

**Stadt Eschenbach i. d. Opf.  
Lkr. Neustadt an der Waldnaab**

**Bebauungsplan „Am Kalkofen II“  
in Eschenbach**



**Textliche Festsetzungen**

**Vorentwurf vom 09.12.2021**

**Verfasser:**



**Architektur- und Ingenieurbüro  
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr  
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

*Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!*

*Bearbeitungsstand: 06.12.2021*

## **INHALT**

### **A) Präambel**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 4 |
| 2. Rechtsgrundlagen  | 4 |

### **B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- |   |    |
|---|----|
| 3. Art der baulichen Nutzung                                | 5  |
| 4. Maß der baulichen Nutzung                                | 5  |
| 5. Bauweise   | 7  |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 7  |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen                           | 7  |
| 8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen                  | 7  |
| 9. Stellplätze  | 7  |
| 10. Baukörper   | 8  |
| 10.1    Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten                | 8  |
| 10.2    Dachüberstand, Dacheindeckung                       | 8  |
| 10.3    Abstandsflächen                                     | 8  |
| 10.4    Regelschnitte                                       | 9  |
| 11. Einfriedungen   | 12 |
| 12. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser    | 12 |
| 12.1    Bodenversiegelung                                   | 12 |
| 12.1    Rückhaltung von Niederschlagswasser                 | 12 |
| 13. Grünordnerische Festsetzungen                           | 13 |
| 14. Auffüllungen und Abgrabungen                            | 13 |

### **C) Nachrichtliche Übernahmen**

- |                    |    |
|--------------------|----|
| 15. Bodendenkmäler | 14 |
|--------------------|----|

## **D) Hinweise**

16. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung	14
16.1 Grundwasser	14
16.2 Versickerung von Niederschlagswasser	14
16.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser	14
16.4 Brauchwassernutzung	15
17. Altlasten	15
18. Schutz des Mutterbodens	15
19. Immissionen	16
19.1 Landwirtschaft	16
19.2 Truppenübungsplatz Grafenwöhr	16
20. Planunterlagen	16
21. Müllbeseitigung	16

## **E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan** **17**

## **A) Präambel**

### **1. Satzungsbeschluss**

Die Stadt Eschenbach beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen zulässigen Arten von Nutzungen werden nicht zugelassen.

Aufgrund des unterschiedlich beabsichtigten Maßes der Nutzung werden hierbei folgende Bereiche differenziert abgegrenzt:

WA 1	Parzellen 1 – 21, 28 – 46, 56 – 67 und 70 -75
WA 2	Parzellen 22 – 27 und 68 – 69
WA 3	Parzellen 47 – 55

### 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablonen.

Als Höhenlage für die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) wird festgesetzt:

Parzellen	Höhenbezug
1 – 4	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche <b>Planstraße A</b>
5	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche <b>Planstraße A/C</b>
6 – 7	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche <b>Planstraße C</b>
8 – 12	Max. 0,50 m über <b>Urgelände</b>
13 – 17	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche <b>Planstraße D</b>
18 – 21	Max. 0,50 m über <b>Urgelände</b>
22 – 30	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche <b>Planstraße D</b>
31 – 37	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche <b>Planstraße E</b>
38 – 43	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche <b>Planstraße F</b>
44 – 55	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche <b>Planstraße G</b>
56 – 63	Max. 0,50 m über <b>Urgelände</b>
64 – 75	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche <b>Planstraße E</b>

Gemessen wird:

bei Höhenbezug Urgelände  
zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes,

bei Höhenbezug Verkehrsfläche  
in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK Fahrbahnrand der zugewandten Straßenseite der jeweiligen Planstraße, sofern die Verkehrsfläche nicht komplett anliegt, zwischen OK FFB EG und der Höhe der Verkehrsfläche am höchsten Punkt des am betroffenen Grundstück angrenzenden Fahrbahnrandes.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht im Bereich von zulässigen Lichthöfen und Terrassen. Hier erhöhen sich die jeweils zulässigen Wandhöhen um das Maß der jeweils zusätzlich zulässigen Abgrabung.

