Zeichnerische Festsetzungen

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

WA 1-3	Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung der Teilbauflächen)
GRZ 0,35	Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,35 (zulässig im WA 1, WA 2)
GRZ 0,40	Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,40 (zulässig im WA 3)
WH max	Maximal zulässige Wandhöhe (abhängig von der Dachform)
FH max	Maximal zulässige Firsthöhe (abhängig von der Dachform)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze
o	Offene Bauweise
	Einzelhäuser
	Einzel- und Doppelhäuser
FD	Flachdach
PD	Pultdach
PD Traufe	Pultdach Traufseite
SD / WD	Satztel- und Walmdächer
ZD	Zeltdach

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

FW 4,5 / GH 5,0	Öffentliche Verkehrsfläche mit Eintragung der Fahr- und Gehfläche Aufbau: Gehfläche mit Beton- oder Natursteinpflasterbelag mit offenen Fugen Fahrfläche mit bituminöser Schwarzdecke
	Öffentliche Verkehrsfläche mit Beton- oder Natursteinbelag in Kreuzungspunkten und Wendeanlage
FW 4,5 / GH 5,0	Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg Aufbau: Beton- oder Natursteinpflasterbelag mit offenen Fugen
FW 4,5 / GH 5,0	Öffentliche Verkehrsfläche, unbefestigter Erdweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

10 m	Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung Neuanlage einer 2-3-reihigen Landschaftshecke, Tiefe 5 m
15 m	Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung Neuanlage einer 3-5-reihigen Landschaftshecke, Tiefe 10 m
	Öffentliche Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
	Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung Neuanlage einer 2-3-reihigen Landschaftshecke, Tiefe 5 m
	Baumstandort ohne Standortbindung innerhalb öffentlicher Flächen

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Garage Carport	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

	Vorhandenes Gebäude
	Flurstücksgrenze
z.B. 525	Flurstücksnummer
z.B. 5,00 m	Bemaßung [m]
	Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
	Vorschlag für mögliche Erweiterung des Plangebietes
	Grenze der Ortsdurchfahrt (OD-Grenze)
	Vorhandenes 20 kV-Erdkabel der GZ Mainfranken mit Leitungsschutzstreifen von 1,00 m beidseitig der Leitungstrasse

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Bauweise	Grundflächenzahl
max. Wandhöhe des Gebäudes abhängig von der Dachform	max. Firsthöhe des Gebäudes abhängig von der Dachform
Dachform	Dachneigung

Textliche Festsetzungen

1 **Art der baulichen Nutzung**
Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2 **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(1) Für das Baugebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. In den Teilbauflächen WA 2 und WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. In der Teilbaufläche WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
(2) Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Bei der Ermittlung der Wandhöhe dient als unterer Bezugspunkt die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.
Bei der Ermittlung der Firsthöhe dient als unterer Bezugspunkt die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.
Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände zulässig.
(3) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
(4) Garagen, Carports, Nebenanlagen
In den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
In der Baugebietsteilfläche WA 3 ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
(5) Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern oder Garagen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art des Daches (Dachneigung, Firstrichtung, Material, Form und Farbe der Dacheindeckung, Gestaltung der Dachüberstände an Ortgang und Traufe, Gestaltung der Dachgauben) einander anzugleichen.
Maßgebend für die Gestaltung ist das zuerst vorhandene Gebäude.
Doppelhäuser sind gliedeständig zur gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.

3 **Beschränkung der Anzahl der Wohnungen**
In den Teilbauflächen WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

