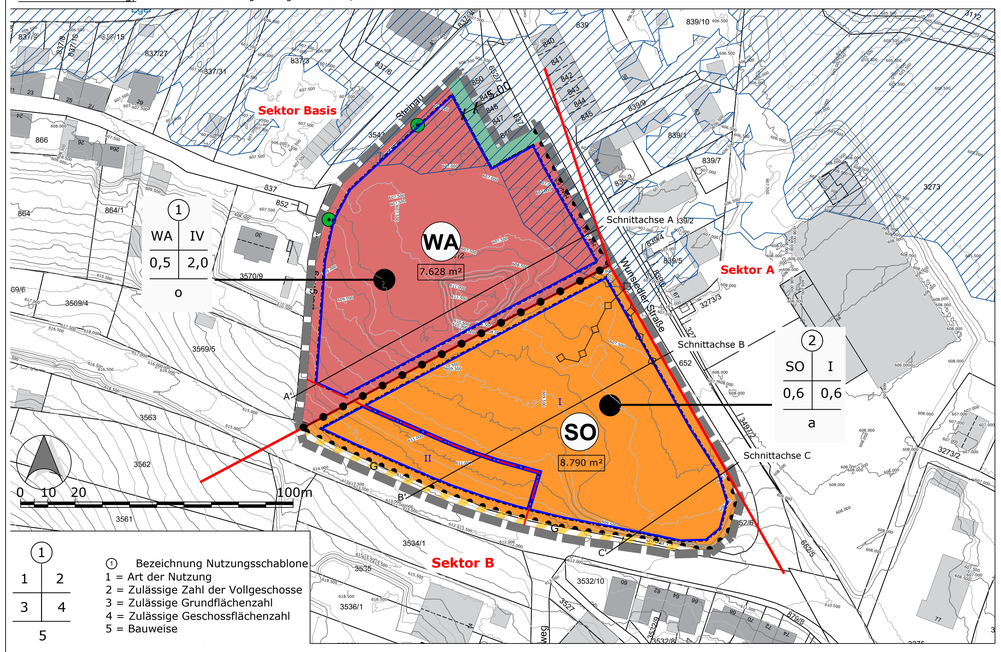
A Planzeichnung, M 1 : 1000

Kartengrundlage: Flurkarte, Stadt Bad Weißenstadt



1
1 | 2
3 | 4
5

① Bezeichnung Nutzungsschablone
1 = Art der Nutzung
2 = Zulässige Zahl der Vollgeschosse
3 = Zulässige Grundflächenzahl
4 = Zulässige Geschossflächenzahl
5 = Bauweise

B Verbindliche Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

2. Art der baulichen Nutzung

WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

SO 2.2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe
Folgende Verkaufsflächen sind maximal innerhalb des Sondergebiets zulässig:
- 1.500 m² für den Betriebstyp Supermarkt oder 1.200 m² für Betriebstyp Discounter
- 800 m² für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe
- 250 m² Gastronomie als betrieblich-funktional eigenständige Ladeneinheit

3. Maß der baulichen Nutzung

0,5-0,6 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), s. Nutzungsschablone.

0,6-2,0 3.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), s. Nutzungsschablone.

I-IV 3.3 Maximal zulässige Zahl der Geschosse, s. Nutzungsschablone.

4. Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze
Die Herstellung baulicher Anlagen im Bereich SO Baufenster II ist nur mit Zustimmung des Staatlichen Bauamtes, ggfs. unter Auflagen, möglich.

o/a 4.2 Im Bereich WA ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig. Es können jedoch auch Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden.
Für den Bereich SO ist die abweichende Bauweise zulässig.

4.3 Es gelten die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung.

5. Baugestaltung

5.1 Fertige Fußbodenoberkante

Die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK EG) wird mit maximal 0,75 m über dem Niveau der angrezenden Wunsiedler Straße in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Parzelle bezogen auf die Mitte der Fahrbahn festgesetzt.

Innerhalb der Hochwassergefahrenfläche im Bereich WA muss die FOK EG mind. über 607,1 m. NHN (Pegel HQ100) liegen.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und innerhalb der festgesetzen Baugrenze zulässig.

Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gestört wird. Sie dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.

Nicht zulässig sind:

a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,

b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,

c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,

d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen,

Im Bereich des WA sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.