Auf den Parzellen 1 – 4, 13 – 17, 22 – 23, 31 und 69 darf bei Grenzgaragen im Sinne der BayBO die Höhe der talseitigen Wand und die Wandhöhe an der Grundstücksgrenze bis zu 6,0 m betragen. Gleichzeitig darf die Wandhöhe max. bis 3,20 m über die Straßenoberkante reichen. Das maßgebende Straßenniveau ist der Schnittpunkt der Grenze an der angebaut wird mit dem angrenzenden Straßenrand.

**Für WA 1 wird nachfolgend festgesetzt:**

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, max. 0,4

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl max. 1,2

Zulässig sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig max. 6,80 m. Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe traufseitig max. 6,80 m, darüber hinaus erfolgt für diese Dachform bergseitig keine Festsetzung zur Wandhöhe.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m über OK FFB EG.

**Für WA 2 wird nachfolgend festgesetzt:**

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, max. 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 75 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl max. 1,2

Zulässig sind Gebäude mit mind. 2 und max. 3 Vollgeschossen.

Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau) entlang der Gebäudeseiten mindestens 1,00 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig max. 9,00 m. Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe traufseitig max. 9,00 m, darüber hinaus erfolgt für diese Dachform bergseitig keine Festsetzung zur Wandhöhe.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m über OK FFB EG.

**Für WA 3 wird nachfolgend festgesetzt:**

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, max. 0,4

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl max. 1,2

Zulässig sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss.

Gebäudehöhen sind bis max. 4,0 m zulässig. Die Gebäudehöhe definiert sich von OK FFB EG bis zum obersten Punkt des Daches, bzw. bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand. Der höher liegende Punkt ist hierbei maßgebend.

**5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

- o Offene Bauweise

**6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

Nebenanlagen sind, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen und nach Bayerischer Bauordnung verfahrensfrei möglich, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist analog der im Bebauungsplan auf den jeweiligen Parzellen dargestellten Bebauung vorzunehmen. Eine Abweichung dieser Hauptausrichtung ist max. bis 10° möglich. Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

**8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, frei wählbar; Ein Garagen- bzw. Carportvorfeld von mind. 5,0 m ist einzuhalten.

**9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Für Gebäude mit Wohnnutzung sind Stellplätze in folgender Anzahl zu errichten:

Jeweils 2 Parkplätze pro Wohneinheit bei Gebäuden bis 6 Wohneinheiten,

bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten jeweils 12 Stellplätze zuzüglich ab der siebten Wohneinheit 1,5 Stellplätze pro weitere Wohneinheit (im Ergebnis jeweils auf ganze Stellplätze aufzurunden).

Für sonstige Nutzung (nicht Wohnnutzung) sind darüber hinaus Stellplätze nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten.

Die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Einzig in Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen ist dies unzulässig.

Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

## 10. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### 10.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (VPD), Zeldach (ZD) und Flachdach (FD).

Alle sonstigen Dachformen, wie z. B. Scheddach, Tonnendach, etc. sind nicht zugelassen.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pultdächer, versetzte Pultdächer und Zeldächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 5°

Dachaufbauten, bzw. Staffelgeschosse bei Flachdächern sind nur dann zulässig, wenn diese entlang der Gebäudeseiten mindestens 1,00 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleiben.

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von mind. 2,00 m zu planen. Gemessen wird der Mindestabstand zwischen Dachrand des Hauptgebäudes und Gaube. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die konstruktive Bauhöhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.

Zulässig sind Schleppgauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

### 10.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0.80 m und am Ortsgang 0.50 m nicht überschreiten.

Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig.

Auf Flachdächern sind ausschließlich extensiv begrünte Dächer zugelassen.