4 **Sonstige Festsetzungen**
(1) Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 45°. Bei Garagen und Nebenanlagen beträgt die zulässige Dachneigung maximal 30°.
Dachgauben sind ab einer Dachneigung größer / gleich 35° des Hauptdaches zulässig. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten. Die Summe der Dachgaubenbreiten ist mit maximal einem Drittel der Dachbreite festgesetzt. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen.
Zulässige Farben der Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene und graue Farbtöne. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung von reflektierenden Materialien auf Dächern ist nicht zulässig. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sind zulässig. Die Begrünung von Dächern ist zulässig.
(2) Immissionsschutz
Bezüglich der Bebauung der beiden sich im Westen des Plangebietes befindlichen Grundstücke (Teilbaufläche WA 3) gilt, dass die Schlaf- und Wohnräume je Raum mindestens ein Fenster in den Gebäudeseiten besitzen müssen, die der Kreisstraße SW 21 nicht direkt zugewandt sind. Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen sollte mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnraum
(a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw.
(b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein oder
(c) 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.
(3) Gebäudegestaltung
Fassaden mit glänzenden Materialien, mit starken Kontrasten oder greller Farbgebung sind nicht zulässig. Fassadenbekleidungen aus Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sind nicht zulässig. Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Weißbechgaragen) oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) sind nicht zulässig.
(4) Stellplätze
Es sind je Wohneinheit auf dem Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen. Zwischen Garagen und Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein mindestens 5,00 m tiefer, nicht eingefriedeter Stauraum vorhanden sein.
(5) Belagswahl auf privaten Grundstücken
Die Befestigung von Freiflächen wie z.B. Stauräume vor Garagen und Carports, Zufahrten, Stellplätze, Wege ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsmöglicher Beläge z.B. Schotterrasen, Öko-Pflaster, Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen auszurichten.
(6) Geländeveränderungen
Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 1,00 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher auszuführen.
An das bestehende Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.
(7) Einfriedungen
Als Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind Laubgehölzhecken, Holzlatten- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben zulässig. Maschendraht ist für die straßenseitigen Einfriedungen nicht zulässig.
Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungszäunen beträgt 1,20 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante.
Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,30 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante.
Türe und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.

Grünordnerische Festsetzungen

1 **Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**
(1) Zur inneren Durchgrünung sind Baumpflanzungen ohne Standortbindung straßenbegleitend an den öffentlichen Grünflächen festgesetzt.
(2) Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine 3-5-reihige, 10 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzschema 2 anzulegen.
(3) Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist eine 2-3-reihige, 5 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzschema 2 anzulegen. Zur Auflockerung der vorgesehenen Ortsrandeingrünung kann die Landschaftshecke an 3 Stellen durch eine etwa 5 m lange Lücke unterbrochen werden.
(4) Ein Formschnitt der Landschaftshecke ist nicht zulässig.
(5) Für die Pflanzgebiete auf öffentlichen Grünflächen gilt vorgegebene Pflanzliste (Artenliste, Angaben zu Mindestgröße und Mindestqualität).

2 **Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen**
(1) Die Massivbauweise freistehender Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.
(2) Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Gartenteil - pro 200 m2 Gesamtgrundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum (heimischer Laubbaum) und mindestens 5 Sträucher heimischer Art zu pflanzen.
(3) Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine 2-3-reihige, 5 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzschema 3 anzulegen.
(4) Ein Formschnitt der Landschaftshecke ist nicht zulässig.
(5) Für die Pflanzgebiete auf privaten Grünflächen gilt vorgegebene Pflanzliste (Artenliste, Angaben zu Mindestgröße und Mindestqualität).

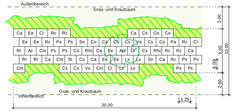
3 **Pflanzliste**
Für die öffentlichen und privaten Pflanzgebote ist nachfolgende Artenliste heimischer Gehölze verbindlich zu beachten:

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasus	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Sträucher	
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus spec.	Heimische Weißdorne
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für die Qualität der Hochstämme und Sträucher gilt:
Hochstämme mindestens in der Qualität 3x v., STU 12-14 cm
Sträucher mindestens in der Qualität 5tr 3x v., 70-90 cm
Die Pflanzliste ist mit einheimischen und standortgerechten Arten erweitert.
Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.

4 **Pflanzschemata**
Für die Ortsrandeingrünungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind nachfolgende Pflanzschemata für Landschaftshecken aus heimischen Laubgehölzen verbindlich zu beachten:

Pflanzschema 1:
3-5-reihige Landschaftshecke als Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen



Höchststämme: mind. in der Qualität Hr 3x v., STU 12-14 cm
1 Hochstamm auf ca. 20 m Heckenlänge

Apl	Acer platanoides	Spitzahorn	1 Stück
im Wechsel mit:			
Qpr	Quercus petraea	Traubeneiche	
Tcr	Tilia cordata	Winterlinde	

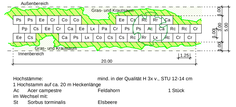
Heister: mind. in der Qualität Hei 2x v., 150-175 cm
3 Heister auf ca. 20 m Heckenlänge

Ac	Acer campestre	Feldahorn	1 Stück
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche	1 Stück
St	Sorbus torminalis	Elsbeere	1 Stück
im Wechsel mit:			
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche	
Ms	Malus sylvestris	Wildapfel	
Pp	Pyrus pyraster	Wildbirne	
Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sd	Sorbus domestica	Speierling	

Sträucher: mind. in der Qualität 5tr 1x v., 70-90 cm

Ca	Corylus avellana	Haselnuss	7 Stück
Cl	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	3 Stück
Cm	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	4 Stück
Cs	Cornus mas	Kornelkirsche	6 Stück
Cs	Cornus sanguinea	Hartriegel	8 Stück
Ea	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5 Stück
Lx	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	5 Stück
Ps	Prunus spinosa	Schlehe	8 Stück
Rc	Rosa canina	Hundsrose	7 Stück
Rr	Rosa rubiginosa	Weinrose	3 Stück
Rha	Rhamnus catharica	Kreuzdorn	2 Stück
Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2 Stück
Vo	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 Stück

Pflanzschema 2:
2-3-reihige Landschaftshecke als Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen



Höchststämme: mind. in der Qualität Hr 3x v., STU 12-14 cm
1 Hochstamm auf ca. 20 m Heckenlänge

Ac	Acer campestre	Feldahorn	1 Stück
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche	1 Stück
St	Sorbus torminalis	Elsbeere	1 Stück
im Wechsel mit:			
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche	
Ms	Malus sylvestris	Wildapfel	
Pp	Pyrus pyraster	Wildbirne	
Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sd	Sorbus domestica	Speierling	

Heister: mind. in der Qualität Hei 2x v., 150-175 cm
2 Heister auf ca. 20 m Heckenlänge

Pa	Prunus avium	Vogelkirsche	1 Stück
Pp	Pyrus pyraster	Wildbirne	1 Stück
im Wechsel mit:			
Ms	Malus sylvestris	Wildapfel	
Sd	Sorbus domestica	Speierling	

Sträucher: mind. in der Qualität 5tr 1x v., 70-90 cm

Ca	Corylus avellana	Haselnuss	4 Stück
Cl	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	4 Stück
Cs	Cornus mas	Kornelkirsche	5 Stück
Cr	Crataegus spec.	Heimische Weißdorne	6 Stück
Cs	Cornus sanguinea	Hartriegel	6 Stück
Ea	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	4 Stück
Lx	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	3 Stück
Ps	Prunus spinosa	Schlehe	4 Stück
Rc	Rosa canina	Hundsrose	5 Stück
Rr	Rosa rubiginosa	Weinrose	3 Stück

Pflanzschema 3:
2-3-reihige Landschaftshecke als Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen

Heister: mind. in der Qualität Hei 2x v., 150-175 cm
2 Heister auf ca. 20 m Heckenlänge

Pa	Prunus avium	Vogelkirsche	1 Stück
Pp	Pyrus pyraster	Wildbirne	1 Stück
im Wechsel mit:			
Ms	Malus sylvestris	Wildapfel	
Sd	Sorbus domestica	Speierling	

Sträucher: mind. in der Qualität 5tr 1x v., 70-90 cm

Ca	Corylus avellana	Haselnuss	4 Stück
Cl	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	4 Stück
Cs	Cornus mas	Kornelkirsche	5 Stück
Cr	Crataegus spec.	Heimische Weißdorne	6 Stück
Cs	Cornus sanguinea	Hartriegel	6 Stück
Ea	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	4 Stück
Lx	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	3 Stück
Ps	Prunus spinosa	Schlehe	4 Stück
Rc	Rosa canina	Hundsrose	5 Stück
Rr	Rosa rubiginosa	Weinrose	3 Stück

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

1 **Bodenfunde**
Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind eventuell aufgefundene Bodendenkmale umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landrasamtes Schweinfurt zu melden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen.

