



### PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

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

- Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- zwingende Anzahl von Vollgeschossen inklusive Staffageschosse
- Dachform, hier Flachdach

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

- offene Bauweise
- Baulinie
- Baulinie Staffageschoss (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze

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

- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität

**6. 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)
- Zweckbestimmung Stellplätze
- 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)

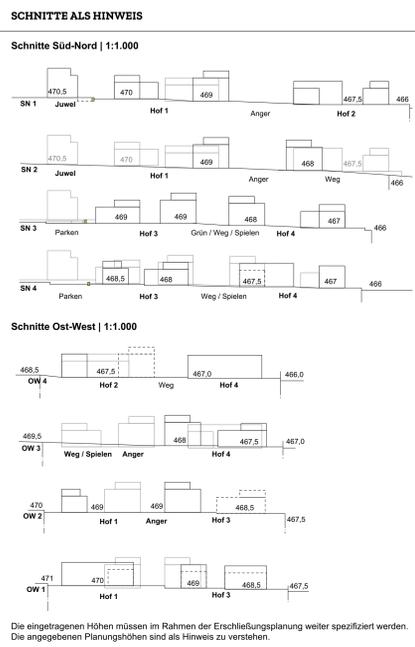
**PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

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

Abgrenzung einer Fahrbahn auf einem Platz

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	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.

**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.**

**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 und Geschossigkeit 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

Die Geschossigkeit wird gebäudespezifisch in der Planzeichnung dargestellt. Es werden geschossweise Festsetzungen durch Baulinien festgesetzt.

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

**Abstandflächen**

Es gelten die Abstandflächen gem. BayBO in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GV 15286) geändert worden ist.

**Dachform und Dachdeckung**

Als Dachform sind Flachdächer zugelassen.

Flachdächer sind ausschließlich mit Dachbegrenzung zulässig. Nur in zugänglichen Bereichen sind Terrassenbänke zulässig. In Bereichen von technischen Anlagen/Photovoltaikanlagen sind Kies- oder Terrassenbänke für Wartungstätigkeiten zulässig.

Geführungen des Grundwassers oder des Oberflächenwassers durch die Dachdeckung müssen ausgeschlossen werden können. Koffer- oder bleibende 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
- Echtholzfasaden, Holzfassadenteile, Massivholzbauweisen
- Fassadenelemente aus Metall für bis zu 30% der Fassadenflächen
- Fassadenplatten aus Faserverzest für bis zu 15% der Fassadenflächen

Des Weiteren sind verankerte 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
- Natursteinmischhäuser
- 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 Baugebiet WA 1 werden die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. In dem Baugebiet 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 unterteilen sich in öffentlich und privat. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich sowie Wirtschaftsweg werden als öffentlich festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich werden als privat festgesetzt. Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Teile des Flurstücks Nr. 171 wird als Zweckbestimmung der Wirtschaftsweg festgesetzt, der für den Rad- und Fußverkehr sowie für landwirtschaftliche Fahrzeuge frei ist.

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

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

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

Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind unzulässig. Im Baugebiet WA 1 sind im entsprechend gekennzeichneten Bereich Carports und Garagen zulässig.

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

Für das Baugebiet WA 2 werden Einfriedungen in Form niedriger, heimischen Hecken festgesetzt. In dem Baugebiet WA 1 sind Einfriedungen 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**

Das 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 unterirdische Versickerungsanlagen statt. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenmerkmale nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in gedrosselter Menge der Vorflut zuzuleiten. 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 öffentliches 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“ (Hrsg. DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend den dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_{a,passive}$  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	$L_a - 30$

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  $K_{Kz}$  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 schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung (Niederlüftung) 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 Haidenaab mit 5.803 m<sup>2</sup> zugeordnet.

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

**Pflanzung von Bäumen**

Baumpflanzung mit Standortbindung im Planungsgebiet.

