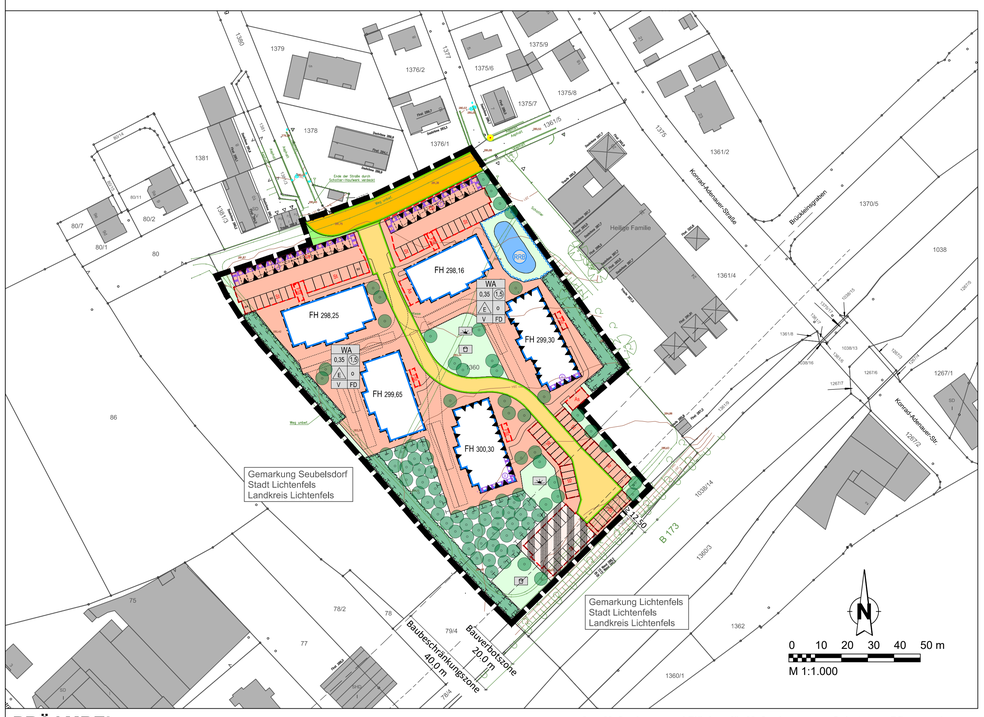
vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBBP) "Am Brückleinsgraben" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Stadt Lichtenfels, Landkreis Lichtenfels, M 1:1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Lichtenfels folgende Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Brückleinsgraben":

Für den vorhabnebezogenen Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom ....., der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 — 2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO
Die Zulässige GRZ kann mit Nebenanlagen bis zu 0,6 überschritten werden.

1,5 — 2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO

V — 2.3 Es sind gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß fünf Vollgeschosse zulässig.

FH 298,25 (Beispiel) — 2.4 Die gemäß Planeinschrieb festgesetzte Firsthöhe (m NHN) der Hauptgebäude darf nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — 3.1 Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

E — 3.2 Es sind Einzelhäuser nach § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

4.2 Private Straßenverkehrsfläche

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Versorgungsleitungen

Für sämtliche Versorgungsleitungen wird im gesamten Baugebiet die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt.

6. Grünflächen

6.1 Private Grünflächen

6.2 Öffentliche Grünflächen

6.3 Spielplatz

6.4 Freizeit und Erholung

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

7.1 Wasserflächen

7.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB — 7.3 Regenrückhaltebecken

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 *Interne naturschutzfachliche Ausgleichsflächen*

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 18.069 Wertpunkten (WP).

Innerhalb des Geltungsbereiches können durch die Herstellung einer Randeingrünung mittels naturnaher Hecken sowie durch die Anlage innergebietlicher, flächiger Gehölzpflanzungen auf insgesamt 2.119 m² 14.833 WP generiert werden.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar in der an das Bauende folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist - mit Ausnahme eines temporären Wildschutzzaunes zum Schutz der Gehölzflächen - nicht zulässig.

Auf allen Ausgleichsflächen ist auf jegliche Form von Nährstoffeintrag, Düngung, Pflanzenschutzmittel usw. zu verzichten.

Vorgaben zu den Gehölzpflanzungen

Für alle Pflanzungen ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" zu verwenden. Es sind Arten der folgenden Pflanzenlisten 1 und 2 zu wählen.

Für die ca. 5 m breite Randeingrünung (Biotoptyp B112-WH00BK, vgl. Maßnahmenplan Anlage 3 zum Umweltbericht) soll ein Heisteranteil von ca. 15% und ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m gewählt werden.

