



## ZEICHENERKLÄRUNG

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1 Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2 Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 **MU** Urbane Gebiete
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 GRZ 0,5 Grundflächenzahl, z.B. 0,5
  - 3.2 GF 9.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche, z.B. 9.300 m<sup>2</sup>
  - 3.3 WH 12,31 m Wandhöhe, als Höhenmaß
- 4 Überbaubare Grundstücksflächen**
  - 4.1 Baulinie
  - 4.2 Baugrenze
- 5 Bauvorschriften**
  - 5.1 FD Flachdach
  - 5.2 SD Satteldach
  - 5.3 WD Walmdach
- 6 Verkehr**
  - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 6.4 Verkehrsberuhigter Bereich
  - 6.5 Ein- und Ausfahrtsbereich
- 7 Ver- und Entsorgung**
  - 7.1 Heizzentrale
- 8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
  - 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 8.2 Bäume - zu pflanzen
  - 8.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 8.4 Bäume - zu erhalten

- 10 Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen**
  - 10.1 TGA Flächen für Tiefgaragen
  - 10.2 FStl Fahrradstellplätze
- 11 Sonstige Festsetzungen**
  - 11.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - 11.2 Mit Gehwegen zu belastende Flächen zugunsten der Öffentlichkeit
  - 11.3 Mit Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stromnetz Weiden i.d.OPf. GmbH & Co. KG
  - 11.4 Höhenbezugspunkt (in m üNNH)
  - 11.5 Rampe TG
- 12 Besondere schallschutztechnische Vorkkehrungen**
  - 12.1 Schallschutzmaßnahmen gem. D. 11.4
  - 12.2 Schallschutzmaßnahmen gem. D. 11.2

### B. Hinweise durch Planzeichen

- 1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen - zu widmen
- 2 vorgeschlagene Fläche für Spielplatz
- 3 Elektrizität (Trafostation, Standort vorgeschlagen)

### C. Bestandsangaben

- Das Höhenbezugssystem ist DIN EN 2016 (Höhenstatus 170)
- 1 Flurstücksgrenze
  - 2 Flurstücknummer, z.B. 944/4
  - 3 Gebäude
  - 4 vorhandener Baum
  - 5 Grundstücksessementelle - zu erhalten

## D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 6a BauNVO)

- 1.1 Es wird ein Urbanes Gebiet MU, bestehend aus den Teilgebieten MU 1, MU 2 und MU 3 nach § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Teilgebiet MU 1 ist eine Wohnnutzung gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 im Erdgeschoss an der Bahnhofstraße nicht zulässig.
- 1.3 Im Teilgebiet MU 3 ist ausschließlich die Errichtung eines Parkhauses als Gemeinschaftsanlage für die Teilgebiete MU 2 und MU 3 sowie die Errichtung einer Heizzentrale zulässig.
- 1.4 Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten MU ausgeschlossen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

- 2.1 Im MU 1 dürfen die festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Die festgesetzten maximalen Wandhöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:
  - MU 1: Höhenbezugspunkt 396,91 m ü. NNH.
  - MU 2 und MU 3: Höhenbezugspunkt 396,44 m ü. NNH.
- 2.3 Bei Flachdächern und Walmdächern entspricht der obere Bezugspunkt der Oberkante der Attika der aufgehenden Wand.
- 2.4 Bei Satteldächern und Walmdächern entspricht der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufgehenden Wand.

### 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)

- 3.1 Im MU 1 dürfen im Bereich mit einer festgesetzten maximalen Wandhöhe von 21,0 m die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch Balkone überschritten werden, wenn diese eine Gesamtlänge von insgesamt 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 3.2 Im MU 2 darf die nördliche Baugrenze durch zwei Treppenhäuser um bis zu 3,0 m auf einer Breite von bis zu 6,5 m überschritten werden und die westliche Baugrenze durch ein Treppenhaus um bis zu 3,0 m auf einer Breite von bis zu 6,5 m überschritten werden.

