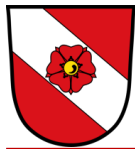


Bebauungs- und Grünordnungsplan

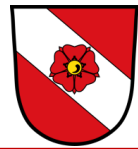
„Krampelmühlweg-West“

Begründung
i.d.F. vom 15.06.2026



Teil A, Begründung

1	Planungsanlass.....	2
2	Alternativenprüfung	2
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.2	Wahl des Verfahrens.....	3
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
3.2	Topographie / Nutzung.....	4
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse / Grundwasser	4
3.4	Bodenordnende Massnahmen	5
4	Planinhalte und Festsetzungen	5
4.1	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
4.1.2	Mass der baulichen Nutzung.....	6
4.1.3	Bauweise, Abstandsflächen	7
4.1.4	Stellplätze, Garagen und Carports	7
4.2	Immissionsschutz.....	7
4.2.1	Verkehrslärm.....	8
4.2.2	Gewerbelärm	8
4.2.3	Sportanlagenlärm.....	8
4.2.4	Erforderliche Schallschutzmaßnahmen	8
4.2.5	Fazit.....	10
4.3	Grünordnung.....	11
4.3.1	Solarenergetische Nutzung	12
4.4	Örtliche Bauvorschriften	12
4.4.1	Dachgestaltung	12
4.4.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
4.4.3	Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen	13
4.4.4	Werbeanlagen / Beleuchtung	13
5	Artenschutz.....	14
6	Erschliessung.....	14
6.1	Verkehrerschliessung.....	14
6.2	Wasser- und Energieversorgung.....	14
6.2.1	Wasserversorgung.....	14
6.2.2	Abwasserbeseitigung.....	15
6.2.3	Abfallbeseitigung.....	15
6.2.4	Leitungsverlegung.....	15
6.2.5	Fernmeldeanlagen	16
7	Altlasten.....	16
8	Denkmalschutz	16
9	Bodenschutz	17
10	Schutz von Gebäuden und baulichen Anlagen.....	17
11	Regelung des Wasserabflusses / Grundwasserschutz.....	17
12	Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	17
13	Anhang	19
	Schallgutachten, IBAS-Bericht Nr. 25-15272-b03	19
	Bodengutachten Dr. Gründer.....	19



1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Dietfurt erfreut sich einer anhaltenden Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnraum. Da aus den bestehenden Baugebieten keine Bauplätze mehr auf dem freien Markt zur Verfügung stehen, sieht sich die Stadt veranlasst, die Innenentwicklung voranzutreiben.

Durch die Verlagerung des EDEKA-Marktes steht eine rund 6.300 m² große Fläche für die innerörtliche Entwicklung zur Verfügung. Während auf dem südlichen Teil der Fläche die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden sollen, möchte sich die Stadt Dietfurt auf dem nördlichen Teil des Areals die Möglichkeit sichern, hier einen Kindergarten zu errichten.

Diese Entwicklungsmöglichkeit nimmt die Stadt Dietfurt auch zum Anlass, die Gemengelage aus Wohnnutzung, Handwerksbetrieben und Handel auf den westlich angrenzenden Flächen planungsrechtlich und immissionsschutztechnisch zu klären.

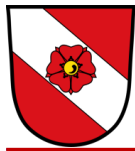
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich der Stadt Dietfurt. Insbesondere Aufgrund der Nähe zur Bahnhofstraße und den gewerblichen Nutzungen wirken verschiedene Lärmquellen, insbesondere Verkehrslärm, auf das Plangebiet ein, die die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau nicht vollständig möglich machen.

Bereits jetzt bestehen im Plangebiet an verschiedenen Stellen Wohnnutzungen, deren Schutzwürdigkeit beachtet werden muss. Ebenso muss den bestehenden Gewerbebetrieben der Fortbestand und eine gewisse Weiterentwicklung gesichert werden. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend, wird für den Geltungsbereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, gewählt.