Die flächige, innergebietliche Gehölzstruktur (Biotoptyp B112-WX00BK, vgl. Maßnahmenplan Anlage 3 zum Umweltbericht) ist mit einem Heisteranteil von ca. 50% und einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 zu realisieren. Die Pflanzarten sind hierbei in Gruppen anzuordnen.

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

– Heister, Hei., 2xv, 125-150 cm
– verpflanzter Strauch, vStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Pflanzenliste 1: Bäume

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Edelkastanie	*Castanea sativa*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Frühe Trauben-Kirsche	*Prunus padus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Winter-Linde	*Tilia cordata*Heimische
Obstbäume	

Pflanzenliste 2: Sträucher

Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Gemeiner Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Alle Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss (z. B. durch Drahthosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.) zu schützen. Erfolgt zum Verbissschutz eine Einzäunung, ist diese spätstens nach 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Pflanzflächen zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen anzulegenden Gebüsche und Hecken sind alle als frei wachsende Gehölzflächen anzulegen und zu pflegen. Pflegeschnitte dürfen nur alle 10 - 15 Jahre erfolgen. Der Pflegebedarf ist vorher zu prüfen und bei Bedarf fachgerecht, d.h. abschnittsweise und außerhalb der Vogelbrutzeit (und somit ausschließlichen vom 01.10. - 28.02.) durchzuführen. Zum Gehölz gehörige Saumstrukturen sind abschnittsweise im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zu mähen.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

8.2 *Externe naturschutzfachliche Ausgleichsflächen*

Der noch fehlende Ausgleichsbedarf in Höhe von 3.236 WP muss extern erbracht werden. Hierfür werden die entsprechend noch benötigten Wertpunkte aus dem privaten Ökokonto Murrmann, Fl.-Nr. 355, Gemarkung Schney, herangezogen (Aufwertungsmaßnahmen vgl. Kap. 4.3 im Umweltbericht) und dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Ökofläche Fl.-Nr. 355, Gemarkung Schney — Übersichtslageplan M 1:2.500

8.3 *Artenschutzmaßnahmen*

Bauzeitenbeschränkungen

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände darf die Baufeldräumung (Rodungen, Abmähen von Bewuchs etc.) nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.

Vermeidung von Vogelschlag

Bei großflächigen Glas- oder Metallflächen ab einer Fläche von 2 m² müssen wirksame Maßnahmen zum Schutz vor Vogelkollisionen ergriffen werden, z. B. die Verwendung von Siebdruckglas oder Folienmarkierungen (z. B. Punktraster oder Streifen). Es ist auf einen niedrigen Reflexionsgrad zu achten.

8.4 *Beleuchtung / Reduzierung von Lichtverschmutzung*

Zur Beleuchtung der Außenanlagen und Fassaden sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Die Leuchtenform muss so gewählt und angebracht werden, dass nur das zu beleuchtende Objekt bzw. die zu beleuchtenden Flächen erhellt werden. Die Beleuchtung darf nicht in die Umgebung gerichtet sein oder in die Umgebung abstrahlen.

8.5 *Ausschluss von Steingärten und -schüttungen*

Alle unbebauten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Überdeckung mit Schotter, Splitt, Kies oder Steinen stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die nötigen Feuerwehr-Aufstellflächen, welche auch als Schotterrasen ausgebildet werden können.

9. Pflanzgebote

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß den Artenlisten 1 - 4 zu bepflanzen. Es sind hierbei 50% heimische Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 sowie 50% klimaangepasste Arten der Pflanzenlisten 3 und 4 zu verwenden.

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbaum (s. Pflanzenlisten 1 und 3) zu pflanzen. Es sind geringfügige Abweichungen der im Plan dargestellten Baumstandorte zulässig.

Für die Pflanzung der Bäume sind jeweils Baumscheiben von mind. 8 m² oder durchwurzelbare Bodenschichten von mind. 12 m³ vorzusehen. Werden diese Vorgaben unterschritten, sind unterflurig technische Maßnahmen zu treffen, die einen auf Dauer genügend großen Durchwurzelungsraum und ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung des Baumes gewährleisten.

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 3: Bäume

Baum-Hasel	*Corylus colurna*
Blumen-Esche	*Fraxinus ornus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Französischer Ahorn	*Acer monspessulanum*
Hainbuche	*Carpinus betulus ´Frans Fontaine´*
Italienischer Ahorn	*Acer opalus*
Orient-Buche	*Fagus orientalis*
Silber-Linde	*Tilia tomentosa*
Speierling	*Sorbus domestica*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Heimische Obstbäume in Sorten	

Pflanzenliste 4: Sträucher

Dünenrose	*Rosa pimpinellifolia*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Fingerstrauch	*Potentilla fruticosa*
Gemeiner Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Hundsrose	*Rosa canina*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Pflanzungen zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit einer Mulchschicht abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

St Cp As FSt — **10. Sonstige Nebenanlagen und Stellplätze**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports, Abfallsammelstellen (Müll), Fahrradstellplätzen.

Sonstige Anlagen, die den Vorgaben gemäß § 12 und § 14 BauNVO entsprechen (z.B. Kfz- und Fahrrad-Stellplätze, Technik-Räume, Müllbehälter-Aufstellflächen, etc.) sind innerhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Flächen zulässig. Des Weiteren können solche Anlagen bis zu einer Größe von insgesamt 60 m² auch außerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

Auf der gemäß Planeinschrieb gekennzeichneten *Bedarfsfläche Parkplatzerweiterung* sind ab dem Zeitpunkt weitere Stellplätze zu errichten, ab dem die Anzahl der zugelassenen Kraftfahrzeuge die Anzahl der im Baugebiet vorhandenen Wohneinheiten übersteigt. Dabei wird die Gesamtanzahl von 115 Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht überschritten.

11. Regenerative Energien

Im Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Konkret wird der Vorhabenträger eine Heizungsanlage errichten, welche nicht auf fossile Brennstoffe angewiesen ist. Details hierzu können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

12. Immissionsschutz

12.1 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen *(Nach DIN 4109 sind dies Wohnräume einschließlich Wohndielen bzw. Wohnküchen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.)* sind gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

$R'_{w,ges} \geq 35$ dB innerhalb der beiden südlichen Baugrenzen an straßenzugewandten bzw. dazu flankierenden Gebäudeseiten

Die DIN 4109 kann über die Planungs- und Bauabteilung der Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1 u. 5, 96215 Lichtenfels in der Planauflage eingesehen werden. Sie kann auch über die DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

I/II — 12.2 *Grundrissorientierung*

(I) Dreiseitige Einhausung in der am Planeinschrieb markierten Stelle (Carport)

(II) Grundrissorientierung bzw. Schallschutzkonstruktion im 4. Obergeschoss

In den gem. Planeinschrieb farblich markierten Fassaden im 4. Obergeschoss ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur zulässig, sofern der Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer nicht farblich markierten Fassade bzw. Baugrenze belüftet werden kann (Grundrissorientierung).

12.3 *Belüftung von Aufenthaltsräumen*

Sofern die Grundrissorientierung von Festsetzung 12.2 nicht umsetzbar ist, sind bei der Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 49 dB(A) in der Nacht fensterunabhängige (schallgedämmte) Lüftungsmöglichkeiten o. Ä. vorzusehen.

12.4 *Carport-Lösungen*

Zum Schutz vor Geräuschen des ruhenden Verkehrs sind die im Geltungsbereich gekennzeichneten Stellplatzflächen mit Abschirmungen in Form von dreiseitig geschlossenen Carport-Lösungen anzuordnen. Die Abschirmung ist dabei mit einer geschlossenen Oberfläche ohne große Risse oder Lücken sowie eine flächenbezogene Masse von $m' \geq 10$ kg/m² der Außenbauteile ohne besondere absorbierende Eigenschaften auszuführen

Die Berechnungsgrundlagen der Schalltechnischen Untersuchung sowie weitere Ausführungen zu den oben genannten Festsetzungen können der *Schalltechnischen Untersuchung* des Büros *Möhler + Partner Ingenieure* vom April 2025 entnommen werden. Die Schalltechnische Untersuchung wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang 7 beigelegt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Gestaltung

FD — Die Gebäude sind mit Flachdächern auszubilden (max. Neigung 5°).

2. Dachgestaltung

Die Dächer der Wohn- und Carportanlagen sind zu begrünen. Die Begrünung ist mindestens als Extensivbegrünung mit 8 - 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht auszuführen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.).

Für sonstige Nebenanlagen sind, neben der Dachbegrünung, als Dacheindeckung rote, braune oder schwarze Eindeckungen aus nicht glänzenden Materialien zulässig. Metalldächer sind nur zulässig, wenn deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.

Auf allen Haupt- und Nebengebäuden ist die Errichtung von Anlagen der Solar-Technik (Photovoltaik-Anlagen, Solarthermie, etc.) zulässig.

3. Fassadengestaltung

Als Materialien für Fassaden ist Putz oder Holz zulässig. Reflektierende oder grelle (signalfarbene) Farben oder Materialien sind ausgeschlossen.

4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze und nicht stärker befahrene Nutzflächen sind mit durchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen.

Soweit erforderlich, können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag oder mit einer Asphaltdecke ausgeführt werden.

5. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,20 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein ist zum Straßenraum hin bis zu einer Höhe von 1,20 m ist zulässig.

Sockelmauern bei Zäunen werden - außer zur Straße hin - nicht zugelassen. Der Zaun hat einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

Stützmauern im Grundstücksbereich sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

6. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück in den im Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft zu sammeln und zurückzuhalten. Der Notüberlauf wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Konrad-Adenauer-Straße angeschlossen und mit einer Drosseleinrichtung versehen. Es ist sicherzustellen, dass durch den Notüberlauf nicht mehr als 40 l/s in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Abwasserbeseitigung/Regenwassernutzung

Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Bei Entwässerungen im Trennsystem ist das Merkblatt DWA-M 153, Stand 06.06.2012 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser") und die Merkblattreihe DWA-A/M 102, Stand April 2022, sowie das LfU-Merkblatt 4.3/2, Stand 01.10.2014, anzuwenden.

Der Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen wird begrüßt.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

Auf die Verordnung TrinkwV 2023 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 Bl. 1 Ziff., Stand 13.12.2016, - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Parallel zur Bauleitplanung ist ein Wasserrechtsverfahren für die Abwasserbeseitigung durchzuführen.

2. Hinweise zu haustechnischen Anlagen

Haustechnische Anlagen im Freien (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen etc.) sind unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen und aufgrund der erhöhten Störwirkung bei einer kontinuierlichen Geräuschabstrahlung so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass die jeweilige Anlage außerhalb des Einwirkungsbereichs der maßgeblichen Immissionsorte nach Kapitel 2.2 der TA Lärm liegt und somit Beurteilungspegel verursacht werden, die mindestens 10 dB(A) unterhalb der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts liegen.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und des Ausschlusses tieffrequenter Geräuschanteile sowie einer Übertragung von Körperschall obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises zu erbringen.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume im Sinne der 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 Aufenthaltsraumes.

3. Artenschutz

Sollten vor Beginn oder im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich der Vorhabenflächen geschützte Arten auftreten, so muss umgehend die Untere Naturschutzbehörde kontaktiert werden, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Randlich an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestände sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Absperrung mit Bauzaun, Anbringen eines Stammschutzes) vor jeglicher Beeinträchtigung durch den Baubetrieb zu schützen. Die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP4) und DIN 18920 sind zu beachten.

ZEICHNERISCHE HINWEISE

1. Bauverbotszone

Baubeschränkungszone

2. Topografie

3. Digitale Flurkarte

4. bestehende Gehölze

5. Feuerwehr - Aufstellflächen bzw. Fahrkurven

6. Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

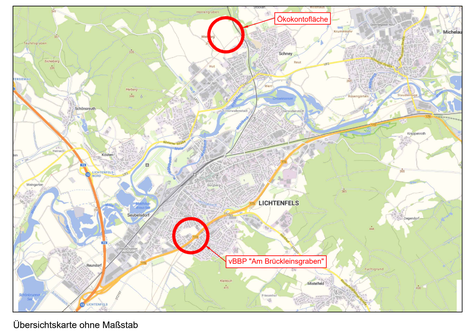
WA	
0,35	1,5
E	o
V	FD

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bebauungsart	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Dachform

REGELUNGSINHALTE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Brückleinsgraben" besteht aus :

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Anhang 1 - Baugrundgutachten *Büro Dipl.- Geologe Stefan Bornschlegel* vom 27.11.2023
Anhang 2 - Sickertest *Büro Dipl.- Geologe Stefan Bornschlegel* vom 18.04.2024
Anhang 3 - Schadstoffuntersuchung *Büro Dipl.- Geologe Stefan Bornschlegel* vom 14.03.2024
Anhang 4 - Orientierende Kampfmittelvorerkundung - *Envi Experts GmbH* vom 29.01.2025
Anhang 5 - Stellungnahme der *Sachverständigen GmbH Schneeberger & Kraus* vom 30.04.2024
Anhang 6 - Umweltbericht der Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg
Anhang 7 - Schalltechnische Untersuchung *Büro Möhler + Partner Ingenieure* vom April 2025
Anhang 8 - Archäologische Voruntersuchung Kurzbericht - *BLfD* vom 16.01.2025
Anhang 9 - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.04.2025



Übersichtskarte ohne Maßstab

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEUR-GMBH

	23.075.6/7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf		07.10.2024	Ba	Eb/Re
Entwurf		12.05.2025	Ba	Eb/Re
Änderung		...	...	...
Änderung		...	...	...
Satzung		...	...	...

vBBP +GOP "Am Brückleinsgraben", Stadt Lichtenfels

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2024 hat in der Zeit vom 30.10.2024 bis 28.11.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2024 hat in der Zeit vom 30.10.2024 bis 28.11.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2025 bis 23.06.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekantmachung vom 20.05.2025 in der Zeit vom 21.05.2025 bis 23.06.2025 veröffentlicht/öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Lichtenfels, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Stadt Lichtenfels, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Lichtenfels, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister