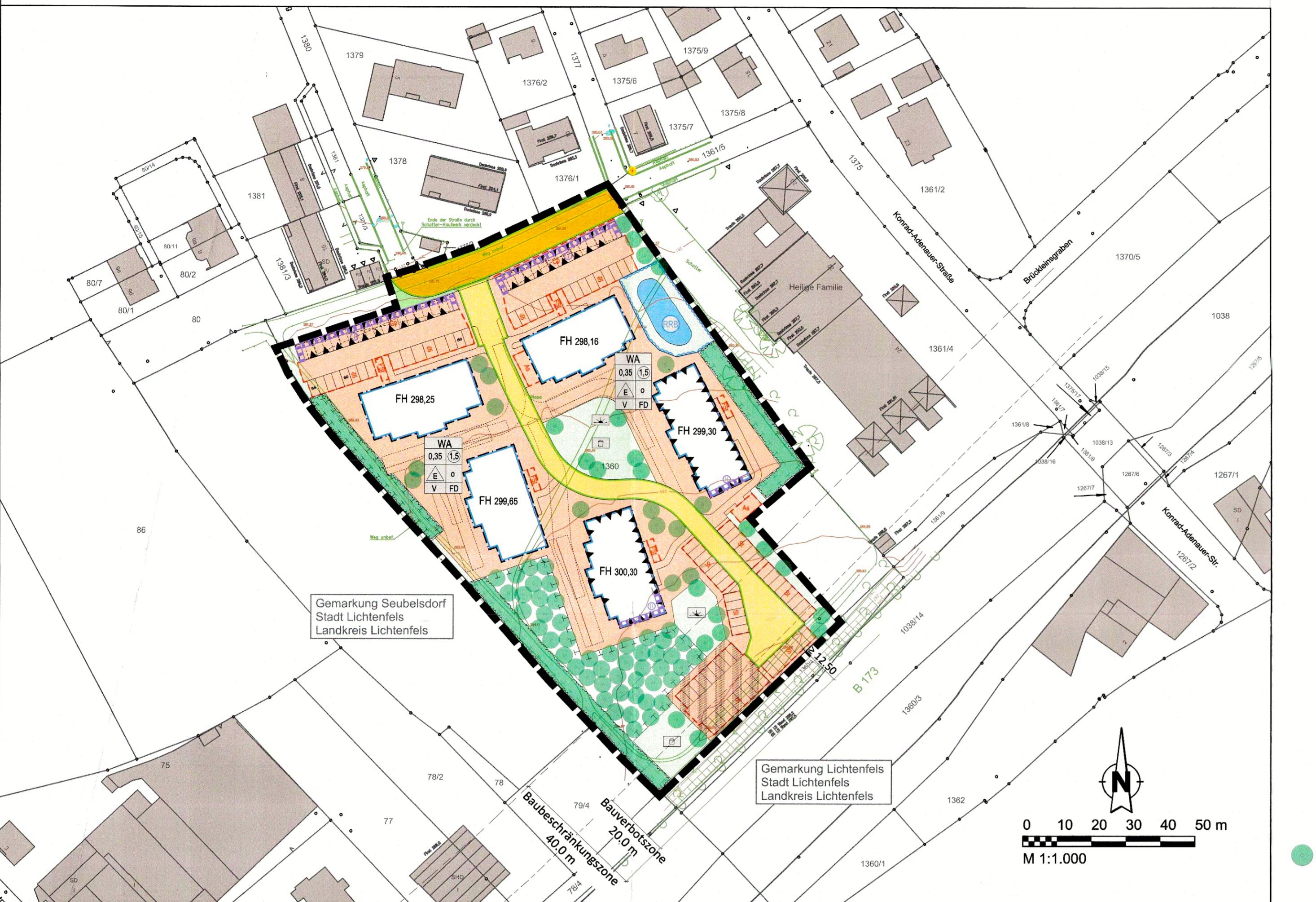


vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBBP) "Am Brückleinsgraben" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Stadt Lichtenfels, Landkreis Lichtenfels, M 1:1.000



PRÄAMBEL

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

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe STRUNZ, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 15.09.2025, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Bauzulassungsverordnung (BauVO) 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. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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.

WA

2. Maß der baulichen Nutzung

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.

