



Gemeinde Veitshöchheim

Verfahrensvermerke zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Sandäcker"

Die Gemeinde Veitshöchheim hat in der Sitzung vom 31.03.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sandäcker" als Planungsvorhaben im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 27.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2020 bis 09.09.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2020 bis 09.09.2020 beteiligt.

Aufgrund des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert und ergänzt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 07.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.12.2020 bis 15.01.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2020 wurden die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.12.2020 bis 15.01.2021 erneut beteiligt.

Die Gemeinde Veitshöchheim hat mit Beschluss des Hauptausschusses vom 26.01.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.11.2020 als Satzung beschlossen.

Veitshöchheim, den __. __. ____

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Ausgefertigt

Veitshöchheim, den __. __. ____

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 08.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

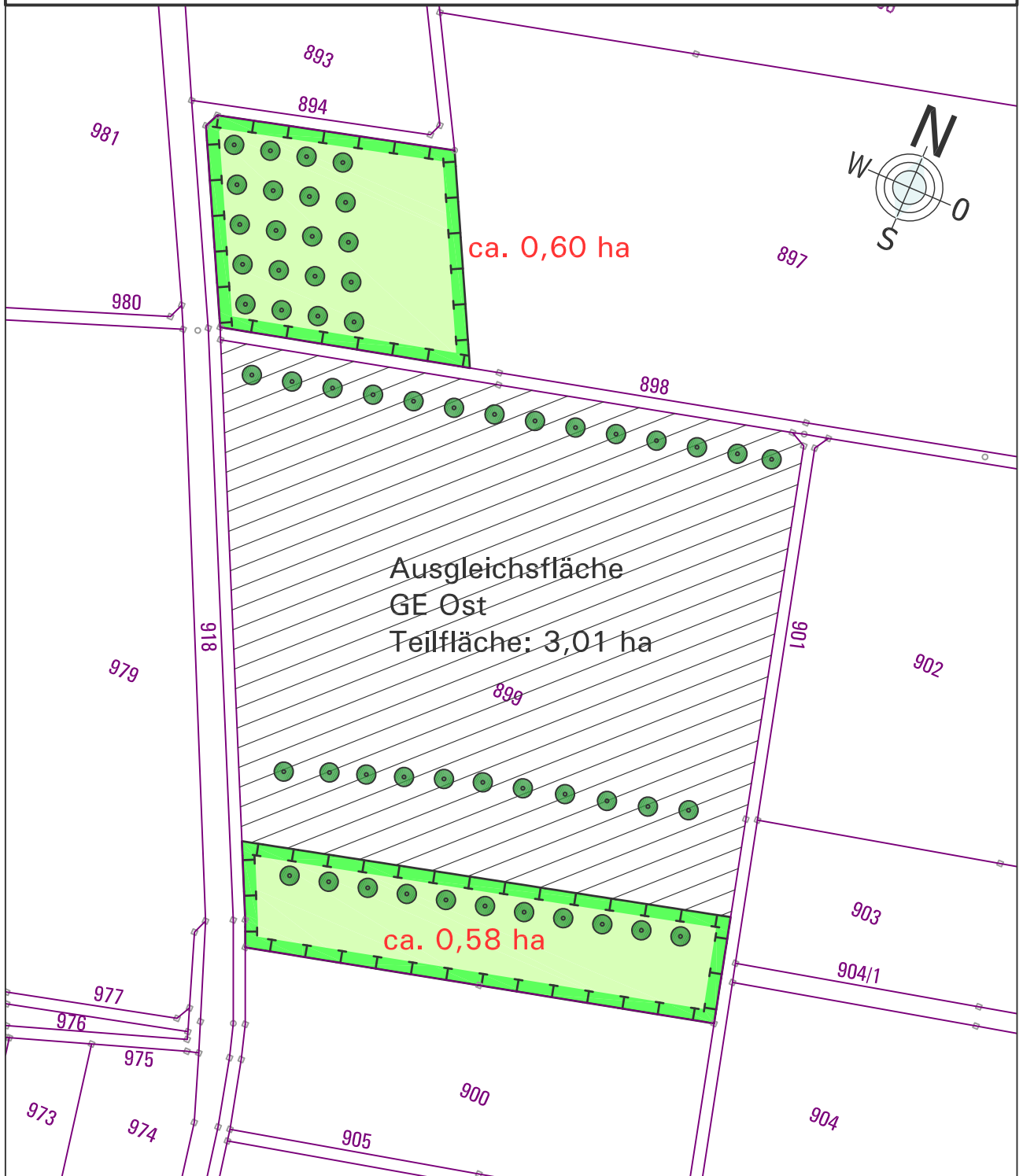
Veitshöchheim, den __. __. ____

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

Maßstab 1:2000



MASSTAB: 1:1000 1:2000	PLANUNGSSTAND Fassung vom 24.11.2020	PLAN NR. 1	ANLAGE Begründung
Gemeinde Veitshöchheim Erwin-Vornberger-Platz 97209 Veitshöchheim			
14.07.2020 / 24.11.2020 DATUM		_____ UNTERSCHRIFT	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes „Sandäcker“ wird festgesetzt:
WA-Gebiet Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die in WA-Gebieten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in WA-Gebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe

§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	zwingende Zahl der Vollgeschosse
WA ₁ - Gebiet	0,4	1,0	II
WA ₂ - Gebiet	0,4	1,2	III
WA ₃ - Gebiet	0,5	1,2	II
WA ₄ - Gebiet	0,6	1,8	III
WA ₅ - Gebiet	0,8	1,6	III
WA ₆ - Gebiet	0,4	0,8 / 1,2	II / III
WA ₇ - Gebiet	0,6	1,2	II

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind alle Haupt- und Nebenanlagen, die innerhalb oder zulässigerweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen angelegt sind gemäß § 19 BauNVO zu berücksichtigen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Bauweise

3.1 Das Baugebiet ist zu bebauen:

In offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Als Bauformen sind zugelassen:

Einzelhäuser

Doppelhäuser

Hausgruppen

In abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Als Bauformen sind zugelassen:

Einzelhäuser mit einer Länge über 50 m

Hausgruppen mit einer Länge über 50 m

3.2 Die Gemeinde Veitshöchheim sieht abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO für den Umgriff des Bebauungsplans "Sandäcker" aus städtebaulichen Gründen vor, dass die Tiefe der Abstandsfläche auf bis zu 0,4 H, mindestens 3,0 m, reduziert werden kann.