### 4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 22)

- 4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und festgesetzten Flächen für Tiefgarage und Fahrradstellplätze zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Wege, Spielflächen sowie nicht überdachte Fahrradabstellanlagen. Ebenfalls davon ausgenommen sind Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität im MU 2 und MU 3 bis zu einer maximalen Größe von 20,0 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Des Weiteren ist innerhalb des Innenhofs des Bauwerks im MU 2 ein Freizeitzweckbereich für eine Cafeteria bis max. 90 m<sup>2</sup> zulässig.

### 5 Parkgaragen, Tiefgaragen, Stellplätze und Ein- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Sämtliche Stellplätze sind vollständig in einer Tiefgarage im MU 1 bzw. im Parkhaus im MU 3 unterzubringen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Anlieferung, Krankentransport sowie Behindertenparkplätze.
- 5.2 Tiefgaragen und die zugehörigen Tiefgaragenrampen sind nur im gemäß Planzeichnung festgesetzten Bereich zulässig.

### 6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Herstellung eines **Verkehrsbereinigten Bereichs** als sichere Wegeverbindung zwischen MU 2 und MU 3.

### 7 Geh- und Fahrfreizeitflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Für die gem. Planzeichnung als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche GO wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- 7.2 Für die gem. Planzeichnung als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FA wird ein Fahrrecht zugunsten der Stromnetz Weiden i.d.OPf. GmbH & Co. KG (Trafostation) festgesetzt.
- 7.3 Von der festgesetzten Lage und Größe der im Plan festgesetzten Gehrechtsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und der Erhalt des gem. A.3.1 festgesetzten Baumes nicht eingeschränkt wird.

### 8 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

- 8.1 Es gelten die gesetzlichen Regelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

### 9 Dachgestaltung, Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 9.1 Im Urbanen Gebiet MU sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
- 9.2 Im MU 1 im Bereich mit einer festgesetzten maximalen Wandhöhe von 18,6 m sind neben Flachdächern auch Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 9.3 Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten, Schächte und notwendige Treppenhäuser/Aufzugsverfahren überschritten werden, wenn diese eine Höhe von 3,0 m über Oberkante Dachhaut nicht überschreiten. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens um 3,0 m, von der Außenkante der Attika zurücktreten. Sie sind zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz einzuhängen.
- 9.4 Dachaufbauten dürfen eine Fläche von 15 % der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wenn sie einen Mindestabstand von 1,5 m von der Außenkante der Attika einhalten und eine maximale Höhe von 1,0 m haben.

### Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern sind diese zwingend mit einer Dachbegrünung gem. D. 12.14 zu kombinieren.

- 9.6 Bei Satteldächern und Walmdächern sind technische Dachaufbauten unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden, wenn sie flächendeckend zur Dachhaut installiert werden.

### 10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der technischen Vorkkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Der Nachweis ist nach DIN 4109-2:2018-01 zu führen.
- 10.2 An der Westseite der Bebauung entlang der Bahnhofstraße dürfen gem. A.12.2 keine luftungstechnisch notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 Punkt 3.16 angeordnet werden.
- 10.3 Abweichend von der Festsetzung unter D.10.2 sind an der Westseite der Bebauung entlang der Bahnhofstraße luftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig, wenn durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. Schallschutzfenster bzw. -fensterläden in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen oder bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Doppelfassaden gewährleistet ist, dass insgesamt eine Schaltpiegelifferenz erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewährleistet Luftbarkeit in den schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen DIN 4109 in der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Normfassung erfüllt werden.

### Abweichend von den Festsetzungen unter D.10.2 sind an der Westseite der Bebauung entlang der Bahnhofstraße luftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen (einschließlich Kinderzimmern) zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen ist, dass am betroffenen Fenster eines Schlafräumens (einschließlich Kinderzimmern) der Beurteilungspegel der Verkehrslärmmissionen zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) einen Pegel von L<sub>A</sub> = 45 dB(A) nicht überschreitet.