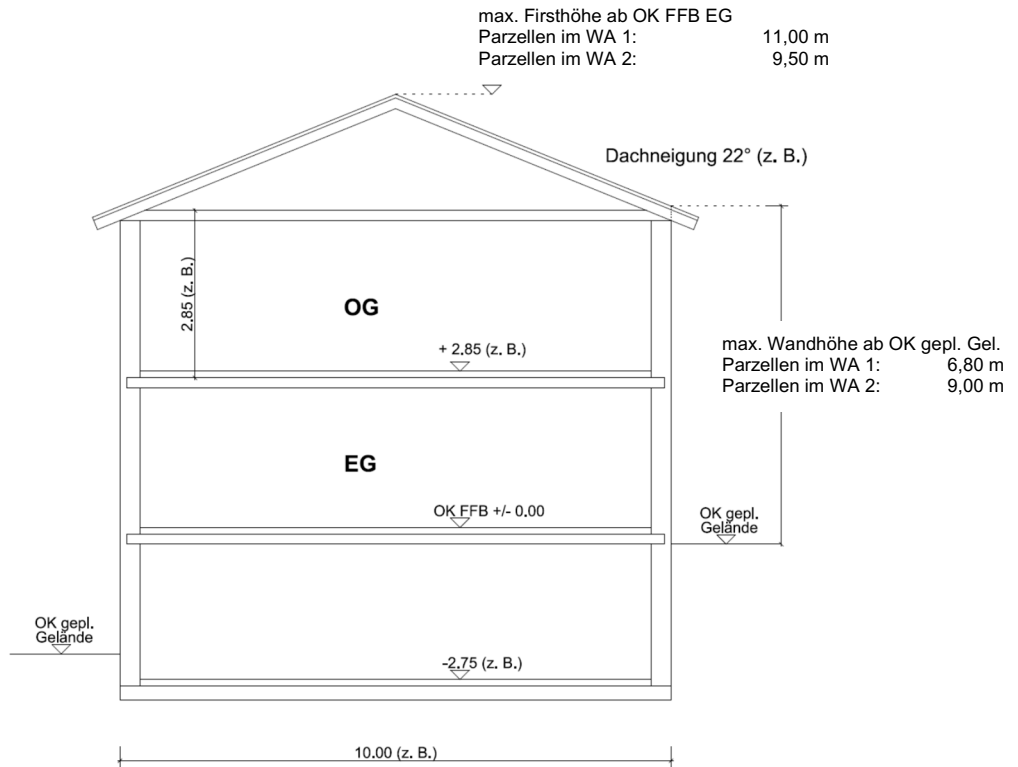
### 10.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

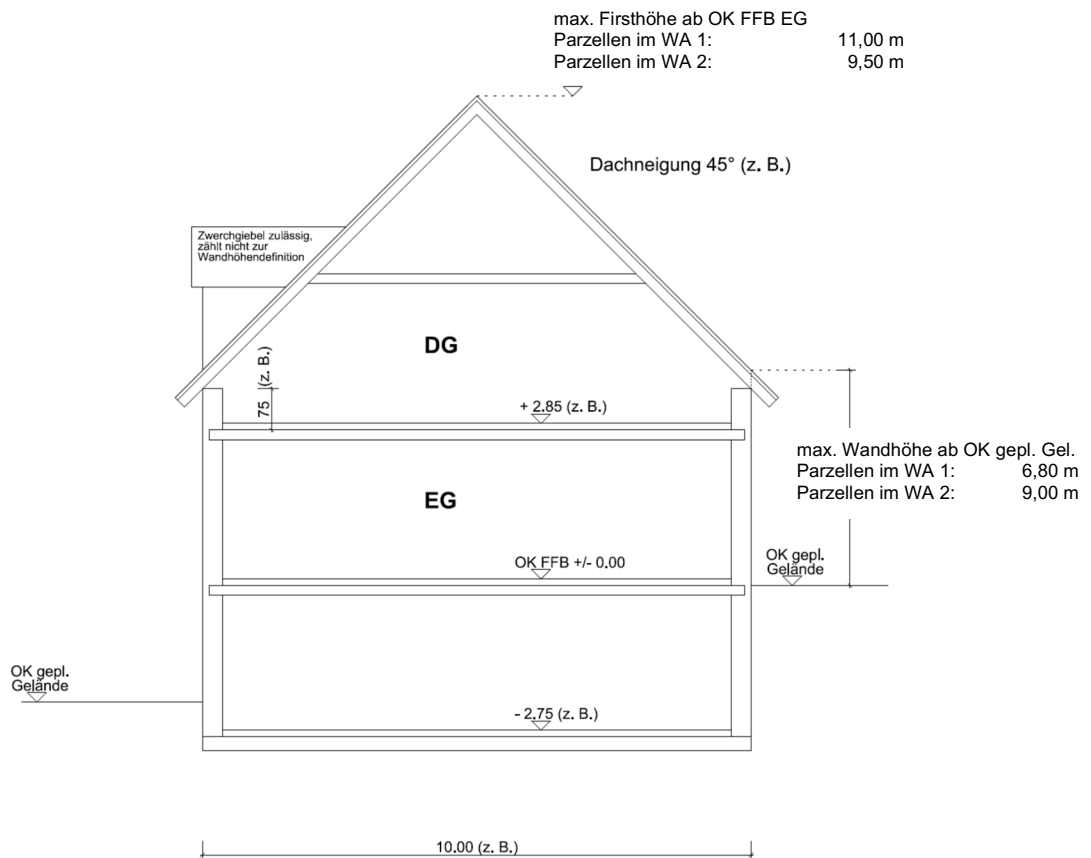


10.4 Regelschnitte

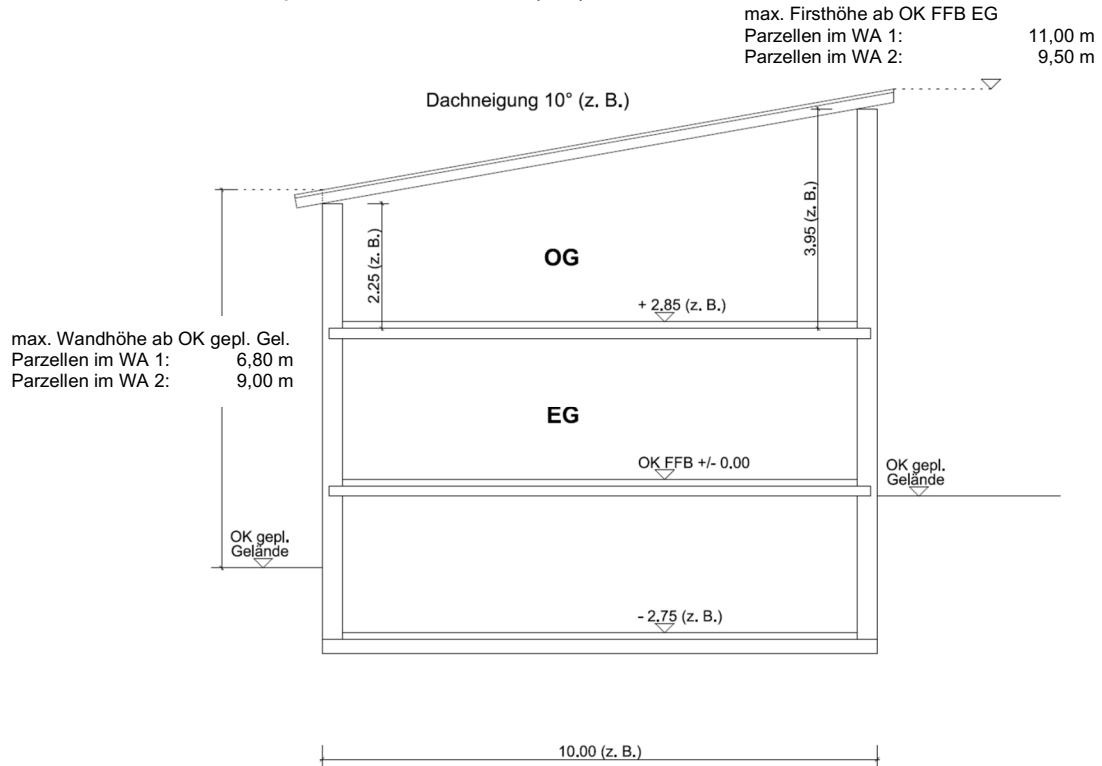
Beispiel 1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD)  
Zeltdach (ZD)



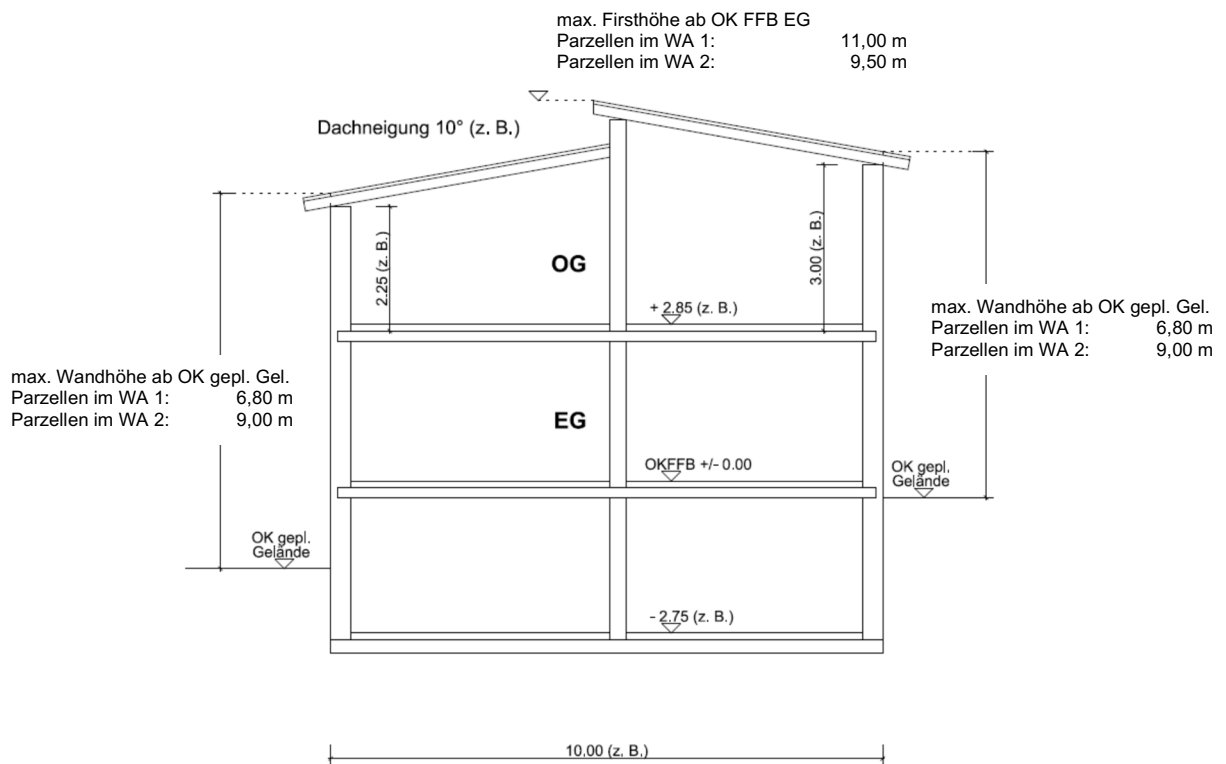
Beispiel 2: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD)



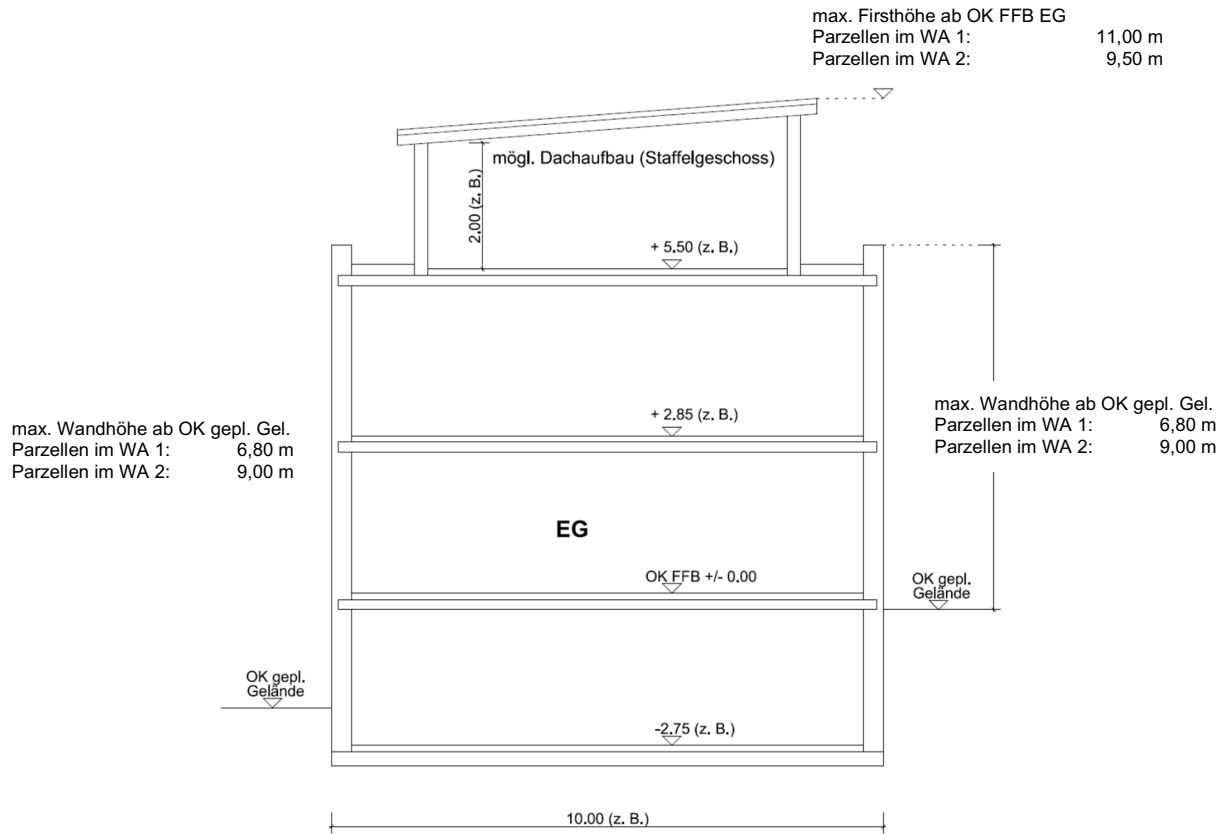
Beispiel 3: Pultdach (PD)