- 3.3 Vermindert festgesetzte Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind in der Planzeichnung erfasst (siehe Punkt 10. Sonstige Planzeichen, Punkt 10.1 Festsetzungen der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen).
- 3.4 Die Anlage von Terrassen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Durch die bei der Ermittlung der Hauptgrundflächenzahl (GRZ I) zu berücksichtigenden Grundfläche von Terrassen, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind, darf die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen um max. 3 % überschritten werden. Die durch die Terrasse beanspruchte Fläche ist bei der zulässigen Überschreitung der Grundfläche durch die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % zu berücksichtigen und in Abzug zu bringen.
- 3.5 Die Errichtung von Zufahrten zu Garagen / Tiefgaragen / Stellplätzen / Carports sowie Zuwegungen zu Gebäudeeingängen / Terrassen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.6 Die Errichtung von Müllbehältereinhausungen / Fahrradabstellflächen / Nebenanlagen ist bis zu einer Größe von insgesamt 10,0 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Ermittlung der Grundflächenzahl gemäß Punkt 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist zu berücksichtigen.
Müllbehältereinhausungen und Fahrradabstellflächen sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenverkehrsfläche zu errichten.
- 3.7 Bei Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist die Errichtung von Bauteilen mit Stützfunktion, wie z.B. Palisaden, Winkelstützelemente, Gabionen etc., bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, gemessen vom gewachsenen Boden, auch außerhalb der Baugrenzen auf dem Grundstück sowie auf der Grundstücksgrenze zulässig.
Die ggf. erforderliche Absturzsicherung ist von den privaten Eigentümern entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Bei Aufschüttungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist die Errichtung von Bauteilen mit Stützfunktion, wie z.B. Palisaden, Winkelstützelemente, Gabionen etc., bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, gemessen vom gewachsenen Boden, auch außerhalb der Baugrenzen im Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Die Errichtung von Bauteilen mit Stützfunktion ist bei Aufschüttungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m, gemessen vom gewachsenen Boden, nur dann ausnahmsweise auf der Grundstücksgrenze zulässig, wenn Zufahrten zu Garagen / Carports / Stellplätzen, wie unter Punkt 3. der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen erfasst, aufgrund des Höhenunterschiedes zum Nachbargelände Bauteile mit Stützfunktion erfordern.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 4.1 Garagen oder Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.4 Stellplätze bzw. Garagen innerhalb von Gebäuden sind in den hierfür festgesetzten Grenzen zu errichten.
- 4.5 Zur Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind Grundstücken, die die erforderlichen Stellplätze nicht innerhalb der Grundstücksfläche nachweisen können, außerhalb der Grundstücke Stellplätze zugeordnet. Die jeweiligen zugeordneten Stellplätze sind als Liste, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, einzusehen.

