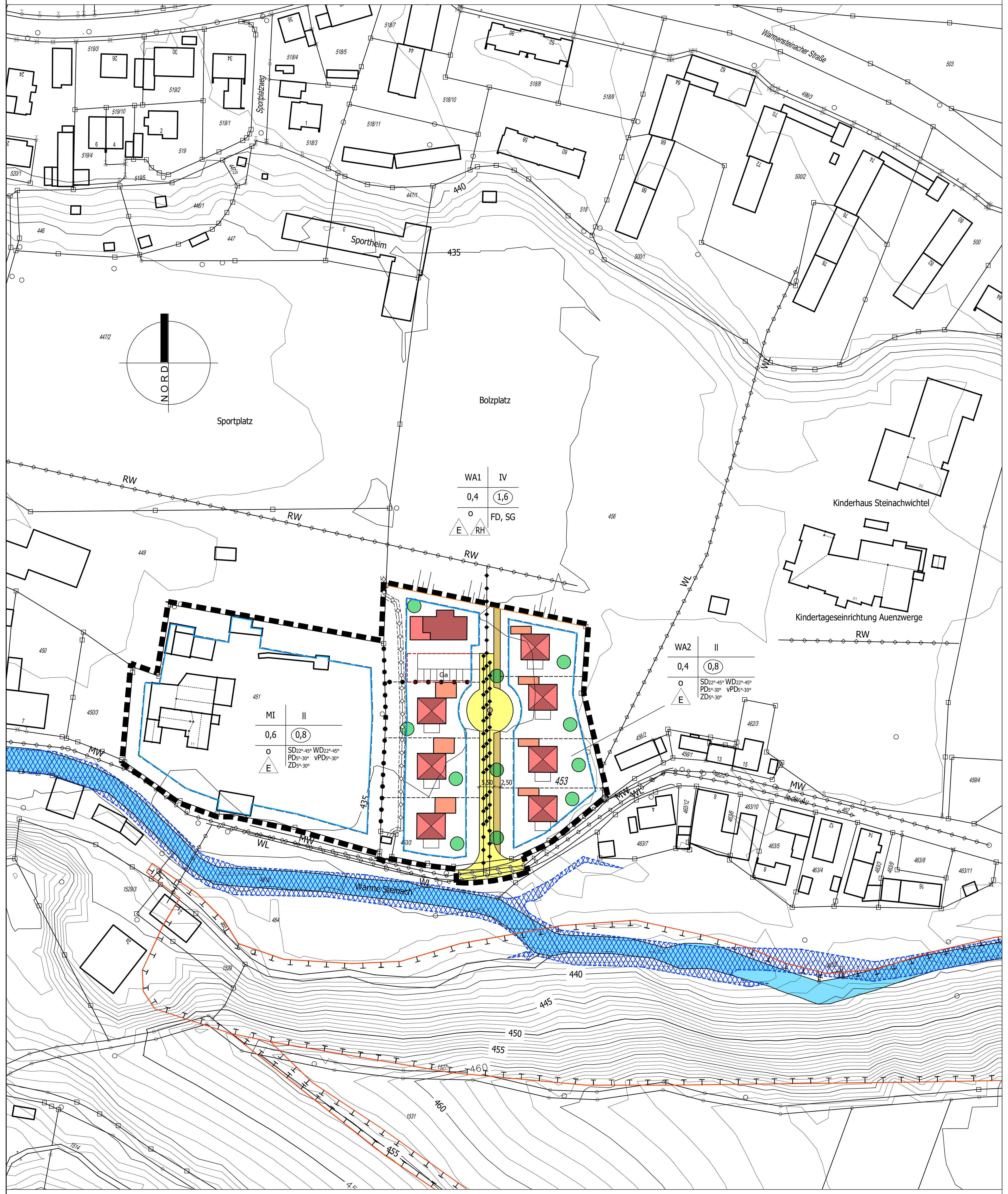
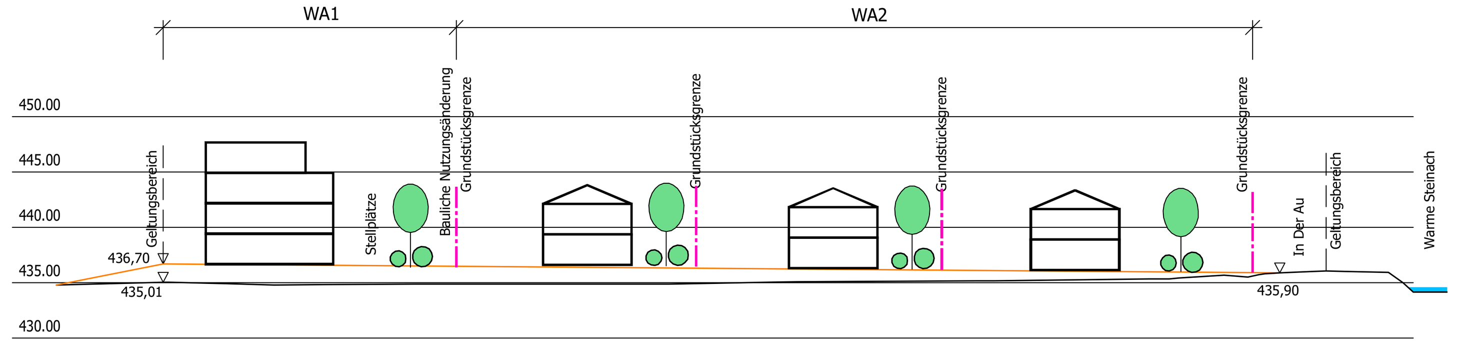
# BEBAUUNGSPLAN
## BAUGEBIET "IN DER AU"




SCHNITT A - A

# VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan "In der Au", Markt Weidenberg, Landkreis Bayreuth.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Weidenberg vom 28.07.2025
Der Markt Weidenberg erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist
b) der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S.75) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August (BGBl. 2025 S. 12) geändert worden ist
folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 13.04.2026 als Satzung.

## A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

MI

1.2 Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)
Nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO ist im Erdgeschoss nur nichtstörendes Gewerbe zulässig. Im Einzelnen sind ausschließlich :
Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche,kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

1.4 Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Baurecht auf maximal 8 begrenzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

IV

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Beim WA 1 sind maximal IV Vollgeschosse, beim WA2und MI sind maximal II Vollgeschosse zulässig:

z. B. 0.6

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb

z. B. 1.6

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb

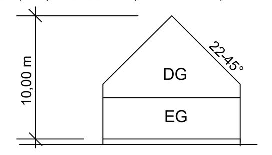
2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.1 Traufseitige Wandhöhe:
Die maximale traufseitige Wandhöhe bei Walm- und Zeltdächern (W2 + MI) beträgt 7,00 m, bei den Pultdächern darf diese maximal 10,00 m betragen. Im Bereich des WA 1 sind diese bei den Flachdächern (Staffelgeschoss SG) des WA1 mit 12,50 m zugelassen. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

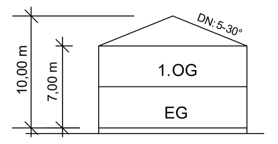
2.4.2 Firsthöhe:
Die maximale Firsthöhe beträgt bei W2 und MI 10,00 m. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

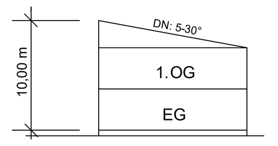
Regelbeispiel A (Prinzipschnitt):
II, EG + DG; SD, vPD 22°-45°; Firsthöhe 10,00 m



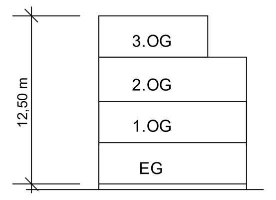

Regelbeispiel B (Prinzipschnitt):
II, WD, ZD, 5°- 30°; Traufseitige Wandhöhe 7,00 m; Firsthöhe 10,00 m




Regelbeispiel C (Prinzipschnitt):
II, PD, vPD, 5°-30°; Maximale Wand- bzw. Firsthöhe 10,00 m




Regelbeispiel D (Prinzipschnitt):
IV; III+SG; Maximale Wandhöhe 12,50 m




**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzel- und Reihenhäuser zulässig

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
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

3.3 Trennung unterschiedliche bauliche Nutzung

**4. Verkehrsflächen**

4.1 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
öffentlicher Gehweg / Multifunktionsfläche

2,50 | 5,50 Ausbaubreite in [m]

4.2 Straßenbegrenzungslinie

**5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Abwasserleitung bestehend (MW / SW / RW)

5.2 Abwasserleitung geplant (MW / SW / RW)

5.3 Abwasserleitung bestehend (W)

5.4 Abwasserleitung geplant (W)

5.5 Niederspannungs-Erdkabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen (Kabel)

5.6 Telekommunikationsleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen (T)

5.7 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

**6. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb Grundstücksflächen. Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Baum-/Strauchpflanzungen sowie Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.

Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze. Bäume, Sträucher grundsätzlich als autochthones Pflanzgut: Gehölze: Herkunftsgebiet 5.2 Fränkische Alb

Großbäume

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | Winterlinde (Tilia cordata) |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Vogelkirsche (Prunus avium) |
| Weiß-Birke (Betula pendula) | Salweide (Salix caprea) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Obstgehölze in Sorten |

6.2 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind als naturnahe Ortsrandeingrünung mit lichten Gehölzpflanzungen (siehe Pflanzgebot unter 13.1) zu gestalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.

6.3 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu erhalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Zu straßenbegleitenden Eingrünung sind zudem Pflanzgebote festgesetzt (siehe 13.3). Die Anlage von Grundstücks zufahrten mit Befestigungen im öffentlichen Grünstreifen ist zulässig.

6.4 Minimierung der Versiegelung
Im Bereich von Pkw-Stellplätzen, Fußwegen und nicht überdachten Aufenthaltsflächen sind mit wasserdurchlässige Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen etc.) zu verwenden. Fahrwege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

**7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Pflanzgebote innerhalb privater Grünflächen
Zur Ortsrandeingrünung sind innerhalb der privaten Grünflächen Strauchgruppen und hochstämmigen Laubgehölzen zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfällen durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellte Anordnung der Sträucher/Bäume ist als Vorschlag zu sehen und nicht bindend. Für die Pflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Folgende Mindestpflanzqualitäten sind für die Pflanzungen zu beachten:
Sträucher Strauch 2 mal verpflanz (2xv), Höhe 80/100 cm
Bäume Hochstamm, 2 mal verpflanz (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen

7.2 Pflanzgebote innerhalb der Grundstücksflächen
Zur allg. Eingrünung 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 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, 2 mal verpflanz (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen

7.3 Pflanzgebote innerhalb der öffentlichen Grünflächen
Zur Eingrünung des Straßenraumes und der Wegeverbindungen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Abweichungen von bis zu 5 m sind unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes zulässig.
Folgende Mindestpflanzqualität ist für die Pflanzungen zu beachten:
Hochstamm, 3 mal verpflanz (3xv), Stammumfang (StU) 16-18 cm, mit Ballen

7.4 Artenschutzmaßnahmen
Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Straßenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden.

**8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 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 $S_S$ zur Grundfläche des Raumes $S_G$ mit dem Korrekturwert $K_{AL}$ 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 Schlafraumes nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt.

**9. Sonstige Planzeichen**

9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports (offene Garagen) und geschlossene Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

9.1.1 Garagen
Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.

9.1.2 Carports und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden.
Carports müssen dabei der BayBO entsprechen.

9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9.3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Warme Steinach vom 12.09.2023

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Dachform
Sattel-, Walm, Zelt, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer (SG) sind zulässig.

1.2 Dachneigung
Es sind Dachneigungen, abhängig von der Dachform, entsprechend der jeweiligen Festsetzungen zulässig.

1.3 Dacheindeckung
Es sind alle Dacheindeckungen, mit Ausnahme von Metalldachdeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei, zulässig.
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen und mit geeigneter Substratüberdeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaik- anlagen ist zulässig.
Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zwingend erforderlich.

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

1.5 Fassadengestaltung
Es sind keine landschaftsbeeinträchtigenden Farben zulässig. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

1.6 Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

1.8 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße (WA) bzw. maximal 1,00 m über dem Urgelände (MI) liegen.
Gleichzeitig zur Beachtung einer hochwasserangepassten Bauweise muss die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante bzw. über Gelände liegen. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)"
Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

2. Geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze

2.1 Dachform bei Garagen und Carports
Es sind alle Dachformen der Gebäude sowie ein Flachdach zulässig.

2.2 Die Festlegungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu den Garagen sind verbindlich.

2.3 Dachdeckung
Es sind alle Dacheindeckungen analog der Wohngebäude zulässig.

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

2.5 Stellplätze
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").

3. Geländeanpassung
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.

4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

5. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird zum öffentlichen Straßenraum hin auf max. 1.50m begrenzt.
Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Stützmauern mit einer Höhe von über 1.50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 1.50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden.
Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.

6. Niederschlagswasser
Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ verbindlich vorgeschrieben.

7. Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

## C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern (z.B. 1225)
4. Höhenlinien (438)
5. Bestehende Böschungen
6. Geplante Böschungen
7. Bestehende bauliche Anlagen
8. Bebauungsvorschlag Hausbebauung (5,50)
9. Maßzahlen
10. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

| WA1 | IV | WA2 | II | MI | II |
|---|---|---|---|---|---|
| 0,4 | 1,6 | 0,4 | 0,8 | 0,6 | 0,8 |
| o E RH | FD, SG | o E | SD22°-45° WD22°-45° PD5°-30° vPD5°-30° ZD5°-30° | o E | SD22°-45° WD22°-45° PD5°-30° vPD5°-30° ZD5°-30° |

11. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen. Für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.

12. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.

13. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).

14. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
Dem jeweiligen Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.
Zur weiteren Reduzierung von Niederschlagswasser-Abflüssen wird empfohlen, Tiefbeete, Baumrigolen, Teiche, Speicher, etc. zu errichten.

15. Barrierefreie Gestaltung
Unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen wird eine barrierefreie Gestaltung der Wohngebiete empfohlen.

16. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW Richtlinie GW125 sind zu beachten.

17. Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

18. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bayreuth unverzüglich zu informieren.

19. Bergbauliche Relikte
Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu informieren.

20. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

21. Immissionsschutzrechtliche Hinweise 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 tieffrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem 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.

22. 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.

23. 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 Fachgut-achten 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Der Markt Weidenberg hat in der Sitzung vom 28.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Au" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ________ ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ________ bis ________ unterrichtet.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ________ bis ________ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ________ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ________ bis ________ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am ________ ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegezeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ________ wurde mit Begründung aufgrund des Beschlusses des Markt Gemeinderat vom ________ erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ________ bis einschließlich ________ erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde mit Schreiben vom ________ den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am ________ ortsüblich bekannt gemacht.

7. Der Markt Gemeinderat Weidenberg hat mit Beschluss des Markt Gemeinderat vom ________ den Bebauungsplan "In der Au" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ________ als Satzung beschlossen.

Weidenberg, den ........................
(Siegel)

..........................................................................
Hans Wittauer, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "In der Au" wurde am ________ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

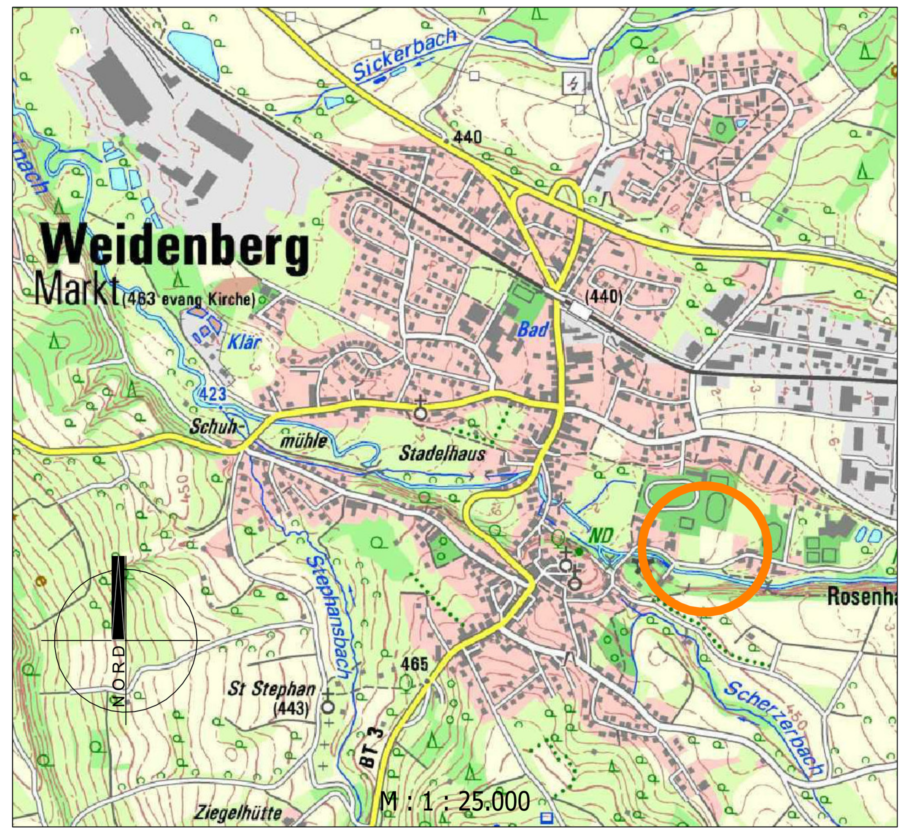
Der Bebauungsplan "In der Au" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Markt Weidenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Weidenberg, den ........................
(Siegel)

..........................................................................
Hans Wittauer, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN IN DER AU
# MARKT WEIDENBERG
## LANDKREIS BAYREUTH




AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: 28.07.2025


ENTWURFSVERFASSER:
INGENIEUR - TEAM
GEBHARDT · HAHN GmbH
ORIONSTRASSE 17 · 95448 BAYREUTH
TEL.:0921/5070399-0 · FAX: 0921/5070399-9 · E-MAIL: INFO@INGENIEURTEAMT-INFO.DE
13.04.2026
DATUM
ENTWURFSVERFASSER