

**GEMEINDE ALTENSTADT A.D. WALDNAAB**

im

LANDKREIS NEUSTADT/WALDNAAB

**REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ**

**Bebauungsplan**

**„Max-Reger-Straße“**

# Inhaltsverzeichnis

## A Textliche Festsetzungen

- A1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- A3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- A4 Grünordnerische Festsetzung
- A5 Hinweise und Empfehlungen
- A6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## B Begründung

## C Verfahrensvermerk

## D Plandarstellung, Anhang

- D1 **Schalltechnische Untersuchung**  
Ingenieurbüro abConsultants GmbH vom 04.08.2017
- D2 **Bebauungsplan**  
Architekturbüro Alfred Würfl vom 28.07.2017

# **A Textliche Festsetzungen**

## **A1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 8 BauNVO

### **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den gesamten Planbereich auf 0,4 festgesetzt und darf laut § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 (II) bzw. 1,2 (III+SG / IV+SG) festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse:

II

III + SG (Staffelgeschoss)

IV + SG (Staffelgeschoss)

Die Berechnung der zulässigen Grundfläche (GR) hat nach § 19 BauNVO zu erfolgen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

### **3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 BauNVO**

**3.1** Als Höhenlage wird die Fußbodenoberkante – Eingangsgeschoss – mit max. 1,5 m über der Höhe der Verkehrsfläche festgesetzt. Gemessen wird von der Mittelachse der Fahrbahn am Eingangsbereich bis zur Erdgeschoss-Fußbodenoberkante.

**3.2** Die Wandhöhe an der Traufe beträgt  
max. 6,50 m für II  
max. 15,00 m für III + SG  
max. 18,00 m für IV + SG

**3.3** Auffüllungen und Abgrabungen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaßes durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten.

### **4. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Für einzelne Bauflächen wird die offene Bauweise (O) festgesetzt.

**5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO**

Für einzelne Bauflächen werden Baugrenzen entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Grundsätzlich sind bauliche Anlagen nur innerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig. Zufahrten, Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

**6. Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO**

Nebenanlagen sowie Garagen sind in den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes anzuordnen, soweit nicht spezielle Baufelder ausgewiesen sind. Bei Garagen muss kein Vorplatz zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

Die Bestimmungen der BayBO, Art. 6 Abs. 9, Satz 1 für Garagen gelten in vollem Umfang.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in der Ausnahme zulässig.

**7. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (Baufenster) zulässig.

**8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die geplanten Erschließungsstraßen sind im Plan dargestellt.

Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von sichtbehindernden Gebäuden, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, die höher als 1,0 m über Straßenoberkante reichen, frei zu halten. Die Sichtdreiecke richten sich nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. (EAE 85)

**9. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Zugänge zu den Grundstücken sind durch einen Hinweispfeil im Plan gekennzeichnet.

Das Ausleiten von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

**10. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Die innerhalb des Planbereichs erforderlichen Versorgungsleitungen für Elektrizität sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.



## **11. Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Je Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Wasserzisterne oder ähnlich mit mind. 5,00 m³ Fassungsvermögen vorzusehen. (Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugrundstückes).

Der Überlauf der Zisterne ist an die Kanalisation anzuschließen. Das gesammelte Regenwasser soll zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

## **A2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Abstandsflächen**

Geregelt nach Bayerischer Bauordnung.

### **2. Gebäudeform**

#### **2.1 Dachausbildung**

**2.1.1** Die Dachform und -neigung der einzelnen Gebäude sind entsprechend folgenden Festsetzungen auszuführen.

- Flachdach      Dachneigung: 0° - 5°
- Pultdach      Dachneigung: 5° - 30°
- Satteldach      Dachneigung: 5° - 30°
- Walmdach      Dachneigung: 5° - 30°

Wechselnde Firstrichtungen sind zugelassen, wenn eine harmonische Gebäudeform erzielt wird.

**2.1.2** Es sind Sattel- und Schleppdachgauben zulässig, die eine Ansichtsfläche von 3,50 m² bei Einzelgauben und 6,50 m² bei Doppelgauben nicht überschreiten. Der Gaubenabstand zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.

**2.1.3** An- und Ausbauten, auch Zwerrchhäuser, sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter ½ der Wandlänge.

**2.1.4** Der Dachüberstand darf an der Traufe gemessen 0,50 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.

**2.1.5** Als Dachdeckung der Dächer sind Ziegel- oder Pfannendeckungen als auch Foliendeckungen bei Pult- und Flachdächern in roten, braunen und grauen Farbtönen erlaubt. Wellplatten, Schindeln oder Ähnliches sind nicht erlaubt. Für Gauben sind Blecheindeckungen zulässig.

**2.1.6** Photovoltaik-Anlagen sind zulässig.

- 2.1.7** Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzugleichen, oder als Fertigteilgaragen zugelassen.

## **2.2 Fassadenausbildung**

- 2.2.1** Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie das Verkleiden der gesamten Außenfassade mit Faserzementplatten oder Kunststoffplatten ist unzulässig. Zierputze sind nicht erwünscht; Holzverschalungen, naturbelassen bzw. lasiert, werden empfohlen.  
Gebäudesockel sind der Fassade farblich anzugleichen. Eine differenzierte Farbgestaltung der Gebäude und Dächer ist erforderlich.

- 2.2.2** Nebengebäude sind in der Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

- 2.2.3** Außenwerbung:  
Mit den Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen werden zugelassen, sie dürfen jedoch keine Verunstaltung des Gebäudes bewirken.

## **3. Einfriedungen, Freiflächen**

Einfriedungen sind als Maschendraht-, Stabgitterzäune und senkrechte Holzlattenzäunen mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.  
Nicht zugelassen werden Einfriedungen aus Rohrmatten.  
Sockelausbildungen bei Zäunen sind unzulässig.

## **4. Garagen**

- 4.1** Bei Errichtung von Doppelgaragen an gemeinsamer seitlicher Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung etc., der an dieser Grenze bestehenden Garage anzupassen.
- 4.2** Die Bestimmungen der BayBO, Art. 6 Abs. 9 Satz 1 für Garagen gelten in vollem Umfang.

## **5. Nicht überbaubare Grundstückflächen**

Eine übermäßige Versiegelung der Zuwegungen ist zu vermeiden. Stellplätze, Garagenvorplätze, Hauszugangswege und Terrassen sind wasserundurchlässig auszuführen.

## **6. Sonstige Festsetzungen**

- 6.1** Die Bestimmungen der BayBO gelten in vollem Umfang.
- 6.2** Das Oberflächenwasser des Grundstückes darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechende Vorkehrungen sind durch den Einbau

von Sinkkästen, Rinnen etc. zu schaffen.

- 6.3** Auf das Verbot des Einleitens von Grund- und Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation wird besonders hingewiesen.
- 6.4** Die Festlegungen der jeweils geltenden Entwässerungssatzung der Gemeinde Altstadt a. d. Waldnaab sind zu beachten.
- 6.5** Sämtliche Versorgungsleitungen sind aus städteplanerischen – gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

### **A3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Siehe als Bestandteil die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro abConsultants vom 04.08.2017

Immissionspunkte

Zuglärm (Bahnlinie Weiden – Hof)	im Osten
Verkehrslärm (Max-Reger-Str.)	im Westen

### **Schallschutz**

Entlang der östlichen Bebauungsplangrenze ist ein aktiver Schallschutz in Lage und Höhe nach schalltechnischer Untersuchung 1033\_1 des Büros abConsultants GmbH, vom 04.08.2017 zu errichten.

- Entlang der östlichen Grenze des Umgriffs ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von  $L = 28,5$  m und einer Höhe von 4,5 m bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Bebauung im östlichen Baufenster zu errichten. Die Lärmschutzwand muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 25$  dB mindestens erreichen.
- Die Bebauung im östlichen Baufenster darf erst nach Fertigstellung und Eintritt der akustischen Wirksamkeit der im Planteil eingetragenen Lärmschutzeinrichtung bezugsfertig gestellt werden.
- Bei der Anordnung von Schlafräumen, Kinderzimmern, Wohn- und Aufenthaltsräumen ist die Himmelsrichtung zu beachten.

Eine Orientierung dieser o. g. schutzbedürftigen Räume zu den in der nachfolgenden Tabelle genannten Himmelsrichtungen ist nicht zulässig:

Bereich	Schlafräume/Kinderzimmer		Wohn-/Aufenthaltsräume	
	Seite	Geschoß	Seite	Geschoß
Gebäude 1	Süd, Ost, Nord	III	Freie Orientierung möglich	
Gebäude 2	Süd, Ost	II	Freie Orientierung möglich	
Gebäude 3	Süd, Ost, Nord	I, II	Süd, Ost, Nord	II



- Falls die Orientierung der Schlafräume und Kinderzimmer bzw. der Wohn- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht zuverlässig (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen auszuführen.

Die baulichen Maßnahmen müssen bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume entsprechend Art. 45 BayBO sicherstellen, dass folgende Innenraumpegel während der Nachtzeit nicht überschritten werden:

- Schlafräume und Kinderzimmern:  $L_{p,IN} = 30 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit
- Wohn- und Aufenthaltsräumen  $L_{p,IN} = 40 \text{ dB(A)}$  während der Tagzeit

Die Berechnung der vorgenannten Innenpegel hat unter Zugrundelegung der in der Anlage „Schallschutz“ zum Bebauungsplan ausgewiesenen mindesten erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maße zu erfolgen, wobei die für Schlafräume ausgewiesenen Werte auch für Kinderzimmer gelten.

Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß ist nach den entsprechend der DIN 4109-2:2017-07, Punkte 4.4.1 bis 4.4.4 zu ermitteln.

Die Berechnung des Innenpegels  $L_{p,IN} = 30 \text{ dB(A)}$  hat entsprechend der VDI-Richtlinie 2719:1987-08, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu erfolgen.

- Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Siehe als Bestandteil die schalltechnische Untersuchung!

## **A4 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

#### **1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens**

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant zw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grundflächen.



Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB). Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird die Verwendung wasserundurchlässiger Beläge nur in Bereichen zugelassen, wo sie nach gesetzlichen Vorschriften notwendig sind. Ansonsten sind durchlässige Beläge, Pflaster, Rasenpflaster und Schotterrasen vorzusehen.

## **1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlung zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

## **1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47 – 50, zu beachten.

# **2. Besondere grünordnerische Festsetzung**

## **2.1 Allgemeines**

Im Baugebiet können auf privaten Grundflächen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

## **Pflanzliste**

## **2.2 Gehölzauswahlliste**

### Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- und Halbstämme zulässig.

#### Liste 2 Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weissdorn
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weissdorn
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Nicht verwendet werden dürfen generell:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

### **A5 Hinweise und Empfehlungen**

#### **1. Selbstschutz des Bauherren vor Oberflächenwasser**

Bei der Planung der Gebäude sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden.

#### **2. Kanalisation**

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene ausreichend gegen Rückstau zu sichern. Die Abwasserversorgung erfolgt im Mischsystem.

#### **3. Versorgung**

Das Baugebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

#### **4. Brandschutz**

Die Versorgung des Planbereiches mit Löschwasser kann über die Trinkwasserhauptleitung sichergestellt werden. Die erforderlichen Hydranten sind in Abstimmung mit dem zuständigen Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Vorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und keine Sonderbauten sind, sind im Freistellungsverfahren und nicht im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

## **A6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.13 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

Im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Altenstadt a. d. Waldnaab.

Flurstücksnummern:

Fl.Nr. 1131/140, 1131/312

Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.



## **B. Begründung**

Das Bebauungsplangebiet liegt direkt von Weiden i. d. Opf. aus kommend an einer der Hauptzufahrtsstraßen zu Altenstadt a. d. Waldnaab. Im Norden grenzen MI - Gebiete an, im Westen und Süden Misch- und Wohngebiete. Im Osten jenseits der Bahnstrecke Weiden - Hof folgen Waldflächen.

Das Plangebiet war vormals im Bebauungsplan „Ernst-Kraus-Straße“ als Mischgebiet ausgewiesen und mit Lager- und Bürogebäuden bebaut. Durch die Verlegung des Firmenstandortes „Meichner“ von Altenstadt a. d. Waldnaab nach Neuhaus bei Windischeschenbach haben die Lager- und Wohngebäude keine Verwendung mehr und stehen leer. Da in Altenstadt a. d. Waldnaab und in Umgebung Bedarf an Wohnraum besteht soll die bestehende Lagerhalle zurückgebaut und das bestehende Bürogebäude umgebaut und als Wohngebäude genutzt werden. Die verbleibende Restfläche soll als Baufläche für weitere Wohnbauten, Reihenhäuser, genutzt werden.

Um eine geregelte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat von Altenstadt a. d. Waldnaab in seiner Sitzung am 09.08.2017 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Max-Reger-Straße“ beschlossen.

Parallel dazu wird der rechtsgültige Bebauungsplan „Ernst-Kraus-Straße“ aufgehoben.

Der vorgesehene Bebauungsplan entspricht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab aus dem Jahre 1996.

## **Schalltechnische Begründung**

- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung 1033\_1 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH erstellt, um die Lärmimmissionssituation innerhalb des Umgriffes quantifizieren zu können.

Ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen, ergeben sich zur Nachtzeit Überschreitungen der Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005 um maximal 16 dB(A) tagsüber und um 26 dB(A) zur Nachtzeit.

Die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden noch um maximal 12 dB(A) tagsüber und um 22 dB(A) zur Nachtzeit überschritten.

Mit der vorgesehenen Lärmschutzwand werden die Lärmimmissionen im geschützten Bereich soweit reduziert, dass die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) für den Tagzeitraum tags und Nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

In den geschützten Bereichen weiter innerhalb des Gebietes werden tagsüber auch die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil1, Beiblatt 1 eingehalten.

Wo aus grundrisstechnischen Gründen und unter Ausschöpfung aller architektonischen Möglichkeiten keine Orientierung der Haupträume zur lärmabgewandten Gebäudeseite möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, welche in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.

An den Fassaden ergibt sich eine maximale Anforderung an das bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile von 36 dB. Damit ergibt sich für übliche

Wohngrundrisse maximal die Schallschutzfensterklasse III. Heute übliche Isolierverglasung erreicht ohne weitere Maßnahmen i. d. R. diese Schallschutzklasse. An den übrigen geschützten Fassaden ergibt sich überwiegend der Lärmpegelbereich II. Dieser Wert zeigt, dass im Mischgebiet für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm laut DIN 4109 für übliche Wohngrundrisse die Schallschutzfensterklasse II den gewünschten Zweck erfüllt.

- Um eine Belüftung über geöffnete Fenster an Fassaden ohne Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV zu ermöglichen, sind Schlafräume und Kinderzimmer bzw. Wohn- und Aufenthaltsräume an folgenden Gebäudeseiten nicht zulässig:

	Schlafräume/Kinderzimmer		Wohn-/Aufenthaltsräume	
Bereich	Seite	Geschoß	Seite	Geschoß
Gebäude 1	Süd, Ost, Nord	III	Freie Orientierung möglich	
Gebäude 2	Süd, Ost	II	Freie Orientierung möglich	
Gebäude 3	Süd, Ost, Nord	I, II	Süd, Ost, Nord	II

- Falls die Orientierung der Schlafräume und Kinderzimmer bzw. der Wohn- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht zuverlässig (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen auszuführen.

Die baulichen Maßnahmen müssen bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume entsprechend Art. 45 BayBO sicherstellen, dass folgende Innenraumpegel während der Nachtzeit nicht überschritten werden:

- Schlafräume und Kinderzimmern:  $L_{p,IN} = 30 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit
- Wohn- und Aufenthaltsräumen  $L_{p,IN} = 40 \text{ dB(A)}$  während der Tagzeit

Die Berechnung der vorgenannten Innenpegel hat unter Zugrundelegung der in der Anlage „Schallschutz“ zum Bebauungsplan ausgewiesenen mindesten erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maße zu erfolgen, wobei die für Schlafräume ausgewiesenen Werte auch für Kinderzimmer gelten.

Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß ist nach den entsprechend der DIN 4109-2:2017-07, Punkte 4.4.1 bis 4.4.4 zu ermitteln. Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der schalltechnischen Untersuchung 1033\_1 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH zu entnehmen.

- Die Berechnung des Innenpegels  $L_{p,IN} = 30 \text{ dB(A)}$  hat entsprechend der VDI-Richtlinie 2719:1987-08, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu erfolgen.
- Mit den o. a. Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.
- Um zur Nachtzeit gesunden Schlaf zu gewährleisten, wurden Innenpegel von maximal  $30 \text{ dB(A)}$  in den Schlafräumen festgesetzt. Damit ist entsprechend der aktuellen Lärmwirkungsforschung ein störungsfreier Schlaf gewährleistet.



## **Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1996.

Weiterhin gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch
- Art. 1. G vom 23.09.2004 und zuletzt geändert durch Art. 1. G vom 20.11.2014
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 01.01.2008



## Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von der an dem Baugebiet vorbei führenden Max-Reger-Straße, an welche die Erschließungsstraße des Baugebietes „Max-Reger-Straße“ angebunden wird. Die Erschließung erfolgt im ersten Drittel des Planungsgebietes als öffentliche und im weiteren Verlauf als private Straße.

Die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) erfolgt über das bestehende Kanal- und Leitungsnetz, so dass eine kostengünstige Erschließung sichergestellt ist. Als Heizenergie für das geplante Baugebiet sind Gas bzw. alternative Energien wie Wärmepumpe oder Pellet-Heizung vorgesehen. Die Entwässerung des Baugebietes ist im Mischsystem geplant. Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an den bestehenden Mischwasserkanal, der in der öffentlichen Straße liegt.

Niederschlagswasser wird zur Entlastung der Kanalisation zurückgehalten und soll an Ort und Stelle in Wasserzisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt und / oder direkt über Sickerschächte dem Grundwasser zugeführt werden.

Sämtliche geplanten Wohnhäuser werden an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, beachtet. Es wird sichergestellt, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## C Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat 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 der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ernst Schicketanz (1. Bürgermeister)

7. Das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel  
Genehmigungs-  
Behörde)

8. Ausgefertigt

Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ernst Schicketanz (1. Bürgermeister)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / 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 in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.

Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ernst Schicketanz (1. Bürgermeister)