

Die Stadt Schwabach erlässt als Satzung auf Grund

BauGB	des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
BauNVO	der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
PlanZV	der PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
BayBO	der Bayerischen Bauordnung i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
BNatSchG	des Gesetzes über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 290 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362).
BayNatSchG	des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82) in Kraft getreten am 01.03.2011, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.05.2021 (GVBl. S. 352).
BayStrWG	des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 91-1-B) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.10.1981 (BayRSV S. 731), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 683).
WHG	des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

folgenden

BEBAUUNGSPLAN W-30-21 "Unterer Grund" mit integriertem Grünordnungsplan

ENTWURF

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W-30-21 umfasst in der Gemarkung Wolkersdorf gänzlich die Flurstücke Nr. (Fl.St. Nr.) 382/5, 391/29 und 390/3. Die Fl.St. Nr. 338/2, 338/16 und 338/19 (betroffene Flurstücke im Bereich der Wolkersdorfer Hauptstraße) sind zum Teil Gegenstand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Teilflächen der Fl.St. Nr. 391/9 und 391/28 (Teilflächen der Straße Unterer Grund) sind ebenfalls Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

A. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

1.1 Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet **WA** i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO
- Fläche für den **Gemeinbedarf** i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einem Maß von 0,8 zulässig.

2.2 Oberkante baulicher Anlagen (OK)

Die oberkante Gebäudehöhe bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage (Oberkante Gebäude, einschließlich Attika). Diese darf durch technische Anlagen wie Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen und Antennen u. a. um maximal 1,50 m überschritten werden.

3. Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitung der Baugrenzen

Terrassen und ihre Überdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Überirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist die Errichtung von Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet bis auf Höhe der überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme von Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Spielplatz, unzulässig.

5. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Neuerichtung von Gebäuden sind bei schutzbedürftigen Nutzungen aufgrund der von der Wolkersdorfer Hauptstraße ausgehenden Lärmimmissionen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen", sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der im Schallgutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (La) 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	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB	La - 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 zur Grundfläche des jeweiligen Raumes zu korrigieren.

Bei allen Schlafräumen sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für einen ausreichenden fensterunabhängigen Luftwechsel vorzusehen. Der Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 - Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

5.2 Maßnahmen an der Tiefgarage

Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die gesamte Rampenunterseite der Tiefgarage sowie die obere Hälfte der Seitenwände der Rampe hochabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionsgrad α_w 0,7).

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 a+b BauGB)

6.1 Begrünung Flachdächer

Mindestens 80 % der Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern sind extensiv flächenhaft zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die durchwurzelbare Schicht ist eine Substratstärke von mindestens 9 cm vorzusehen. Zur Begrünung sind standortheime Pflanzen zu verwenden, die für das Nahrungsangebot der heimischen Insektenwelt von Bedeutung sind. Geeignete Pflanzen sind der Pflanzenauswahlhilfe (siehe D. Hinweise Nr. 4) zu entnehmen.

6.2 Begrünung Tiefgarage

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung in Anspruch genommen werden (Erschließungsflächen, Terrassen, technische Aufbauten). Die Mindeststärke des Dachaufbaus für Vegetationszwecke beträgt 35 cm. Zur Begrünung sind standortheime klein- bis mittelkronige Gehölze sowie Gehölzgruppen gemäß Pflanzenauswahlhilfe (siehe D. Hinweise Nr. 4) oder vergleichbare, geeignete Gehölze vorzusehen. Bei Baumpflanzungen oberhalb der Tiefgarage ist über Geländemodellierungen die Mindeststärke der Substratschicht auf bis zu 100 cm zu erhöhen. In Benachbarung zu angrenzenden Nutzungen sind auch bis zu 0,50 m hohe Mauern zulässig.

6.3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den nicht überbaubaren Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets und der Fläche für Gemeinbedarf, die nicht von Tiefgaragen unterbaut sind, sind zur Eingrünung mit lebensraumpflichen Einzelgehölzen und Gehölzgruppen Sträucher der Pflanzenauswahlhilfe (siehe D. Hinweise Nr. 4) in einem Verbund von max. 1,50 m x 1,50 m (Sträucher zweimal verpflanzt, im Container, 100/150 cm) zu pflanzen. Soweit möglich sind Vegetationsstrukturen, die in Randlage des Grundstücks erhalten werden können, in die Pflanzungen einzubauen. Die Pflanzungen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.