Im Bereich des SO darf die Höhe von Werbe- oder Hinweistafeln 9,50 m über geplantem Gelände nicht überschreiten. Es ist höchstens 1 Werbepylon mit einer Höhe von 15 m über geplantem Gelände zulässig. Es sind höchstens 3 Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu 8 m über geplantem Gelände zulässig. Die Werbefläche darf max. 5 % der jeweiligen Fassadenseite betragen.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

7. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

7.1 Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden.

7.2 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (vom 30. November 1993, zuletzt geändert am 23. November 2024) im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Überdachte Stellplätze können hierfür ebenfalls angerechnet werden. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

7.3 Im Bereich SO ist je 200 m² Verkaufsfläche ein Fahrradstellplatz nachzuweisen.

7.4 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.

7.5 Die Dachform und -neigung sowie die Fassadengestaltung von Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig. Die maximale Höhe ist auf 3,50 m über geplantem Gelände begrenzt.

7.6 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind mit Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m Oberkante Zaun über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.

8.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 15 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

8.3 Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

8.4 Innerhalb der Hochwassergefahrenfläche sind Einfriedungen unzulässig.

9. Verkehrsflächen

9.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9.2 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

G 9.3 Gehweg

10. Gestaltung des Geländes

10.1 Vorhandene, künstliche Geländeveränderungen aufgrund von Lagerung, beispielsweise Schutt oder Erdaushub, dürfen zurückgebaut werden.

10.2 Das natürliche Geländeniveau ist möglichst zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 4 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig und mindestens einen Meter von nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche, bestehende Niveau zurückzuführen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 4 m zugelassen.

Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

10.3 Im Bereich von Lichthöfen dürfen die Höhen von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Höhe von Stützmauern die oben festgesetzten Grenzwerte entsprechend der technischen Erfordernissen überschreiten.

10.4 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

11. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

11.1 Versorgungsleitungen dürfen nicht oberirdisch geführt werden.

11.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

11.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

12. Grünordnung, Natur und Landschaft

12.1 Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum lt. Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort auf dem Grundstück ist frei wählbar.

Davon sind im Bereich des SO mind. 8 Bäume entlang der Wunsiedler Straße zu pflanzen.

12.2 Private Grünfläche: Mit Arten laut Artenliste zu bepflanzen oder alternativ als Rasenfläche anzusähen.

12.3 Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig.

12.4 Artenliste

Großbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		

Mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Betula pendula	Hänge-Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holz-Apfel		

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, mind. 3 xv, m.B., 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Alternativ sind auch alte bewährte Obstbaumsorten als Hochstamm mit einem Stammunfang von mind. 10-12 cm und Kronenansatz größer 1,4 m zulässig.

Sträucher

~~Cornus mas,~~ Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Ribes uva-crispa, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus caesius, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix purpurea, Sambucus nigra, Sambucus rasemosa, Viburnum opulus

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

12.5 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Thujen und Scheinzypressen oder buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig).

12.6 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

12.7 Zum Bauantrags- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

13. Artenschutz

13.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aV)

Folgende aV sind gemäß beiliegendem naturschutzfachlichen Beitrag zur saP zu beachten:

aV1 Gehölzentfernung und -rückschnitt darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01.10. und 28./29.02., stattfinden.

aV2 Der Rückbau von Bestandsgebäude hat außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01.10. und 28./29.02. zu erfolgen.

aV3 Bei der Gestaltung von Fassaden bzw. Fenstern ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig halten.

aV4 Der Abbruch des Anwesens Wunsiedler Straße 66 ist unter Beachtung der Vorgaben der beiliegenden saP und Begleitung einer fachkundigen Person (ökologische Baubegleitung) durchzuführen.

aV5 An den Fassaden der neu zu errichtenden Bebauung im Bereich WA sind insgesamt fünf Fledermausspaltenkästen fachgerecht zu montieren. Davon sind zwei Kästen süd-(südost-/südwest-)exponiert, die übrigen drei nord-(nordost-nordwest-)exponiert anzubringen. Die Spaltenkästen sind von fachkundigem Personal einmal jährlich zwischen dem 01.10. und vor dem 01.03. zu kontrollieren. Defekte Nistkästen sind durch neue zu ersetzen.

aV6 Im Stadtgebiet der Stadt Bad Weißenstadt ist eine Nisthilfe für den Weißstorch entsprechend der Vorgaben der beiliegenden saP zu errichten.

