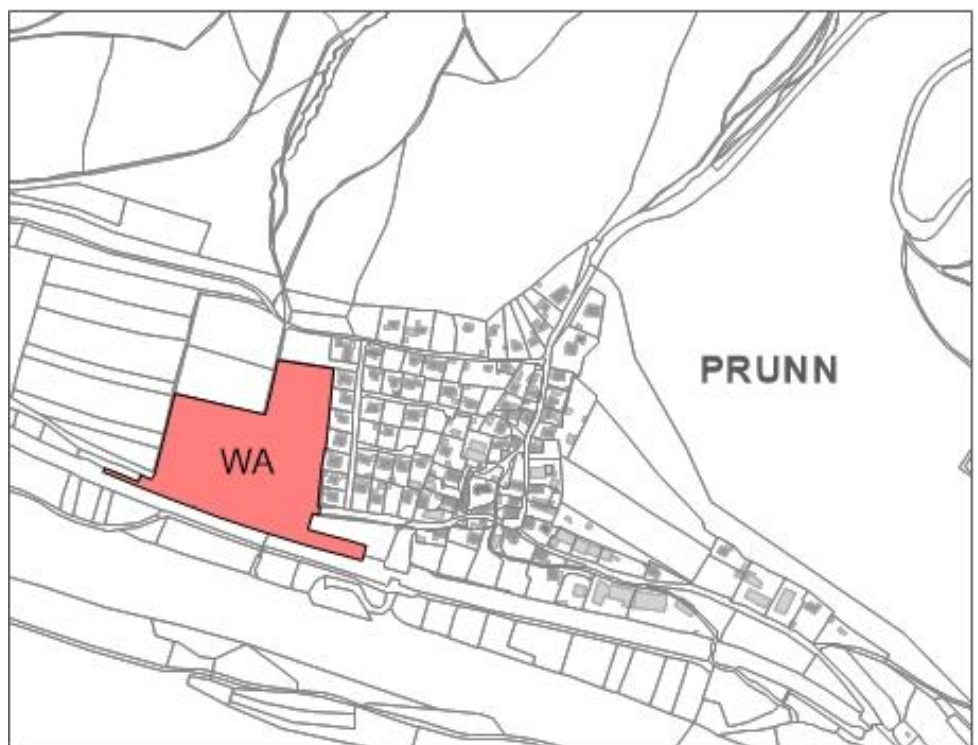


Bebauungsplan Nr. 60a „Prunn West 2 neu“



Verfahren nach § 215a BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Fassung vom 21.11.2024

Entwurfsverfasser:



LAPPERSDORFER STR. 28, 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Präambel mit Satzungstext	3
Bebauungsplan (Teil A), Festsetzungen durch Planzeichen (Teil B), Hinweise durch Planzeichen (Teil C) und Verfahrensvermerken	4
Textliche Festsetzungen (Teil D) sowie Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil E)	5 bis 21

Präambel

Die Stadt Riedenburg erlässt aufgrund des § 2 Abs 1. und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), 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 S. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 358,586) den Bebauungsplan Nr. 60 a „Prunn West 2 neu“ als Satzung.

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 60a „Prunn West 2 neu“ in Prunn in der Fassung vom 21.11.2024 ist beschlossen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60a „Prunn West 2 neu“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom xx.xx.2024 festgesetzt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Prunn: 43/10, 43/23 Tfl., 43/28 Tfl., 116/1, 118, 119 Tfl., 127, 128, 128/2 Tfl, 130, 130/2, 130/3, 131, 132, 133, 139/15 Tfl. und 139/20 Teilfläche.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4

Der Bebauungsplan Nr. 60a „Prunn West 2 neu“ in Prunn in der Fassung vom 21.11.2024 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufgestellt:
Regensburg, den 21.11.2024

Riedenburg, den

KEHRER TECHNIK
LAPPERSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Thomas Zehetbauer
1. Bürgermeister, Stadt Riedenburg

D Textliche Festsetzungen

1. Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Grünordnung

Die Planzeichnung in der Fassung vom 21.11.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60a „Prunn West 2 neu“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 21.11.2024 festgesetzt.

