



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN		PLANZEICHEN ALS HINWEISE	
<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</li> </ul>	<b>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)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abgrenzung einer Fahrbahn auf einem Platz</li> </ul>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zwingende Anzahl von Vollgeschossen inklusive Staffelgeschosse</li> <li>Dachform, hier Flachdach</li> </ul>	<b>15. Sonstige Planzeichen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dem Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsflächen</li> </ul>
<b>3. Baulinie, Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>offene Bauweise</li> <li>Baulinie</li> <li>Baulinie Staffelgeschoss</li> <li>Baugrenze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</li> <li>Zweckbestimmung Stellplätze</li> <li>Zweckbestimmung Garage, hier Carports</li> <li>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</li> <li>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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungsschablone</li> <li>Art der baulichen Nutzung</li> <li>GRZ</li> <li>Bauweise</li> <li>Dachform</li> </ul>
<b>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</li> </ul>		
<b>5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich</li> <li>Zweckbestimmung Fußgängerbereich</li> <li>Zweckbestimmung Wirtschaftsweg</li> <li>Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)</li> </ul>		
<b>6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zweckbestimmung Stellplatz</li> </ul>		

**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.

**WA 1 - Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben; 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 Handwerksbetrieben; 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 Grundflächenzahl bestimmt.  
 Es werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete getroffen:  
 WA 1: GRZ 0,4  
 WA 2: GRZ 0,4

**Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Zusätzlich sind diese geschlossenen festgesetzt und dem Plan zu entnehmen.

**Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Abstandsflächen gem. BayBO in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GV S286) geändert worden ist.  
 Dachform und Dachdeckung  
 Als Dachform sind Flachdächer zugelassen.  
 Flachdächer sind ausschließlich mit Dachbegrünung zulässig. Nur in zugänglichen Bereichen sind Terrassenbänke zulässig. In Bereichen von technischen Anlagen/Photovoltaikanlagen sind Kies- oder Terrassenbänke 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 räumbedingte 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  
 - Echtholzfasaden, Holzfassadenteile, Massivholzbauweisen  
 - Fassadenelemente aus Metall für bis zu 30% der Fassadenelemente  
 - Fassadenplatten aus Faserverzement für bis zu 15% der Fassadenelemente  
 Des Weiteren sind beramte 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  
 - Vorhangglas-Fassaden, sofern sie mehr als 15% der Oberfläche aller Fassaden eines Gebäudes ausmachen  
 - Kunststoff  
 - Natursteinmischbauweise  
 - 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 Baugebiete WA 1 und WA 2 wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung von den Regelungen der GaStellV abgewichen.  
 In dem Baugelbiet WA 1 werden die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. In dem Baugelbiet WA 2 können Stellplätze nur teilweise auf dem eigenen Grundstück eingeordnet werden. Die weiteren Stellplätze für WA 2 sind auf den Anwohnerparkplätzen entlang der Weidener Straße nachzuweisen. Die Zufahrt über das Flurstück mit der Nummer 173/12 für den Anwohnerstellplatz ist öffentlich gesichert.  
 Abweichend von der GaStellV sind ein Stellplatz je Wohneinheit sowie keine Besucherparkplätze nachzuweisen.

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentlich festgesetzt. Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf Teilen des Flurstücks Nr. 171 wird als Zweckbestimmung der Wirtschaftsweg festgesetzt, der für den Rad- und Fußverkehr sowie für landwirtschaftliche Fahrzeuge frei ist.

**Obertflächenbelag (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengrilstreifen etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

**Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Nebenanlagen sind in dem Baugelbiet WA 2 nicht zulässig. Im Baugelbiet WA 1 sind Nebenanlagen in Form von Garagen und Carports im entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.

**Einfriedigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)**  
 Für das Baugelbiet WA 2 werden Einfriedigungen in Form niedriger, heimischen Hecken festgesetzt. In dem Baugelbiet WA 1 sind Einfriedigungen nicht zulässig.  
 Einzäunungen aus anderen Materialien sind ausgeschlossen.

**Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und 16 BauGB)**  
 Im vorliegenden Plangebiet 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 errichtendes Schmutzwasserkanalwerk, dass das anfallende Schmutzwasser in Richtung Frischgewässers ableitet, gewährleistet.  
 Niederschlagswasser  
 Die Versickerung von Niederschlagswasser findet über oberirdische Versickerungsmulden und -becken oder über unterirdische Versickerungsanlagen statt. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenkenneigenschaften nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in gedrosselter Menge der Vorflut zuzuführen. Zur Zwischenspeicherung von anfallenden Regenwässern kann ein Regenrückhaltebecken mit einem Drosselbauwerk errichtet werden.

**Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)**  
 Versorgungsleitungen  
 Die Baugebiete werden an öffentliche Kanäle im neu zu errichtenden Trennsystem angeschlossen. Die Baugebiete werden an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Baugebiete werden an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Baugebiete werden an das Trinkwassernetz der Gemeinde Speichersdorf angeschlossen. Alle Leitungen zur Versorgung der Baugebiete sind unterirdisch zu verlegen.  
 Nahwärmeversorgung  
 Die Nahwärmeversorgung wird durch ein örtlich zu errichtendes Blockheizkraftwerk gewährleistet.

