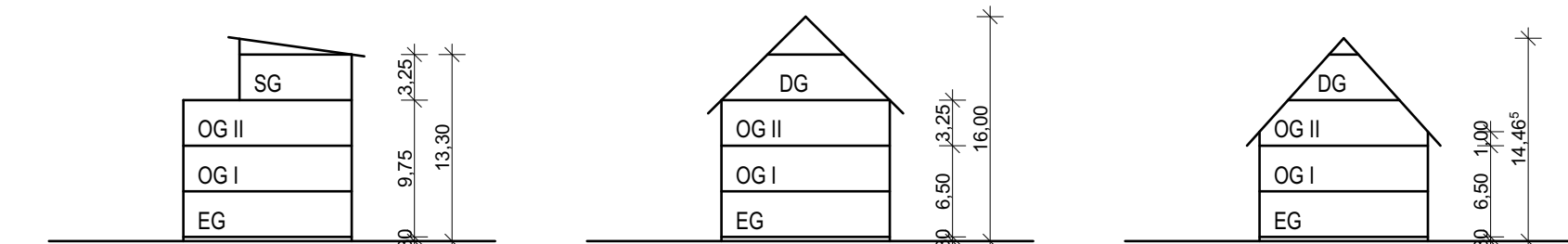


Markt Weidenberg - Bebauungsplan "Birkenstraße"

Fassung vom 16.03.2026 - Entwurf



Bebauungsplan M 1:1000



Schemaschnitte M 1:500



Übersichtskarte ohne Maßstab

Zeichenerklärung, Festsetzungen und Hinweise

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Bundesnaturerschutzesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

- 2.1 1,2 Geschossflächenzahl = GFZ Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß z.B. 1,2
- 2.2 0,5 Grundflächenzahl = GRZ als Höchstmaß z.B. 0,5
- 2.3 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. III
- 2.4 SG Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss)
- 2.5 DG Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)

2.6 Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

2.7 Ein Kniestock mit max. 100 cm über OK Rohdecke bis UK konstruktiv erforderliche Fußpfette ist zugelassen.

2.8 Geländeveränderungen, die das Urgelände um mehr als +/- 1 m verändern, sind unzulässig. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude ist bis 0,30 m über geplantem Gelände zulässig. Gemessen wird am Schnittpunkt der Geländeoberfläche mit der Außenwand an der höchsten Stelle.

2.9 Die traufseitige Wandhöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern bzw. die max. Wandhöhe bei Flachbauten ist auf max. 13,50 m ab OK Fertigfußboden des Erdgeschosses beschränkt. Die max. Firsthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern darf 16,00 m ab OK Fertigfußboden nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 O offene Bauweise
- 3.2 - - - - - Baugrenze
- 3.3 - - - - - Flächenabgrenzung, in der Batteriespeichersysteme als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig sind. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete sind einzuhalten!

3.4 Hinsichtlich der Abstandsflächen finden die Regelungen des Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung Anwendung. Bei einer parzellenübergreifenden Anpassung der Geländehöhen von Nachbargrundstücken auf ein einheitliches Niveau, sind Garagen ohne eigene Abstandsflächen zulässig, wenn die Maße des Art. 6 Abs. 7 BayBO ab der neu geschaffenen Geländeoberfläche eingehalten werden.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

4.1 Zulässig sind alle Dachformen mit Ausnahme von Tonnendächern. Flach- und Pultdächer sind mit Dachneigungen von 0° - 10° auszuführen. Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer sind mit Dachneigungen von 15° - 48° zulässig.

4.2 Dachaufbauten (Gauben) dürfen in Summe nicht mehr als zwei Drittel der Trauflänge des Hauptdaches betragen. Zwerchhäuser dürfen max. 1/3 der Gesamtdachlänge betragen.

4.3 Garagen sind auch mit einem begrünten oder bekiesten Flachdach zulässig.

4.4 Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ (in Anlehnung an Art. 57 Abs. 1 Ziff. 1a BayBO) sind unter Beachtung der Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Carports.

4.5 Bei Wohngebäuden sind je Wohneinheit gestaffelt nach Nutzfläche (NF) folgende Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten bis 27 m² NF -> 1 Stpl bis 80 m² NF -> 1,5 Stpl über 80 m² NF -> 2 Stpl

Für zulässige Gewerbebetriebe ist je 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigter ein Stellplatz zu erstellen. Bei Lager-, Ausstellungs- und Verkaufsräumen/-plätzen sind je 100 m² Nutzfläche ein Stellplatz zu erstellen. Büro- und Verwaltungsgebäude haben je 40 m² Nutzfläche einen Stellplatz nachzuweisen. Im Übrigen gilt die "Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)" des Marktes Weidenberg.

5. Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschossflächenzahl (GFZ)             | Geschossflächenzahl (GFZ)             |
| Bauweise                  | Dachform Dachneigung                  | Dachform Dachneigung                  |

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - 6.2 private Straßenverkehrsfläche
  - 6.3 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.4 mit Geh- und Fahrrechten zu belastende private Straßenverkehrsfläche zugunsten der Erschließung der Fl.-Nr. 318.

7. Flächen für Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 bestehende Stromleitung

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 zu erhaltender Baum- und Heckenbestand an Grundstücksgrenze zwischen Fl.-Nr. 348 und 349

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen. Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb der Baugrenzen Carports und Garagen zugelassen.

10. Hinweise zur Darstellung

- 10.1 unverbindlich vorgeschlagene Gebäudestellung. Firstrichtungen sind frei wählbar
- 10.2 Grundstücksgrenze bestehend
- 10.3 bestehende Bebauung
- 10.4 868 Flurnummer
- 10.5 Maßzahl in Meter

11. Schallschutztechnische Auflagen

11.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm vom 26.08.1998, veröffentlicht in der Ausgabe Nr. 26 des Gemeinsamen Ministerialblattes (GMBL. S. 503) vom 28.08.1998, geändert durch ÄndVwV vom 01.06.2017 (BAnz AT vom 08.06.2017 B5) einzuhalten.

11.2 Bei Betrieb der Schreinerei ist sicherzustellen, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkung durch Geräusche getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik zur Lärminderung entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.

11.3 Bei Betrieb der lärmrelevanten Maschinen in der Schreinerei ist sicherzustellen, dass die Fenster geschlossen bleiben. Eine Öffnung zum Zwecke der Be- und Entlüftung der Räume kann erfolgen, wenn die maßgeblichen lärm erzeugenden Aggregate nicht in Betrieb sind.

11.4 Alle lärm erzeugenden Anlagen(-teile) wie z. B. Lüftungsaggregate, Abluft- und Lackieranlagen, etc. sind dem Stand der Lärm- und Erschütterungsschutztechnik entsprechend auszuführen, zu betreiben und zu warten. Es dürfen keine impuls- und tonhaltigen Geräusche über den Stand der Technik zur Lärminderung hinausgehend an den Immissionsorten auftreten.

11.5 Der Innenpegel im Bereich der Produktion darf einen Wert von L<sub>i</sub> = 81 dB(A) nicht überschreiten. Abweichungen von dem vorstehend genannten Innenpegel und den bewerteten Schalldämm-Maßen sind zulässig, wenn die schalltechnische Unbedenklichkeit nachgewiesen werden kann, z. B. die zulässigen Immissionsrichtwertanteile auch weiterhin eingehalten werden.

11.6 Die Beurteilungspegel der vom Schreinereibetrieb, einschließlich aller weiteren Anlagen und Betriebseinheiten sowie dem damit verbundenem Fahrverkehr, ausgehenden Geräusche, dürfen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Teil-Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit nicht überschreiten:

Tabelle 4: Immissionsorte und Immissionsrichtwerte

| Bez. | Flurnummer / Lage                          | Einstufung | Immissionsrichtwerte [dB(A)] |           |
|------|--------------------------------------------|------------|------------------------------|-----------|
|      |                                            |            | Tagzeit                      | Nachtzeit |
| IO 1 | Geplantes Gemeinschaftsgebäude Flurnr. 348 | III        | 60                           | 45        |
| IO 2 | Geplantes Wohnhaus Flurnr. 348             | III        | 60                           | 45        |
| IO 3 | Geplantes Wohnhaus Flurnr. 318             | III        | 60                           | 45        |
| IO 4 | Wohngebäude Flurnr. 317                    | III        | 60                           | 45        |

11.7 Die Ansätze zu den Schalleistungspegeln und Logistikkzahlen sowie die Anordnung der Schallquellen gemäß dem Schallgutachten (IBAS-Bericht Nr. 25-15209-b01a vom 13.02.2026) sind zu beachten. Es können Änderungen erfolgen, wenn sichergestellt wird, dass damit die schalltechnischen Vorgaben auch weiterhin eingehalten werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Denkmalschutz. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht. Auf Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen.
- 2. Naturschutz. Eine Rodung von Bäumen und Gehölzen zur Bauelfreimachung darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Verfahrensvermerke (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

- a) Der Marktgemeinderat des Marktes Weidenberg hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Birkenstraße" gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Bebauungsplan in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Weidenberg (Rathausplatz 2, 95466 Weidenberg, 1. OG Zimmer 19) während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- e) Die Marktgemeinde Weidenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "Birkenstraße" mit Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Weidenberg, den .....

- Siegel -

Erster Bürgermeister

f) Ausgefertigt

Weidenberg, den .....

- Siegel -

Erster Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Birkenstraße" wurde im Amtsblatt Nr. .... der Verwaltungsgemeinschaft Weidenberg gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Weidenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan "Birkenstraße" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Weidenberg, den .....

- Siegel -

Erster Bürgermeister

Vorhaben: Bebauungsplan "Birkenstraße"

Kommune: Markt Weidenberg Rathausplatz 1 95466 Weidenberg

Planteil: Entwurf

Bebauungsplan Übersichtskarte

M 1:1000 o. M.

Planung: Architekturbüro Heidenreich Bockmühle 1 95473 Haag Tel. 09201/799650 Fax 09201/799593 www.architekturbuero-heidenreich.de

Dpt.-Ing. (FH) Heidenreich Stefan