Im Rahmen der Bauleitplanung handelt es sich beim Schallschutz um einen Belang, der im Rahmen der Abwägung neben anderen planungsrelevanten Belangen zu berücksichtigen ist. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verringerung des Flächenverbrauchs ist die Nutzung innerstädtischer Brachflächen heutzutage ein gewichtiger Belang. Gerade in innerstädtischen Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, ist die gegenseitige Rücksichtnahme sowie Kompromisse in hinsichtlich des uneingeschränkten Schallschutzes der Wohnbebauung einerseits und der uneingeschränkten Weiterentwicklung der Gewerbebetriebe geboten.

2 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Fläche, die vollkommen von bestehender Bebauung umringt ist. In den angrenzenden öffentlichen Straßen befinden sich alle Einrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) für einen unmittelbaren Anschluss. Die Aufwendungen für die Erschließung sind deshalb besonders gering.



Angesichts des Ziels, innerstädtische Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen, stellen weder eine gewerbliche Nutzung oder eine Realisierung des Vorhabens an anderer Stelle eine Planungsalternative dar.

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

2.2 WAHL DES VERFAHRENS

Mit einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 26.300 m² und einer maximal zulässigen Grundfläche von weniger als 15.780 m² fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 13a BauGB Abs. 1 Nr.1. In Abstimmung mit dem Landratsamt findet daher das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich Anwendung, da das Areal bisher bereits baulich genutzt wurde und an die bestehende Bebauung angrenzt.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit formal nicht erforderlich.

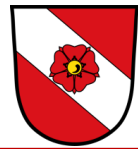
Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Ortsrand von Dietfurt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke bzw. deren Teilflächen mit den Flurnummern. 578/1; 622/16, 990/1, 990/2, 990/3, 990/5, 991, 991/3, 991/4, 991/5, 991/6, 991/7, 991/8, 991/9, 991/10, 992, 993, 993/1, 993/2, 994, 994/4, 994/6, 994/7, 994/9 der Gemarkung Dietfurt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,63 ha.

Das Baugebiet liegt außerhalb des 60 m Bereiches der Weißen Laber (§ 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz) und der festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Stadt Dietfurt. Dennoch befindet sich das Gebiet im wassersensiblen Bereich.



3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände ist weitgehend eben und fällt leicht nach Süden hin ab. Der östliche Teil des Plangebietes wurde bisher durch den EDEKA-Markt und die dazugehörigen Parkplätze genutzt.

Westlich davon und südlich der Bahnhofstraße ist das Areal durch eine Mischung aus Wohngebäuden, Handwerks und Handelsbetrieben, Lager und Freiflächen und Hausgärten geprägt.

3.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE / GRUNDWASSER

Das Planungsgebiet liegt im Bereich quartärer Sande und Kiese, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Es liegen keine eigenen Grundwasserstandbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Aufgrund der Lage im wassersensiblen Bereich wird der Grundwasserflurabstand als eher gering eingeschätzt.

Für den südöstlichen Teil des Plagegebietes liegt ein Bodengutachten vor. Die zeigt, dass in der Gründungssohle mit tragfähigen Sanden und Kiesen zu rechnen ist. Sollten unter der Gründungssohle noch weiche Schluffschichten oberhalb des Kiesel angetroffen werden, wird ein Bodenaustausch bis auf die tragfähigen Sand- und Kiesschichten erforderlich.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Benutzungen (auch Bauwasserhaltung) sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln. Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.“



Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser), so ist rechtzeitig mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen und die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist vor den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten. Für die Entsorgung überschüssiger Massen ist rechtzeitig

3.4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

4 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mit der Zielsetzung die Möglichkeiten zur Innenentwicklung in Dietfurt voranzutreiben und dabei durch die planungsrechtlichen Festsetzungen das Verträgliche nebeneinander von Wohnen, Handel und Gewerbe im Plangebiet zu entwickeln. Durch die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen gestalterischer Fehlentwicklungen im Plangebiet vermieden und einheitliche Gestaltungsvorgaben der Stadt umgesetzt werden.