13.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF)

CEF1 Schaffung von Ersatzquartieren (Sommerquartiere) für Fledermäuse

An maximal ~~einem~~ 5 Gebäuden ~~in der Gemarkung~~ im Stadtgebiet Weißenstadt sind spätestens im Spätsommer, vor dem Winter, in dem der ~~frühestens eine Woche vor~~ Rückbau des Anwesens Wunsiedler Straße 66 erfolgt, ~~bzw. bei vorzeitiger Montage mit temporär verschlossener Öffnung,~~ insgesamt zehn Fledermaus-Modulquartiere (Sommerquartiere) dauerhaft an der Fassade, in einer Höhe von mindestens 3,00 m, anzubringen. An jedem Gebäude ist mind. ein Modul jeweils an der Nord- und an der Südfassade zu montieren. Die Anzahl an der Module an der Nord- und Südfassade muss jeweils gleich sein. ~~Es sind fünf Stück an der Südseite und weitere fünf an der Nordseite des Gebäudes anzubringen.~~

CEF2 Ersatzhabitat für den Turmfalken

Die markierten Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase mit einem ortsfesten Bauzaun zu sichern. Je Baum ist ein Turmfalkenkasten in einer Höhe von mind. 8,00 m von einer fachkundigen Person anzubringen. Sollte die Baumgeometrie eine Anflugschneise in südliche Richtung nicht zulassen, dürfen einzelne (kleine) Äste entfernt werden. Das Anbringen erfolgt vor Baubeginn und außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 01.10. und 28./29.02. Der Turmfalkenkasten ist für drei Jahre einmal während der Vogelbrutzeit auf Besatz durch Greifvögel von einer fachkundigen Person zu kontrollieren. Defekte Nistkästen sind durch neue zu ersetzen. Die Installation und das Monitoring ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

CEF3 Ausbringung von Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse

In Bäumen mittlerer bis alter Ausprägung auf den Fl.-Nrn. 3106, 3126, 3127, 3129 und/oder 1001 der Gemarkung Weißenstadt sind insgesamt 38 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie 13 Nistkästen für Fledermäuse fachgerecht entsprechend der Vorgaben der beiliegenden saP anzubringen.

14. Grundwasser, Entwässerung

14.1 Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

14.2 Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück ~~vorrangig~~ zu versickern. Als Notüberlauf ist ein neuer Kanal zur nächstmöglich geeigneten natürlichen Vorflut zu errichten. ~~Ein Sickertest ist vor Bauausführung durchzuführen. Wenn keine ausreichende Sickerleistung vorliegt, ist Rückhaltung bzw. Ableitung zulässig. Eine Rückhaltung hat entsprechend der jeweiligen Versiegelung auf der Parzelle zu erfolgen. Die Dimensionierung hat entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanals zu erfolgen.~~

Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

14.3 Der durch bauliche Anlagen oder Geländeauffüllung in der Hochwassergefahrenfläche verdrängte Retentionsraum muss auf der Parzelle ausgeglichen werden. Alternativ sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt entsprechende Retentionsräume im räumlichen Zusammenhang herzustellen. Die Maßnahmen zur Herstellung neuer Retentionsräume müssen abgeschlossen sein, bevor in aktuell verfügbaren Retentionsraum eingegriffen wird.

Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Retentionsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

15. Immissionsschutz

15.1 Von der Außenbeleuchtung verursachte Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer müssen durch entsprechende bauliche Maßnahmen ausgeschlossen werden.

15.2 Für alle Formen der Außenbeleuchtung ist insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die Leuchten sind in ihrer Anzahl, Dimensionierung und Höhe der Anbringung auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist eine Abschirmung nach oben ist vorzusehen. Als Leuchtmittel sind z. B. LED-Lampen mit warmweißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

15.3 Verkehrsgeräusche

[1] Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

$R'_{w,ges} \geq 40$ dB an den nordöstlichen Gebäudeseiten entlang der Wunsiedler Straße

$R'_{w,ges} \geq 35$ dB an allen übrigen Gebäudeseiten

[2] Grundrissorientierung

An den straßenzugewandten und hierzu flankierenden Gebäudeseiten entlang der Wunsiedler Straße sowie den straßenzugewandten Gebäudeseiten entlang der Bergstraße ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur zulässig, sofern der Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer staatsstraßenabgewandten Fassade belüftet werden kann (Grundrissorientierung).

[3] Belüftung von Aufenthaltsräumen

Sofern die Grundrissorientierung von Abs. [2] nicht umsetzbar ist, sind bei der Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 49 dB(A) in der Nacht fensterunabhängige (schallgedämmte) Lüftungsmöglichkeiten o. Ä. vorzusehen.

