

BEBAUUNGSPLAN

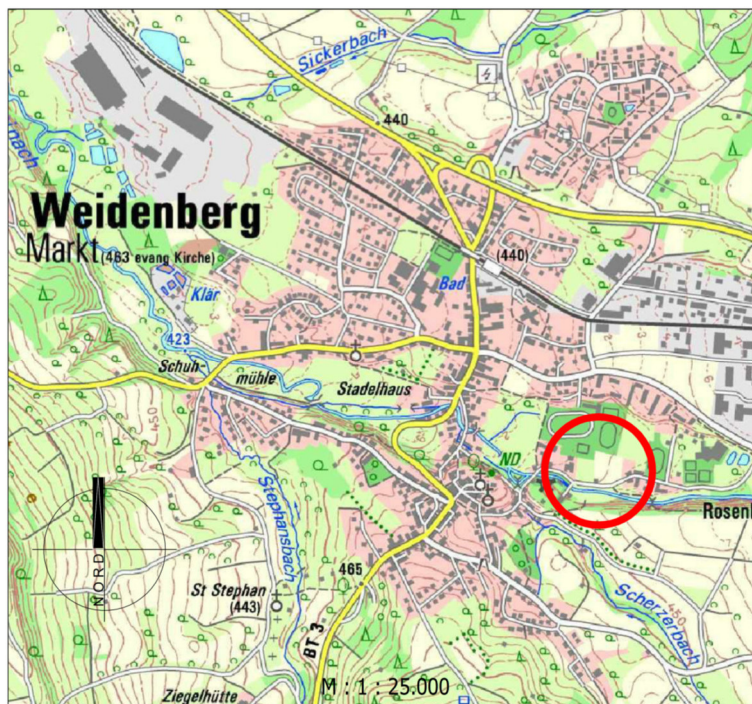
I N D E R A U

MARKT WEIDENBERG

LANDKREIS BAYREUTH



BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

1. Bedarf und Alternativprüfungen	2
2. Geltungsbereich/Planbereich.....	4
3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes.....	5
4. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	6
5. Grünordnung	10
6. Erschließung	11
6.1 Verkehrliche Erschließung.....	11
6.2 Abwässer	11
6.3 Wasserversorgung.....	13
6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen.....	13
7. Immissionsschutz	14
7.1 Immissionen durch Verkehrs-, Gewerbe- Freizeit- und Sportstättenlärm.....	14
7.2 Immissionen durch die Landwirtschaft	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.3 Immissionen durch haustechnische Anlagen	16

1. Bedarf und Alternativprüfungen

Der Marktgemeinderat Weidenberg hat in seiner Sitzung vom am 28.07.2025 beschlossen, den qualifizierten Bebauungsplan "In der Au" in Weidenberg aufzustellen. Mit dem Aufstellungsbeschluss sollen auf der vorgenannten Fläche ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von mindestens 7 Einzelhäusern sowie von weiteren Doppel- und Reihenhäusern ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan "In der Au" des Markt Weidenberg, wird gemäß § 13a BauGB - als Bebauungsplan zur Innenentwicklung - im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die vorliegende Bauleitplanung dient gemäß § 13a des BauGB der Bebauung der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan für die gezielte Nachverdichtung Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von ca. 1,476 ha (14.761 m²) unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von < 20.000 m² maßgeblich.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und in Absprache mit der Marktgemeinde das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Der Plan erhält den Namen Bebauungsplan "In der Au". Der Geltungsbereich liegt südwestlich der Ortsmitte von Weidenberg und liegt direkt an der Aue der Warmen Steinach. Es sollen sowie Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO als auch Mischgebietsflächen (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Vorgesehen sind im Allgemeinen Wohnbaugebiet insgesamt 7 Baurechte mit einer jeweiligen (W2) bis zur 4-geschossigen (WA1) Wohnhausbebauung. Im angrenzenden Mischgebiet (MI) ist maximal eine 2-geschossige Bebauung zugelassen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wird im Anschluss ans Bebauungsverfahren berichtigt.