3. Art der baulichen und sonstigen Nutzung

(1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

1. Allgemeine Wohngebiete
2. öffentliche Verkehrsflächen
3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4. öffentliche und private Grünflächen
5. Fläche für Versorgungsanlagen
6. naturschutzrechtliche Kompensationsflächen

(2) Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

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

(1) Es sind die in der Planzeichnung (Teil A und B) festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß zulässig.

GRZ: max. 0,35

Die Zusammenstellung der vorgeschlagenen Parzellengrößen des WA und die sich unter Berücksichtigung der jeweiligen GRZ von max. 0,35 (bzw. max. zulässige Grundfläche 0,525

Bebauungsplan Nr. 60a „Prunn West 2 neu“
Fassung vom 21.11.2024

Textliche Festsetzungen

Seite 6 von 21

nach §19 Abs. 4 BauNVO) ergebenden überbaubaren Grundstücksflächen ergibt folgende Ergebnisse:

Parzellen- nummer	Vorgeschlagene Parzellengröße in m ²	Überbaubare Grundstücksfläche entsprechend GRZ 0,35 in m ²	Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO
1	704	246,4	369,6
2	756	264,6	396,9
3	630	220,5	330,75
4	580	203	304,5
5	625	218,75	328,125
6	598	209,3	313,95
7	584	204,4	306,6
8	532	186,2	279,3
9	502	175,7	263,55
10	696	243,6	365,4
11	713	249,55	374,325
12	610	213,5	320,25
13	620	217	325,5
14	330	115,5	173,25
15	345	120,75	181,125
16	338	118,3	177,45
17	314	109,9	164,85
18	616	215,6	323,4
19	513	179,55	269,325
20	716	250,6	375,9
21	606	212,1	318,15
22	718	251,3	376,95
23	689	241,15	361,725
24	623	218,05	327,075
25	601	210,35	315,525
26	565	197,75	296,625
27	510	178,5	267,75
28	660	231	346,5
29	607	212,45	318,675
30	455	159,25	238,875
31	505	176,75	265,125
32	471	164,85	247,275
33	519	181,65	272,475
34	555	194,25	291,375
35	526	184,1	276,15
36	518	181,3	271,95
37	562	196,7	295,05
Gesamtsumme:	21.012	7.354,20	11.031

Flächen für Stellplätze und Garagen sind nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 0,8 m und einer belebten Bodenschicht von mind. 0,2 m.

- (2) Die Zahl der zulässigen Geschosse ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A und B) wie folgt festgesetzt:

WA 1 und 3: maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2

WA 2 und 4: maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: 3

- (3) Zulässig sind die Gebäudetypen entsprechend den Angaben der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.

- (4) Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (ROK EG max.) der Hauptgebäude ist auf der Planzeichnung pro Parzelle in m NHN festgesetzt und der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Parzellen-nummer	ROK EG max.	Parzellen-nummer	ROK EG max.	Parzellen-nummer	ROK EG max.
1	354,10	12	351,80	25	352,00
2	353,70	13	351,60	26	352,00
3	352,70	14	351,75	27	351,90
4	354,20	15	351,70	28	351,50
5	354,40	16	351,65	29	351,60
6	353,35	17	351,60	30	358,30
7	353,00	18	361,00	31	358,20
8	352,40	19	360,60	32	356,10
9	352,00	20	360,20	33	355,20
10	352,00	21	357,20	34	354,00
11	352,00	22	355,30	35	353,35
12	351,80	23	353,60	36	352,65
13	351,60	24	352,40	37	352,40

- (5) Als zulässige maximale Wandhöhe wird festgesetzt:

Für Bautyp (U +) E + D: 4,50 m

Für Bautyp (U +) E + 1: 6,50 m

Unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe: ROK EG

Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe: Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut

5. Bauweise (§ Bauweise 22 BauNVO), Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

- (1) Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen der einzelnen Teilgebiete festgesetzt:

o = offene Bauweise

- (2) Die max. Wandhöhen beziehen sich auf die Baugestaltung. Unabhängig davon gelten die Abstandsflächenregelungen entsprechend Art. 6 BayBO.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Auf § 23 Abs. 3 BauNVO wird verwiesen.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Garagen sind, bis max. 12 m² Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 2,00 m zulässig. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des hergestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Unterkante der Dachhaut.
- (2) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Stellplätze zulässig. Die GRZ von insgesamt 0,525 laut §19 Abs. 4 BauNVO ist einzuhalten.
- (3) Auf der Fläche für Versorgungsanlagen sind Technikgebäude und Container mit einer Wandhöhe von im Mittel max. 3,00 m zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien, wie in der Planzeichnung dargestellt, festgesetzt.
- (2) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend Plandarstellung festgesetzt:
- Zweckbestimmung „Fußweg“ (Wegeverbindung zwischen Planstraße A+B)
 - Notzufahrt im Westen des Baugebiets
 - Wartungsweg der Lärmschutzeinrichtung (seitlich des Walls)