o

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E

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

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

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

St Cp AsFst

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

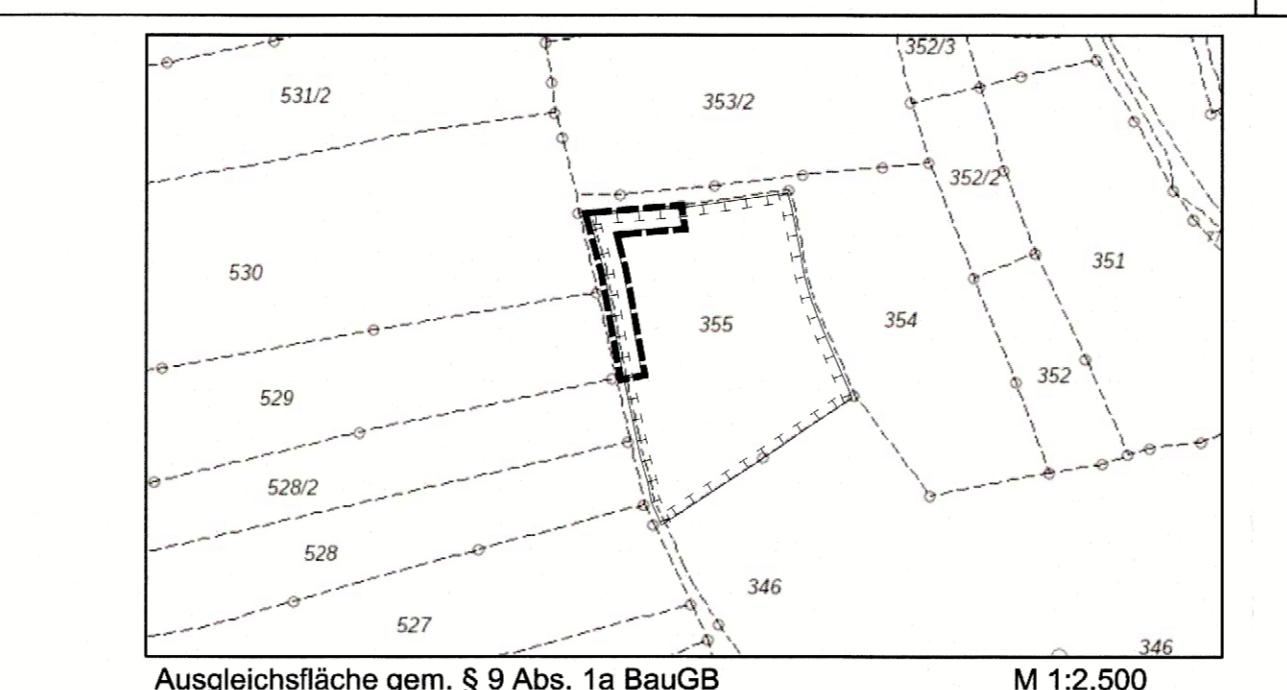
6.4 Freizeit und Erholung

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

7.3 Regenrückhaltebecken



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.

12.2 Grundrissorientierung

- ① Dreiseitige Einhausung in der am Planeinschrieb markierten Stelle (Carport)
 - ② Grundrissorientierung bzw. Schallschutzkonstruktion im 4. Obergeschoss
- In dem gem. Planeinschrieb farblich markierten Fassaden im 4. Obergeschoss ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbürtiger Aufenthaltsräume, nach DIN 4109 nur zulässig, sofern der Außenfassade über ein weiteres Fenster an einer nicht farblich markierten Fassade bzw. Baugrenze belüftet werden kann (Grundrissorientierung).

12.3 Belüftung von Aufenthaltsräumen

Sofar die Grundrissorientierung von Festsetzung 12.2 nicht umsetzbar ist, soll bei der Anordnung von Fenstern schutzbürtiger Aufenthaltsräume in den Bereichen mit Verkehrsflächenpegeln 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 Stellplätzeflächen mit Abschirmungen in Form von dreiseitig geschlossenen Carport-Lösungen anzurufen. Die Abschirmung ist dabei mit einer geschlossenen Oberfläche ohne große Risse oder Lücken sowie eine flächenbezogene Masse von $m^2 \geq 10 \text{ kg/m}^2$ der Außenbauteile ohne besondere absorzierende 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 die Begründung zum Bebauungsplan als Anhang 7 beigelegt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Gestaltung

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, strukturstabilen 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 grüne (signalfarbene) Farben oder Materialien sind ausgeschlossen.

4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze und nicht stärker befahrene Nutzflächen sind mit durchlässigen Belägen wie z.B. Rasensteinen, Rasenpflaster, wasserdrückfähigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergeraden Decke zu versiehen. 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 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 Niederschlagswässe sind auf dem Grundstück in den im Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen für die Wasserkultur 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 Niederschlagswasserleitungsverordnung (NWfReV) und die Technischen Regeln zum schlüsselfreien 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 08.2012 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser*) und das Merkblatt DWA-M 102, Stand April 2022, sowie das LIU-Merkblatt 4/32, Stand 01.10.2014, anzuwenden.

Der Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenpülung, 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 Regenwasser 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 anzugeben.

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

Bei der Entwässerung liegender 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. Klimageser, Abluftanlagen, Wärme pumpe, 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 Immissionszonen nach Kapitel 2.2 der TA Läm liegt und somit Beurteilungspegel verschachtet werden, die mindestens 10 dB(A) unterhalb der heranzuhenden Immissionswerte der TA Läm tags und nachts liegen.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionswerte und des Ausschlusses lieffrequenter Geräusche 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 schutzbürtige 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 schutzbürtigen Aufenthaltsraumes vorgenommen werden.

$$R_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$$

innerhalb der beiden südlichen Baugrenzen bzw. dazu flankierenden Gebäudeseiten

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 bestimmen.

Randlich an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestände sind vor Beginn der Baurbeiten 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

Baueschränkungszone

2. Topografie

3. Digitale Flurkarte

4. bestehende Gehölze

5. Feuerwehr - Aufstellflächen bzw. Fahrkurven

6. Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise		
Zahl der Vollgeschosse	Dachform	
WA 0,35 (1,5) V FD		

REGELUNGSHINHALTE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Brückleinsgraben" besteht aus :

Pl