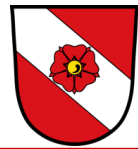
4.1 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden festgesetzt als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Derartige Nutzungen sind aufgrund des Immissionsverhaltens bzw. der Flächeninanspruchnahme unerwünscht und entsprechen nicht dem städtebaulichen Zielen für den Bereich.

Mit der Festsetzung des Mischgebietes soll das Nebeneinander von Wohnen, Handel und Handwerk dauerhaft gesichert werden. Neben der Möglichkeit die freigegebenen Flächen zu Wohnzwecken zu nutzen und Flächen, sollen den ansässigen Handels- und Handwerksbetrieben Möglichkeiten zur Weiterentwicklung in



einem mischgebietsverträglichen Rahmen gesichert werden. Bereits jetzt hat jedoch die gewerbliche Nutzung auf die schützenswerte Wohnnutzung in der Gemengelage Rücksicht zu nehmen.

4.1.2 Mass der baulichen Nutzung

4.1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die, in der Planzeichnung festgesetzte, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im gesamten Plangebiet gilt eine GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Hierdurch soll eine, dem Standort angemessene, Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauGB mit Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Wege und Terrassen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

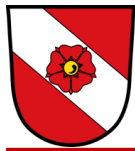
4.1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschoss ist hierbei als Dachgeschoss auszuführen. Die Anzahl der Geschosse orientiert sich einerseits an den bestehenden Baukörpern und lässt im rückwärtigen Bereich die gewünschte städtebauliche Nachverdichtung zu.

4.1.2.3 Begrenzung der Wandhöhen

Insbesondere bei gewerblichen Bauten oder „modernen“ Wohnhausformen mit Pultdächern oder sehr flachen Dachneigungen können große Fassadenflächen entstehen, die sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die maximale Wandhöhe wird daher auf 10,00 m und die maximale Firsthöhe auf 13,00 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Oberer Bezugspunkt ist bei Gebäuden der gedachte Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberseite der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika und bei baulichen Anlagen die Oberkante des höchsten Bauteils. Ausnahmen sind zulässig Silos bzw. für untergeordnete Bauteile wie Antennen, Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Dachaustritte, etc., wenn diese Bauteile mindestens um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe allseitig von den Außenkanten des Gebäudes zurücktreten



4.1.3 Bauweise, Abstandsflächen

4.1.3.1 Bauweise

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper mit einer Länge von deutlich mehr als 50 m würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken und sich städtebaulich nicht gewünscht.

Die Baugrenzen werden großzügig gefasst, um den Bauherren mehr Flexibilität bei der Ausnutzung seines Grundstücks zu geben. Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch im Bereich der festgesetzten Grünfläche.

4.1.3.2 Abstandsflächen

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen bemessen sich grundsätzlich gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4.1.4 Stellplätze, Garagen und Carports

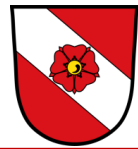
Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dietfurt nachzuweisen. Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge für die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sowie 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.

4.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich der Stadt Dietfurt. Da innerhalb des Geltungsbereichs neben Wohnnutzungen auch verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind, wird für den Geltungsbereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um mögliche Lärmkonflikte zwischen der geplanten Nutzung und der im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen bzw. aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen durch Straßenverkehr bewerten zu können, wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen durch ein schalltechnisches Gutachten ermittelt. Der Bericht 25-15272-b02 vom 09.06.2026 der IBAS-Ingenieurgesellschaft mbH ist im Anhang beigefügt.



4.2.1 Verkehrslärm

Die Ergebnisse zeigen, dass zur Tagzeit Beurteilungspegel im Plangebiet von unter 57 dB(A) resultieren. Dieser Pegel wird an der Nordfassade der nördlichen Häuser

erreicht, an den restlichen Fassaden liegt der Pegel um mindestens 4 dB(A) niedriger. Zur Nachtzeit werden an den nördlichen Gebäuden im Nahbereich der Bahnhofstraße Beurteilungspegel von 46 dB(A) erreicht, im übrigen Plangebiet von unter 42 dB(A).

Die häufig im Rahmen der Abwägung noch als zulässig erachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2.2.6/ für ein Mischgebiet von 64 / 54 dB(A) tags / nachts werden an allen Fassaden sicher unterschritten.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts wird entsprechend den Berechnungen nicht erreicht oder überschritten.

Bezüglich des Freibereichs sind die auftretenden Beurteilungspegel der Rasterlärmkarte in der Anlage 6 des Gutachtens zu entnehmen. Demnach resultieren zwischen den nördlichen Gebäuden und der Bahnhofstraße Pegel von bis zu 66 dB(A). Im übrigen Plangebiet liegen die Pegel unter 49 dB(A) bzw. verbreitet sogar unter 45 dB(A). Der für Freibereiche bzw. Außenwohnbereiche anzustrebende Wert von 62 dB(A) wird somit überwiegend eingehalten bzw. im Bereich zwischen den nördlichen Gebäuden und der Bahnhofstraße überschritten.

4.2.2 Gewerbelärm

Die Berechnungen zum Gewerbelärm zeigen, dass der Orientierungswert für Mischgebiete von tags 60 dB(A) an allen Gebäuden bis auf das Wohngebäude, das der Schreinerei zuzuordnen ist, sicher eingehalten wird. Bei diesem Wohngebäude und den darauf einwirkenden gewerblichen Geräuschemissionen handelt es sich um „Eigenbeschallung“, die von einer Beurteilung auszunehmen ist.

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert für Mischgebiet von 45 dB(A) an allen Fassaden bis auf die Fassaden des Gebäudes der Schreinerei sicher unterschritten. Auch hier ist von einer „Eigenbeschallung“ auszugehen.

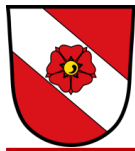
4.2.3 Sportanlagenlärm

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen vom Spiel- und Trainingsbetrieb auf dem nördlich der Bahnhofstraße gelegenen Sportplatz ein. Die Berechnungen zum Sportanlagenlärm zeigen, dass der Richtwert für Mischgebiete von tags 60 dB(A) deutlich unterschritten wird.

4.2.4 Erforderliche Schallschutzmaßnahmen

Passiver Schallschutz an Fenstern und Fassaden

Passive Schallschutzmaßnahmen werden regelmäßig zur Minimierung von Verkehrslärmeinwirkungen ausgeführt.



Bei der Durchführung (ergänzender) passiver Lärmschutzmaßnahmen ist nach der in den Bayerischen Technischen Baubestimmungen /2.2.17/ festgesetzten Fassung der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018 /2.2.7,2.2.10/, ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach vorgenannter Norm zu führen. Zur Ermittlung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ist nach DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) zu bestimmen.

Bei mehreren Geräuscharten berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel zur Tagzeit L_a aus dem Summenpegel der einwirkenden Geräuschimmissionen der Einzelquellen und einem pauschalen Zuschlag von 3 dB. Gewerbelärmimmissionen wurden normkonform in Ansatz gebracht.

Beträgt bei der Verkehrslärmeinwirkung die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB erhöhten Summenpegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB.

Der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der vorliegenden Eingabeplanung für schutzbedürftige Räume zu führen. Flure, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume und genießen daher keinen Anspruch auf passiven Schallschutz.

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Schlafräume sollten grundsätzlich so angeordnet werden, dass diese über Fenster belüftet werden können, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 (zur Nachtzeit) eingehalten werden.

In Schlafräumen, an deren Fassaden Orientierungswertüberschreitungen vorliegen, kann der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen notwendig werden, um einen ausreichenden Luftwechsel zu gewährleisten.

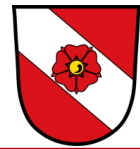
Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Den Berechnungen nach sind im vorliegenden Fall fensterunabhängige Lüftungen erforderlich.

Folgende Maßnahmen werden daher im Bebauungsplan festgesetzt:

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

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:



Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;	Für Büroräume und Ähnliches
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB</i>	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Die Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Juli 2023, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 25-15272-b02, vom 12.02.2026, dargestellt. (siehe Anhang)

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

4.2.5 Fazit

Das Gebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnhofstraße, des Krampelmühlweges und bestehender gewerblicher Emittenten. Bezüglich des Verkehrslärms ist festzustellen, dass durch die am Plangebiet vorbeiführende Bahnhofstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Mischgebieten von tags 60 dB(A) eingehalten wird. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 50 dB(A) (MI) ebenso an allen Fassaden. Die höher liegenden und häufig im Rahmen der Abwägung noch als zulässig erachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2.2.6/ für ein Mischgebiet von 64 / 54 dB(A) tags / nachts werden somit sicher unterschritten.



Die Berechnungsergebnisse zu den Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm zeigen, dass Beurteilungspegel im Plangebiet resultieren, die die Orientierungswerte für Mischgebiete durchwegs einhalten.

Die Beurteilungspegel für den Sportanlagenlärm unterschreiten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass im Plangebiet mit verträglichen Geräuscheinwirkungen zu rechnen ist. Dennoch sind Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz nach DIN 4109) für gesunde Wohnverhältnisse bei der geplanten Wohnbebauung nötig. Angesichts der maßgeblichen Außenlärmpegeln von bis zu 68 dB(A) ist abzusehen, dass der erforderliche Schallschutz mit vertretbarem Aufwand erreichbar sein wird.

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Immissionsort Werte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

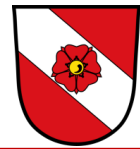
4.3 GRÜNORDNUNG

Angesichts des geringen Anteils an öffentlichen Flächen sind die grünordnerischen Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt Dietfurt begrenzt.

Um eine gute Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, sind die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig. Hierdurch soll das Entstehen von Schottergärten unterbunden werden, um die damit verbundenen negativen kleinklimatischen Effekte wie die Aufheizung der Flächen zu unterbinden. Darüber hinaus soll durch die Bepflanzung eine möglichst artenreiche Durchgrünung des Gebietes im Bereich der Hausgärten erreicht werden.

Pro angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche von 300 m² ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Wuchsordnung mit der Pflanzqualität 3xv 12/14 oder ein regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze, Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze.

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind für das jeweilige Grundstück spätestens in der nach Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.



4.3.1 Solarenergetische Nutzung

Die Dächer im Plangebiet sind gemäß den Regelungen des § 44 a Bay BO solar-energetisch zu nutzen, um auch bei Einzelvorhaben die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien auszuschöpfen.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

4.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegen sich stets im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen des Bauherren und der regionalen Bautradition. Um eine moderne Bauweise zu ermöglichen, werden die gestalterischen Vorgaben bewusst schlang gehalten. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

4.4.1 Dachgestaltung

Gestalterische Fehlentwicklungen bei Dachformen und –Eindeckungen wirken sich in besonderem Maße negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Vorgaben zur Dachgestaltung stellen daher einen Kompromiss zwischen den regionaltypischen Gestaltungselementen wie dem „Jura-Haus“ und „modernen“ Bauformen wie den Walmdächern des „Toskana-Typ“.

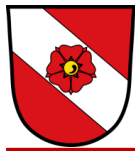
Die Dächer sind als Sattel- oder Zelt- oder Walddächer mit einer Neigung von 30° bis 45° bzw. als versetzte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 15° oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Der Versatz der Pultdächer muss mindestens 1,0 m betragen. Die Lage des Firstes darf 1/4 der Grundfläche nicht unterschreiten.

Die Dächer sind mit Eindeckungen aus Dachziegeln, -steinen, Schiefer oder Blech in gedeckten, nicht glänzenden erd- oder schieferfarbenen Farbtönen (in Rot bis Braun oder Grau bis Schwarz) auszuführen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Dächer zwischen Gebäuden sind darüber hinaus Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig.

Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben auszuführen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. die 1/2 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen.

Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel zulässig. Der Querbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist im WA I auf max. 1/3 des Haupthauses und im WA II auf max. 6 m begrenzt.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,80 m haben. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.



Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig. Diese sind als Gründach auszuführen.

4.4.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Vollstamm-Holzhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech unzulässig. Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben oder reflektierender Materialien, die aus der Farbgebung der Umgebung hervorstechen sind unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

4.4.3 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke darf 1,2 m, innerhalb von Sichtdreiecken 0,8 m, über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur blickoffene (d.h. mindestens 1/3 offener Anteil) Holz- oder Stabgitterzäune mit senkrechter Teilung oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen. Einflechtungen, Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig. Ausgenommen sind Sichtschutzwände an Terrassen bis zu einer Gesamtlänge je seitlicher Grundstücksgrenze von 3,0 m und max. 2,0 m Höhe über Gelände.

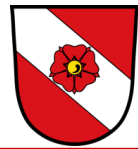
Die Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

Die Sichtdreiecke im Einmündungs-/Kreuzungsbereich von Straßen sind von Zäunen, Stapeln und Bepflanzungen freizuhalten.

4.4.4 Werbeanlagen / Beleuchtung

Werbe- und Beleuchtungsanlagen, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen bedürfen vorab der Genehmigung der Straßenverkehrsbehörde und sofern erforderlich der Straßenbaubehörde. Auf § 33 StVO und die Regelungen des § 23 ff. BayStrWG wird verwiesen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an Gebäuden parallel zur Fassade zu errichten, sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zum oberen Abschluss der Wand, bzw. zur Oberkante Attika einhalten und dürfen diese nicht überragen. Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf 40 m² pro Fassade nicht überschreiten.



5 ARTENSCHUTZ

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit formal nicht erforderlich.

Dennoch ist § 44 BNatSchG stets zu beachten. So sind insbesondere vor Abrissarbeiten von Gebäuden diese durch ein qualifiziertes faunistisches Büro auf Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten und/oder gebäudenutzende Fledermausarten hin zu überprüfen. Werden besonders geschützte Arten festgestellt, sind ggfs. geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungs-/Minimierungs- bzw. CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes sind Beleuchtungen im öffentlichen Raum als insektenfreundliche LED-Beleuchtungen auszuführen.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt über das bestehende Straßennetz. Im Bestand hat die Fahrbahn des Krampelmühlweges überwiegend eine Breite von ca. 4,75 m. Fahrbahnparallel verläuft auf der Ostseite von Norden her ein Gehweg mit einer Breite von ca. 1,3 m, der auf Höhe der Hausnummer 3 auf die Westseite wechselt. Die Bestandssituation und die angrenzenden Grundstücke ermöglichen daher keinen Begegnungsverkehr nach den geltenden Regelwerken.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation wird der Krampelmühlweg auf eine Durchgängige Breite von 5,10 m mit einem fahrbahnbegleitenden Gehweg von 1,5 m ausgebaut. Dies ermöglicht zumindest den Begegnungsverkehr PKW / LKW. Diese Lösung stellt einen Kompromiss zwischen den Vorgaben der Regelwerke für die Neuanlage von Straßen und den im Bestand zur Verfügung stehenden Flächen dar. Um diese Lösung zu realisieren ist bereits der Erwerb von privaten Grundstückflächen notwendig.

6.2 WASSER- UND ENERGIEVERSORGUNG

6.2.1 Wasserversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.



Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die einschlägigen DVGW-Richtlinien.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Für die Gartenbewässerung sind Zisternen vorzusehen, damit das anfallende Dachwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden kann

Das anfallende Oberflächenwasser ist, sofern möglich, grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Für unterirdische Versickerungsanlagen ist die Einhaltung zum mittleren höchsten Grundwasserstand genauer geprüft werden muss. Sollte eine Versickerung generell nicht möglich sein, ist die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer zu prüfen. Demnach wäre eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind Rückhaltemaßnahmen zu ergreifen. Drainagen dürfen nicht an der Kanalisation angeschlossen werden.