9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- (1) In der Planzeichnung (Teil A und B) ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.
- (2) Für die Trafostation sind auf dieser Fläche mindestens 35 m² zur Verfügung zu stellen.

10. Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelungen des Wasserabflusses

- (1) Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- (2) Zum Schutz vor Hangwasser ist auf der öffentlichen Grünfläche südlich des Flurstücks 134/4 ein mindestens 30 cm hoher Damm zu errichten, der das Wasser in eine Dammöffnung zum Stichweg zwischen Parzelle 2 und 6 ableitet. Gemessen wird die Dammhöhe vom bergseitigen Dammfuß vertikal bis zur Dammkrone.

- (3) Die von der Emmerthaler Straße durch das Baugebiet Richtung Norden verlaufende Planstraße A ist abzusenken, damit das Wasser zügig über die Straße durch das Baugebiet abfließen kann.
- (4) Das Niederschlagswasser (Straßenbereiche und gedrosselter Auslauf aus den Grundstücken) wird in das Regenrückhaltebecken südlich der Emmerthaler Straße eingeleitet.
- (5) Auf jedem Grundstück ist für das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ein selbständig entleerender Rückhalteraum zu errichten (Drosselabfluss max. 0,5 l/s). Diese Rückhalteräume können in Kombination mit einer Brauchwasserzisterne errichtet werden.
- (6) Flächenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

11. Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist außerhalb von Wegen mit einer kräuterreichen Ansaatmischung zu begrünen und zu bepflanzen (siehe Punkt 15 (6)). Bäume und Sträucher aus den Artenlisten 1-3 sind zu wählen.

12. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- (1) Die örtlichen Bauvorschriften (Stellplatzrichtlinien) in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung sind zu beachten.
- (2) Garagen dürfen als Grenzgaragen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (3) Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.
- (4) Für Garagen und Carports beträgt im allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässige Rohfußbodenhöhe (ROK max.) 0,50 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der Einfassung (abgesenkter Bordstein) der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- (5) Die max. Oberkante des Rohfußbodens der Garage gilt nicht bei in Hauptgebäude integrierte Garagen.
- (6) Die maximale Wandhöhe bei Garagen beträgt 3,00 m ab Oberkante Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut und max. 4,50 m ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Oberkante Außenwand/Dachhaut.
- (7) Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder wasserdurchlässig zu gestalten (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen oder offenporige Pflastersteine) oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen oder auf Nachbargrundstücke erfolgen.
- (8) Die Parzellen 13-17 werden durch eine max. 4,50 m breite Grundstückszufahrt von der Emmerthaler Straße aus über die festgesetzte öffentliche Grünfläche erschlossen. Die bestehenden Schrebergärten erhalten weiterhin Zugang zu ihren Gärten über die festgesetzte öffentliche Grünfläche.

13. Baugestaltung

- (1) Für Einfriedungen gilt:
Art der Ausführung: Holzzaun / Metallzaun / lebende Zäune (Hecken)
Höhe der Einfriedung:
- straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,20 m ab OK Einfassung Verkehrsfläche
- seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 1,50 m ab OK fertigem Gelände
Die Zaunsockelhöhe darf 20 cm nicht überschreiten. Im Bereich der Straßen (Parzellen 6-9, 11-13, 18, 26, 27, 30, 32, 34 und 36) sind Zaunsockel zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser in der zulässigen Höhe zwingend vorzusehen.
- (2) Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände:
Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser sind Öffnungen der Fassade im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge wasserdicht auszubilden oder durch mindestens 15 cm (abweichend: 20 cm für die Parzellen 2, 4-9, 11-13, 18-20, 26, 27, 30, 32, 34, 36) hohe Vorbauten/Anhebungen usw. so zu schützen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann.
- (3) Fassaden
Die Fassaden können verputzt und / oder holzverschalt werden. Grelle Wandfarben sind nicht zulässig. Sichtbarer Beton oder Sichtbeton darf nur in untergeordneten Teilbereichen (< 25 % Fassadenfläche) verwendet werden. Fassaden von Anbauten können auch in matten Metallblechen ausgeführt werden.
- (4) Gestaltung der Dächer
Zulässig für Hauptgebäude sind:

Dachform: Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer
Dachneigung:
- flaches Sattel-, Walm- oder Zeltdach bei Bautyp mit 1 Obergeschoss: 15° - 35°
- steiles Sattel-, Walm- oder Zeltdach bei Bautyp mit Dachgeschoss als Vollgeschoss: 35° - 44°

Dachdeckung:
- Ton- oder Betondachstein in Rot, Rot-Braun, Grau und Anthrazit
- beschichtete Metalldeckung oder Gründach
- Solarthermie- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut (z. B. Solardachziegel) zulässig
Bei allen Dacheindeckungen sind auffällige Sonderfarben oder lackähnliche oder glänzende Beschichtungen unzulässig.
- (5) Regenerative Energien
Zur Förderung der regenerativen Energienutzung ist innerhalb des Geltungsbereiches je Gebäude ein Anteil von mind. 30 % mit Solarthermie- oder Photovoltaikmodulen zu belegen. Bei geneigten Dachformen sind die Modulanlagen entsprechend der ausgebildeten Dachneigung zu errichten. Die Ausführung auf dem Dach kann auch mit Solardachziegeln erfolgen. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich bei Flachdach zulässig.

- (6) Dachaufbauten zulässig nur bei Bautyp (U +) E + D.
Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit max. 1,90 m² Ansichtsfläche zulässig. Ebenso zulässig sind Schleppgauben mit max. 1,30 m² Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung. Negativgauben sind unzulässig.
- Die Dachgauben müssen zum Ortgang hin einen Mindestabstand von 1,50 m haben, der lichte Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Summe der Breiten aller Gauben auf einer Dachseite dürfen 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- (7) Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten. Ausnahmen: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben in gleichem Maße ab. Im Bereich der Grenzgaragen und Zufahrten darf das Gelände auch entlang der Grundstücksgrenze so weit aufgefüllt werden, dass die Garage in der zulässigen Höhe FOK errichtet werden kann. Hierfür sind auch Stützmauern im technisch notwendigen Maße zulässig.
- Die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen sind zu beachten. Die auf Stützmauern errichteten Absturzsicherungen müssen zu 80 % durchlässig sein.
- (8) Stützmauern außerhalb der Zufahrtsbereiche sind auf 1,20 m Höhe zu begrenzen.
- (9) Für Doppelhäuser gilt das gegenseitige Anpassungsgebot in Wand-, Sockel- und Firsthöhen sowie in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung an das zuerst genehmigte Haus.

14. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung als mit dem Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen zulässig, wenn sie nicht verunstalten und eine gemeinsame Fläche von 1 m² nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind unzulässig.

Fremd-Werbeanlagen (außerhalb der beworbenen Leistung) sind unzulässig.

15. Grünordnung

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o. ä.) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulässig. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien anstatt der Begrünung für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig.
- Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend.
- Eine Befestigung von Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig. Auf die Festsetzung in Punkt 12 (8) wird verwiesen.
- (2) Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der Artenliste 1a in der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen.
- (3) Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.
- (4) Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen, wobei die Nachpflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen von 2,50 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