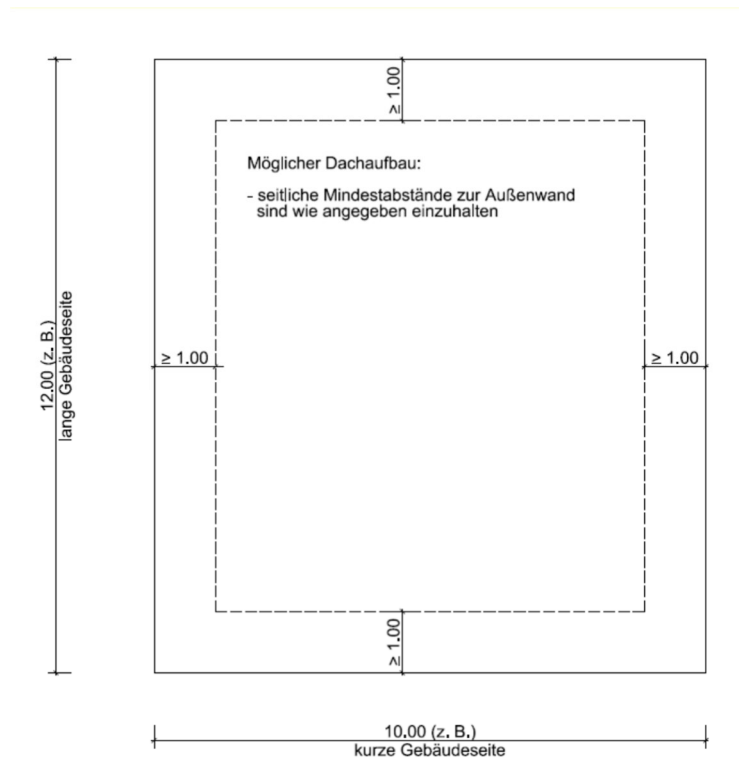
Beispiel 4: Versetztes Pultdach (VPD)



Beispiel 5: Flachdach (FD), Schnitt



Beispiel 3: Flachdach (FD), Draufsicht



## 11. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und sockellosen Zäunen zulässig.

Die maximale Höhe von Zäunen und Mauern darf 1,20 m nicht überschreiten.

Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich von Garagenzufahrten gestattet. Die max. Ansichtshöhe der Stützmauer wird auf 1,50 m begrenzt. Ggf. erforderliche Geländer zur Absturzsicherung bleiben hierbei ohne Höhenanrechnung.

## 12. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 12.1 Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

Die Errichtung von Stein-, bzw. Schottergärten ist unzulässig.

### 12.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Sofern Niederschlagswässer nachweislich nicht oder nur unvollständig einer gesicherten Versickerung zugeführt werden können, sind für die auf privaten Flächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswässer, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbsttätig gewährleisten. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal oder vorhandene Entwässerungsgräben ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Kombinierte Systeme für „temporäre Rückhaltung“ (mit gedrosselter Entleerung) und „dauerhaften Speicher“ (Zisterne für Brauchwassernutzung, z. B. Gartenwasser, Toilette) sind ausdrücklich möglich.

Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung ist unter Ansatz folgender Parameter vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

- Erforderliches Speichervolumen:  $V_{\text{erf.}} = A_u \cdot 20 \text{ l/m}^2$
- Max. zulässige Ableitung:  $Q_{\text{dr}} = A_u \cdot 2 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s}$
- Undurchlässige Fläche  $A_u [\text{m}^2]$ :  $A_u = A \cdot \psi_m$
  
- Mittlerer Abflussbeiwert  $\psi_m$ :

Schrägdächer	0,8
Gründächer	0,5
Pflasterflächen	0,75
Grünflächen	0,0

Niedrigere Ansätze von Abflussbeiwerten sind unter entsprechender Nachweisführung in begründeten Fällen möglich.

Das errechnete Rückhaltevolumen ist auf ganze Kubikmeter aufzurunden und mindestens mit dem daraus resultierenden Volumen herzustellen.

### 13. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### Dachbegrünung

Bei Flachdächern sind nutzbare Dachflächen der Hauptgebäude als begrüntes Dach mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

#### Private Grünflächen

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

#### Durchgrünung innerhalb des Baugebiets

Pro Parzelle wird ein Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum regionaler Arten und Sorten lt. Pflanzliste festgesetzt.

#### Pflanzliste Baugebiet

##### **Obstarten**

*Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8*

Malus domestica - Gartenapfel

Pyrus communis - Gartenbirne

Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge

Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel

Birne: Madame Verte, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Burlat

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

**Hinweis zum Verfahrensstand:**

**Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen werden in Abhängigkeit der Umweltprüfung noch erarbeitet und im Verfahrensstand „Entwurf“ entsprechend eingepflegt!**

### 14. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,50 m begrenzt. Soweit auf angrenzendem Nachbargrundstück in Grenznähe noch keine Auffüllung oder Abgrabung vorgenommen wurde, ist das Gelände im Bereich der Grundstücksgrenzen an den natürlichen Verlauf anzupassen.

Im Bereich von Lichthöfen und Terrassen sind Abgrabungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30 m<sup>2</sup> darüber hinaus bis max. 20 cm unter OK Fertigfußboden des untersten Geschosses zulässig. Böschungflächen zählen hierbei nicht zur Grundfläche der Abgrabung.

## C) Nachrichtliche Übernahmen

### 15. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

## D) Hinweise

### 16. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung

#### 16.1 Grundwasser

Sofern Grundwasser anstehen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

#### 16.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

#### 16.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Nachfolgende Beispielberechnung zu den unter Ziffer 12.2 vorgenommenen Festsetzungen erforderlichen Wasserrückhaltungsmaßnahmen:

Grundstücksgröße, gesamt: 820 m<sup>2</sup>

Dachflächen: 160 m<sup>2</sup>  
Abflussbeiwert Schrägdach: 0,8

Pflasterflächen: 50 m<sup>2</sup>  
Abflussbeiwert Pflasterfläche: 0,75

Grünflächen: 610 m<sup>2</sup>  
Abflussbeiwert Pflasterfläche: 0,0

Undurchlässige Fläche Au:  $160 \text{ m}^2 \cdot 0,8 + 50 \text{ m}^2 \cdot 0,75 + 610 \text{ m}^2 \cdot 0,0 = 165,5 \text{ m}^2$

Erforderliches Speichervolumen:	$V_{\text{erf.}}$	$= A_u \cdot 20 \text{ l/m}^2$ $= 165,5 \text{ m}^2 \cdot 20 \text{ l/m}^2$ $= 3.310 \text{ l}$ $= 3,3 \text{ m}^3$
Max. zulässige Ableitung:	$Q_{\text{dr}}$	$= A_u \cdot 2 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s}$ $= 165,5 \text{ m}^2 \cdot 2 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s}$ $= 331 \text{ ml/s}$ $= 0,33 \text{ l/s}$

#### 16.4 Brauchwassernutzung

Empfohlen wird, ergänzend zur festgesetzten Rückhaltung (Ziffer 12.2), die Möglichkeit zur Nutzung von Niederschlagswasser (z. B. über eine Zisterne) zur Gartenbewässerung und/oder Brauchwassernutzung (z. B. für Toilettenspülung). Hierdurch kann die Ressource Grundwasser nachhaltig geschützt werden.

### 17. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### 18. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soli Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.

## 19. Immissionen

### 19.1 Landwirtschaft

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

### 19.2 Truppenübungsplatz Grafenwöhr

Es wird auf den in Grafenwöhr vorhandenen Truppenübungsplatz hingewiesen. Von diesem gehen Emissionen (Schießlärm, Fluglärm, Verkehrslärm, etc.) aus, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen.

Die US-Streitkräfte sind aufgrund ihrer besonderen Rechtsstellung nicht verpflichtet, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken. Beschwerden und/oder Ersatzansprüche künftiger Bewohner des überplanten Bereiches können deshalb weder vom Bund/der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch vom Betreiber des Übungsplatzes anerkannt werden.“

## 20. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

Die Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

## 21. Müllbeseitigung

Ein direktes Anfahren der Parzelle 55 mit Müllfahrzeugen ist wegen geltender Unfallverhütungsvorschriften nicht möglich. Insofern sind die Abfallbehälter von den Bewohnern/Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung/Abholung zu verbringen.



## E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 09.12.2021 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2021 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 ..... erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Eschenbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt

Eschenbach, den .....

.....

(Siegel)

Stadt Eschenbach  
Gradl, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Kalkofen II“ 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 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

**Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „Am Kalkofen“ in der Fassung vom .....**

Eschenbach, den .....

.....

(Siegel)

Stadt Eschenbach  
Gradl, 1. Bürgermeister