



**PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**

z.B. IV maximale Anzahl von Vollgeschossen  
FD Dachform, hier Flachdach

**3. Baulinie, Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise  
Baulinie  
Baulinie Staffelgeschoss  
Baugrenze

**6. Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)**

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung  
Abgrenzung einer Fahrbahn auf einem Platz  
Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich  
Zweckbestimmung Fußgängerbereich  
Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)**

Grünflächen  
Zweckbestimmung Spielplatz

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Anpflanzen von Bäumen  
Dem Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsflächen

**15. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung Stellplätze  
Ga Zweckbestimmung Garage, hier Carports  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes, (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs.5 BauNVO)

Nutzungschaablone

Art der baulichen Nutzung	
Anzahl an Geschossen	Bauweise
	Dachform

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Baufeldern WA 1 und WA 2.

WA 1 - Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist zulässig.

WA 2 - Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die allgemein zulässige Nutzung der Schank- und Speisewirtschaft gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist gem. § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist zulässig.

WA 3 - Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die allgemein zulässige Nutzung der Schank- und Speisewirtschaft gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist gem. § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Es werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete getroffen:

WA 1: Vier Vollgeschosse  
WA 2: Vier Vollgeschosse  
WA 3: Drei Vollgeschosse

**Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Zusätzlich sind diese geschossweise festgesetzt und dem Plan zu entnehmen.

**Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

**Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächen gem. BayBO in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GV1 S286) geändert worden ist.

**Dachform und Dachdeckung**

Als Dachform sind Flachdächer zugelassen.  
Flachdächer sind ausschließlich mit Dachbegrünung zulässig. Nur in zugänglichen Bereichen sind Terrassenbeläge zulässig. In Bereichen von technischen Anlagen/Photovoltaikanlagen sind Kies- oder Terrassenbeläge für Wartungstätigkeiten zulässig.

Gefährdungen des Grundwassers oder des Oberflächenwassers durch die Dachdeckung müssen ausgeschlossen werden können. Kupfer- oder bleihaltige Materialien sind unzulässig.

Die Höhe der Attika darf durch technische Anlagen (z.B. PV-Anlagen, o.Ä.) und andere, nicht raumbildende Bauteile überschritten werden, sofern diese so errichtet werden, dass sie nicht von den Straßenverkehrs- und Aufenthaltsflächen gesehen werden können.

**Fassadengestaltung, Wandoberflächen**

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Kalkputzfassaden
- Echtholzfassaden, Holzfasadenteile, Massivholzbauweisen
- Fassadenelemente aus Metall sind zulässig für bis zu 30% der Fassadenflächen

Des Weiteren sind berankte Fassaden zulässig, sofern

- ein bestimmter Deckungsgrad der Fassade erreicht wird
- der Aufwuchs bis in die entsprechend vorgesehene Fassadenhöhe gewährleistet wird
- die Nachhaltigkeit des Bewuchses durch fachgerechte Pflege und Unterhaltung dauerhaft sichergestellt wird.

Nicht zulässig sind:

- Sicht- und Blendmauerwerk
- glasierte oder hochglänzende Oberflächen
- Vornynglas-Fassaden, sofern sie mehr als 15% der Oberfläche aller Fassaden eines Gebäudes ausmachen
- Kunststoff sowie großformatige Fassadenplatten aus Faserzement
- Naturstammblockhäuser
- Offene Stahlkonstruktionen
- Verbundmaterialien mit Holzanteilen oder in Holzoptik

**Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind nur auf Gebäuden zulässig.

**Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich an Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BayBO in Verbindung mit § 20 GaStellV. In Bezug auf die Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung von den Regelungen der GaStellV abgewichen.

In den Baufeldern WA 3 können keine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück eingeordnet werden. In dem Baufeld WA 1 werden die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Die Stellplätze für WA 2 und WA 3 sind auf den Anwohnerparkplätzen entlang der Weidener Straße sowie in den Erdgeschossbereichen der Baufelder WA 2 nachzuweisen. Die Zufahrt über das Grundstück mit der Nummer 173/12 für den Anwohnerstellplatz ist öffentlich gesichert.

Abweichend von der GaStellV sind ein Stellplatz je Wohninheit sowie keine Besucherparkplätze nachzuweisen.

**Oberflächenbeläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Flächen der Stellplätze und der Höfe sind wasseraufnahmefähig herzustellen.

**Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen sind in den Baufeldern WA 2 und WA 3 nicht zulässig. Im Baufeld WA 1 sind Nebenanlagen in Form von Garagen und Carports in entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.

**Einfriedung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)**

Für die Baufelder WA 2 und WA 3 werden Einfriedungen in Form niedriger, heimischen Hecken festgesetzt. In dem Baufeld WA 1 sind Einfriedungen nicht zulässig. Zwischen den Baufeldern WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen nicht zulässig.

Einzäunungen aus anderen Materialien sind ausgeschlossen.

**Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und 16 BauGB)**

Im vorliegenden Baugebiet wird ein Trennsystem zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser errichtet.

**Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung wird im Süden durch eine Verlängerung eines bestehenden Schmutzwasserkanals in der Straße Unterer Markt und im Norden durch ein zu errichtendes Schmutzwasserpumpwerk, das das anfallende Schmutzwasser in Richtung Freispiegelkanal fördert, gewährleistet.

**Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser findet über oberirdische Versickerungsmulden und -becken oder über unterirdische Versickerungsanlagen statt. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenkenwerte nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in gedrosselter Menge der Vorflut zuzuleiten. Zur Zwischenspeicherung von anfallendem Regenwasser kann ein Regenrückhaltebecken mit einem Drosselbauwerk errichtet werden.

**Vor- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)**

**Versorgungsleitungen**

Das Baugebiet wird an öffentliche Kanäle im neu zu errichtenden Trennsystem angeschlossen. Das Baugebiet wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Das Baugebiet wird an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Das Baugebiet wird an die Tieftrassen der Gemeinde Speichersdorf angeschlossen. Alle Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

**Nahwärmeversorgung**

Die Nahwärmeversorgung wird durch ein örtlich zu errichtendes Blockheizkraftwerk gewährleistet.

**Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf der Planfläche sind bei schutzbedürftigen Nutzungen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hg.: DIN - Deutsche Institut für Normung e.V.), entsprechend den dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_{p,passive}$  passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

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:

Anforderungen gem. DIN 4109-1: 2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ in dB	$L_{p,passive}$ - 30

Mindestens einzuhalten ist  $R_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_a$  zur Grundfläche des Raumes  $S_g$  mit dem Korrekturfaktor  $K_{sa}$  zu korrigieren.

Bei Schlafräumen die über Fenster belüftet werden, bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schalldämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

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

**Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

**1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Ausgleichsfläche A1**

Dem Bebauungsplan „Laibacher Weg“ mit den Flurnummern 174 und 171(TF), Gemarkung Speichersdorf wird die Flurnummer 398, der Gemarkung Haldenab mit 5.803 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Zielzustand: Artenreicher Ufersaum und Staudenflur feuchter bis nasser Standorte (K133)

Abb.: Darstellung der Ausgleichsfläche

**Pflanzung von Bäumen**

Baumpflanzung mit Standortbindung im Planungsgebiet.

Folgende Arten sind festgesetzt:

- Spitzahorn	Sorten 'Cleveland' und 'Emerald Queen'
- Feldahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
- Winterlinde	Tilia cordata
- Blüten-Eiche	Fraxinus ornus
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Silber-Linde	Tilia tomentosa
- Ulmen-Hybride	Sorte 'Lobel'
- Baum-Hassel	Corylus colurna
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Mehlbeere	Sorbus aria
- Apfelblorn	Crataegus x laevalei 'Carriere'
- Hopten-Buche	Ostrya carpinifolia
- Walnuss	Juglans regia
- regionale Obstsorten	

Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 14-16.

**Rodung von Gehölzbeständen**

Die zum Zwecke der Erschließung bzw. Durchführung von Bauvorhaben erforderliche Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. (29.) Februar zulässig.

**Pflanzung von Sträuchern**

Pflanzung von niedrigen Hecken als Abtrennung der Grundstücke.

Folgende Arten sind festgesetzt:

- Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Rosmarin-Weide	Salix rosmarinifolia
- Weigelia	Wegelia florida
- Schmetterlingsstrauch	Buddleja in Sorten
- Bartblume	Caryopteris in Sorten

Zu pflanzen im Abstand von 1,2 m und in der Pflanzgröße: v Str. oB, 80-100 cm

**Pflanzung von Kletterpflanzen**

Folgende Arten sind festgesetzt:

- Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
- Akebie	Akebia quinata
- Geißblatt in Sorten	Lonicera
- Hopfen	Humulus lupulus
- Kiwi	Actinidia arguta
- Clematis in Sorten	Clematis
- Kletterrosen in Sorten	Rosa
- Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
- dornenlose Brombeeren	Rubus

Zu pflanzen im Abstand von 0,8 m und in der Pflanzgröße: v Str. oB, 80-100 cm.

**Hinweise**

**Immissionsschutz**

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in der Sitzung vom 18.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Laibacher Weg“ Gemarkung Speichersdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2022 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 11.07.2022 hat in der Zeit vom 01.08.2022 bis 23.09.2022 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 11.07.2022 hat in der Zeit vom 01.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 öffentlich ausgestellt.

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in der Sitzung vom XX.XX.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2022 als Satzung beschlossen.

Speichersdorf, ..... Porsch, Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Speichersdorf, ..... Porsch, Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Speichersdorfer Rathaus zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Speichersdorf, ..... Porsch, Bürgermeister (Siegel)

**GEMEINDE SPEICHERSDORF**  
**BEBAUUNGSPLAN "Am Laibacher Weg"**  
gem. § 30 Abs. 1 BauGB

Übersichtsplan Geltungsbereich | M 1 : 2.500

Plangrundlage: Geobasisdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung | Lagesystem: ETRS89

**VORENTWURF** M 1:500 | Datum: 11.07.2022

<b>Verfahrensträger:</b> Gemeinde Speichersdorf Rathausplatz 1 95469 Speichersdorf Tel. 09275 / 988-0 poststelle@speichersdorf.bayern.de	<b>Planung:</b> UmbauStadt PartGmbH Granschstraße 12 99423 Weimar Tel. 03643-808432 mail@umbautadt.de
..... Porsch, Bürgermeister Speichersdorf	..... Dilcher, UmbauStadt PartGmbH