- (5) Gemäß Festsetzung im Planteil „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Artenliste 1b“ für öffentliche Grünflächen sind standortgerechte und an den Klimawandel angepasste Arten (entsprechend Artenliste 1b, Klimaresiliente Pflanzen) zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig und standortgerecht zu ersetzen. Da sich das Klima durch den Klimawandel immer weiter verändert, ist die Artenliste 1b als Vorschlag zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans im Jahr 2024 zu verstehen und kann ggf. durch geeignete klimaresiliente Pflanzen ergänzt werden. Die Arten sind auf die Bodenverhältnisse abzustimmen.
- (6) Öffentliche Grünfläche, Wiesenansaat extensiv
Die öffentliche Grünfläche ist als artenreiche Extensivwiese anzulegen. Es ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ anzusäen. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind auf Extensivwiesen nicht zulässig. Es wird eine 2-malige Mahd pro Jahr festgesetzt.
Die erste Mahd darf nicht vor dem 20.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist nach jeder Mahd binnen 14 Tagen von der Fläche zu entfernen. An den Randbereichen im Kurvenbereich ist aus Sichtschutzgründen eine mehrmalige Mahd zulässig.
- (7) Zur Abgrenzung des Baugebietes nach Westen ist auf Privatgrund der Parzellen 1, 3, 10, 14 und 18 ein geschlossener Grüngürtel mit Sträuchern und Bäumen herzustellen. Die Bepflanzung muss mindestens zweireihig gepflanzt werden und hat eine Mindestbreite von 3 bzw. 4 Metern. Der Eigentümer hat die Eingrünung zu pflegen und zu erhalten, der natürliche Wuchs ist zu fördern. Für die private Ortsrandeingrünung sind die in der Artenliste 2 aufgeführten Pflanzen in der genannten Mindestqualität zu verwenden. Es ist auf eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu achten. Je Parzelle sind zwei Kleinbäume in der Privaten Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Diese ersetzen nicht den Laubbaum aus Ziffer (2). Es ist darauf zu achten, dass die Gehölze, die über 2 Meter hoch werden, mit einem Abstand von 4 Metern zur angrenzenden Ackerfläche gepflanzt werden.
- (8) Die mit einem Pflanzeerhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume und Sträucher (siehe Planzeichnung) sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind diese gleichwertig, standortgerecht und klimaangepasst (entsprechend Artenliste 1b und 2) zu ersetzen. Zu erhaltener Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

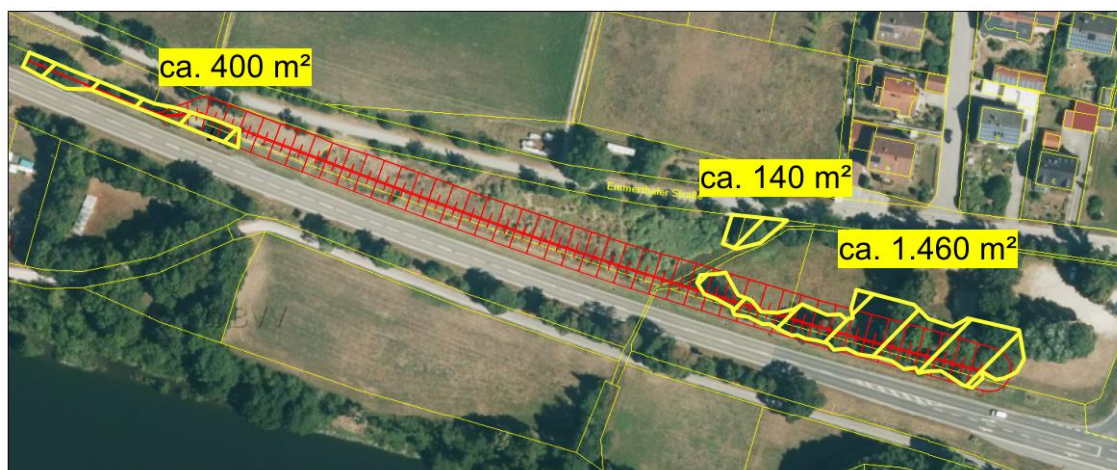
(9) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)

Die Rodung von Hecken und Feldgehölzen für den Bau des Lärmschutzwalls muss auf Grundlage von Artikel 16 BayNatSchG flächengleich ausgeglichen werden. Betroffen sind Rodungen auf den Flurnummern 116/1, 118, 43/10, 43/28 und 139/15 mit einer Größe von insgesamt ca. 2.000 m².

Das Landratsamt Kelheim hat mit dem Bescheid über die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme zur Beseitigung von Gehölzen in Prunn, Stadt Riedenburg, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pruhn West 2 neu“ vom 13.06.2024 den Rodungen zugestimmt.

Auflagen für die Rodung:

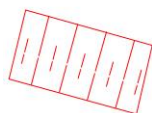
- Die Rodung der Gehölze darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Gleiches gilt für die Fällung, das auf den Stock setzen sowie den Schnitt der Gehölze.
- Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung von besonders oder streng geschützten Tierarten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten erfolgt.