**HINWEISE**  
**Immissionsschutz**  
 Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_{eq}$  sind in den Anlagen 3 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS Bericht Nr. 22.13241-001, vom 22.06.2022 dargestellt.  
 Die Fassaden, bei denen der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) liegt und bei denen schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich sind, sofern Schlafräume nur über diese Fassaden belüftet werden, sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS Bericht Nr. 22.13241-001, vom 22.06.2022 dargestellt.  
 Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.  
**Brandschutz**  
 Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.  
 Die Gemeinde Speichersdorf verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. Entsprechende Rettungsgeräte der Feuerwehr zur Personenerrettung können auch innerhalb der Hilfsfrist nicht vor Ort sein. Es ist deshalb bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen, dass eine Personenerrettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr lediglich bis zu einer Oberkante von 8m über Geländeoberfläche durch Anleiten erfolgen kann. Für den vorbeugenden baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.  
 Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasseransorgung (Hydrantenetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 13-8 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserversorgung bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.  
 Die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasseransorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasseransorgungsanlage, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen.  
 Ob eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.  
**Wasserschutz**  
 Die Verordnungen über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWWFrV) und die technischen Regeln zum schlossenen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) sind zu beachten.  
 Ist während der Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWVG zu beantragen.  
 Die Anforderungen der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwStV) sind einzuhalten.  
 Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwStV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwStV für prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Erhebung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwStV sind auf der Internetseite des Landrates des Bundes Bayern zum Download erhältlich.  
 Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Vogelhegeanlagen oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekürzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines ausreichenden Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltungsverpflichtung ausreichend groß zu dimensionieren, so möglich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten. Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.  
**Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz**  
 Eine Begrünung von Oberflächen (Dächern, Fassaden, Straßenzügen) würde die Verdunstungskühlung fördern und der Entstehung von Hitzeinseln entgegenwirken. Aber auch Teilbeete, Baumrigen, Teiche, Speicher, etc. können Regenwasser von leicht verschmutzten Flächen bereits bei der Entstehung reduzieren, so dass dieser Abfluss erst gar nicht in das Entwässerungssystem gelangt.  
 Gerade bei Neuanlagen bieten sich bereits umfangreiche Möglichkeiten für eine wasser-sensible Gestaltung und einen dezentralen Umgang mit Niederschlagswasser an, wenn sie frühzeitig in die Siedlungsplanung mit einbezogen werden.  
**Bodenschutz**  
 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergrudung und Vermischung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.  
 Der beliebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zu entsorgen, vor Verdrückung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.  
 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.  
 Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beauftragt zu lassen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenmaterial bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche.  
 Bei überschüssigem Aushubmaterial ist abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Bröchen sowie Tagelagen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.  
**Barrierefreiheit**  
 Die barrierefreie Gestaltung von Baugelbietes ist wünschenswert, hierfür ist DIN 18040-3 maßgeblich. Die Mitte des Quartiers soll als Spielstraße gestaltet werden. DIN 18040-3 fordert in diesem Zusammenhang, dass Spielstraßen sowohl für blinde und sehbehinderte Menschen als auch für Rollstuhl- und Rollatornutzer barrierefrei zugänglich und nutzbar sein müssen. Um dies zu erreichen, sollten taktil und visuell erfassbare Elemente zur Führung von Fußgängern vorhanden sein; z.B. Bodenmarkierungen nach DIN 32984.  
 Ferner sollten die Oberflächen rutschhemmend und erschütterungsarm berohrt sein. Treppen und Schwellen sollten grundsätzlich vermieden werden.  
 Zur Gestaltung öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereiche im Plangebiet wird ebenfalls auf DIN 18040-3 hingewiesen. Wegführungen sollten taktil und visuell erfassbar sein. Sitzbänke sollten nach § 11 DIN 18040-3 über eine Arm- und Rückenlehne verfügen. Die Sitzhöhe sollte 45 bis 48 cm hoch sein. Neben den Bänken sollte eine Aufstellfläche für Rollstühle vorgesehen werden. Auf der Seite der Aufstellfläche sollte sich keine Armelehne befinden, um Rollstuhlnutzer das Umsetzen zu erleichtern. Die vorgesehenen Spielgeräte sollten weitestmöglich barrierefrei ausgeführt sein. Hierdurch wird ein gemeinsames Spielen von Kindern mit und ohne Behinderung ermöglicht. Dies ist für den Inklusionsgedanken ein besonders wichtiges Ziel. DIN 18034 und DIN 33942 regeln die Anforderungen für barrierefreie Spielplätze und Spielgeräte.

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

Übersichtsplan (Geltungsbereich) M 1 : 2.500

Plangrundlage: Geobasisdaten des bayerischen Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
 Legende: ETB/SB

**ENTWURF** M 1:500 | Datum: 17.10.2022

**Verfahrensträger:**  
 Gemeinde Speichersdorf  
 Rathausstraße 1  
 95469 Speichersdorf  
 Tel. 09275 / 988-0  
 poststelle@speichersdorf.bayern.de

**Planung:**  
 UmbauStadt PartGmbH  
 Cranachstraße 12  
 99423 Weimar  
 Tel. 03643-808432  
 mail@umbaustadt.de

Porsch, Bürgermeister Speichersdorf | Dlicher, UmbauStadt PartGmbH