.2021

.....  
Architektur- & Ingenieurbüro  
Schultes GmbH