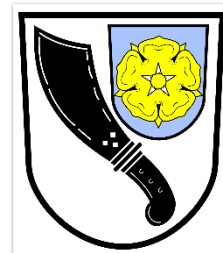


Gemeinde Bindlach

Landkreis Bayreuth



BEBAUUNGSPLAN Nr. 57 **„NAISERHOF“** **mit integriertem Grünordnungsplan**

Aufstellungsbeschluss vom 07.02.2022

Billigungs- / Auslegungsbeschluss vom 27.10.2025

Satzungsbeschluss vom

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Gemeinde Bindlach
1. Bgm. Christian Brunner
Rathausplatz 1
95463 Bindlach

Fon 09208 664-0
Fax 09208 664-49

Christian Brunner, 1. Bürgermeister

Bearbeitet:

A+I Ingenieurbüro GmbH
Architektin Astrid Ott
Am Jurablick 10
95512 Neudrossenfeld

Fon 09203 97399-25
Fax 09203 97399-27

Astrid Ott, Architektin



Stand 27.10.2025

INHALT

1. ALLGEMEINES	2
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Bestandssituation	5
1.3 Innenentwicklung als Grundsatz der Bauleitplanung	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
2.1 Raumordnung	6
2.2 Flächennutzungsplan	6
2.3 Denkmalschutz	7
3. PLANGEBIET	9
3.1 Größe und Lage	9
3.2 Plankonzept	9
3.3 Infrastruktur	11
3.4 Immissionsschutz	14
4. ZIELSETZUNG	15
4.1 Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft	15
4.2 Einfügung in Umgebung	15
4.3 Umweltprüfung und Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	16
5. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
6. ANLAGE	22
6.1 Leitungsplan Gemeinde Bindlach	22
6.2 Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe	23
6.3 Stellplatzsatzung der Gemeinde Bindlach § 2 Stellplatzbedarf	24
6.4 Umweltbericht	28

1. ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Bindlach plant auf Veranlassung des Vorhabenträgers und Investors, der DMW GmbH, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Naiserhof“ im Regelverfahren nach §2 BauGB zum Zwecke der Wohnbebauung.

Für den Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die Planfläche befindet sich am Ortseingang von Bindlach, direkt an der Bad Bernecker Straße gelegen. Sie umfasst die bestehende Hofanlage mit Freiflächen, den sog. Naiserhof. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Flurnummer 64, Gemarkung Bindlach, mit einer Größe von circa 3.300 m² und einen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Flurnummer 178/3 mit einer Größe von ca. 400 m².

Der Vorhabenträger und Investor plant, die Fläche für die ~~Wohn~~ Mischbebauung nach zu verdichten. Die Maßnahmen beziehen sowohl den Erhalt, die Sanierung und Restaurierung des Bestandes als auch Neubauten ein. Der Grünordnungsplan wird in den Bebauungsplan integriert.

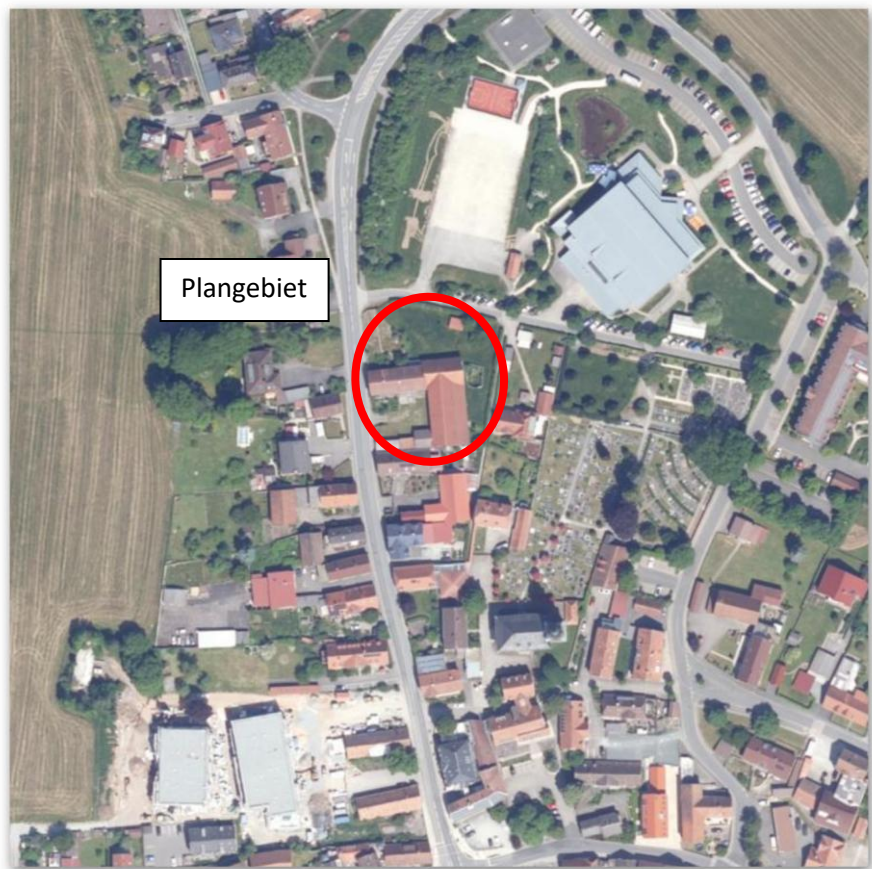
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Demgemäß fasste die Gemeinde Bindlach den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Naiserhof“ zum Zwecke der Wohn- und Mischbebauung im vorliegenden Geltungsbereich. Die umliegenden Verkehrsflächen (Bad Bernecker Straße, Kirchgartenstraße) werden dargestellt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro A+I GmbH beauftragt.

Die Bauverwaltung wird bevollmächtigt, die Verfahrensschritte in die Wege zu leiten.

Ausschnitt Luftbild (Quelle Bayernatlas), o.M.:



Blickrichtung von Norden auf das Plangebiet (Nachverdichtungsfläche):



Blickrichtung von Westen auf das Plangebiet (bestehende Hofanlage):



1.2 Bestandssituation

Das Anwesen „Naiserhof“ wird im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Bindlach von 2017 unter „Sanierung einzelnen Objekte“ aufgeführt. Laut Urkataster von 1854 zählt es zum historischen Ortskern.

Das Wohnstallhaus ist in der Denkmalschutzliste eingetragen unter: D-4-72-119-6 Bad Bernecker Straße 10 Wohnstallhaus, giebelständiger, zweigeschossiger Satteldachbau, Sandsteinquadergiebel, bez. 1823, aufgestockt 1889; Gartensalettl, Holzkonstruktion mit Zeltdach, um 1900. – nachqualifiziert

Auf der Hofstelle befinden sich Scheunen und Nebengebäude, sowie eine nördlich gelegene Freifläche.

Der Bedarf an Wohnraum ist nachweislich nach wie vor hoch, besonders in gut angebundenen Ortslagen wie Bindlach. Die zentrale Lage ist ideal für verdichtete ~~Wohn~~ Bauformen. Die Infrastruktur bzgl. Verkehr/Bahn/Bus, Nahversorgung und kommunalen Einrichtungen ist gegeben.

1.3 Innenentwicklung als Grundsatz der Bauleitplanung

Der § 1 BauGB regelt Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung. Unter § 1 Abs. 5 BauGB wird auf das Primat einer nachhaltigen Entwicklung als auch auf das Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung hingewiesen: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Der § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ geht in Abs. 2 explizit auf den „sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden“ ein und weist auf die Möglichkeiten der Innenentwicklung hin, zu denen insbesondere „Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten“ zählen können.

Die Sanierung eines Bestandsobjektes und die Nachverdichtung erfüllen die Ziele der Flächensparoffensive, die das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zur Steuerung und insbesondere Verringerung des Flächenverbrauchs ins Leben gerufen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Raumordnung

Die Gemeinde Bindlach gehört zum Landkreis Bayreuth und liegt in dem Regierungsbezirk Oberfranken. Regionalplanerisch zählt die Gemeinde zur Region Oberfranken-Ost (5).

Gemäß der Raumstruktur (Regionalplan Oberfranken-Ost (5), Karte 1) liegt die Gemeinde Bindlach im „Ländlichen Raum mit Verdichtungsansatz“. Bindlach an sich bildet ein Grundzentrum.

Nebst den überfachlichen Zielen in Teil A des Regionalplanes wird gezielt in den fachlichen Zielen in Teil B, Siedlungswesen, Punkt 1.6 explizit darauf hingewiesen, den „Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit (...) insbesondere in den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth (...) gering zu halten. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden.“ In Punkt 2.3 wird die „Modernisierung des Wohnungsbestandes“ und die „Revitalisierung leerstehender Wohnbausubstanz“ untermauert.

2.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Bindlach liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsverfahren vor.

Das Plangebiet ist als Mischgebietsfläche (MI) ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan sind zwar keine baulichen und archäologischen Denkmäler verzeichnet, aber innerhalb des Plangebietes liegt ein Baudenkmal (siehe Punkt 2.3 Denkmalschutz). Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes. Biotopkartierungen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Bindlach (o.M.)

2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Baudenkmal folgendes eingetragen:

D-4-72-119-6: Bad Bernecker Straße 10, Wohnstallhaus

Giebelständiger, zweigeschossiger Satteldachbau, Sandsteinquadergiebel, bezeichnet „1823“, aufgestockt 1889

Gartensalettl, Holzkonstruktion mit Zeltdach, um 1900

Auf das Bayerische Denkmalschutzgesetz, Art. 6 „Maßnahmen an Baudenkmalern“, Abs. 1, Satz 1 und 2 wird verwiesen: Wer (1) Baudenkmalern beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder (2) geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf der Erlaubnis.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich angrenzende Bodendenkmäler:

D-4-6035-0063 - Wüst gefallener Siedlungsbereich des Mittelalters.

Ausdehnung Richtung Süden zur Pfarrkirche St. Bartholomäus.

D-4-6035-1008 - Archäologische Befunde mittelalterlicher Vorgängerbauten sowie untertägige Teile der frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Bartholomäus von Bindlach mit Körpergräbern im umwehrten Kirchhofareal.

Ausmaße, Befunddichte und Erhaltungszustand der o.g. Wüstung sind noch nicht abschließend erforscht. Im Bereich der o.g. Planung sind laut Stellungnahme der Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege daher weitere Bodendenkmäler, vornehmlich Siedlungsbefunde des Mittelalters, zu vermuten. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Entsprechende Hinweise zu Funden im Bodenbereich sind unter Punkt 5. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen enthalten.

3. PLANGEBIET

3.1 Größe und Lage

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummer 64, Gemarkung Bindlach, mit einer Größe von ca. 3.300 m². Zusätzlich wurde ein Teil der Erschließungsstraße „Kirchgartenstraße“ in den Geltungsbereich aufgenommen, so dass die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 3.700 m² beträgt.

~~und hat eine Gesamtfläche von ca. circa 3.300 m² (Geltungsbereich).~~

Das überplante Gebiet liegt im Ortskern von Bindlach mit einer geografischen Höhe von ca. 360 m üNN. Für die Fläche sind keine Kartierungen bzgl. Biotope, FFH-Gebiete oder sonstiger schützenswerter Gebiete vorhanden.

Im Umfeld schließt sowohl Wohnnutzung, **Mischnutzung** als auch öffentliche Nutzung / **Sondernutzung** (Mehrzweckhalle Bärenhalle, Freizeitanlage) an. Die Planfläche wird verkehrstechnisch über die Bad Bernecker Straße und die Kirchgartenstraße erschlossen. Der Bereich liegt am nördlichen Ortseingang von Bindlach und zählt städtebaulich zum Ortskern.

3.2 Plankonzept

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und wird als „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen.

Die bestehende Hofanlage entstammt einem landwirtschaftlichen Betrieb und ist ureigentümlich typisch für ein (dörfliches) Mischgebiet. Es ist Wohnnutzung angedacht in Kombination mit möglicher gewerblicher Nutzung in ausgewogener Mischung. Die Nutzung der landwirtschaftlichen Nebengebäude ist noch offen.

Die Misch-Nutzungsmöglichkeit soll den Gebäuden im Bereich der Nachverdichtung ebenso angeboten werden. Aufgrund der Lage direkt an der Ortsdurchgangsstraße / Staatsstraße (Bad Bernecker Straße) ist eine gewerbliche Nutzung in Kombination mit Wohnnutzung ideal. Die Ausweisung stellt eine Entwicklung aus dem FNP dar und richtet sich nach der umliegenden Bebauung (Mischnutzung bzw. Möglichkeit der Mischnutzung) und umliegenden Bebauungsplänen (MI oder SO im Innenortbereich Bad Bernecker Straße). Die Lärmgrenzwerte für MI (Tag 60 dB, Nacht 45 dB) sind in Bezug auf die ST2460 Bad Bernecker Straße und die in der Nähe befindliche Bärenhalle toleranter als die des WA (Lärmgrenzwert WA Tag 55dB, Nacht 35 dB). Das Mischgebiet ermöglicht die Aufwertung der lokalen Nahversorgung durch integrierte

Dienstleistungen und Gewerbe, die Stärkung der Ortsmitte oder die Ermöglichung nachhaltigerer Ortsentwicklung (Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe).

Die Erschließung findet über bestehende öffentliche Straßen statt. Die Grünplanung ist im Bebauungsplan integriert.

Es findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, da es sich um eine bauliche Entwicklung im Innenbereich handelt. Als Fazit des anliegenden Umweltberichtes darf genannt werden, dass vom Plangebiet keine störenden Auswirkungen ausgehen und das Ergebnis eine ökologisch verträgliche Planung darstellt.

~~Das Konzept zur Schaffung von Wohnraum:~~ Das Konzept teilt sich in Bestand und Neubau:

Bestand: ~~Wohn~~-Hofanlage

- Erhalt der Substanz von Hauptgebäude, Nebengebäuden, Scheunen
- Sanierung und Umnutzung zu **Mischnutzung und** Geschosswohnungsbau ~~bzw. Wohnen~~ in geschlossener Bauweise
- ~~Wohnungen-Einheiten~~ in unterschiedlichen Größen
- Erschließung über die Bad Bernecker Straße
- z.T. Gartenanteil

Neubau: Nachverdichtung

- Anordnung im Norden des Bestandes
- Offene Bauweise als Einzelhäuser auf kleinen Grundstücken (flächensparend)
- Eine Wohneinheit ~~bzw. Mischnutzung~~ pro Gebäude über zwei Geschosse (ca. 100 - 120m² WF/NF)
- Firsthöhe tiefer als Bestand (abgestufte Höhenentwicklung)
- Erschließung über Kirchgartenstraße (nördlich)
- Gärten im Süden
- Ggf. dezentrale Nahwärmeversorgung (Zentrale im Osten)
- Weiteres Parken im Osten

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: MI – Mischgebiet (§6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,6 / GFZ 1,2 bzw. 1,5
- Bauweise, Baugrenze, Zulässigkeit 2 VG bzw. 3 VG im Bestand (DG als VG z.T.), SD 35° - 48°
- Private Verkehrsfläche mit Stellplätzen
- Grünflächen, Grünordnung

- Regelung zum Denkmalschutz, Umsetzung des denkmalgeschützten Pavillons (Gartensalettl)
- Sonstige Festsetzungen, Lage und Höhe, Baugestaltung

3.3 Infrastruktur

Verkehrstechnische Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Ortsstraßen „Bad Bernecker Straße“ für das bestehende Anwesen, und über die „Kirchgartenstraße“ für den Bereich der Nachverdichtung (vier Einzelhäuser).

Ruhender Verkehr:

~~Die Satzung der Gemeinde Bindlach über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen regelt unter §2 (mit Anlage) den Stellplatzbedarf.~~

In der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) werden die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen geregelt.

Für die geschlossene Bauweise im Bestand (MI 1) werden Stellplätze / Parkplatzflächen im Hofbereich selbst und im hinteren Bereich (Osten) vorgehalten. Im Hofbereich könnten 6 Stellplätze angeordnet werden plus 4 Stellplätze im hinteren Bereich. Der konkrete Stellplatznachweis wird im Zuge des Bauantrages geführt (~~Ermittlung Stellplatzbedarf Gemeinde Bindlach, § 2 Stellplatzbedarf~~).

Für die offene Bauweise (4 Einzelhäuser, MI 2) sind auf jedem Grundstück pro ~~Wohn~~Gebäude zwei Stellplätze vorzusehen (Garage / Carport zählt dazu). Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz. Es werden pro Bauparzelle je eine Garage und ein Stellplatz angeordnet. Erstrebenswert sind 20 v. H. dieser Stellplätze für Besucher. Das heißt, dass ein Stellplatz im hinteren Bereich für die vier ~~Wohnhäuser~~ Parzellen vorzuhalten ist.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Bindlach sichergestellt.

Die öffentliche Wasserversorgungsanlage sollte die Neubauten druck- und mengenmäßig ausreichend mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser versorgen können. Die Planung erfolgt im Zuge der weiteren Entwurfsplanung.

~~Angaben zur Versorgung werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.~~

Entsorgung Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale kommunale Abwasserentsorgung.

Der bestehende Mischwasserkanal soll erhalten bleiben und durch einen neuen Kanal für die ~~Einfamilienwohnhäuser~~ Neubauten und ~~das Bauernhaus~~ die bestehende Hofanlage ergänzt werden (Anschluss Schmutzwasser).

~~Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 18.07.2025 weist die Kläranlage ausreichend Kapazität für die ggf. zusätzliche Belastung auf.~~

~~Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet mehrerer Mischwasserentlastungen. Die maßgebenden Bemessungsgrößen der Mischwasserbauwerke sowie der betreffenden Kanalabschnitte dürfen im Zuge einer Nachverdichtung im Geltungsbereich nicht überschritten werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Bindlach endet am 31.12.2040. Die wasserrechtliche Erlaubnis der Mischwasserbehandlungsanlagen endet am 31.12.2025.~~

~~Die Gemeinde Bindlach als Erstellerin des Bebauungsplanes gewährleistet, dass durch einen Anschluss von zusätzlichen Abwassereinleitungen weiterhin alle erforderlichen Nachweise der Mischwasserentlastung erbracht werden können und eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit gegeben ist. Der Gemeinde Bindlach ist bekannt, dass die wasserrechtliche Erlaubnis der betreffenden Mischwasseranlage am 31.12.2025 endet und Fremdwassersanierungsmaßnahmen umzusetzen sind.~~

Bezüglich des Niederschlagswassers sollen die Grundstücke Retentionszisternen erhalten, so dass nur der Überlauf in den Mischwasserkanal abgeführt wird. Ein Entwässerungsplan ist im Zuge der Entwurfsplanung Erschließung zu erstellen.

Grundsätzlich wird aus ökologischer Sicht der Einbau von Zisternen und die Sammlung und Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers als Brauch- oder Gießwasser empfohlen. Ebenso wird auf eine geringe Flächenversiegelung hingewiesen.

~~Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Generell gilt, dass für das Versickern von~~

Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer, die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser bzw. die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen. Auf die Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

Brandschutz:

Die Forderungen des abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Bad Bernecker Straße und Kirchgartenstraße) sind Bestand und werden nicht (neu) angelegt.

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen.

Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten. Der bauliche Brandschutz wird in der weiteren Planung (Bauentwurf) berücksichtigt.

Abfallentsorgung:

Die Mülltonnen sind zur Entleerung an die öffentliche Straße zu verbringen.

Weiteres:

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwassereinzugsgebiet des Tiefbrunnens Bindlach. Eine Erdwärmenutzung mittels geothermischer Bohrung ist an dieser Stelle nicht möglich.

Altlasten sind nicht bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster durch die Gemeinde Bindlach ist erfolgt.

3.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Staatsstraße St2460 „Bad Bernecker Straße“ und der Ortsstraße „Kirchgartenstraße“.

Laut den Hinweisen der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ ist ein Abstand von 20 m zwischen einer Gemeinde-/ Staatsstraße und einem Mischgebiet als schalltechnischer Orientierungswert angegeben.

Für die Gebäude innerhalb des Abstandes werden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern festgesetzt. Weiter wird empfohlen, bei der weiteren Planung darauf zu achten, ruhebedürftige Räume auf die von der Straße abgewandte Gebäudeseite zu legen.

Art des Verkehrsweges	Beurteilungspegel nachts (in dB(A))			
	55	50	45	40
	(=GE)	(=MI)	(=WA)	(=WR)
	Abstand von der Achse (m)			
Straße:				
- Bundesautobahn	450	800	1300	1800
- Bundesstraße	100	200	450	800
- Landesstraße	40	70	150	330
- Gemeindestraße		20	40	90
Schiene:				
- Fernverkehrsstrecke	190	400	750	1200
- Nahverkehrsstrecke	100	240	500	850
- Nahverkehrsstrecke ohne Güterverkehr	20	40	100	220
- Straßenbahnlinie		10	20	40

Auszug aus der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“

Es wird darauf hingewiesen, dass Fluglärm zu dulden ist (Stellungnahme Stadt Bayreuth, 22.07.2025). Der Verkehrslandeplatz Bayreuth (Eigenbezeichnung Airport Bayreuth) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km Luftlinie.

4. ZIELSETZUNG

4.1 Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft

Die Planung folgt den Leitlinien einer nachhaltigen Entwicklung mit dem vorrangigen Ziel der Innenentwicklung. Die städtebauliche Entwicklung findet in der Nachverdichtung und der Revitalisierung und Sanierung leerstehender Bausubstanz.

Die Planung folgt in der Ausweisung dem Flächennutzungsplan und sieht die Ausweisung als MI vor (Lage im Ortskern) vor. Die Haupteerschließung erfolgt über bestehende Straßen, der Staatsstraße St2460 „Bad Bernecker Straße“ und der Ortsstraße „Kirchgartenstraße“.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen im Bereich der Grünordnung vor.

Die vorliegende Planung ist schlüssig aufgrund folgender Kriterien:

- Instandsetzung bestehender Bausubstanz
- Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes
- Nachverdichtung im Ortskern
- Sparsamer Umgang mit Fläche
- Anschluss an vorhandene Bebauung
- Vorhandene Erschließung
- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.2 Einfügung in Umgebung

„Sich-Einfügen“ bedeutet, dass ein Bauvorhaben / Plangebiet einen sich aus der näheren Umgebung abzuleitenden Rahmen in Bezug auf Lage und Anordnung, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise einhält.

Unter Berücksichtigung und Prüfung der Einfügekriterien fügt sich die Nachverdichtung in das Orts- und Landschaftsbild ein.

4.3 Umweltprüfung und Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen, wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen, umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht vor.

Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs (vgl. Umweltbericht in der Anlage).

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.2001 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die Anforderungen des § 1a BauGB werden im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde als „ordentliches“ Verfahren mit Aufstellungsbeschluss vom 07.02.2022 eingeleitet.

5. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise zum Denkmalschutz:

Im Bereich der Planung sind ~~keine~~ archäologischen ~~oder~~ und baulichen ~~Denkmäler~~ bekannt.

Auf das Bayerische Denkmalschutzgesetz, Art. 6 „Maßnahmen an Baudenkmälern“, Abs. 1, Satz 1 und 2 wird verwiesen: Wer (1) Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder (2) geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf der Erlaubnis.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/denkmaleigentuem/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Allgemein:

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Kreisarchäologie.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die 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.

Hinweis zum Einleiten von Niederschlagswasser:

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser / in Gewässer bedarf der Erlaubnis, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) oder in das Grundwasser (TRENGW) nicht eingehalten werden.

Hinweise zu Luft-Wärmepumpen:

Freistehende Luft-Wärmepumpen, die dem Stand der Technik entsprechen, sollten im ~~allgemeinen Wohngebiet~~ Mischgebiet einen Mindestabstand von mindestens ~~7~~ 4 m zur schutzbedürftigen Bebauung einhalten. Hierzu zählen Luft-Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel von 50 dB(A). Weitere Informationen finden Sie im Flyer des LfU „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpe - Für eine ruhige Nachbarschaft“.

Hinweise zum Bodenschutz / Grundwasser:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915, der DIN 18300 und der DIN 19731 zu berücksichtigen. Bei überschüssigem Aushubmaterial aber auch bei benötigtem Verfüllmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg bzw. Einsatzzweck die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 oder DepV) maßgeblich. Die jeweils geltenden materiellen Vorgaben (auch an Beprobung, Untersuchung und

Untersuchungsumfang) sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden ist möglichst ortsnahe innerhalb der gleichen bodenkundlichen Einheit zu verwerten. Eine ggf. notwendige Materialeinbringung (z.B. Auffüllung) richtet sich im Regelfall nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzgesetzgebung, d.h. nach § 12 BBodSchV bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. nach LAGA M 20 (1997) bei Materialeinbau in technischen Bauwerken. Die jeweils geltenden Anforderungen an die Materialeignung sind zu beachten.

Hinweise zum Bodenschutz / Altlasten:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.

Treten im Zuge der Erschließungsarbeiten und der weiteren Tiefbauarbeiten Verdachtsmomente auf, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen gemeinsam abzusprechen. Aufzeichnungen auf Ablagerungen oder Altlasten liegen nicht vor.

Der besondere Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Überschüssiges Oberbodenmaterial und, sofern angetroffen, kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Die gesetzlichen Vorgaben nach dem Bundesbodenschutzgesetz, der Bundesbodenschutzverordnung, dem Baugesetzbuch und den DIN Vorschriften (u.a. DIN 18915 und 19731) sind entsprechend zu berücksichtigen und einzuhalten.

Baustelle und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden ist. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch Planung und Organisation des Bauablaufes ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken (Vermeidung von Bodenverdichtung).

Nach Durchführung der eigentlichen Baumaßnahme sind entstandene Bodenverdichtungen durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen und die Böden ihrer funktionalen Leistungsfähigkeit wieder herzustellen.

Ein besonderes Augenmerk ist auch darauf zu legen, unbelasteten Boden vor jeglicher Verunreinigung zu schützen und somit auch bei den anstehenden Baumaßnahmen entsprechende Sorgfalt walten zu lassen.

Treten im Zuge der Erschließungsarbeiten und der weiteren Tiefbauarbeiten Verdachtsmomente auf, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen gemeinsam abzusprechen. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln.

Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen bei Starkregen:

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der

Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemeinen Regeln der Technik vorzusehen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an der Bebauung durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherrn (§ 5 Abs. 2 WHG). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindert.

Eine Ableitung von Oberflächen Wasser in Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen ist verboten.

Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

§ 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten und einzuhalten.

Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

Staatliches Bauamt Bayreuth:

Gegenüber dem Baulastträger der St2460 können keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Immissionen geltend gemacht werden.

Für Schäden, die der Bauanlage durch Einwirkungen von der Straße, z.B. durch abfließendes Niederschlagswasser oder bei Durchführung von Unterhaltsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z.B. Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem Antragsteller oder seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche gegenüber dem Baulastträger Straße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist.

Der Verkehr auf der Staatsstraße darf durch die Bauarbeiten nicht behindert werden. Insbesondere dürfen auf der Fahrbahn keine Baumaterialien abgelagert bzw. Baumaschinen, Geräte, Gerüste und dergl. aufgestellt werden.

Dem Straßenkörper der Staatsstraße dürfen keine Ab- und Niederschlagswässer zugeleitet werden.

Bayernwerk:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und eventuell Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Anmeldung der Erschließungsmaßnahme min. 3 Monate vor Baubeginn.

Deutsche Telekom:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK- Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt.

Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

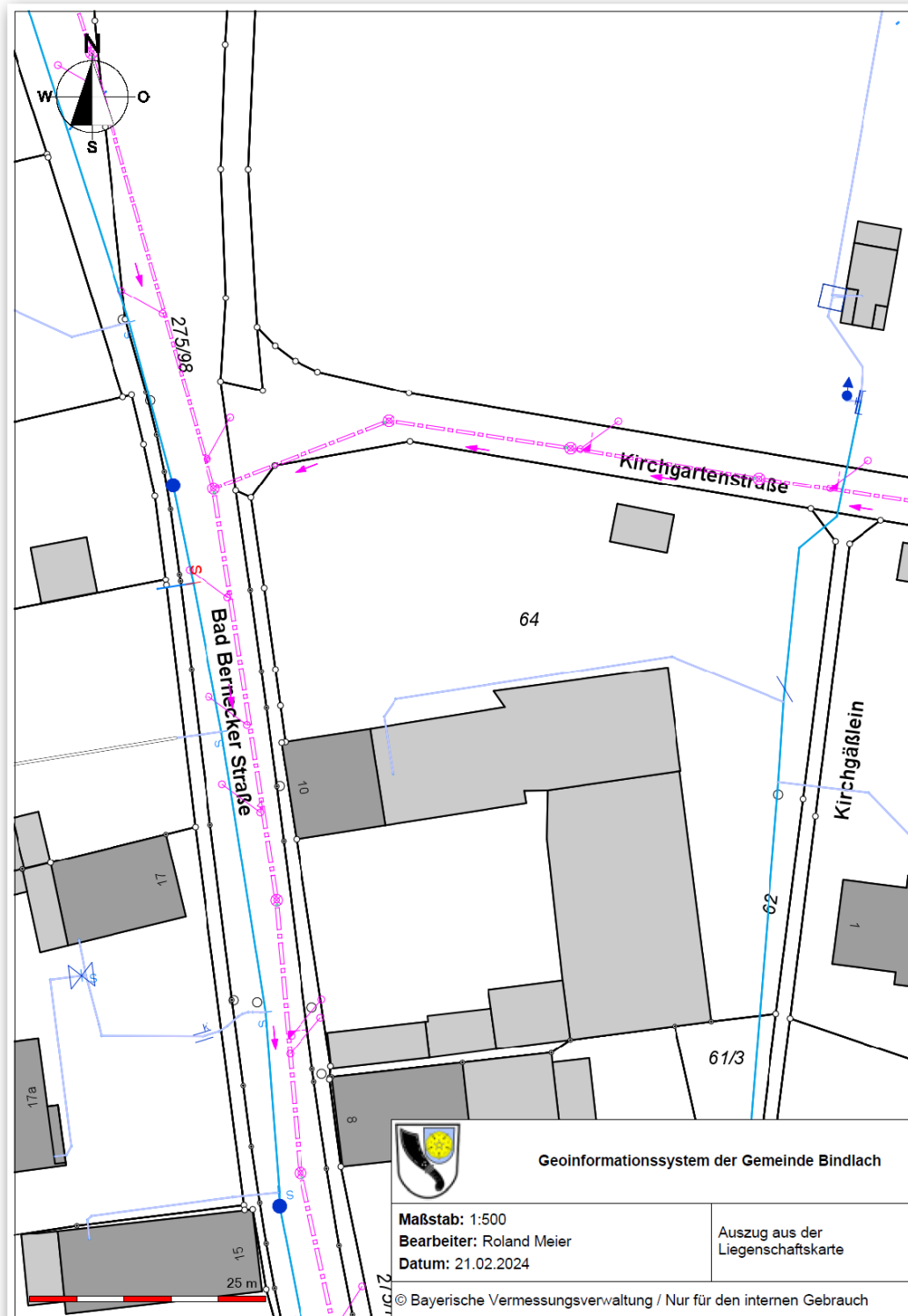
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

6. ANLAGE

6.1 Leitungsplan Gemeinde Bindlach

Auszug aus dem Geoinformationssystem der Gemeinde Bindlach



6.2 Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Auszug aus dem Ortsrecht der Gemeinde Bindlach

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Bindlach folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Bindlach, 26.01.2021

Brunner
Erster Bürgermeister

6.3 **Stellplatzsatzung der Gemeinde Bindlach ~~§ 2 Stellplatzbedarf~~**

Auszug aus dem Ortsrecht der Gemeinde Bindlach

Satzung der Gemeinde Bindlach über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen

Aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Bindlach folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Bindlach mit Ausnahme der Gebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

§ 2 Stellplatzbedarf

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 55 BayBO herzustellenden Stellplätze ist nach dem in der Anlage 1 festgelegten Stellplatzbedarf zu berechnen.

Bei einer Mehrheit von Wohnungen oder Kaufeigentum ist jeder Wohnung die erforderliche Zahl von Stellplätzen eindeutig zuzuordnen.

- (2) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen gem. der BVek. des BayStMI v. 12.02.1978 Nr. II B 4-9134-79 (MABl. S. 181/78) zu ermitteln.

- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesene Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr für Radfahrer, Mofafahrer u.ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

- (7) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

- (8) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.

Besucherstellplätze sind im Lageplan nach § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVerfV vom 22.08.1988 (GVBl. S. 292, ber. S. 322) besonders darzustellen und können nicht i. S. v. § 2 Abs. 1 Satz 2 zugeordnet werden.

Auszug aus dem Ortsrecht der Gemeinde Bindlach

Anlage 1 zu § 2 Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucher in v. H.
1.	Wohngebäude		
1.1	Bei Wohnungen unter 50 qm Wohnfläche	1 Stpl.	–
1.2	Bei Wohnungen von 50 qm Wohnfläche oder größer	2 Stpl.	–
1.3	Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen unbeschadet Zif. 1.1 u. 1.2. mindestens jedoch	1,5 Stpl. je Wohnung a)	20
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- u. Praxisräumen		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche jedoch mindestens 2 Stpl.	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergl.)	1 Stpl. je 20 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 4 Stpl.	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- u. Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden b)	75
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 10 qm Verkaufsnutzfläche b)	90
4.	Versamlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versamlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche	–
5.2	Sportplätze mit Sportstadien m. Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	–

Auszug aus dem Ortsrecht der Gemeinde Bindlach (01.10.2025)

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Bindlach erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Bindlach. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

(1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

(2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

(1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe

des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auf treten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

(3) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden.

(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 4

Anforderungen an die Herstellung

(1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

§ 5

Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 6

Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 01.03.1994 außer Kraft.

Bindlach, 01.10.2025

Brunner
Erster Bürgermeister

6.4 Umweltbericht