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 5.1 Doppelhäuser, Hausgruppen, Garagen und Carports müssen in gestalterischer Hinsicht eine Einheit bilden, wobei Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstverlauf des zuerst bei der Gemeinde vollständig eingegangenen Bauantrages zu übernehmen sind. Die Farbgebung der Fassaden ist bei Doppel- und Reihenhäusern harmonisch aufeinander abzustimmen.
- 5.2 Die Gebäudefassaden sind als Putz-, Holz- oder Glasfassade zulässig. Die Außenbehandlung der Fassade hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von reinweißer, sehr dunkler und/oder greller Farbe ist nicht zulässig. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.
- 5.3 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach festgesetzt. Sie sind mit einer Dachneigung von 25° bis 30° bzw. 30° zulässig. Die Einbindung von Pultdächern mit einer Dachneigung von 10° bis 30° bzw. Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 10°, z.B. zur Überdachung der Hauseingänge, in Teilbereichen ist zulässig. Die Dachfläche der Pult- bzw. Flachdächer darf max. 10 % der tatsächlich überbauten Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.
- 5.4 Die Dächer der Garagen und Carports sowie der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer ausgeführt werden. Es ist für Pultdächer und Satteldächer eine Dachneigung von 15° bis 30° und bei Flachdächern eine Neigung von 0° bis 10° zulässig. Für die Garagenhöfe gelten die Festsetzungen des Punktes 10.1 der Festsetzungen der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen.
- 5.5 Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.6 Dachdeckungsmaterial:
Es sind einheitlich naturrote bis naturbraune sowie anthrazitfarbene Ziegel oder Betondachsteine sowie Glasdächer und Sonnenkollektoren zulässig. Andere glänzende oder spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Auf Nebenanlagen, Garagen und Carports sind beschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zulässig. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports können auch als Gründach / als bekiesetes Dach / mit Folieneindeckung ausgeführt werden.

6. Höhenfestsetzung

- 6.1 Für Hausgruppen, die zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit einer einheitlichen Firsthöhe bzw. Traufhöhe anzulegen sind, ist die zwingend einzuhaltende Firsthöhe festgesetzt (siehe Punkt 10. Sonstige Planzeichen, Punkt 10.1 Festsetzungen der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen).
- 6.2 Die maximale Gebäudehöhe bei Einzel- und Doppelhäusern bestimmt sich aus der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, ermittelt in Bezug auf das natürliche Gelände. Ein Vollgeschoss ist mit einer Höhe von max. 3,0 m festgesetzt, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses.

7. Einfriedungen der Baugrundstücke

- 7.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen. Eine geschlossene Einfriedung erlaubt überwiegend keine Durchsicht, das ist der Fall bei z.B. Mauern, Bauteile mit Stützfunktion (z.B. Palisaden, Winkelstützelemente, Gabionen etc.), Holz- oder Kunststoffwände. Kleinere Sichtbereiche, wie Fenster oder Gitter in überwiegend geschlossenen Wänden, bleiben hierbei außer Betracht.
- 7.2 Hecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
- 7.3 Kombinationen aus Stabgitterzäunen bzw. Maschendrahtzäunen sind nur in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Stabgitterzäune bzw. Maschendrahtzäune müssen einen Mindestabstand von 0,10 m zum Gelände einhalten.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 8.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m vom gewachsenen Boden zulässig.
- 8.2 Der Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken ist zu modellieren und dem Nachbargrundstück anzupassen.

9. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Definition siehe Punkt 9.2) bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der Schallimmissionsprognose **Y0247/004-01 vom 10.09.2013** zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schallschutzanforderungen und -maßnahmen sind im jeweiligen Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen und entsprechend unaufgefordert mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

9.2 Gewerbelärm

Zum Schutz vor Anlagengeräuschen durch die südöstlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudefassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (öffnenbare Fenster von Aufenthaltsräumen) nicht zulässig.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit DIN 4109 sind:

- Wohnräume einschließlich Wohndielen
- Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Büroräume (ausgeschlossen Großraumbüros), Praxisräume und ähnliche Arbeitsräume

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen mit Fenstern auf den abgewandten Fassaden oder Fensterverglasungen und kontrollierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist der Nachweis des baulichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 vorzulegen.

Dabei sind neben den Gewerbelärmimmissionen auch die Verkehrslärmimmissionen zu berücksichtigen.

Eine Alternative zur o.g. Auflage ist die Erbringung des Nachweises, dass durch architektonische Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeausrichtung, lärmorientierte Grundrissgestaltung, Abschirmung durch weitere Gebäude) die Immissionswerte der TA Lärm vor den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen eingehalten sind.

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird im Rathaus Veitshöchheim, Bauamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Hinweis: Für die DIN 4109 existieren Ausgaben von 2016 und 2018. In Bayern ist derzeit die DIN 4109:2016 bauaufsichtlich eingeführt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

1. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

- 1.1 Vorschlagsliste der Baumarten zur Baumpflanzung ohne Standortbindung entlang von Erschließungsstraßen und im Bereich von Stellplätzen:
Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Winterlinde, Hopfenbuche, Hainbuche, Silber-Linde, Mongolische Linde, Ulmen-Hybride, Baumhasel, Blumen-Esche, Mehlbeere, Apfeldorn sowie weitere geeignete Baumarten und -sorten. Bei beengten räumlichen Verhältnissen sind Säulenformen / schmalwüchsige Sorten (z.B. Kleinkronige Winterlinde, Säulen-Hainbuche, Säulen-Ulme) möglich, sowie weitere geeignete Baumarten und -sorten.
Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 14-16.
Die Grünflächen im Unterwuchs der Bäume sind extensiv durch Grünlandnutzung zu bewirtschaften und zu pflegen (alternativ ist die Pflanzung von Bodendeckern und niedrigwüchsigen Sträuchern möglich).
- 1.2 Vorschlagsliste der Baumarten zur Obstbaumpflanzung ohne Standortbindung in Grünflächen:
z.B. Apfel, Nuss, Zwetschge, Birne, regionaltypische Sorten, alte Sorten, Wildobstsorten; Obstbaum-Hochstamm.
Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 10-12.
- 1.3 Vorschlagsliste zur Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (Vorschlagsliste siehe Begründung Grünordnungsplan).
Mindestqualitäten: Hochstämme: H. 3xv. m.Db. 14-16, Heister: Hei. 2xv. 150-200, Sträucher: Str. 2xv. 60-100. Pflanz- und Reihenabstand ca. 1,50 m.
Teilflächen der Grünflächen, auf denen keine Pflanzung von Gehölzen erfolgt (z.B. in Abstandsflächen zu Wegen) sind mit standortgerechten Saatgutmischungen anzusäen.
- 1.4 Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens zu Beginn der Straßenerschließung durchzuführen.

2. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

- 2.1 Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB:
- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (ohne Standortvorgabe) je 250 m² Grundstücksfläche.
- Verwendung von standortgerechten Gehölzen
Vorschlagsliste Gehölzarten:
Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Haselnuss, Weißdorn, Quitte, Nussbaum, Liguster, Heckenkirsche, Apfel, Wildapfel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere, Winterlinde, Bergulme, Schneeball.
- Anlage von Stellplätzen und Wegen in versickerungsoffener Bauweise.
- 2.2 Rodung von Gehölzbeständen:
Die zum Zwecke der Erschließung bzw. Durchführung von Bauvorhaben erforderliche Rodung von Gehölzbeständen ist nur zulässig im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. (29.) Februar.

3. Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches

Für die Kompensation des Eingriffes werden externe Ausgleichsflächen im Umfang von 1,18 ha erforderlich.

Als Ausgleichsflächen stellt die Gemeinde Veitshöchheim folgende Flächen zur Verfügung:

- Teilfläche FI.Nr. 897, Gmkg. Güntersleben: 0,60 ha
- Teilfläche FI.Nr. 899, Gmkg. Güntersleben: 0,58 ha

Für die vorgenannten Teilflächen wird folgendes festgesetzt:

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB:

Pflanzung von 31 Stück Obstbaum-Hochstämmen (z.B. Apfel, Nuss, Zwetschge, Birne, regionaltypische Sorten)

Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12.

- Umwandlung von Acker in artenreiches, extensiv genutztes Grünland durch lückige Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung.
- Strukturanreicherung durch "Biotopbausteine": Anlage von 4 Lesesteinhaufen (Einbaufläche: ca. 3,0 m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch; Material: Kalksteine ohne Feinanteile, Kantenlänge mindestens 10 - 15 cm) sowie Belassen offener Bodenstellen und dünn eingesäter Wiesenbereiche.
- Extensive Pflege durch Mahd oder Beweidung, max. 2x jährlich (nicht vor dem 01.06.). Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt. Die Pflege der Flächen sollte abschnittsweise (zeitlich versetzt gemäht) erfolgen. Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz ist zu verzichten.
- Der Mindestabstand von Anpflanzungen zu benachbarten Wegen und Grundstücken innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches beträgt 8,0 m.
- Pflanzabstand in der Baumreihe: 12,0 - 15,0 m.
Die Flächen im Unterwuchs der Obstbäume sind als Grünlandfläche anzulegen (Mindestbreite: 10,0 m).
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Obstbäume nicht gestattet.
Im Bereich der Baumscheiben ist eine maßvolle Düngung gestattet.

4. Weitere Festsetzungen

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Schutz des Bodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischenzubegrünen.

6. Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Splitt-/ Rasenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.

7. Rodungs- und Holzungsarbeiten

Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

8. Pflanzgebot

Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 AGBGB sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichtraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.

9. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten sind folgende auf Grundlage der Prüfung des speziellen Artenschutzrechts entwickelte DEF- Maßnahmen durchzuführen.

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG):

- Aufhängen von 10 Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes
- Aufhängen von 20 Nistkästen für Vögel im Umfeld des Plangebietes

HINWEISE

1. Bodenfunde

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 der 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 die 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.

2. Abwasserbeseitigung

Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans wird im Mischsystem entwässert. Es ist mit Hangschichtenwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtwassers oder von Drainwasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Die anerkannten Regeln der Technik und die gemeindliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.

Eine Sammlung des unverschmutzten Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung oder die Grauwassernutzung wird empfohlen.

3. Straßen und Wege

Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb der im Bebauungsplan erfassen öffentlichen Verkehrsflächen angelegt. Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Einbauten wie Stützkeil für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 60 cm sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.

In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen, sind nicht zulässig.

4. Luftwärmepumpen

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schalleistungspegel LWA < 55 dB(A)), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert.

5. Artenschutz

Das Abschieben von Baufeldern ist innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenbruten (z.B. Feldlerche) sind die Baufelder von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.

6. Landwirtschaft

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso sind von dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

7. Garagen

Bei Garagen, die sich näher als 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche befinden, sind Schwing- und Flügeltore nicht zulässig.

8. Gründung

Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung ist vor Planungsbeginn abzustimmen, ob aus konstruktiven Gründen bei Ausführung ohne Kellergeschoss die Gründungssohle dennoch auf die Tiefe des Kellers anzulegen ist, um eine Nachbarbebauung mit Kellergeschoss zu ermöglichen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	H

A	Art der baulichen Nutzung
B	Zahl der Vollgeschosse
C	Grundflächenzahl GRZ
D	Geschossflächenzahl GFZ
E	Bauweise
F	Bauweise
G	Dachform
H	Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

z. B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

z. B. (0,8) Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

z. B. (II) Zwingend festgesetzte Geschosszahl (Vollgeschosse)

3. Bauweise und Baugrenzen

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

 Baulinie

 Baugrenze

 Baugrenze Tiefgarage

 Baugrenze Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports



Fläche für Garagen



Fläche für Garagen oder Carports



Fläche für private Parkplätze bzw. Stellplätze

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig







nur Hausgruppen zulässig



Höhensprung Traufe



4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenbegrenzungslinie
-  öffentliche Verkehrsflächen
-  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Fußwege
-  private Verkehrsflächen


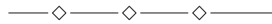
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Wertstoffsammlung
-  Trafostation

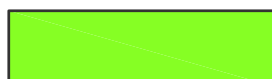

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

-  Bestehende unterirdische Leitungen - Fernwasser
(3,0 m Freihaltungsbereich)
-  Bestehende unterirdische Leitungen - Mittelspannung
(1,0 m Schutzbereich)

7. Grünflächen

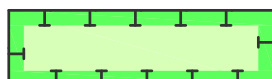

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Öffentliche Grünflächen
-  Umgrenzung von Flächen für Spielanlagen

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.

-  Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung mit Biotopteilflächennummer
z.B. X 6125-0078-005

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)



Baumpflanzungen ohne Standortbindung entlang von Erschließungsstraßen und im Bereich von Stellplätzen gemäß Pflanzenvorschlagsliste unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzung der Grünordnung



Obstpflanzungen ohne Standortbindung in Grünflächen gemäß Pflanzenvorschlagsliste unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzung der Grünordnung



Pflanzung von standortgerechten Gehölzen gemäß Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung

10. Sonstige Planzeichen

10.1 Festsetzungen



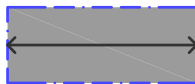
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



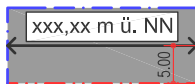
Geplante Grundstücksgrenze



Mindestabstandsfläche in Meter (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)



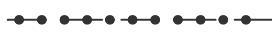
Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Festsetzung einer zwingenden Hauptfirstrichtung und Höhenfestsetzungen gemäß Punkt 6. der textlichen Festsetzungen



Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Festsetzung einer zwingenden Hauptfirstrichlinie und Abstand zur Baulinie und mit Festsetzung einer zwingenden Firsthöhe in Meter über Normalnull Ausgangshöhe:

- HFP 1044 Gartensiedlung, Jahnstraße 9
mit der Höhe DE_DHHN12_NOH 257,167 m ü. NN bzw.

- HFP 1045 Gartensiedlung, Wolfstalstraße 1
mit der Höhe DE_DHHN12_NOH 260,568 m ü. NN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SD

Satteldach (Hauptgebäude)

FD

Flachdach (Hauptgebäude)

FD

Flachdach (Garagen), zwingend

G

Stellplatz in Gebäuden



Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage



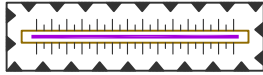
öffentliche Stellplätze



Elektrotankstelle

Maßnahmen Verkehrslärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand oder Kombination aus beidem



Beurteilungspegel Verkehrslärm von 45 dB(A) Nachts - 1. Obergeschoss (gilt auch für das Erdgeschoss)



Beurteilungspegel Verkehrslärm von 45 dB(A) Nachts - nur 2. Obergeschoss und Dachgeschoss

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Punktes 9.1 Verkehrslärm

Maßnahmen Gewerbelärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Gebäudefassaden mit Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm



alle Geschosse, Erdgeschoss nur nachts



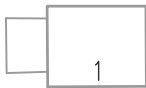
1. und 2. Obergeschoss und Dachgeschoss



nur 2. Obergeschoss und Dachgeschoss

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Punktes 9.2 Gewerbelärm

10.2 Hinweise



bestehende Neben- und Hauptgebäude

142/8

best. Flurstücksnummern



best. Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien alle 1,0 m

z. B. Schafhofstraße Straßenbezeichnung



Abmessungen der Sichtdreiecke bei 50 km/h

Bei 50 km/h sind Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 70 m von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,8 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkante hinausragen, freizumachen und freizuhalten. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,8 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe auch Art. 26 BayStrWG).

ohne Darstellung

Abmessungen der Sichtdreiecke bei 30 km/h

Bei 30 km/h sind Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 30 m von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,8 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkante hinausragen, freizumachen und freizuhalten. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,8 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe auch Art. 26 BayStrWG).

Als Anfahrtsicht wird die Sicht bezeichnet, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3,00 m vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet.



Bauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG

Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung bis zu 15,0 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zonen, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße einer gesonderten Zustimmung des Baulastträgers der Straße.



Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayStrWG

Errichtung oder Änderung von Hochbauten oder baulicher Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung bis zu 30,0 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde.