

## **Bebauungsplan der Stadt Nabburg**

### **„An der Krankenhausstraße“**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Nabburg folgende

# **S A T Z U N G**

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

**Fassung vom 03.06.2019**

## Inhalt

§ 1	Bebauungsplan .....	3
§ 2	Geltungsbereich .....	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	3
§ 6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	4
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	4
§ 8	Höhenlage der Baugrundstücke .....	4
§ 9	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB .....	5
§ 10	Werbeanlagen .....	6
§ 11	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO ..	6
§ 12	Einfriedungen .....	6
§ 13	Grünordnung .....	6
§ 14	Entwässerung .....	7
§ 15	Brandschutz .....	7
§ 16	Schallschutz .....	8
§ 17	Müllentsorgung .....	9
§ 18	Inkrafttreten .....	9

## **§ 1 Bebauungsplan**

Die Planzeichnung vom 08.05.2018 in der Fassung vom 03.06.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 08.05.2018 in der Fassung vom 03.06.2019 dargestellt.

## **§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. (siehe zugehörige Planzeichnung mit den Bebauungsplan). Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

## **§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Zur Berechnung der Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahl (insbesondere für Garagen) sind die Regeln der BauNVO anzuwenden. Abweichend hiervon darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu 80 von Hundert überschritten werden.

## **§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die abweichende Bauweise festgesetzt. § 22 Abs. 4 BauNVO.

## **§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- (1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).  
Je Wohneinheit werden 2,0 Stellplätze festgesetzt. Bei Wohneinheiten bis 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche reicht 1,0 Stellplatz aus.  
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/Carport oder in einer Tiefgarage untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.  
Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach §4 Abs. 1 GaStellV.  
Alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

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

- (1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. Dabei ist die Wandhöhe nach der Bayerischen Bauordnung anzuwenden.  
(2) Abweichend hiervon werden für die Fassadenseiten zwischen den Wohngebäuden die Abstandsflächen ab neu geplanten Gelände (OK Garage) gemessen.

## **§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke**

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe bzw. die zulässige Gebäudehöhe.  
(2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.  
(3) Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich ab RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zur OK First.  
(4) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab RFOK EG bis zur Attikahöhe.

- (5) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird für jedes Gebäude festgelegt.  
Dabei gelten folgende Werte:  
Haus 1 RFOK EG = 382.00 ü NN  
Haus 2 RFOK EG = 381.60 ü NN  
Haus 3 RFOK EG = 381.00 ü NN  
Haus 4 RFOK EG = 381.00 ü NN  
Haus 5 RFOK EG = 381.60 ü NN  
Haus 6.1 RFOK EG = 380.40 ü NN  
Haus 6.2 RFOK EG = 379.00 ü NN  
Die Werte dürfen um +/- 30 cm abweichen.  
Die RFOK EG sind im Baugenehmigungs- bzw. im Genehmigungsverfahren darzustellen.
- (6) Im Baugebiet gilt für die Wohngebäude eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m bzw. eine Wandhöhe von 6,50 m. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)  
Für Nebengebäude und Garagen (auch Grenzgaragen) gilt eine maximale Wandhöhe von 3,00 m. Die Wandhöhe der Nebengebäude und Garagen wird ab neu geplanten Gelände gemessen.
- (7) Die maximale Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren darzustellen und zu vermessen.
- (8) Zur Überwindung von Geländesprüngen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.
- (9) Auffüllungen sind bis FOK EG zulässig. Abgrabungen sind bis UK der Garagenanlagen zulässig.

### **§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB**

- (1) Freileitungen sind unzulässig.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

## **§ 10 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.  
Die Werbefläche darf 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen in grellen oder reflektierenden Farben sind unzulässig.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

## **§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

- (1) Dächer  
Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.  
Die Bezeichnung „Hybriddach“ bezieht sich dabei auf die Dachisolierung.  
Die Dacheindeckung ist nur in roten Farbtönen zulässig.
- (2) Fassaden  
Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.
- (3) Die Dächer der Garagenanlagen zwischen den Gebäuden sind zu begrünen.

## **§ 12 Einfriedungen**

Zur Absicherung des Geländes des Nachbargrundstückes sind entlang der Grundstücksgrenze Stützmauern bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Zur Überbrückung von Geländesprüngen sind Stützmauern ebenfalls bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.  
Zur Absturzsicherung sind auf den begrüneten Garagendächern Zäune mit einer Höhe von max. 1.20 m ab OK Tiefgarage zulässig. Zulässig sind Metall- und Drahtzäune.

## **§ 13 Grünordnung**

- (1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.
- (2) Im Plangebiet sind sechs Bäume zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden.  
Für die Bäume sind geeignete industriefeste und salztolerante Arten. gem. GALK-Straßenbaumliste zu verwenden.  
(Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag)  
[http://www.galk.de/arbeitskreise/ak\\_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/](http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/)
- (3) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze einzuhalten:

<b>Gehölze:</b>	<b>Mindest-Pflanzqualitäten</b>
Straßenbäume	▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen,

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld  
Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17  
E-Mail – [info@preihsl-schwan-ingenieure.de](mailto:info@preihsl-schwan-ingenieure.de)

1. oder 2. Ordnung	Stammumfang mind. 16 - 18 cm ▪ ggf. Straßenraumprofil, falls erforderlich
Bäume 2. und 3. Ordnung (Standort frei wählbar)	▪ Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm ▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Obstbäume	▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 –12 cm ▪ (Halbstamm nicht zulässig!)
Sträucher	▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

(4) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Pflanz- und Saatarbeiten müssen spätestens 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.

(5) Ausführung und Pflege

Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

(6) Die Fällung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. (im Zeitraum vom 01.10 bis 28./29.02)

(7) Die Dächer der Garagenanlagen zwischen den Gebäuden sind zu begrünen.

## **§ 14 Entwässerung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Mischsystem.

In das Mischsystem wird das Schmutzwasser eingeleitet. Das anfallende Regen- und Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück in Rigolen zurückgehalten und gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben. Die einschlägigen Vorschriften der NWFreiV und TREN OG bzw. TRENGW sind zu beachten.

## **§ 15 Brandschutz**

Für alle Nutzungseinheiten darf für den 2. Rettungsweg die max. Brüstungshöhe von 8 m nicht überschritten werden. Sind Nutzungseinheiten darüber geplant, ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen. Sofern sich die Anleiterpunkte der Nutzungseinheit auf der Rückseite befinden, ist bis dahin der ungehinderte Zugang zu gewährleisten (z.B. Türen in Einfriedungen).

## **§ 16 Schallschutz**

1. In den Gebäuden, die in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit roten Pegel­eintragungen „S“ für das entsprechende Geschoss versehen sind, ist mindestens ein Fenster von schutzbedürftigen Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zu einer Seite ohne ausgewiesene Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. zu einer leiseren Seite zu orientieren.

Schutzbedürftige Räume sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

2. In den Gebäuden, die in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit roten Pegel­eintragungen „W/S“ für das entsprechende Geschoss versehen sind, ist mindestens ein Fenster aller schutzbedürftigen Räume zu einer Seite ohne ausgewiesene Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. zu einer leiseren Seite zu orientieren. Schutzbedürftige Räume siehe Festsetzung 1.

3. Soweit die Orientierung mindestens eines Fensters der schutzbedürftigen Räume (schutzbedürftige Räume siehe 1) von mit „S“ oder „W/S“ gekennzeichneten Gebäudeseiten zur leiseren Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen oder Doppelfassaden, sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in schutzbedürftigen Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit bzw. in allen weiteren schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 40 \text{ dB(A)}$  während der Tagzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 zu erfolgen.

4. PKW-Stellplätze sind den jeweils nächstgelegenen Wohneinheiten zuzuordnen.



### **§17 Müllentsorgung**

Für die Müllentsorgung ist an der Krankenhausstraße eine zentrale Sammelstelle vorzusehen, um die Zugriffsbedingungen durch den Entsorger zu sichern.

### **§ 18 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.**

Nabburg, .....

**Stadt Nabburg**

---

Armin Schärtl  
1.Bürgermeister

## Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Schichtenwasser werden empfohlen.

3. Zum Schutz von Erdarbeiten:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

4. Das Niederschlagswasser von Blechdachflächen der Materialien Blei, Kupfer oder Zink größer als 50 m<sup>2</sup> ist vor der Einleitung gemäß Art. 41f BayWG vor der Einleitung zu reinigen.

5. Die Befestigung der Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundener Wegedecke, breitfugiges Pflaster (Rasenfugenpflaster), Schotterrassen oder Kies vorzunehmen. Oberflächenwasser ist so weit als möglich zu versickern.

6. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).

7. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.

#### 8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

9. Auf das Hammerschlags- und Leiterrecht (AGBGB Art. 46 b) wird hingewiesen.

#### 10. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

11. Die unter der Satzung erwähnten Normen sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Dabei gilt aktuell folgender Rechtsstand:

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

BayBO (Bayerische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017.

12. Bezüglich der Begriffsbestimmung Vollgeschoss wird auf die Landesbauordnung verwiesen, sowie auf §20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO)

13. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2040 (Regensburger Straße) wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von möglichen aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt der Investor. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

14. Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Das Oberflächenwasser der Zufahrten muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Zufahrtbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.