

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Geschosse

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II.

II

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb

0.4

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb

0.8

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 8,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe beträgt ebenfalls 10,00 m. Überschreitungen für technische Anlagen (wie z. B. Antennen) sind zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 3 BauNVO)

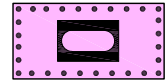
O

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



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

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf / Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Die Fläche dient der Sicherung des Gebäudebestandes des ASV Naisa.

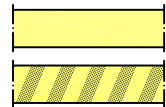


4.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen
Pumptrackanlage



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

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen / Zuwege



6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkfläche

P

Landwirtschaftlicher Weg

L

6.3 Straßenbegrenzungslinie



8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 20 kV-Freileitung bestehend mit Schutzstreifen



8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

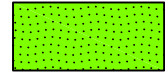
9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Gemeinbedarfsflächen
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen sowie Spielgeräte/-plätze überplanten Gemeinbedarfsflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze

Großbäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Winterlinde (Tilia cordata)	Purpur-Weide (Salix purpurea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Rosmarinweide (Salix repens ssp. Rosmarinifolia)
Salweide (Salix caprea)	
Obstgehölze in Sorten	

- 9.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze (Artauswahl siehe Artenliste) zulässig.



- 9.3 Minimierung der Versiegelung
Pkw-Stellplätze, Fußwege und nichtüberdachte Aufenthaltsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen etc.) herzustellen. Verkehrswege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wassergebunden herzustellen.

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- 12.1 Flächen für die Landwirtschaft



13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.1 Erhaltungsgebot für Bäume
Die zum Erhalt dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen hochstämmiger Laubbäume zu ersetzen.



- 13.2 Baumbestand
Der übrige dargestellte Baumbestand besitzt keine maßgebliche landschaftsbildliche Wirkung und wird daher nur nachweislich dargestellt.



- 13.3 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen und Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten sind für flächige Beleuchtungseinrichtungen (z.B. Flutscheinwerfer) insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden.

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

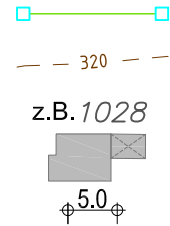
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude
- 1.1 Dachform
Es sind alle Dachformen zulässig.
- 1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
- 1.3 Dacheindeckung
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.
Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden.
- 1.4 Dachaufbauten
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
Die Gesamtlänge der Gauben darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten.
Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite soll mindestens 1,50 m betragen.
Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig.

- 1.5 Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
- 1.6 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.
- 2. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.

C. Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Höhenlinien
- 3. Flurstücksnummern
- 4. Bestehende bauliche Anlagen
- 5. Maßzahlen
- 6. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise

- 7. Es wird angeregt, Dächer und Fassaden zu begrünen.
- 8. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.
- 9. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
- 10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu stellen (wasserdichte Ausführung).
- 11. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Zudem ist eine Entwässerung über einen öffentlichen Regenwasserkanal nicht zulässig.
Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsg geeignet.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
- 12. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

13. Denkmalpflege

- 13.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

14. Altlasten

Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.