Rodung Gehölzfläche für Bau Lärmschutzwall/-wand



Lärmschutzwand



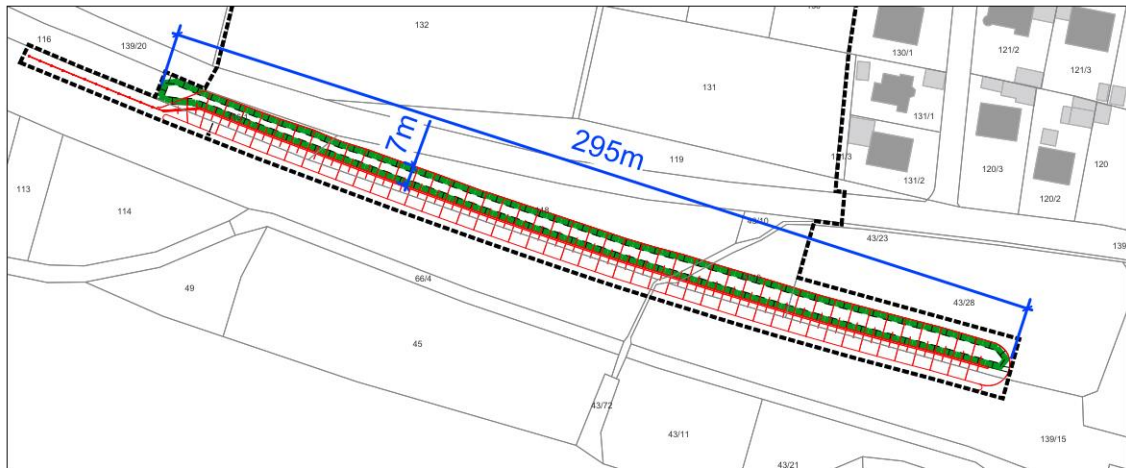
Lärmschutzwall

Die zu kompensierende Fläche beträgt somit ca. 2.000 m². Zur Kompensation wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen bzw. festgesetzt.

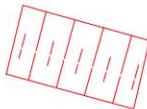
Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf einer zusammenhängenden Fläche auf der nördlichen Seite des geplanten Walls auf den Flurnummern 116/1, 118, 43/10, 43/23 und 43/28.

Sie hat eine Größe von ca. 2.190 m², eine Länge von ca. 295 m und eine Breite von ca. 7 m.



Lärmschutzwand



Lärmschutzwall



Ausgleichsfläche auf Lärmschutzwall als Ersatz für Rodung Gehölzfläche, Größe ca. 2.190 m², naturnahe Baum-Strauch-Hecke



Geltungsbereich Baugebiet

Es handelt sich um die Herstellung einer naturnahen Hecke mit Einzelbäumen.

Die Ersatzpflanzung ist nach dem Bau des Lärmschutzwalls in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Fertigstellung der Ersatzpflanzung ist der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kelheim schriftlich anzuzeigen und durch aussagekräftige Fotos zu belegen. Gleichzeitig ist ein Nachweis über die Verwendung von autochthonem Pflanzgut vorzulegen.

Entwicklungsziel:

Eine mindestens vierreihige heimische Baum-Strauch-Hecke in einer Breite von mindestens fünf Metern. Als Entwicklungszeitraum wird ein Zeitraum von 10 Jahren festgesetzt.

Anlagemaßnahmen:

- Verwendung von gebietsheimischem (autochthonem) Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.2 (Schwäbische und Fränkische Alb)
- Pflanzung von autochthonen Laubbäumen (Heister), durchgängige Unterpflanzung mit autochthonen Sträuchern (Vogelnährgehölze), Anpflocken der Bäume in Kniehöhe, Mulchen
- Bei Bedarf Errichtung Wildschutz in Form eines Zauns o. ä.
- Kein Dünger- und Pestizideinsatz, kein Ausbringen von Gülle

Pflege:

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Neophytenbeseitigung

Die Gehölze sind ihrem natürlichen Habitus entsprechend zu pflegen bzw. wachsen zu lassen (u. a. kein Formschnitt von Hecken).

Nicht angewachsene Bäume sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Nicht angewachsene Sträucher sind zu ersetzen, soweit die Ausfälle über 20 % betragen oder in den Pflanzungen Lücken von drei Metern und mehr entstehen.

Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,20 m, der Abstand der Reihen zueinander beträgt 1,00 m. Auf die 300 Meter sind auf die Fläche verteilt insgesamt 25 Bäume zu pflanzen. Aus dem genannten Spektrum sind mindestens vier verschiedene Sträucher und Bäume zu verwenden. Die Artenzusammensetzung ist auf die Bodenverhältnisse abzustimmen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume als Heister (H 100-125 cm) oder Hochstamm (Mindest-Stammumfang 10-12 cm):

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher Qualität vStr., 4-6 Tr., o. B., H 60-100 cm:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

16. Bodenschutz

- (1) Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft) (§ 202 BauGB). Haufwerke dürfen eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.
- (2) Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs-

bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 6-8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

- (3) Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragsschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

17. Immissionsschutz

(1) Passiver Schallschutz

Für die der Staatsstraße zugewandten Fassadenseiten der Wohngebäude auf den Parzellen 14 bis 17 werden folgende Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt:

1) Für nach DIN 4109-1:2018-01 schutzbedürftige Räume (vor allem Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ist eine günstige Grundriss-Orientierung anzustreben. Diese Räume sind so zu orientieren, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung auf einer von der Staatsstraße abgewandten Fassadenseite liegt.

2) Sollten trotz günstiger Grundrissorientierung Fenster von schutzbedürftigen Räumen an Fassadenabschnitten liegen, die die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschreiten, sind die betroffenen Fenster als Festverglasung auszuführen und sicherzustellen, dass eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist, z. B. durch eine kontrollierte Wohnraum-Lüftungsanlage.

(2) Aktiver Schallschutz:

Festsetzung eines Lärmschutzwalls (ca. 300 m Länge und 3,60 m Höhe über Straßenniveau) sowie einer Lärmschutzwand (ca. 60 m Länge und ebenfalls 3,60 m Höhe über Straßenniveau). Die Lärmschutzeinrichtung ist vor Bezug der ersten Wohnhäuser zu realisieren.

(3) Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen:

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Traktorverkehr, Gerüche, Staub und dergl.) ist zu rechnen.

18. Sonstiges

- (1) Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Geländeänderungen sind von den Anliegern zu dulden.
- (2) Die Anwohner der Parzelle 1, 2, 3, 4, 6 und 10 müssen ihre Abfallbehälter, Sperrmüll usw. zur Entleerung oder Abholung an einer geeigneten Stelle im Wendehammer bereitstellen. Die Parzellen 14 - 17 sind weder über die Erschließungsstraßen im Baugebiet noch über die Emmerthaler Straße mit dem Müllfahrzeug anfahrbar, weil ortsaußwärts im weiteren Verlauf keine ausreichende Wendemöglichkeit geboten wird. Die Müllgefäße sind zur Leerung/Abholung an der nächstgelegenen anfahrbaren Stelle für Müllfahrzeuge

bereitzustellen. Dies ist an der Einmündung der Erschließungsstraße (Planstraße A) zur Emmerthaler Straße. Dies gilt auch für Parzelle 13.

19. Pflanzlisten

(1a) Artenliste 1a

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm als Hochstamm)

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn, in Sorten
Juglans regia	- Walnuss
Tilia cordata	- Winter-Linde, in Sorten

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche, in Sorten
Fraxinus ornus	- Blumenesche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus padus	- Trauben-Kirsche, in Sorten
Prunus in Arten	- Zierkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia*	- Vogelbeere*
Sorbus aria	- Mehlbeere
Obstbäume in Arten und Sorten als Halbstämme	

(1b) Artenliste 1b - Klimaresiliente Pflanzen

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm als Hochstamm)

Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	- Freemans-Ahorn
Malus tschonoskii	- Scharlach-Apfel
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Tilia tomentosa 'Brabant'	- Brabant Silberlinde

- Sträucher nach Artenliste 2
- Geeignete Staudenpflanzung oder Wiesenblümmischung nach Bodenverhältnissen zu wählen (Beispiel für Staudenpflanzung: Staudenmischung "Silbersommer")
- Verwendung von Regiosaatgut für Wildblumenmischungen

(2) Artenliste 2 - Sträucher und Kleinbäume:

Sträucher:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 100-150 cm Höhe)