Die gesetzliche Grundlage liefert die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Fläche schließt direkt an im Zusammenhang bebaute Bauflächen an und stellt einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss dar. Die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm.

Der Markt Weidenberg beschäftigt sich seit vielen Jahren intensiv mit dem Thema Wohnbauflächen. Nach dem Grundsatz „Innen statt Außen“ konnten in den letzten 10 Jahren über 30 Baulücken im Bestand vermittelt und geschlossen werden.

Potentiale zur Nachverdichtung werden, soweit möglich und verfügbar ausgeschöpft (z. B. Wohnpark Weidenberg) oder zumindest versucht durch Lockerungen in Bauleitplanung voranzutreiben (z. B. Bereich Eichendorffring/Wohnsiedlung Altung).

Um- und Anbauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen werden durch den Markt Weidenberg stets gefördert bzw. nach baurechtlichen Lösungen gesucht.

Zudem wurde sich intensiv mit der Prüfung potentieller Bauflächen beschäftigt.

Im Jahr 2018 hat der Marktgemeinderat bei Ortsterminen verschiedene Flächen besichtigt und unter Abwägung aller zu beachtendem Punkt eine umfangreiche Bewertung der Alternativen durchgeführt.

In den vergangenen Jahren wurden die Baugebiete „Brunnenwiese“ und „Ahornstraße“ erschlossen und vollständig vermarktet. Weiterhin besteht großes Interesse an Bauplätzen im Hauptort Weidenberg, weshalb die Erschließung des Gebiets „In der Au“ erfolgen soll. Durch die maßvolle Neuerschließung im Rahmen der Nachverdichtung in attraktiver Lage soll der Bedarf für die nächsten Jahre gedeckt werden.

Neben dem Umstand, dass sich bereits Ortsansässige wie auch Auswärtige zur Realisierung Ihrer Vorhaben für entsprechendes Bauland im Gemeindebereich interessieren, wirkt sich im Hinblick auf künftige Neuansiedlungen insbesondere die Nähe zum Oberzentrum Bayreuth positiv für den Markt Weidenberg aus.

Mit dem Bebauungsplan „In der Au“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert und dem dringend notwendigen Bedarf entsprochen und dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Für eine Ausweisung im Bereich „In der Au“ wurde sich unter anderem auf Grund der folgenden Aspekte entschieden:

- Attraktive Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtung und Freizeit- und Kultureinrichtungen
- Fläche mit geringer landwirtschaftlicher Bedeutung
- Flächensparende und unkomplizierte Erschließung möglich
- Passende Flächengröße in Hinblick auf die Deckung des Bedarfs
- Verfügbarkeit der Fläche in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse

2. Geltungsbereich/Planbereich

Der Markt Weidenberg liegt östlich der Mitte des Landkreises Bayreuth, direkt am Tor zum Fichtelgebirge. Die Marktgemeinde gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-Ost (5).

Weidenberg grenzt im Westen direkt an das Oberzentrum Bayreuth an. Durch die Eingemeindungen der Gebietsreform 1972/1978 in Bayern wurde Weidenberg ein Markt mit knapp 6.000 Einwohnern, wobei ca. 3.000 Einwohner auf den Hauptort Weidenberg entfallen.

Im aktuellen Regionalplan ist Weidenberg als Grundzentrum eingestuft. Gemeinsam mit den selbständigen Gemeinden Entmannsberg, Kirchenpingarten und Seybothenreuth bildet Weidenberg eine Verwaltungsgemeinschaft. Der Verwaltungssitz befindet sich in Weidenberg. Der Marktgemeinde Weidenberg gehören neben dem Hauptort Weidenberg im Zentrum insgesamt noch 52 weitere Orte an.