Folgende Arten sind festgesetzt:

- Spitzahorn	Sorten 'Cleveland' und 'Emerald Queen'
- Feldahorn	Acer campestre 'Eclair'
- Winterlinde	Tilia cordata
- Blüten-Eiche	Fraxinus ornus
- Hänbuche	Carpinus betulus
- Silber-Linde	Tilia tomentosa
- Ulmen-Hybrid	Sorte 'Lobel'
- Baum-Hassel	Corylus colurna
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Mehlebeere	Sorbus aria
- Apfelbaum	Crataegus x laevalis 'Carrerei'
- Hopfen-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 29. (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
- Hänbuche	Carpinus betulus
- Kormkirsche	Cornus mas
- Rosmarin-Weide	Salix rosmarinifolia
- Weigelia	Weigelia 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
- Großblättrig in Sorten	Lonicera
- Hopfen	Humulus lupulus
- Kiwi	Actinidia arguta
- Clematis in Sorten	Clematis
- Kletterrosen in Sorten	Rosa
- Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
- domnenlose Brombeeren	Rubus

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

### HINWEISE

**Immissionsschutz**

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  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 Lüftungseinrichtungen 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 Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen sollte mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum Lärmschutz abgestimmt werden.

Entschädigungsansprüche gegen den Bausträger der Bundesstraße B22 wegen der der Bundesstraße ausstrahlenden Immissionen sind ausgeschlossen.

Die Bauwerber sind in geeigneter Weise darüber zu informieren, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können, die durch die Bauwerber zu dämpfen sind.

**Brandschutz**

Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Die Gemeinde Speichersdorf verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. Entsprechende Rettungsgaranten der Feuerwehr zur Personerrettung können auch innerhalb der Hilfsfrist nicht vor Ort sein. Es ist deshalb bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen, dass eine Personerrettung über Rettungsgaranten der Feuerwehr lediglich bis zu einer Oberkante von 8m über Geländeoberfläche sich ausführen lassen kann. Für den vorbeugenden baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

**Wasserrecht**

Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWWV) und die technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENNOG) oder in Oberflächengewässer (TRENNOG) müssen beachtet werden.

Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.

Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten.

Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV für prüfungspflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegebauwerke oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt 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 schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, schließl 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 Begrenzung von Oberflächen (Dächern, Fassaden, Straßenzügen) würde die Verdunstungskühlung fördern und der Entstehung von Hitzeinseln entgegenwirken. Aber auch Tiefbeete, Baumrigolen, 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 Neuplanungen 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 Verweudung und Vernichtung 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 zweckentzweckung, 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 Betreten von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19539, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen 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 Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitlinien zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

**Barrierefreiheit**

Die barrierefreie Gestaltung von Baugebieten 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 Rollstuhli- und Rollatornutzer barrierefrei zugänglich und nutzbar sein müssen. Um dies zu erreichen, sollen taktil und visuell erfassbare Elemente zur Führung von Fußgängern vorhanden sein; z.B. Bodenindikatoren nach DIN 32984. Ferner sollten die Oberflächen rutschhemmend und erschütterungsarm berohbar sein. Treppen und Schwellen sollen 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 Sitze sollten 46 bis 48 cm hoch sein. Neben den Bänken sollte eine Aufsichtfläche für Rollstuhlfahrer vorgesehen werden. Auf der Seite der Aufsichtfläche sollte sich keine Armlehne befinden, um Rollstuhlnutzer das Umsetzen zu erleichtern. Die vorgesehene 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 18033 und DIN 33942 regeln die Anforderungen für barrierefreie Spielplätze und Spielgeräte.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in der Sitzung vom XX.XX.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 "Am Laibacher Weg", Gemarkung Speichersdorf, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

**GEMEINDE SPEICHERSDORF**  
**1. ÄNDERUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 57 "Am Laibacher Weg"**  
gem. § 13 BauGB

Oberschlagplan Geltungsbereich | M 1 : 3.500

Planungsgröße: Geobankdaten des bayerischen Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | Layerstatus: ETR030

**ENTWURF** | M 1:500 | Datum: 12.06.2023

**Verfahrensträger:**  
Gemeinde Speichersdorf  
Rathausplatz 1  
95469 Speichersdorf  
Tel. 09343-8083-0  
poststelle@speichersdorf.bayern.de

**Planung:**  
UmbauStadt PartGmbH  
Cranschstraße 12  
95423 Weimar  
Tel. 09375 / 988-0  
mail@umbaustadt.de

Porsch, Bürgermeister Speichersdorf | Dölcher, UmbauStadt PartGmbH