Acer campestre	- Feldahorn
Berberis vulgaris	- Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna/laevigata	- Eingriffeliger/Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare*	- Liguster*
Lonicera xylosteum*	- Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica*	- Kreuzdorn*
Rosa canina	- Hundsrose, weitere Wildrosen

Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball*

Kleinbäume:

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm als Hochstamm)

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus domestica	- Apfel
Prunus domestica	- Zwetschge
Prunus avium	- Kirsche
Pyrus communis	- Birne
Sorbus aucuparia	- Eberesche (Vogelbeere)

(3) Artenliste 3 - geschnittene Hecken

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum vulgare*	- Liguster*

(4) Artenliste 4 - extensive Dachbegrünung

Stauden und Gräser

Achillea tomentosa aurea	- Gelbe Polstergarbe
Dianthus carthusianorum	- Kartäusernelke
Dianthus deltoides	- Heidenelke
Dianthus plumarius	- Federnelke
Hieracium piccella	- Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	- Schillergras
Petrorhagia saxifraga	- Felsnelke
Saponaria ocymoides	- Polsterseifenkraut
Saxifraga paniculata	- Trauben-Steinbrech
Sempervivum in Arten	- Dachwurz
Thymus serpyllum	- Sandthymian

Sedum Sprossen:

Sedum album	- Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	- Fetthenne
Sedum hybridum	- Mongolensedum
Sedum sexangulare	- Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	- Teppichsedum

* Giftpflanzen gem. GUV 202-023

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

E Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind in allen Punkten einzuhalten, die durch diesen Bebauungsplan nicht geregelt sind.

2. Erschließung

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche beinhaltet neben den Fahrbahnen auch Seitenflächen oder innerhalb liegendes Verkehrsgrün. Die genaue Einteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

3. Altlasten und Bodenschutz

Altlasten

Laut Altlastenkataster liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor. Sollten bei den Bodenarbeiten organoleptische Auffälligkeiten erkannt werden, ist das weitere Vorgehen umgehend mit dem Landratsamt Kelheim und dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzuklären.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Aufschüttungen/Verfüllungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z. B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Vorsorgender Bodenschutz

Auf die jeweiligen Publikationen des Landesamtes für Umwelt zum vorsorgenden Bodenschutz wird hingewiesen.

4. Außenbeleuchtung

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) mit warmweißem Licht zwischen 2200 und 3300 Kelvin wird angeraten.

5. Bauanträge

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6. Brandschutz

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und müssen ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.

7. Denkmalschutz

Entsprechend BayernAtlas liegen innerhalb der Planungsfläche keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

8. Wasserhaushalt

Von einer Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken wird aufgrund der Hanglage abgeraten (talseitige Schichtwasserbildung). Eine Versickerung ist nur in der Talmulde möglich. Durch Bodenaufschlüsse des Büros IMH, Hengersberg, wurde sickerfähiger Untergrund erkundet ($k_f = 3,0 \times 10^{-4} \text{ m/s}$).

Auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik bezüglich Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Riedenburg sind einzuhalten.

Die Nutzung von Regenwasserspeichern für Hauswasser (z. B. Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung) wird mit Blick auf den Klimawandel dringend empfohlen. Hierbei ist die Trinkwasserverordnung einzuhalten. Die Vorgaben wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen die von Brauchwasser gespeist sind, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

9. Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die an das Baugebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit im Gehölz- und Saumbereich ist verboten.

Sollten Gehölzrodungen stattfinden, so haben diese ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres zu erfolgen.

Die gesetzlichen Vorgaben aus § 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen und § 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind zu berücksichtigen.

Folgendes Regelwerk werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

10. Nachbarschaftsrecht / Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AG-BGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

11. Abfallrecht

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden.

Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

12. Immissionsschutz

An Fassadenseiten der Parzellen 14 - 17 erreicht der für passiven Schallschutz maßgebliche Außenlärmpegel den Wert von 61 dB(A)

(siehe Anlage 02_BP-PrunnWest2neu_Lärmschutzgutachten: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Verkehrslärm von der Staatsstraße St 2230“ vom 10.10.2024, Büro GEO.VER.S.UM, Anlage 5 „Karte zu den textlichen Hinweisen“). Es wird daher auf Anlage A5 der BayTB hingewiesen, wonach in diesem Fall zum Schutz vor Außenlärm ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich ist.