Der Gebietsumfang der einzelnen Gemarkungsflächen beträgt insgesamt 68,9 km². Das Gemeindegebiet von Weidenberg erstreckt sich auf sehr unterschiedliche Meereshöhen zwischen etwa 357 bis 853 m über Normalnull (NHN) am Fuße des Fichtelgebirges. Der Hauptort des Markt Weidenberg liegt im Tal der Warmen Steinach auf einer Höhe von rund 435 m über NHN.

Das Gebiet des Markt Weidenberg liegt randlich der Landschaftsschutzgebiete „Steinachtal mit Oschenberg“ und „Fichtelgebirge“. Das Plangebiet liegt außerhalb der Landschaftsgebiete und Biotopkartierungen sowie festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

Weidenberg ist 10 km von Bayreuth entfernt. An das überregionale Verkehrsnetz ist Weidenberg sehr gut durch die Staatsstraßen 2177, 2181 und 2463 angeschlossen.

Weidenberg besitzt sehr günstige infrastrukturelle Voraussetzungen (Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze etc.).

Weidenberg besitzt 3 Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, eine Fördereinrichtung, eine Volkshochschule sowie eine Mehrfach- und eine Einfachturnhalle mit Hallenbad. Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in Weidenberg zur Verfügung gestellt.

Die Einwohnerzahl ist, trotz aktuell geschaffener Bauflächen, in den letzten Jahren leicht gesunken bzw. stagniert. In den letzten Jahrzehnten stagnierte in Weidenberg die Entwicklung der Wirtschaft und Gewerbeansiedlungen. Die Zahl der Auspendlerquote ist deshalb hoch. Die Anzahl der mittelständischen Handwerksbetriebe blieb konstant. Zuletzt konnte die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmärkte usw.) wieder erreicht werden. Zudem kam es zu kleineren Gewerbeansiedlungen und Erweiterungen in den bestehenden Gebieten, was den Markt Weidenberg als Arbeitsstandort verbessert hat.

In der nächsten Nähe befindet sich in nordwestlicher Richtung eine Sportanlage, in westlicher Richtung eine Zimmerei, in südöstlicher Richtung eine Schreinerei und in nordöstlicher Richtung der Indoorspielplatz "Gigaplay". Weiterhin grenzt das Vorhaben-gebiet in südlicher Richtung an die Straße "In der Au" an.

Durch die Ausweisung von Baugebieten ab den 1990er Jahren konnte Weidenberg seine Bedeutung als Wohnstandort weiterhin festigen.

Über das Städtebau-Förderungsprogramm wurde seit den 1980er Jahren insbesondere der historische Ortskern (Obermarkt) von Weidenberg umfangreich saniert.

Die Bahnlinie besteht bis zum Endhaltepunkt in Weidenberg. Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Bahn- und Busverbindungen zwischen Weidenberg und Bayreuth.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bayreuth organisiert und durchgeführt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Der Bebauungsbereich liegt im direkten Talraum der Warmen Steinach mit ca. 435 m Normalnull (NHN). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt eine Baulücke der zentralen Bebauung an der Ortstraße „In der Au“. Im Süden grenzt die Bebauungsflächen an die Ortsstraße an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Weidenberg liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern 451 (Mischgebiet, Gesamtfläche 7.116 m²) und Flurnummer 453 (Allgemeines Wohngebiet, Gesamtfläche 7.528 m²).

Der Grundwassertand ist witterungsabhängig sehr hoch und korrespondiert mit dem Wasserstand in der Warmen Steinach. An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Das Plangebiet ist Hochwasserfrei und liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Warmen Steinach.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Landschafts-gebiete und Biotopkartierungen sowie festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 1,476 ha groß (Bruttobaufläche).

Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	0,7528 ha
VORHANDENE TRAFO-STATION	0,0053 ha
MISCHGEBIET (MI)	0,7116 ha
GESAMTFLÄCHE	1,4697 ha

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt. Es ist im Mischgebiet und im Teil 2 der Wohnbebauung (WA2) maximal 2-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauungen geplant (I+D und II). Am nördlichen Rand der Wohnbebauung (WA1) sind maximal 4-geschossige Einzel-, Doppel und Reihenhausbebauungen zugelassen (Iv). Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Gebäude (WA1) auf maximal 10 begrenzt.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden.

