



WA 1.1	0,4 FD o E	WA 1.2	0,4 FD o E
WA 1.3	0,3 FD o E	WA 2	0,3 SD o D
WA 3.1	0,4 SD o DH	WA 4	0,2 FD/SD o EDM
WA 4	0,2 FD/SD o EDM	WA 5	0,5 FD a
MI 1	0,5 SD o E	MI 2	0,5 SD o E

I Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1-11 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 16-21a BauNVO u. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 - z.B. 0,6 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - z.B. 0,8 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - z.B. III Zwingend festgesetzte Zahl der Geschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)
 - z.B. (H+D) Zwingend festgesetzte Zahl der Geschosse mit Errichtung eines zusätzlichen Geschosses als Dachgeschoss gemäß textlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)
 - z.B. (H+S) Zwingend festgesetzte Zahl der Geschosse mit der Errichtung eines zusätzlichen Geschosses als Staffelgeschoss gemäß textlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)
 - z.B. GH 11 m Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzungen (§ 22 BauNVO)
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)
 - Verkehrsfäche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fläche mit besonderer Zweckbestimmung: Platz- und Wohnhoffläche, überfahrbar
 - Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Parkplatzfläche
 - Fuß- und Radweg
- Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauBG)
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Trafostation
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Parkanlage
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)
 - Pflanzgebot Baum ohne Standortbindung
 - Erhalt Bestandsbaum
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauStab b)

I Zeichnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauBG)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - SD Nur Satellitäler I. textlichen Festsetzungen zulässig
 - FD Nur Flachdächer I. textlichen Festsetzungen zulässig
 - Gebäudeausrichtung / Firstrichtung
 - Fassaden mit Festsetzungen für passiven Lärmschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauBG)
 - Umgrenzung von Flächen von Nebenanlagen (NA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG) mit Flächen für Stellplätze (ST) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG)
 - Umgrenzung von Flächen von Nebenanlagen (NA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG) mit Garagen (GA) und/oder Carports (CP) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG)
 - Nutzungsschablone Systematik
 - 1: Art der baulichen Nutzung
 - 2: Grundflächenzahl GRZ
 - 3: Geschossflächenzahl GFZ
 - 4: Dachform
 - 5: Bauweise
- Nachrichtliche Übernahmen und zeichnerische Hinweise**
 - Bestehende Bebauung (Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer)
 - Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
 - Geplante Hauptgebäude
 - Vorgeschlagene Stellplätze
 - Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
 - Sichtdreieck: Freihaltung der Sichtfläche von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen. Siehe auch Textlicher Hinweis 3.3
 - Angrenzende Bebauungspläne
 - Sonstige topographische Informationen
 - Maße in Meter
 - Schutzstreifen Hochspannungsleitung (beidseitig 30 m der Leitungssache) - Baubeschränkungszone
 - Überschwemmungslinie HQ100