Abweichend zu vorstehenden Satz sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ($L_{A,m}$) von nicht mehr als 30 dB(A) in der Nacht innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

15.4 Alternativ zu 15.3 [1] bis [3] kann auf Baugenehmigungsebene oder im Rahmen des Freistellungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) durch ein schalltechnisches Gutachten einer nach § 29 b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zugelassenen Fachstelle geführt werden, welches insbesondere auch die Abschirmwirkung bereits geplanter Baukörper berücksichtigt.

15.5 Anlagengeräusche

[1] Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

[2] Im Sondergebiet (SO) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emmissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontigente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ [dB(A)]	$L_{EK,nachts}$ [dB(A)]
TF 1 (ca. 4.600 m²)	50	35
TF 2 (ca. 4.200 m²)	55	40

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags [dB(A)]	Zusatzkontingent nachts [dB(A)]
A	+11	+11
B	+5	+5

Der Bezugspunkt (Koordinatensystem GK4: R: 4492266 und H: 5551302) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionskontingente sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig, d. h. ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

[3] Diese Untersuchungen sind zusammen mit den Plananträgen bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

15.6 Haustechnische Anlagen im Freien (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen etc.) sind unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen und aufgrund der erhöhten Störwirkung bei einer kontinuierlichen Geräuschabstrahlung so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass die jeweilige Anlage außerhalb des Einwirkungsbereichs der maßgeblichen Immissionsorte nach Kapitel 2.2 der TA Lärm liegt und somit Beurteilungspegel verursacht werden, die mindestens 10 dB(A) unterhalb der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts liegen.

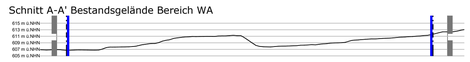
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und des Ausschlusses tieffrequenter Geräuschanteile sowie einer Übertragung von Körperschall obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises zu erbringen.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes.

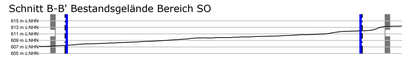
Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:

- Naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Partnerschaft mbB, Stand 14.07.2026 ~~10.03.2026~~
- Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht 090-033408, Stand Februar 2026
- Kurzbericht zur Prüfung der Sickerfähigkeit des Untergrunds, Dr. G. Pedall Ingenieurbüro GmbH, Stand 15.07.2026

Schnitt A-A' Bestandsgelände Bereich WA



Schnitt B-B' Bestandsgelände Bereich SO



Schnitt C-C' Bestandsgelände Bereich SO

C Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:

49 bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern

8.630 m² gerundete Parzellengröße

Höhenlinien Bestandsgelände (DGM1 Bayer. Vermessungsverwaltung)

Hochwassergefahrenfläche HQ100

bestehende Kabeltrasse
Zur Bestimmung des genauen Verlaufes ist jeweils vor Baubeginn eine aktuelle Trasseneinkunft einzuholen.

Anbauverbotszone ab Fahrbahnrand bis 20 m, nach Art. 23 BayStrWG
Die Herstellung baulicher Anlagen ist in diesem Bereich nur mit Zustimmung durch das Staatliche Bauamt, ggfs. unter Berücksichtigung von Auflagen, möglich.

Textliche Hinweise:

1. Leitungsschutzabstände: Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
2. Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.
3. Bodendenkmalpflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG).
4. Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
5. Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
6. Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
7. Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Hang-/ Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Dies liegt im Verantwortungsbereich der jeweiligen Bauherrn.
8. Sollten bei Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

D Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... 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 ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten und im Rathaus, Anschrift: Kirchplatz 1, 95163 Weißenstadt, während der üblichen Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Stadt Weißenstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... festgestellt.

   Weißenstadt, den .....

   .....

   1. Bürgermeister Matthias Beck
7. Ausgefertigt

   Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit ..... Seiten

   Weißenstadt, den .....

   .....

   1. Bürgermeister Matthias Beck
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Weißenstadt, den .....

   .....

   1. Bürgermeister Matthias Beck

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E Begründung (s. Textteil)
F Umwelbericht (s. Textteil)

Hinweis: Änderungen zum Entwurf sind hervorgehoben.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Wohnen und Einkaufen Wunsiedler Straße"

Stadt Bad Weißenstadt

Kirchplatz 1, 95163 Bad Weißenstadt
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

Vorentwurf: 10.07.2025
Entwurf: 19.03.2026
Geänderter Entwurf: 30.07.2026
Endfassung:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de

Bearbeiter: RN
1597_BBP Wunsiedler Straße_geänderter Entwurf.dwg