

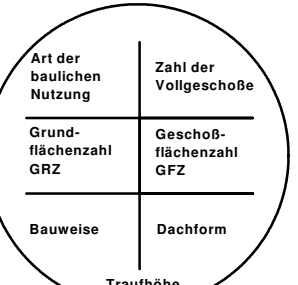
Planzeichnung M. 1:1000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-11 BauNVO)

Mischgebiet (MI)  
(§6 BauNVO)



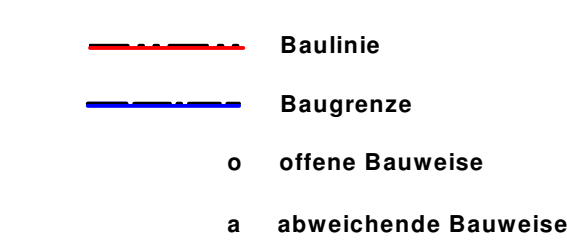
Maß der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

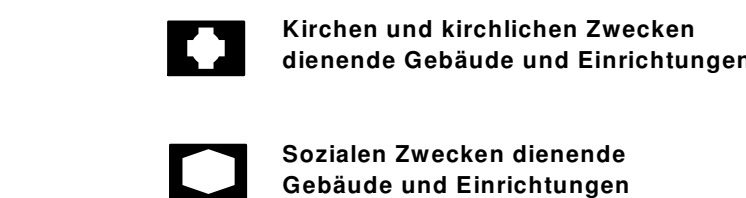
z.B. 1,2 Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse sind zwingend

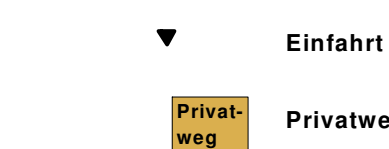
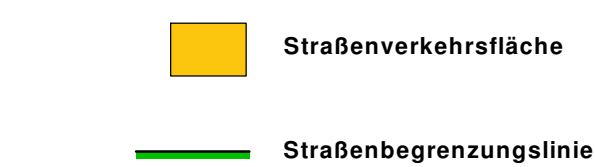
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit  
Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und  
privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf,  
Flächen für Sport- und Spielanlagen  
(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsräume  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

privater Spielplatz

Parkanlage

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

Pflanzempfehlung von Bäumen

Pflanzempfehlung von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)  
und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Verkehrsbegleitgrün

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes  
der baulichen Nutzung

Hauptversorgungsleitung  
20 kV unterirdisch

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Baufenster

Bauverbotsszone zur  
Bundesstraße B22

Darstellung des Bestands

Flurstücksgrenze mit Nummer

Bestehendes Gebäude mit Hausnummer

Standortvorschlag für Gebäude

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
(§9 Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen nach  
§ 9 BauGB und BauNVO

A Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§1 -11 BauNVO)

1 Mischgebiet gem §6 BauNVO

B Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16-21a BauNVO)

- Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene (s. textliche Festsetzung B.2 bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (§9 Abs. 3 BauGB)
- Bezugspunkt bei der Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche im Bereich der nächstliegenden Zufahrt. (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO)
- Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach Art. 6 Abs.5 Satz 1 und 2 BayBo.

C Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen, sowie Bindung für die Bepflanzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Gekennzeichnete Bäume und Hecken für Anpflanzungen sind als heimische Gehölze anzupflanzen.  
Angeleitete heimischer Laubbäume: Vogelbeere, Feldahorn, Walnus, Hainbuche, Traubenkirsche, Sommerlinde, Winterlinde, Salweide, Korbweide

D Schallschutz

Für die Bebauungsplanansatzung Nr. 61 26 122 Ä 12 "Anlagen für soziale Zwecke um St. Konrad am Hammerweg" werden folgende Festsetzungen getroffen:

- An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an denen im Lageplan in der Anlage 2.1 der schalltechnischen Untersuchung 4628.0/2012-AS des Büros Andreas Kottmair, Beratender Ingenieur, vom 04.01.2013 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, für die Tagzeit ausgewiesen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume an die Fassadenseiten zu orientieren, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt.
- An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an denen im Lageplan in der Anlage 2.1 der schalltechnischen Untersuchung 4628.0/2012-AS des Büros Andreas Kottmair, Beratender Ingenieur vom 04.01.2013 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte nachts der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind die Schlafräume an die Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt.
- Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.
- Wo eine Grundriss- und Wohnraumorientierung nach Ausschöpfung von planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist (z.B. Ein-Zimmer-Wohnungen, Mehr-Personenhausteile), sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 4109/11.89 "Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen ist.
- Die geplante Nutzung "Alten- und Pflegeheim" ist dabei an der Ostseite dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen, an der Nord- und Südseite dem Lärmpegelbereich IV; beim Gebäude "Hort- und Jugendheim" ergibt sich der Lärmpegelbereich III; für den "Kindergarten mit Hortgruppe" der Lärmpegelbereich III.
- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> für "Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben u. ä." (s. Tabelle 8, Spalte 4 in DIN 4109/11.89) beträgt:
  - im Lärmpegelbereich III R<sub>w, res</sub> = 30 dB
  - im Lärmpegelbereich III R<sub>w, res</sub> = 35 dB
  - im Lärmpegelbereich IV R<sub>w, res</sub> = 40 dB
  - im Lärmpegelbereich IV R<sub>w, res</sub> = 45 dB
- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> für "Bürosräume und ähnliches" (s. Tabelle 8, Spalte 5 in DIN 4109/11.89) beträgt:
  - im Lärmpegelbereich III-III R<sub>w, res</sub> = 30 dB
  - im Lärmpegelbereich IV R<sub>w, res</sub> = 35 dB
  - im Lärmpegelbereich V R<sub>w, res</sub> = 40 dB
- Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können offene Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämmklappen) vorzusehen. Als Alternative sind kontrollierte Wohnraumlüftungen einzubauen.

Zur Einhaltung der o.g. Orientierungswerte sind im Baufenster 1 (BF 1) an der Nord, Nord-Ost und Süd-Ostseite und im Baufenster 3 (BF3) an der Nord-Ostseite der Gebäude entsprechende Schallschutz- Maßnahmen zu ergreifen.

E Hinweise

Vorbelastungen in Form von Geruchs- und Staubemissionen durch südöstlich liegende landwirtschaftliche Flächen können nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

F Brandschutz

- Feuerwehrrzufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind für den Kindergarten, das Pfarrheim und die St. Konrad Kirche vorzusehen.
- Für den Baukörper des Alten- und Pflegeheims inkl. der Barrierefreien Wohnungen, ist eine Feuerwehrrzufahrt erforderlich.
- Die Löschwasserversorgung am "Hammerweg" ist gesichert; aufgrund der Weitaufigkeit des Areals sind in Absprache mit der Feuerwehr zwei Überfuhrtranchen auf dem Gelände zu errichten.

Verfahrensgrundlagen:  
Baugesetzbuch (L.G.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)  
Baunutzungsverordnung (BAUNVO) i.d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. 1961 S. 161)  
Planzeichenverordnung vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 90)  
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)  
Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 19 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400)

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

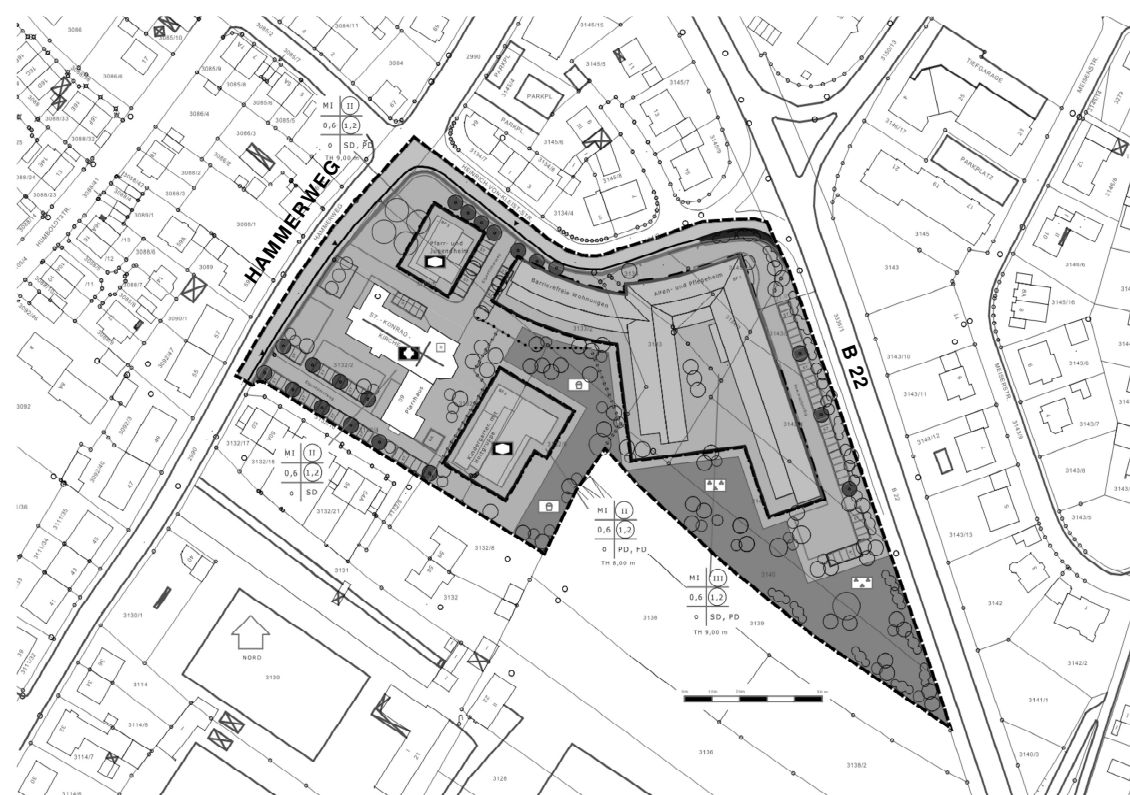
- Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom 30.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2013 hat in der Zeit vom 08.07.2013 bis 22.07.2013 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2013 hat in der Zeit vom 08.07.2013 bis 08.08.2013 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2014 bis 10.02.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2014 bis 10.02.2014 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Weiden hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.03.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.02.2014 als Sitzung beschlossen.

..... den .....  
(Stadt / Gemeinde)  
  
..... (Siegel)  
(Ober-) Bürgermeister(in)  
  
7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
(Siegel Genehmigungsbehörde)  
  
8. Ausgefertigt ..... den .....  
(Stadt / Gemeinde)  
  
..... (Siegel)  
(Ober-) Bürgermeister(in)  
  
9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 01.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
  
Stadt Weiden i.d.OPf. ..... 01.04.2014  
(Stadt / Gemeinde)  
  
..... (Siegel)  
(Ober-) Bürgermeister(in)

Anmerkungen:  
Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keine Genehmigung bedarf.  
Hinweis:  
Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
Nr. 61 26 122 Ä 12  
"Anlagen für soziale Zwecke um St. Konrad  
am Hammerweg"



Vorbereitend:  
Arch. Entwicklung St. Konrad und der Pflanzungen  
St. Konrad, Hammerweg, St. Konrad, Hammerweg  
Hammerweg 40  
89073 Weiden

Bearbeitung:

Arch. Entwicklung  
St. Konrad, Hammerweg  
St. Konrad, Hammerweg  
St. Konrad, Hammerweg  
St. Konrad, Hammerweg

PLANZEICHNUNG 1 / 1000

■ aug 40 architekten + stadtplaner	Gefertigt: 13.06.2013 Geändert: 13.02.2014
Information der Öffentlichkeit	08.07.2013 - 22.07.2013
Öffentliche Auslegung	10.01.2014 - 10.02.2014
Satzungsbeschluss	24.03.2014
In Kraft seit dem	01.04.2014