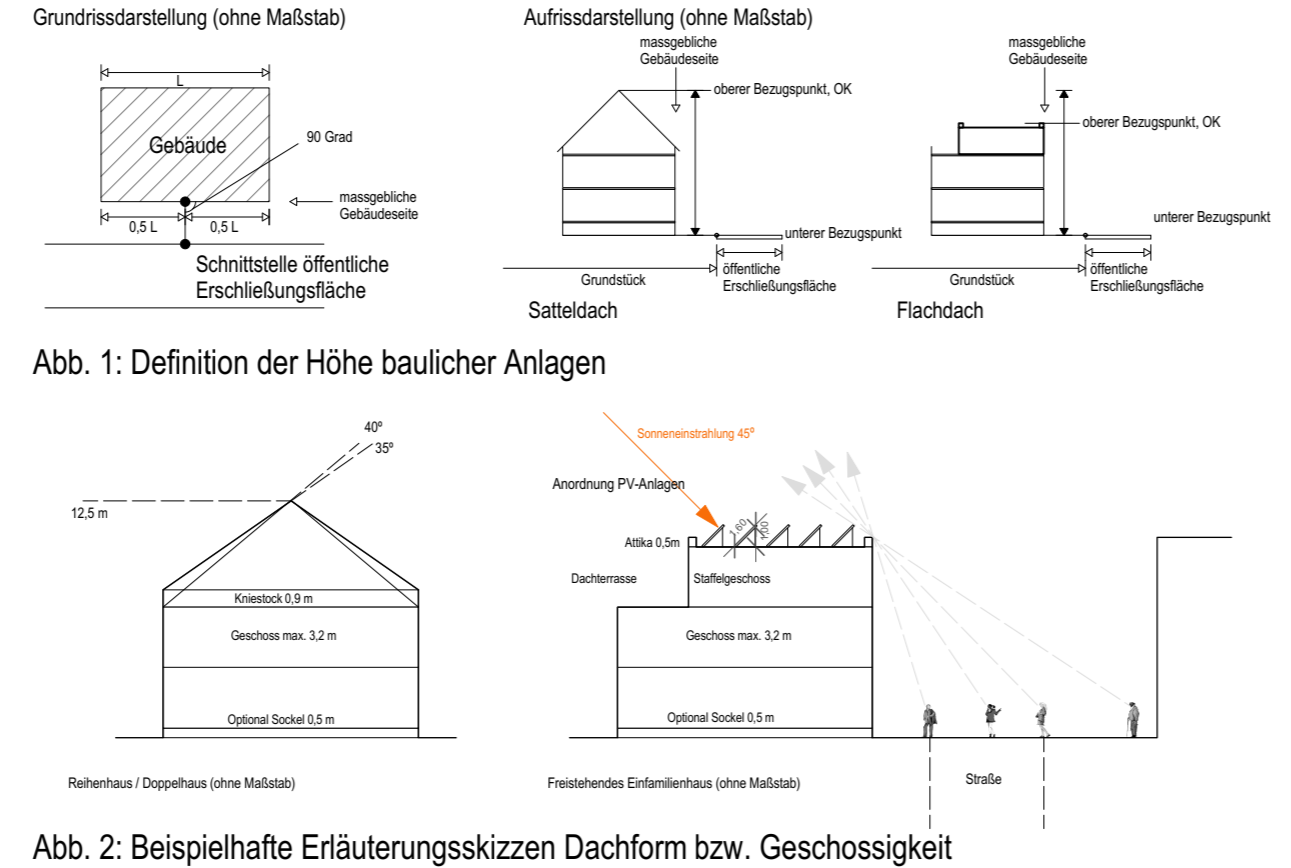


Abb. 1: Definition der Höhe baulicher Anlagen
Abb. 2: Beispielfache Erläuterungsskizzen Dachform bzw. Geschossigkeit

III Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1-11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 sind Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind folgende Vorhaben nach § 4 Abs. 3 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - Mischgebiet**
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind folgende Vorhaben nach § 6 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürohäuser, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind folgende Vorhaben nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 16-21a BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Die zulässigen Höchstwerte der GRZ sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.
 - Geschossflächenzahl (GFZ)** (§ 20 und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Die zulässigen Höchstwerte der GFZ sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.
- Staffelgeschosse**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.3 ist die Errichtung eines zusätzlichen Obergeschosses als Staffelgeschoss zwingend vorgeschrieben. Das Staffelgeschoss muss an drei Außenwänden ohne Rücksprung und an einer straßenabgewandeten Seite mit einem Rücksprung von mindestens 2,00 m ausgebildet werden.
 - Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 wird der Rücksprung an der Westfassade festgesetzt.
 - Für das allgemeine Wohngebiet WA 1.3 wird der Rücksprung an der Südfassade festgesetzt.
- Gebäudehöhe**
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:
 - a) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 (Einzelhäuser mit Dachform "Flachdach"): 11,0 m.
 - b) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3.1 (Doppelhäuser und Hausgruppen mit Dachform "Satteldach"): 12,5 m.
 - c) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4; Je nach gewählter zulässiger Dachform bei "Flachdach": 11,0 m bzw. bei "Satteldach": 12,5 m.
 - d) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird die zulässige Gebäudehöhe nach Bauteilen differenziert festgesetzt und ist den Planeinträgen in den Baufeldern zu entnehmen.
 - e) Im Mischgebiet MI 1: 11,0 m.
 - f) Im Mischgebiet MI 2: 12,5 m.
 - Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt. Der untere Höhenbezugspunkt wird in der Gebäudemitte senkrecht zum Gebäude an der Schnittstelle des Grundstücks zur öffentlichen Erschließungsfläche gemessen (siehe auch Abb. 1).
 - Der obere Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika), bei Satteldächern der First (siehe auch Abb. 1).
- Anzahl der Geschosse** (§ 20 und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)
Die zulässige Zahl der Geschosse ist den Planeinträgen in den Baufeldern zu entnehmen.
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauBG, § 22 und § 23 BauNVO)
 - Bauweise**
Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 4 und die Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Es ist hierbei eine offene Bauweise zulässig, jedoch abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO mit mehr als 50 m.
 - Baugrenzen und Baulinien**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung bestimmt. Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen von der Baulinie zurücktreten.
- Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 14 BauBG i.V.m. §§ 14, 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Nebenanlagen**
Nebenanlagen, wie z.B. Einhausungen für Fahrräder und Müllcontainer, sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den mit "NA" gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist für Einhausungen und ähnlichen Nebenanlagen eine maximale Höhe von 3,00 m und eine Fläche von 12,00 m² zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind die Höhe und Fläche der Nebenanlagen im Freiflächenplan zu regeln.
- Stellplätze, Garagen, Carports**
 - Offene Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (ST), Garagen (GA) bzw. Carports (CP) mit einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.
 - Nebeneinanderliegende Garagen bzw. Carports sind in ihrer Gestaltung und Höhe aufeinander abzustimmen.
 - Nicht überdachte PKW-Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähigen Aufbau herzustellen.
- Nebenanlagen, Garagen und Carports in der Baubeschränkungszone**
Im Bereich der Baubeschränkungszone, dem Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung, sind Carports bzw. Garagen sowie Nebenanlagen nur in Abstimmung mit dem Netzbetreiber DB Energie zulässig.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 19, 25 BauBG)
 - Öffentliche Grünflächen**
Die Grünflächen im Umfeld der Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Grünflächen sind gestalterisch zusammen mit dem öffentlichen Platz zu entwickeln und als nutzbares Freizeitalt zu gestalten.
 - Die Grünflächen im Osten, Nordosten sowie eine Teilfläche im Norden werden als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die Flächen sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten, pflegen und zu unterhalten.
 - Am Nordrand des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Fläche ist für eine öffentliche Nutzung als Erholungsraum herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Anlagen, die der beabsichtigten Nutzung dienen, wie Zuwegungen, Spielgeräte, Möblierung sind zulässig. Für den gesamten Bereich ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- Private Grünflächen und nicht überbaute Grundstücksflächen**
 - Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan im Maßstab 1:200 vorzulegen, der durch einen Fachplaner (Landschaftsarchitekt) erarbeitet wurde.
 - Die privaten Grünflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- Anpflanzung von Bäumen**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist je angefangener 200 m² nicht überbauter Fläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: Hst, 3xv, m.B., SU1 16-18
Artenauswahl: Feldahorn (Acer campestris), Hainbuche (Carpinus betulus), Prunus avium (Vogelkirsche), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Regionaltypische Obstbäume
- In den Allgemeinen Wohngebieten süd. der Planstraße 2 ist je Grundstück mind. 1 regionaltypischer Obstbaum auf dem Damms des ehemaligen Mühlgrabens (Bestandsnummer 96/2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: Hst, SU1 8-10
- Im Bereich der öffentlichen Plätze sind insg. 6 Einzelbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Ortsplatz und Wohnhof**
Art: Japanischer Schnurbaum (Sophora japonica); Anzahl: 3 Stück; Mindestqualität: HStL, 3xv., m.B., SU1 18-20
- Generationsplatz**
Art: Trauben-Eiche (Quercus petraea); Anzahl: 3 Stück; Mindestqualität: HStL, 3xv., m.B., SU1 18-20
- Entlang des Fuß-/Radwegs sind gem. Planeintrag Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen u. dauerhaft zu erhalten.
Arten: Winterlinde (Tilia cordata), Flatterulme (Ulmus laevis); Anzahl: insgesamt 9 Stück; Mindestqualität: HStL, 3xv., m.B., SU1 18-20
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nördlich entlang der Planstraße 2 gemäß Planeintrag Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.**
Artenauswahl: Acer campestre „Eisrijk“ (Feld-Ahorn „Eisrijk“), Amelanchier arborea „Robin Hill“ (Schnee-Felsenbirne), Quercus calleryana „Chanticleer“ (Chinesische Wildbirne)
Anzahl: insgesamt 6 Stück; Mindestqualität: Hst, 3xv, m.B., SU1 18-20
- Auf den Grünflächen im MI sind gem. Planeintrag Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen u. dauerhaft zu erhalten.
Art: Winterlinde (Tilia cordata); Anzahl: insgesamt 4 Stück; Mindestqualität: HStL, 3xv., m.B., SU1 18-20
- Für die Pflanzung von Bäumen in befestigten Flächen sind offene Baumbeste in einer Mindestgröße von 2,0 x 3,0 m und 12 m² durchwurzelbarem Raum anzulegen. Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen zu sichern. Die Baumbeste sind gegen Überfahren zu sichern.

III Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Geländeanspassungen**
Im Bereich des Damms des ehemaligen Mühlgrabens (Bestandsnummer 96/2) sind die natürlichen Höhenverhältnisse beizubehalten. Abtragungen oder Aufschüttungen des Damms sind nicht zulässig.
- Lärmschutz**
 - Im Mischgebiet MI 1 müssen an den Gebäuden Schallschutzfenster der Klasse III (Schalldämmmaß von 35 - 39 dB(A)) bei der Süd- und Westfassade eingebaut werden. Bei den übrigen Bereiche sind Schallschutzfenster der Klasse II festgesetzt.
 - Im Mischgebiet MI 2 müssen an den Gebäuden Schallschutzfenster der Klasse III (Schalldämmmaß von 35 - 39 dB(A)) bei der Süd-, Ost- und Westfassade eingebaut werden. Bei den übrigen Bereiche sind Schallschutzfenster der Klasse II festgesetzt.
 - Alle übrigen Bauteile der Mischgebiete MI 1 und MI 2 müssen bei den festgestellten Bereichen mit Überschreitungen ebenso ein entsprechendes Dämmmaß aufweisen. Im Rahmen der Bauausführungen ist ein entsprechender Nachweis i.V.m. DIN 4109 zu erbringen.
- Örtliche Bauvorschriften**
Aufnahme von auf landesrechtlichen Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 (4) BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen innerhalb der einzelnen Baufelder müssen in Bezug stehen, d.h. Architektur, Fassade und Dachendeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.
 - Fassadengestaltung**
 - 1.1.1 Hausgruppen und Doppelhaushälften sind in einer einheitlichen Gestaltung auszuführen.
 - 1.1.2 In den Baufeldern sind An- und Vorbauten dem Hauptbaupörper deutlich untergeordnet.
 - 1.1.3 Bei der Gestaltung der Fassaden der Gebäude und Nebenanlagen sowie der untergeordneten Fassadenteile sind hochglänzende und spiegelfarbene sowie hochglänzende und spiegelfarbene Metall- und Kunststoffteile unzulässig. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signaviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signablau unzulässig.
 - 1.1.5 Farben und Materialien sind aufeinander abzustimmen. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen und untergeordneten Bauteilen (Loggien, Fenstern, usw.) oder für einzelne Geschossebenen sind zulässig.
 - 1.1.6 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.
 - 1.1.7 Antennen und Parabolspiegel sind nur zulässig, wenn sie so angebracht werden, dass sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
 - Dachform, Firstrichtung, Dachendeckung und Dachüberstand**
 - 1.2.1 Entsprechend den Nutzungsschablonen werden bei Hauptgebäuden folgende Dachformen festgesetzt:
 - a) Einzelhäuser, sowie die Wohnanlage WA 5: Flachdächer mit einem max. Neigungswinkel von 5° und Attika.
 - b) Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser): Symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 40° und einer Dachendeckung ausschließlich mit Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und grauen Farbtönen. Hochglänzende Dachziegel sind nicht zulässig.
 - 1.2.2 Hauptgebäude mit der Festzung Satteldach sind so zu errichten, dass ihre Firstrichtung entsprechend der Planzeichnung parallel zum eingeschrittenen Pfeil verläuft.
 - 1.2.3 Der Dachüberstand der Fassaden der Gebäude und Nebenanlagen sowie der untergeordneten Dachüberstände sind nicht zulässig. In der Dachhaut bündig liegende Dachfenster sind zulässig.
 - 1.2.4 Gauben sind nicht zulässig. In der Dachhaut bündig liegende Dachfenster sind zulässig.
 - 1.2.5 Auf Flachdächern sind aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie so angeordnet werden, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar sind. Auf Satteldächer sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen und bündig in die Dachhaut integriert sind. Aufständigen sind hier nicht zulässig (siehe Abb. 2).
 - 1.2.6 Dachbegrünung; Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden bis max. 10 Grad Dachneigung sind fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind nur Teilflächen der Hauptgebäude für technische Aufbauten, verglaste Flächen oder Flächen zur energetischen Nutzung soweit diese gemäß anderer Festsetzungen zulässig sind.
- Einfriedigungen**
 - 2.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Einfriedigungen unzulässig.
 - 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 sind Einfriedigungen zu angrenzenden öffentlichen Erschließungen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grenzen zum Fuß- und Radweg und die örtliche Grundstücksgrenze des Wohngebietes WA 5.
- Einfriedigungen**
 - 2.3 Einfriedigungen sind in den Wohngebieten WA 1.1 bis WA 4 nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zulässig sind auch Laubhecken sowie Zäunungen aus Stahl oder Holz in einer einheitlichen vertikalen Gliederung. Alle Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Zwischen Grundstücken sind Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m aus Holz auf bis zu einem Drittel der Grenzlänge zulässig.
 - 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind die Höhe und Gestaltung der Einfriedigung im Freiflächenplan zu regeln.
- Anlagen für die Abfallbeseitigung**
Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken sind einzuhalten oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
- Tiefe der Abstandsflächen** (Art. 6 Abs. 5 Satz. 3 BayBO i. V. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO u. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauBG)
Durch die Festsetzung der Baugrenzen / Baulinien, Geschossigkeit und der zulässigen maximalen Gebäudehöhe findet gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Festsetzung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO keine Anwendung. Im Bauantrag ist die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung) für die benachbarten Grundstücke nachzuweisen.
- Stellplatznachweis**
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 4 und den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 sind, abweichend von der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), pro Wohninheit 0,5 Stellplätze nachzuweisen.

V Textliche Hinweise (Fortsetzung)

- Bei geplanten Teilbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Des Weiteren werden auf die Anlagen Unfallverhütungs-vorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinien GW135 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.
- Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Umgang mit dem Grundwasser**
Alles anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Gemeinde Litzendorf (EWS) sowie nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechende Leitungen, Kanäle, Bauwerke zum Sammelkanalwerk abzuleiten.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist nach der EWS auf den anschließenden Grundstücken zu bewirtschaften und zu beseitigen soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Die Versickerung von Niederschlagswasser oder die Sammlung in Zisternen für Brauchwassernutzung ist wünschenswert. Zu beachten ist das Arbeitsblatt DWA-A 138.
- Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- BauerInnen wird wegen des hohen Grundwasserstands empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten ein Baugrunderkundungen in Auftrag zu geben. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Baubereich wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise (geschlossene Wanne aus Beton mit hohem Wassereindringungsstand nach DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 - „weiße Wanne“) empfohlen.
- Soweit die Grenzen der erlaubtmäßig eigenverantwortlichen Niederschlagswasserreinigung nach den MWRV/mi mit TRENQW bzw. TRENQW überschritten werden, ist beim Landratsamt Bamberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und im Verfahren das DWA-Merkblatt M 153 zu beachten.
- Bodensicherung und Alttablagerungen im Boden und in Gebäuden**
Der Oberboden ist gemäß § 202 BauBG und EBodSchG zu schützen und nach DIN 18915 fachgerecht für die Wiederverwertung zu lagern.
- Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 EBodSchG angezeigt.
- Schutzstreifen 110-kV-Bahnstromleitung**
Bauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens (30 m beiderseits der Leitungssache) nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
- Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Wegen, Straßen, Entwässerungen und dgl. im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie als TÖB unter Beilage genauer Lage- u. Höhenpläne (Profilläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind zwingend auf Normal Null (NN) zu beziehen.
- Wegen des parabolischen Verlaufs der Leiterseile ist die Angabe einer, für das gesamte Planungsbereich einheitlichen, maximalen zulässigen Bauhöhe nicht möglich. Im Schutzstreifenbereich der Leitung ist wegen der zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einzuhaltenen Sicherheitsabstände mit eingeschrankten Bauhöhen zu rechnen. Außerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungssache bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Bauhöhe.
- Bezüglich des gewollten Aufwuchses im Schutzstreifen ist der Veranlasser für die Einhaltung des notwendigen Abstandes zwischen dem Aufwuchs und Teilen der Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen hat. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein. Hoch wachsende Bäume dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden.
- Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisklumpen von den Leiterseilen abfallen. Außerdem muss unter den Leiterseilen unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dies ist vor allem im Bereich von Gebäuden, Zufahrtsstraßen und Stellplätzen von Kraftfahrzeugen zu beachten. Für witterungs- und naturbedingte Schäden wird von Seiten der Bahn keine Haftung übernommen.
- Das Anbringen von Antennen, Erkern oder Satellitenschüsseln ist innerhalb des Schutzstreifens von 30 m von der Leitungssache nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH zulässig.
- Kosten, die der DB Energie GmbH oder einer beauftragten Instandhaltungsstelle für evtl. notwendige Abschalt- und Sicherungsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.
- Beim Einsatz eines Turmdrehkrans, Autokranes oder einer Betonpumpe innerhalb der Baubeschränkungszone müssen der Aufstellort, die Ausleihhöhe und der Schwenkbereich mit der DB Energie GmbH abgestimmt werden. Die Schwenk- und Bewegungsmöglichkeit aller Baugeräte ist so einzuschränken, dass eine größere Annäherung als 5 m zu den Leiterseilen der Baustelle kreuzenden Bahnstromleitung ausgeschlossen wird.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Dies ist bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden zu berücksichtigen. Das Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH ist dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten zu beachten. Feuergefährliche, sprengungsfähige und zum Zerkleinern geeignete Stoffe dürfen in Leitungsbereichen weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.



Gemeinde Litzendorf

Bebauungsplan

"Pödeldorf Außenwesien - 1. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauBG mit integrierter Grünordnung.

Plangrundlage: Bebauungsplan "Pödeldorf Außenwesien" vom 6. Juni 2018

Änderungs- und Auslegungsbeschluss:	Sitzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauBG:
Ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Gemeinde Litzendorf	Siegel Litzendorf, den _____ 202_ 1. Bürgermeister Wolfgang Möhrlein
Frühzeitige Beteiligung erfüllt gem. § 13 a BauBG	Ausgefertigt: _____ 202_
	Siegel Litzendorf, den _____ 202_ 1. Bürgermeister Wolfgang Möhrlein
Auslegungsbeschluss:	
Ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Gemeinde Litzendorf	Siegel Litzendorf, den _____ 202_ 1. Bürgermeister Wolfgang Möhrlein
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 12. Oktober 2020 bis 13. November 2020 Ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Gemeinde Litzendorf	Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauBG mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Litzendorf Nr. ____/202_ am ____/202_
Beteiligung der Behörden und der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 12. Oktober 2020 bis 13. November 2020	Siegel Litzendorf, den _____ 202_ 1. Bürgermeister Wolfgang Möhrlein
<small>SCHIRMER ARCHITEKTEN + STADTPLANER GMBH Hustentstraße 4, 97072 Würzburg Tel.: 0931 - 794 07 78-0, info@schirmer-stadtplanung.de</small>	