Schützende Deckschichten dürfen grundsätzlich nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Auf die Verwendung biozidfreier Dichtungsbahnen und die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

6.2.3 Abfallbeseitigung

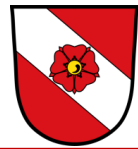
Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

6.2.4 Leitungsverlegung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen im öffentlichen Raum vorgesehen.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist den Versorgungsträgern ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.



Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die einschlägigen DVGW-Richtlinien.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

6.2.5 Fernmeldeanlagen

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Im öffentlichen Raum werden ausreichende Trassen für die Leitungsverlegung bereitgestellt.

7 ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

8 DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Kreisarchäologie Neuburg-Schrobenhausen anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.



Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Bauvorhaben, die sich auf die Substanz oder die Erscheinung des Baudenkmals auswirken können, bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Hierzu zählen auch Einfriedungen, Grabungsarbeiten, Erschütterungen während der Baumaßnahme etc.

9 BODENSCHUTZ

Bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen mit Bodenabtragungen ist zum besonderen Schutz des Mutterbodens der Oberboden sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen, bzw. einer anderen ordnungsgemäßen Verwendung im Gemeindegebiet zuzuführen. Auf die sonstigen Vorgaben und den Umfang zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und auf § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Beim Antreffen von organoleptischen Auffälligkeiten ist das Landratsamt Wunsiedel, Sachbereich, Wasserrecht und Bodenschutz unverzüglich zu benachrichtigen.

10 SCHUTZ VON GEBÄUDEN UND BAULICHEN ANLAGEN

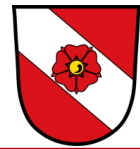
Vor Beginn von Bauarbeiten ist durch den jeweiligen Bauherren ein Beweissicherungsverfahren einzuleiten, um durch einen unabhängigen Gutachter feststellen zu lassen ob es durch die Baumaßnahmen (Gründung, temporäre Grundwasserabsenkung, etc.) zu Schäden an den Gebäuden in der Nachbarschaft kommt.

11 REGELUNG DES WASSERABFLUSSES / GRUNDWASSERSCHUTZ

Der Bauherr hat eigenverantwortlich Maßnahmen zum Schutz vor wildabfließendem Oberflächenwasser zu treffen (Höhenlage von Lichtschächten, Kellerabgängen etc.). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergerosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Wird im Plangebiet Grundwasser oder Schichtenwasser vorgefunden sind vom Bauherren entsprechende Schutzmaßnahmen für die Gebäude zu treffen (z.B. „weiße Wanne“). Die Einleitung von Grundwasser und Drainagewasser (Schichten- und Dachwasser von begrünten Dächern und Tiefgaragendecken) in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich verboten.

12 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

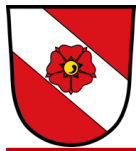
Auf die Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu bewirtschaften (Rückhaltung oder Speicherung z.B. in Zisternen) und einer Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung, etc. zuzuführen. Die Notüberläufe der Zisternen leiten in den öffentlichen Regenwasserkanal ein. Dieser Kanal wird so dimensioniert dass er neben dem Oberflächenwasser der Straße auch das Oberflächenwasser der Dächer und befestigten Flächen der Grundstücke aufnehmen kann. Diese Dimensionierung wird anhand von Berechnungen nach DWA M 153 und DWA M 102 nachgewiesen.



Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 — Technische Regeln für Trinkwasserinstallation — zu beachten.

aufgestellt:
Kalchreuth, den 12.02.2026
Ergänzt zum 15.06.2026

Gez. E. Bökenbrink
Stadtplaner ByAK / SRL



13 ANHANG

SCHALLGUTACHTEN, IBAS-BERICHT NR. 25-15272-B03

BODENGUTACHTEN DR. GRÜNDER