2 **Aufschüttungen, Abgrabungen, Eingriffe in den Baugrund, Gründungen**
(1) Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Bei Auffüllungen sind die Vorsorgewerte der BBodSchV zu beachten.
(2) Das Plangebiet schließt an die Vorbehaltsfläche für Gips/Anhydrit GI 41 an. Bei Bauwerksgründungen und Eingriffen in den Baugrund ist die grundstücksbezogene Problematik der geologischen Untergrundverhältnisse zu beachten.

3 **Anpflanzungen**
(1) Bei Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten, z.B. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen.
(2) Anpflanzungen entlang der öffentlichen Wege dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht einschränken. Es ist sicherzustellen, dass beim Herauswachsen der Pflanzungen der Lichtraum der angrenzenden Verkehrsflächen nicht eingeschränkt wird.

4 **Oberflächenwasser, Niederschlagswasser, Hang- und Schichtenwasser, Grundwasser**
(1) Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
(2) Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll nach Möglichkeit in Regenauffangbehältern mit Versickerungsüberlauf gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder der Versickerung zugeführt werden. Hierbei ist Dachflächenwasser von Dachflächen aus Blech (Kupfer, Zink, Blei) über den bewachsenen Oberboden zu versickern.
(3) Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser sowie von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
(4) Bauwerksöffnungen in hängigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
(5) Das Grundwasser ist während der Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
(6) Soweit z.B. dichte Schutzfugenbänder oder in den Baugruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten.

5 **Abwasserableitung**
Die Gebäude sind vor Kanalrückstau zu sichern.

6 **Böschungen, (Beton-)Rückenstützen**
Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch Böschungen und/oder (Beton-)Rückenstützen notwendig werden und sich auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung entstehender Böschungen bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer unbenommen.

7 **Kaltwärme-Versorgung**
Die Baupläne sind mit einer Sondeninalage zur Kaltwärme-Versorgung ausgestattet.

8 **Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen**
Zur Vermeidung von Geräuschbelästigungen ist das Faltblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Vorgaben für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Wärmepumpen zu beachten.

9 **Emissionen**
(1) Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist saisonbedingt mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Derartige Immissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Grundstücke Fl.-Nr. 486 und Fl.-Nr. 491 werden als Weideflächen genutzt. Staub- , Lärm- und Geruchsmissionen aus Weidehaltung und die Weidepflege sind wie die Emissionen aus der Nutzung der anderen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu tolerieren.
(2) Das Plangebiet schließt an die Vorbehaltsfläche für Gips/Anhydrit GI 41 an. Bei einem eventuellen Abbau dieser Lagerstätte sowie wildrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm, Erschütterungen) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Derartige Immissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

10 **Artenschutz**
(1) Bei Fensterflächen, die das Vogelschlagrisiko signifikant erhöhen (z.B. bei größeren Fensterflächen, in denen sich die Vegetation spiegelt) sind Gegenmaßnahmen wie z.B. Gardinen, Vorhänge, (nur für Vögel sichtbare) in die Fenster integrierte Silhouetten oder Markierungen vorzusehen.
(2) Bei der Gestaltung von Gärten, Freiflächen und Dachbegrünungen sollen ökologische Aspekte als Beitrag zum Artenschutz berücksichtigt werden.

11 **Dachbegrünung**
Flachdächer und nicht geneigte Dächer insbesondere von Nebengebäuden (Garagen, Carports etc.) sollen nach Möglichkeit begrünt werden, um damit zusätzliches Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser zu bilden und gleichzeitig eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen.

12 **Einfriedung, Sockelgestaltung**
(1) Stabgitterzäune als Einfriedung zum Straßenraum sollen mit Laubgehölzhecken hinterpflanzt werden.
(2) Umzäunungen sollen nach Möglichkeit sockellos ausgeführt werden, um so die Errichtung von Barrieren für wildlebende Kleintiere (Igel, Kröten etc.) zu unterlassen.