### Abweichend von den Festsetzungen unter D.10.2 sind an der Westseite der Bebauung entlang der Bahnhofstraße luftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen, die nicht Schlafräumen (einschließlich Kinderzimmer) sind, zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen ist, dass am betroffenen Fenster eines solchen Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel der Verkehrslärmmissionen zur Tagzeit (bis 06:00 bis 22:00 Uhr) einen Pegel von L<sub>A</sub> = 59 dB(A) nicht überschreitet.

- 10.4 An der Südfassade der Bebauung entlang der Auenstraße auf der Teilfläche MU 2 sind gem. A.12.1 keine offenen Fenster von Schlaf- und Übernachtungs-räumen zulässig.

- 10.5 Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) sind in Bereichen gem. A.12.1 und A.12.2 mit Beurteilungspegeln der Verkehrslärmmissionen über L<sub>A</sub> = 64 dB nicht zulässig. Davon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschirmungen) der Beurteilungspegel der Verkehrslärmmissionen L<sub>A</sub> = 64 dB nicht überschreitet.

- 10.6 Die Raumb- und Entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. Fensterläden die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bauenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.

- 10.7 Die Rampen von Tiefgaragen sind auf ganzer Länge seitlich hochabsorbierend entsprechend DIN EN ISO 354:2003-12 zu verkleiden. Die Decken von Tiefgaragen sind ab Einfahrts- bzw. Ausfahrtsöffnung bis auf eine Tiefe von L = 10 m hochabsorbierend entsprechend DIN EN ISO 354:2003-12 zu verkleiden. Tiefgarageneingänge sind im unteren Bereich der Rampe zu platzieren. Es ist eine Fernbedienung des Tores vorzusehen, um ein eventuelles Anhalten des PKW bei der Ein- oder Ausfahrt und daraus folgend ein Türöffnen bzw. -schließen zu vermeiden. Das Tiefgarageneingangs ist dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechend auszuführen, so dass das Tor nicht als Schaliquelle zu berücksichtigen ist. Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (verschraubt) auszuführen, so dass das Überfahren akustisch nicht berücksichtigt werden muss.

- 10.8 Die Öffnungen an der Nord- und der Westfassade des Parkhauses im MU 3 sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung 1923\_1 des Büros abConsultants GmbH vom 26.08.2024 zum Bebauungsplan zu verschließen.

### 11 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)

- 11.1 Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 sind zum Zwecke der Angleichung des Geländes zur Herstellung eines ebenerdiges Baufeldes zwischen dem Fassadenfußpunkt der Gebäude und im Übergang zu dem jeweiligen Höheniveau der angrenzenden Grundstücke und Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

- 11.2 Darüber hinaus sind Geländemodellierungen zur Gestaltung von Spielflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m, zur Gestaltung von ebenerdigen, den Wohnungen zugehörigen Terrassen und Gärten bis zu 0,5 m über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkten zulässig.

### 12 Grundordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a+b BauGB)

- 12.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefällene Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsdordnung nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.12.10 zu entsprechen.

- 12.2 Für nicht bebauten Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden gründerischen Festsetzungen entsprechend.

- 12.3 Im MU 1 und MU 2 sind die gem. A.8.1 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen max. zu 70 % als strapazierfähige Rasenfläche und mind. zu 30 % mit einer Bepflanzung mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % (z.B. blütenreiche Wiesenansaat) in Kombination mit Strauchpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten bis spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 12.4 Im MU 3 sind die gem. A.8.1 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen max. zu 40 % als strapazierfähige Rasenfläche und mind. zu 60 % als artenreiche Blühflächen (mind. 20 Arten pro 25 m<sup>2</sup>) aus heimischen, standortgerechten Arten bis spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Kräuteranteil muss mind. 50 % betragen.

- 12.5 Wege, Erschließungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage, Fahrradstellplätze, Feuerwehraufstellflächen, Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und Spielflächen sowie ein Cafeteria-Freizitzbereich gemäß D.4.2 sind in der gem. A.8.1 festgesetzten Fläche zulässig.

- 12.6 Erschließungsflächen im MU 1, MU 2 und MU 3 sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,9 herzustellen. Wege, Feuerwehraufstellflächen und Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) herzustellen.

- 12.7 Die gem. A.6.3 festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist wasserundurchlässig mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,7 herzustellen.

- 12.8 Der als zu erhaltende festgesetzte Bestandsbaum gem. A.9.1 ist aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sowie aufgrund seiner Bedeutung für das Ortsbild dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 12.9 Innerhalb der Baugebiete MU 1, MU 2 und MU 3 sind insgesamt mind. 8 standortgerechte Laubbäume in der folgenden Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme gem. D.12.10 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind mind. 3 Bäume innerhalb des Innenhofs der Gebäude im MU 2 gem. Planzeichnung zu pflanzen.

- 12.10 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
  - Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm
  - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
  - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60-100 cm

- 12.11 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mind. 24 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren, spartenfreien Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mind. 24 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren, spartenfreien Mindestschichtdicke von 1,0 m fachgerechtem Bodenaufbau vorzusehen.

- 12.12 Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Vegetationsflächen sind mit einem mind. 1,20 m mächtigen fachgerechtem, durchwurzelbarem Bodenaufbau (davon mind. 40 cm als beliebiger Oberboden) zu überdecken.

- 12.13 Nebenanlagen wie Müllhäuser oder Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sowie geeignete und überwiegend fensterlose Gebäudefassaden sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 12.14 Flachdächer sind vollständig zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige technische Anlagen, Dachflächen, die der Belichtung, Be- oder Entlüftung dienlich sind, sowie Freiberiege. Mindestens sind jedoch 70 % der gesamten Dachfläche zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgestängeschichtdicke von mind. 20 cm und einem Abflussbeiwert von max. 0,2 vorzusehen. Für mind. 70 % der Dachbegrünung sind heimische Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen.

- 12.15 Das Dach der gem. A.11.5 festgesetzten überdachten Rampe außerhalb des Gebäudes ist vollständig zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgestängeschichtdicke von mind. 10 cm vorzusehen.

- 12.16 Die Nord- und Westfassade des Parkhauses im MU 3 ist vollflächig mit hochwuchsigem, ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung auf die Architektur zu begrünen.

## E. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

### 2 Artenschutz

- Zur Ermittlung der Auswirkungen auf den Artenschutz wurde durch das Büro TNL Energie GmbH Februr 2024 eine artenschutzrechtliche Prüfung (sRp) durchgeführt. Folgende Maßnahmen sind bei der Bauausführung durchzuführen:

- 2.1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und von Maßnahmen an Gehölzen

Zum Schutz des Brühlgeschäfts der Vögel und des Quartiers von Fledermäusen an den Gehölzen dürfen die Baufeldfreimachung und Maßnahmen an Gehölzen nicht während der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) durchgeführt werden.

### 3 Kontrolle und Verschluss von Baumstrukturen und Vogelnistkästen

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten ist vor der Baumfällung der beiden Roskastanien an der Fabrikstraße die vorhandenen Strukturen auf Höhlenpotenzial und Besatz durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Bei Besatz mit Fledermäusen ist das abendliche Ausfliegen abzuwarten und die Baumhöhlen sind nach diesem zu verschließen bzw. der Baum zu fällen. Ebenso sind die angebrachten Vogelnistkästen zu kontrollieren und auf Besatz zu prüfen. Handelt es sich um eine Baumhöhle, ist der Verlust dieser durch Aufhängen von Fledermaus- und/oder Vogelkästen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt mindestens nach dem Verhältnis 1:3. Für den Verlust einer Habitatstruktur (Bruthabitat, Fledermausquartier, etc.) werden drei neue Strukturen im räumlichen Zusammenhang angebracht.

### 4 Kontrolle und Verschluss von Gebäudestrukturen

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten sind direkt vor dem Abriss die vorhandenen Strukturen an und in den Gebäuden auf Besatz von Vögeln und Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Sollte der Abriss in das Brutzeitfenster von Gebäuderüden Arten wie dem Hausparing fallen, ist vor Abriss der Besatz auszuschließen und mögliche Brutplätze sind zu verschließen. Bei nachgewiesenem Besatz und beginnenden Brutgeschehen sind die geplanten Arbeiten nach Beendigung des Brutens durchzuführen. Bei Nachweisen von Fledermäusen sind die Einflugmöglichkeiten nach dem nächtlichen Ausflug zu verschließen. Handelt es sich um Bruthabitate von Vögeln bzw. Quartiere durch Anbringen von entsprechenden Vogelkästen und/oder Fledermauskästen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt mindestens nach dem Verhältnis 1:3. Für den Verlust einer Habitatstruktur (Bruthabitat, Fledermausquartier, etc.) werden drei neue Strukturen im räumlichen Zusammenhang angebracht.

- 2.4 Zur Sicherung der umfangreichen umweltfachlichen bzw. artenschutzrechtlichen Auflagen ist eine Umweltbaubegleitung einzurichten.

### 3 Grundwasser

- 3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinragen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseranstrich zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

### 4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 4.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreeV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen. Niederschlagswasserversickerungen, die nicht mehr unter den Geltungsbereich der NWFreeV fallen, bedürfen der beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG bzw. für die Auenstraße der gehobenen Erlaubnis nach §15 WHG.

- 4.2 Das Gebäude ist wasserdicht zu errichten. Tiefer liegende Gebäudeteile und Lichtgräben sind gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

### 5 Bodenschutz

- 5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

- 5.2 Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

### 6 Beleuchtung

- 6.1 Baustellen-, Straßen-, Wege- und Flächenbeleuchtungen sollen ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektenrückenden Lampen mit UV-armem Lichtspektrum und Abschirmung von nächtlichem Streulicht versehen werden.

### 7 Baumschutz

- 7.1 Die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren, der ZTV-Baumpflege und der ZTV-Vegetationsschichten sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

- 7.2 Vor und während jeglicher Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 (siehe E.7.1) sowie der FGSV-Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (2023) zu treffen und sicher einzuhalten. Die Planung, die Durchführung und der Abschluss der Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen sind der UNB der Stadt Weiden i.d.OPf. jeweils entsprechend vor, während und nach den Bauarbeiten durch geeigneten Nachweis zu belegen.

### 8 Pflanzliste

Laubbäume 1, Wuchsordnung	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Juglans regia Quercus robur Tilia cordata	Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Hainbuche Walnuss Stiel-Eiche Winter-Linde
Laubbäume 2, Wuchsordnung	Acer campestre Alnus glutinosa Prunus avium Sorbus aria Sorbus aucuparia	Feld-Ahorn Schwarz-Erle Vogel-Kirsche Echte Mehlbeere Eberesche
Laubbäume 3, Wuchsordnung	Prunus domestica Prunus communis Pyrus domestica Malus sylvestris Malus domestica	Zwetschge Birne Kultur-Birne Holzapfel Kultur-Äpfel
Sträucher	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Frangula alnus Ligustrum vulgare Rhamnus cathartica Rosa canina Viburnum opulus	Blutrotter Hartriegel Gewöhnliche Hasel Enggrüniger Weidstrauch Faulbaum Liguster Echter Kreuzdorn Hunds-Rose Gewöhnlicher Schneeball
Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, vorzugsweise heimische Bäume zulässig.		

- 9.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DStChG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### 10 Schutz von Leitungstrassen

- 10.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### 11 Immissionsschutz

- 11.1 Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen. Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmmissionen sowie der Anlagenlärmmissionen als Grundlage für die Ermittlung der Außenlärmpegel können der schalltechnischen Untersuchung 1923\_0 vom 26.08.2024 des Büros abConsultants zum Bebauungsplan entnommen werden. Die relevanten Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung 1923\_1 vom 26.08.2024 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH zu entnehmen.

### 12 Sonstiges

- 12.1 Soweit in den Festsetzungen auf DIN-Normen, Richtlinien oder sonstige technische Normen Bezug genommen wird, können diese zu den geltenden Öffnungszeiten bei der Stadt Weiden i. d. Opf. kostenlos eingesehen werden.

## F. VERFAHRENSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Pflanzenschutzverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14