6.4 Pflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In einem Kreis mit einem Radius von 10 m zu den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind mittel- bis großkronige Laubbäume (Hochstamm 3xv. mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16/18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Tiefgaragen sind klein- bis mittelkronige Laubbäume zu verwenden.

6.5 Erhaltung Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Der Wurzelbereich ist bei Baumaßnahmen zu schützen.

6.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind an den als erhaltend festgesetzten Einzelbäumen insgesamt 10 Nistkästen für heimische Vogelarten anzubringen. Zusätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet an zwei dieser Bäume Fledermauskästen anzubringen.

6.7 Teilversiegelung von befestigten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Samtliche Freiflächen, die nicht von Tiefgaragen unterbaut oder von Gebäuden überbaut sind, sind (teil-)versickerungsfähig (z. B. Sickerpflaster, wassergebundene Wegedecken) auszustatten.

6.8 Heckenpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist das Plangebiet zur freien Landschaft hin durch eine artenreiche, freiwachsende Heckenpflanzung mit einer Mindesthöhe von 2,0 m einzugrünen. An den Stellen, an denen der Abstand zur Pflanzung der Hecke zu gering ist, kann auch eine Schnitthecke aus Hainbuche vorgenommen werden.

7. Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Fläche des Überschwemmungsgebietes der Rednitz sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des vorliegenden gegangenen Rückhalterausms sowie zur Vermeidung von baulichen Schäden erforderlich:

- Böschnungen sind gegenüber den an das Plangebiet angrenzenden Überschwemmungsflächen zu sichern (z. B. durch die Verwendung von Wasserbausteinen)
- Verloren gegangener Rückhalteraum ist durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet auszugleichen, die ein gleiches Rückhaltavolumen aufweisen (z. B. Anlage von wasserdichten Rigoiboxen unterhalb der Tiefgarage)
- Tiefgaragen sind in wasserdichter Bauweise auszuführen.

B. Landesrechtliche Festsetzungen (gem. Art. 81 Abs. 1 und 2 der BayBO)

1. Stellplätze und Zufahrten

Für Stellplätze und deren Zufahrten gelten abweichend von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach folgende Regelungen:

- Stellplätze der Kindertagesstätte dürfen auf der gesamten Länge der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche entlang der Straße "Unterer Grund" vorgesehen werden.
- Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes dürfen eine Gesamtbreite von bis zu 9,8 m aufweisen.
- Für Wohnungen mit einer Wohnfläche < 120 qm ist je 5 Wohneinheiten mindestens ein Besucherstellplatz vorzusehen.
- Maximal 50 % der Besucherstellplätze dürfen in Tiefgaragen nachgewiesen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Anfahrtbarkeit jederzeit und für jede Person gewährleistet ist.

Mit Ausnahme der vorstehenden Ausführungen gilt grundsätzlich die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach in der jeweils gültigen Fassung weiter.

2. Gestaltung baulicher Anlagen

- Die Baukörper im räumlichen Geltungsbereich sind mit einem Flachdach (Dachneigung max. 10°) zu versehen.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen. Der Abstand zur Dachkante muss mindestens 1,5 m betragen.
- Gartenmauern und sonstige Sichtschutzelemente zum Zwecke des Sichtschutzes im Terrassenbereich sind bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und maximal 2,0 m Höhe zulässig.

3. Einfriedungen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen aus Hecken, heimischer Gehölze bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Begleitend sind zu den Heckenpflanzungen innenliegende offene Maschendraht- / Gitterzäune zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen

1. Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bundesstraße B 2 Wolkersdorfer Hauptstraße. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist entlang der Bundesstraße, ausgehend vom äußeren Rand der heutigen befestigten Fahrbahn, eine Anbauverbotszone von 10 Metern einzuhalten. Innerhalb der Anbau- verbotszone dürfen keine baulichen Anlagen jeglicher Art errichtet werden.

Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)

z. B. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 8 BauNVO

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO

III Zwingende Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO

z. B. **GH 317,5 m** Gebäudehöhe in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

--- Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

☐ Kindergarten

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

--- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

☐ Öffentliche Verkehrsflächen

☐ Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Anpassungsbereich für spätere Bushaltestelle einschließlich Gehweganpassung und Straßenbegleitgrün

☐ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

○ Pflanzung von Einzelbäumen

● Erhalt von Einzelbäumen

2. Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6a BauGB)

Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Flächen liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rednitz. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz in Abstimmung mit den Fachbehörden festzulegen.

Darüber hinaus können weitere Flächen im Falle von extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) von Überschwemmungen betroffen sein.

D. Hinweise

1. Allgemeiner Artenschutz (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)

Bei der Freistellung der Flächen ist bei der Rodung von Bäumen und Gehölzen die Bru- und Setzeit (01.03. - 30.09. jedes Jahres) zu beachten.

2. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 Abs. 5 BNatSchG zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

3. Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume

Zum Schutz der als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gemäß der durchgeführten gütlichen Prüfung (Beurteilung der Bauverträglichkeit des zu erhaltenden Baumbestands zum geplanten Bauvorhaben „Unterer Grund“ in Schwabach, Baumpflege Stock, Nürnberg 23.03.2022) u.a. folgende Maßnahmen im Umfeld der Bäume zu berücksichtigen:

- Fachgerechte Durchführung von Rück- und Pflegeschritten
- Ermittlung der Wurzeln durch Wurzelsuchgräben, die in Handschachtung oder Saugtechnik hergestellt werden;
- Berücksichtigung von Maßnahmen zum Wurzelschutz;
- Errichtung von Baumstutzläusen
- Ökologische Baubegleitung aller Arbeiten im Bereich der Bestandsbäume (insbesondere Aushub- und Sicherungsarbeiten).

4. Pflanzlisten

Vorschlagsliste Pflanzenauswahl Dachbegrünung gem. Festsetzung Nr. 6.1:

Sedum album	Mauerpfeffer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Thymus serpyllum	Sandthymian
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Dianthus carthusianorum	Kartäusermelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Achillea millefolium	Schafgarbe
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel

Vorschlagsliste Gehölzpflanzungen gem. Festsetzung Nr. 6.2 bis 6.3:

Ameiarcher ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hirtiegel
Cornus stolonifera „Kelsey“	Hirtiegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Deutzia x rosea	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hydrangea paniculata „Early Sensation“	Rispfen Hortensie
Hypericum calycinum	Schafgarbe
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Potentilla fruticosa „Manchu“	Fingerstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundrose
Rosa „Max Graf“	Rose
Rosa rugiflora	Wildrose
Rosa „Schneewittchen“	Strauchrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spirea jap. „Little Princess“	Rosa Zwerg-Spiere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Vorschlagsliste Laubbäume gem. Festsetzung Nr. 6.2 bis 6.4:

Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa „Brabant“	Silberlinde
Fraxinus omis „Obelsk“	Blumenesche
Malus floribunda	Viellütiger Apfel
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana	Wildbirne
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere

(oder vergleichbare, heimische und standortgerechte Laubbäume einschließlich geeigneter siedlungstypischer Baumarten).

Sonstige Planzeichen

G Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen / Zweckbestimmung: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

M Standort zum Abstellen von Müllbehältern am Leerungstag (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

☐ Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Kinderspielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

☐ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

FD Nur Flachdächer zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und 6a BauGB)

--- Anbauverbotszone entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße B 2 (10,0 m ab Fahrbahnkante)

☐ Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Rednitz (gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

Sonstige Darstellungen

☐ Sichtdreiecke

--- Geplanter Straßenausbau der Wolkersdorfer Hauptstraße

☐ Risikogebiet für ein extremes Hochwasserereignis (HQextrem)

13,50 Verbindliche Maßzahl in Meter

30 Parallelvermaßung in Meter

Bestandsangaben

☐ Gebäude

--- Flurstücksgrenze

--- Flurstücksnummer

--- Vermessungslinie Einfahrt

--- Böschung

5. Maßgebliche Außenlärmpegel

Die für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgeblichen Außenlärmpegel La und die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm sind in den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung, (IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, vom 04.10.2021 dargestellt.

6. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.