13 **Elektrizitätsanlagen**
Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen allerdings den Verkehrsraum nicht einengen.

Verfahrensvermerke

A Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB wurde vom Gemeinderat am _____ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Wasserlosen, den _____ _____ Bürgermeister

B Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Wasserlosen, den _____ _____ Bürgermeister

3 **Anpflanzungen**
(1) Bei Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten, z.B. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen.
(2) Anpflanzungen entlang der öffentlichen Wege dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht einschränken. Es ist sicherzustellen, dass beim Herauswachsen der Pflanzungen der Lichtraum der angrenzenden Verkehrsflächen nicht eingeschränkt wird.

4 **Oberflächenwasser, Niederschlagswasser, Hang- und Schichtenwasser, Grundwasser**
(1) Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
(2) Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll nach Möglichkeit in Regenauffangbehältern mit Versickerungsüberlauf gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder der Versickerung zugeführt werden. Hierbei ist Dachflächenwasser von Dachflächen aus Blech (Kupfer, Zink, Blei) über den bewachsenen Oberboden zu versickern.
(3) Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser sowie von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
(4) Bauwerksöffnungen in hängigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
(5) Das Grundwasser ist während der Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
(6) Soweit z.B. dichte Schutzfugenbänder oder in den Baugruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten.

5 **Abwasserableitung**
Die Gebäude sind vor Kanalrückstau zu sichern.

6 **Böschungen, (Beton-)Rückenstützen**
Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch Böschungen und/oder (Beton-)Rückenstützen notwendig werden und sich auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung entstehender Böschungen bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer unbenommen.

7 **Kaltwärme-Versorgung**
Die Baupläne sind mit einer Sondeninalage zur Kaltwärme-Versorgung ausgestattet.

8 **Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen**
Zur Vermeidung von Geräuschbelästigungen ist das Faltblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Vorgaben für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Wärmepumpen zu beachten.

9 **Emissionen**
(1) Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist saisonbedingt mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Derartige Immissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Grundstücke Fl.-Nr. 486 und Fl.-Nr. 491 werden als Weideflächen genutzt. Staub- , Lärm- und Geruchsmissionen aus Weidehaltung und die Weidepflege sind wie die Emissionen aus der Nutzung der anderen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu tolerieren.
(2) Das Plangebiet schließt an die Vorbehaltsfläche für Gips/Anhydrit GI 41 an. Bei einem eventuellen Abbau dieser Lagerstätte sowie wildrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm, Erschütterungen) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Derartige Immissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

10 **Artenschutz**
(1) Bei Fensterflächen, die das Vogelschlagrisiko signifikant erhöhen (z.B. bei größeren Fensterflächen, in denen sich die Vegetation spiegelt) sind Gegenmaßnahmen wie z.B. Gardinen, Vorhänge, (nur für Vögel sichtbare) in die Fenster integrierte Silhouetten oder Markierungen vorzusehen.
(2) Bei der Gestaltung von Gärten, Freiflächen und Dachbegrünungen sollen ökologische Aspekte als Beitrag zum Artenschutz berücksichtigt werden.

11 **Dachbegrünung**
Flachdächer und nicht geneigte Dächer insbesondere von Nebengebäuden (Garagen, Carports etc.) sollen nach Möglichkeit begrünt werden, um damit zusätzliches Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser zu bilden und gleichzeitig eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen.

12 **Einfriedung, Sockelgestaltung**
(1) Stabgitterzäune als Einfriedung zum Straßenraum sollen mit Laubgehölzhecken hinterpflanzt werden.
(2) Umzäunungen sollen nach Möglichkeit sockellos ausgeführt werden, um so die Errichtung von Barrieren für wildlebende Kleintiere (Igel, Kröten etc.) zu unterlassen.

13 **Elektrizitätsanlagen**
Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen allerdings den Verkehrsraum nicht einengen.

C Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich aus