Insgesamt werden im Allgemeinen Wohngebiet 7 Baurechte ausgewiesen mit einer bebaubaren Fläche von ca. 4.600 m² (einschließlich privater Grünflächen). In dem Mischgebiet sind neben der vorhandenen Wohn- und Gewerbebebauung (Zimmerei) ca. 3.000 m² unbebaute Fläche innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.

Für Grundstücke im MI und WA2 ist eine offene Bauweise sowie eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Im Teil 1 des Wohnbaugebietes (WA1) sind auch Reihenhäuser möglich.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl sind für das MI auf 0,6 (GRZ) bzw. 0,8 (GFZ), für das WA2 sind auf 0,4 (GRZ) bzw. 0,8 (GFZ) festgelegt. Für den Teil 1 des Allgemeinen Wohngebietes sind die Grund- und Geschossflächenzahl auf 0,4 (GRZ) bzw. 1,6 (GFZ) begrenzt.

Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden bei unterschiedlichen Dachformen maximale zulässige Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben:

Die maximale traufseitige Wandhöhe bei der 2-geschossigen Bebauung mit Sattel-, Walm- und Zeltdach (II=E+I) beträgt 7,00 m. Beim Pultdach (PD) und beim versetzten Pultdach (vPD) darf die Wand- und Firsthöhe maximal 10,00 m betragen. Beim Teil 1 des Wohnbaugebietes (WA1) mit einer bis zur 4-geschossigen Bebauung mit Flachdach bzw. Staffelgeschoss (SG) beträgt die maximale Wandhöhe von 12,50 m. Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern (SD, WD, ZD) beträgt maximal 10,00 m. Gemessen ebenfalls von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Im Plangebiet sind unterschiedliche Dachformen zulässig. Abhängig von den Festsetzungen der Einzelgebiete sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder versetzte Pultdächer zulässig. Diese können entweder als eingeschossig I+D (mit Kniestock) oder zweigeschossig (II) errichtet werden.

Bei der bis zu 4-geschossigen Bebauung sind lediglich Flachdächer (oberste Geschoss als Staffelgeschoss zurückgesetzt vorgesehen. Es sind dabei verschiedene Dachneigungen (abhängig der Bauweise) zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

Für Garagen und Carports sind zusätzlich ebenfalls Flachdächer zugelassen.

Es sind alle Dacheindeckungen, mit Ausnahme bei Metaldachdeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei, zulässig.

Für Flachdächer (z. B. Garage/Carport) und flach geneigte Dächer wird eine Begrünung mit geeigneter Substratüberdeckungen empfohlen. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Die Gesamtlänge von Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite muss 1,50 m betragen. Bei einer Dachneigung von weniger als 22° sind keine Gauben zulässig. Dachterrassen sind zulässig.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind keine landschaftsbeeinträchtigenden Farben zulässig. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen. Festlegungen zu Kniestöcken und Firstrichtungen wurden nicht getroffen.

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von Topografie vorgeschrieben: Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße (Ortstraße bzw. Zufahrt über die öffentlichen Grünflächen) liegen. Bezugspunkt ist das höchste, im Zugangsbereich des Hauptgebäudes angrenzende Straßen- und Zufahrtsniveau.



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet vom 12.09.2023 (Ausschnitt unmaßstäblich)

Hochwassergerechte Bebauung:

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasser-angepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entspr. Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Baugrunderkundung und Grundwasserverhältnisse:

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Ein Höchstgrundwasserstand ist durch entsprechende Erkundungen zu ermitteln.

Ist das geplante Bauvorhaben mit Maßnahmen verbunden, die in das Grundwasser eingreifen, ist rechtzeitig vor deren Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Als Grundlage hierfür ist ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, dass die qualitative und quantitative Beeinflussung des Grundwassers während der Bau-

phase und im Endzustand ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt um negative Einflüsse ausschließen zu können.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten höchsten ermittelten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden oder es ist auf Keller, Tiefgaragen oder ähnliches zu verzichten.

Garagen und Carports bis zu 50 m² Grundfläche sowie die Stellplätze können, soweit keine festgesetzten Flächen eingezeichnet sind und auch die Vorschriften der BayBO eingehalten werden, überall auf dem Grundstück errichtet werden.

Für jede Wohneinheit der Einzelhäuser und der Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen").

Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. 2,00 m zum Urgelände vorgenommen werden.

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird zum öffentlichen Straßenraum hin auf max. 1,60 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

Stützmauern mit einer Höhe von über 2,00 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 2,00 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden. Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.

5. Grünordnung

Als grünordnerische Maßnahme sind mehrere Pflanzgebote den jeweiligen Nutzungsflächen zugeordnet.

Zur allgemeinen Durchgrünung des Baugebietes ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Die Pflanzstandorte sind jedoch zur Eingrünung des Baukörpers zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren.

Folgende Mindestpflanzqualität ist für die Pflanzung zu beachten:

Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zur Eingrünung des Straßenraumes und der Wegeverbindungen hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Gehölzliste Bäume:	Mindestgröße
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	H, 3xv, 12-14
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	H, 3xv, 12-14
Weiß-Birke (<i>Betula pendula</i>)	H, 3xv, 12-14
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	H, 3xv, 12-14
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	H, 3xv, 12-14
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	H, 3xv, 12-14
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	H, 3xv, 12-14
Obstgehölze in Sorten	H, 3xv, 12-14

Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Abweichungen sind unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes zulässig.

Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.

Um zusätzliche Versiegelungen gering zu halten sind, wird empfohlen, wo es mit dem Nutzungszweck vereinbar (insbesondere im Bereich von Stellplätzen, Wegen und Terrassen etc.) ist, wasserdurchlässige Beläge zu wählen.

Als Artenschutzmaßnahme sind Rodungen von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen 1. März und 30. September.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Ortsstraße „In der Au“ erschlossen. Östlich des Plangebietes mündet diese dann in die „Warmensteinacher Straße“ ein, mit einer direkten Verbindung an das übergeordnete Straßennetz (Staatsstraße St 2177).

Die betrachteten Mischgebietsflächen (MI) sind bereits erschlossen.

Das Wohnbaugebiet (WA) erhält eine separate Zufahrtsstraße, angebunden an die Ortsstraße „In der Au“. Die geplante Erschließungsstraße erhält am Ende eine Wendeanlage (Durchmesser 18,0 m, Wendekreis Müllfahrzeuge).

Die Trassierung der Erschließungsstraße erfolgt so, dass diese leicht in Richtung Baugebiet (Norden) ansteigt und somit das Oberflächenabfluss in Richtung Ortsstraße abfließen kann. Für die Bauflächen des WA ist eine Auffüllung vorgesehen, die dann flach in nördliche Richtung (Sportanlagen) verzogen wird.

Für die Erschließung der Wohnbauflächen ist eine Straße mit einer Brutto-Fahrbahnbreite 5,50 m vorgesehen. Daran wird ein höhengleicher (Granitzeiler, Homburger Kante) Gehweg als Multifunktionsfläche (Gehweg- und Ausweichfläche) mit einer Gesamtbreite von 2,50 m angeordnet.

Die Fahrbahnen sind in Asphaltbauweise vorgesehen, der Mehrzweckstreifen und die Fußwegverbindung sind in Pflasterbauweise (Betonpflaster, Microfasen) geplant.

Die Fahrflächen sind so zu bemessen, dass ein Begegnungsverkehr (3-achsiges Müllfahrzeug mit PkV) möglich ist. Die Ausrundungen der Erschließungsstraße ist für die Befahrbarkeit von Lastwagenverkehr (Müllfahrzeug) ausgelegt. Im Anbindungsbereich an die Ortsstraße bestehen sehr günstige Sichtverhältnisse (Anfahrtsicht).

Bis zu den Grundstückzufahrten der Wohnbebauung im WA1 wird die Straße verlängert. Als direkte fußläufige Verbindung zum Sportgelände wird ein Fußweg geschaffen.

Als direkte fußläufige Verbindung zum Ortskern und der umgrenzenden Landschaft erfolgt über die vorhandene Ortsstraße (geschotterte Fußwege parallel zur Straße). Die Rad- und Fußwegverbindung zum örtlichen und den überregionalen Fußwegen erfolgt über die vorhandenen Wege.

Die Vorgaben der, dass DIN 1804 „Barrierefreies Bauen“ (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) sollen soweit wie möglich angewendet werden.

6.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt im Trennsystem mit Anbindung an die öffentliche Kanalisation.

Die betrachteten Mischgebietsflächen (MI) sind abwassertechnisch ebenfalls bereits erschlossen und sind an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

Schmutzwasserentwässerung:

Das Schmutzwasser des geplanten Wohnbaugebietes wird in südliche Richtung an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ortsstraße angeschlossen. Die anfallenden, überwiegend häuslichen Abwässer werden in die vollbiologische Kläranlage in Weidenberg abgeleitet, deren Dimensionierung ausreichend ist.

Versickerung, Regenwasserentwässerung und Oberflächenwässer:

Aufgrund des vorhandenen, sehr hohen Grundwasserstands (Mindestabstand zum HGW nicht gegeben) ist eine zentrale Versickerung des Niederschlagswasser technisch nicht möglich.

Um den vorhandenen Mischwasserkanal und die Kläranlage Weidenberg nicht weiter zu belasten, wird das anfallende Niederschlagswasser der Straßen-, Wege- und Dachflächen werde in einem Regenrückhaltebecken (Stauraumkanal im Straßenraum) zwischengespeichert und gedrosselt in nördlicher Richtung über eine Gewässerverrohrung zum Vorfluter (Warme Steinach) verzögert abgegeben.

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer, die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser bzw. die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachten werden.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, wird für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth beantragt.

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Durch die empfohlene wasserdurchlässige Ausführung der befestigten Grundstücksflächen soll eine bessere Grundwasserneubildung unterstützt werden. Für die anfallende Dachentwässerung werden (Gartenbewässerung) Zisternen empfohlen.

6.3 Wasserversorgung

Das Wohnbaugebiet (WA) wird an die öffentliche Wasserversorgung neu angeschlossen.

Die betrachteten Mischgebietsflächen (MI) sind ebenfalls bereits erschlossen und an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Wasserdruck und das Dargebot sind ausreichend gegeben.

Die gemeindliche Trinkwasserleitung (Hauptleitung) befindet sich derzeit im Straßenbereich (Ortsstraße) und wird in der Höhe der Erschließungsstraße angebunden.

Die Löschwasserversorgung ist durch die gemeindliche Trinkwasserleitung gesichert. Im Baugebiet wird am Ende der Erschließungsstraße zusätzlich ein Hydrant angeordnet.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Weidenberg wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz und Breitbandnetz angeschlossen.

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionen durch Verkehrs-, Gewerbe- Freizeit- und Sportstättenlärm

Zur Überprüfung des Einflusses des vorhandenen Verkehrs-, Gewerbe- Freizeit- und Sportstättenlärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IBAS in Bayreuth (damalige Grundlage lediglich der Geltungsbereich der Wohnbebauung (WA) durchgeführt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung des Büro IBAS - Ingenieurgesellschaft mbH vom 23.12.2025 ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Es ist beabsichtigt in der Straße "In der Au" ein Neubaugebiet für Wohnnutzungen im Zuge eines Bauleitplanverfahrens zu realisieren. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) klassifiziert werden, der Geltungsbereich kann den vorliegenden Planunterlagen entnommen werden.

In der nächsten Nähe befindet sich in nordwestlicher Richtung eine Sportanlage, in westlicher Richtung eine Zimmerei (innerhalb der betrachteten Mischgebietsfläche), in südöstlicher Richtung eine Schreinerei und in nordöstlicher Richtung der Indoorspielplatz "Gigaplay". Weiterhin grenzt das Vorhabengebiet in südlicher Richtung an die Straße "In der Au" an.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet tags an der Westfassade des im Plangebiet nordwestlich gelegenen Mehrfamilienhauses, durch den Gewerbelärm, um 1 dB überschritten werden. An allen anderen Wohngebäuden und Fassaden werden die Orientierungswerte zur Tagzeit eingehalten bzw. unterschritten. Nachts werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet eingehalten.

Für das Bebauungsplangebiet in Nachbarschaft zu bestehenden Sportanlagen des SV Weidenberg (Fußball und Tennis) wurden schalltechnische Untersuchungen auf der Basis der 18. BImSchV hinsichtlich der zu erwartenden Sportlärmeinwirkungen vorgenommen. Um die möglichen Nutzungen der Sportanlagen, insbesondere während der Ruhezeiten gem. 18. BImSchV, einzubeziehen, wurden 3 Szenarien für den derzeit stattfindenden Sportbetrieb betrachtet.

Die im Kapitel 6 bzw. in den Anlagen dargestellten Ergebnisse zeigen, dass mit regulären Fußball-Ligaspielen auf dem B-Platz bei gleichzeitiger Auslastung der Tennisplätze am Sonntag außerhalb der Ruhezeiten die Anforderungen der 18. BImSchV bzgl. eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes lediglich an den Nordfassaden der Mehrfamilienhäuser um 2 dB überschritten werden. Allerdings finden die Spiele hauptsächlich auf dem Hauptspielfeld statt, womit die Nutzung des B-Platzes unter seltene Ereignisse gem. TA Lärm /2.2.3/ fallen könnten und damit die dann heranzuziehenden Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden.

Für das Mischgebiet sind die Ligaspiele mit gleichzeitigen Tennisspielen am Sonntag während der Ruhezeit maßgebend. Im Mischgebiet werden an allen Fassaden die Anforderungen der 18. BImSchV sicher unterschritten.

Aus den Ergebnissen der Untersuchungen geht hervor, dass insbesondere an den nördlich geplanten Mehrfamilienwohnhäusern mit Überschreitungen zu rechnen ist, die Vorkehrungen zum Lärmschutz erfordern. Ein Vollschutz für die im Norden geplanten Wohnhäuser kann mit aktiven Maßnahmen nicht realisiert werden.

Folglich sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahren für künftige Wohnnutzungen mit Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, z. B. durch die sog. architektonischen Selbsthilfe mit optimierter Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räume (Wohnen, Schlafen) auf die weniger vom Lärm betroffenen Fassaden. Falls der Grundriss nicht so angeordnet werden kann, müssen vor allem bei der westlichen Fassade des Mehrfamilienwohnhaus mit Überschreitung des Gewerbelärms nicht öffentbare Fenster verbaut werden. Darüber hinaus wird passiver Schallschutz notwendig. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes gegen Außenlärm wurden die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel gem. DIN 4109 ermittelt, welche 58 ... 60 dB(A) ergeben. Um eine planungsrechtliche Festsetzung der erforderlichen Maßnahmen sicher zu stellen, wurde eine entsprechende Bebauungsplanfestsetzung vorgeschlagen (vgl. Kap. 7).

Folgende Formulierungen bei den textlichen Festsetzungen werden aufgenommen:

"Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). 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 "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.) erfüllen:

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches; Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Bei Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind. Auf die schallgedämmten Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. die Raumanordnung außen vor zumindest einem Fenster des Schlafräumens nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt".

7.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den "Textlichen Festsetzungen" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass diese Belästigungen in der Regel hinzunehmen sind.

7.3 Immissionen durch haustechnische Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte,

Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt den jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach 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 Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der verbindlichen Festsetzungen.

Aufgestellt: Bayreuth, 13.04.2026