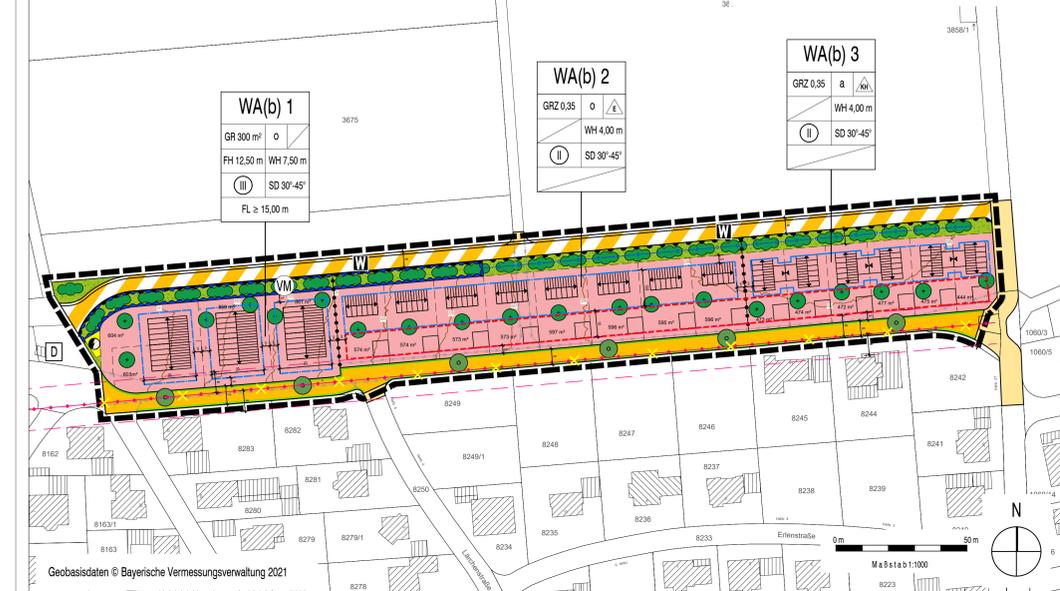


# I. PLANZEICHNUNG

## Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Gründlein II"

1	Ausfluschema Nutzungsschablone:		
2	3	4	
5	6		
7	8		
9			



# II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA(b) 1-3** allgemeines Wohngebiet mit Beschränkungen, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. A. 1.)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

GR	max. zulässige Grundfläche
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl
WH	max. zulässige Wandhöhe
FH	max. zulässige Firsthöhe
⊙	Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Hausformen, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

△	nur Einzelhäuser zulässig
△/K	nur Kettenhäuser zulässig, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. A. 3.2)
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. A. 3.1)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

→	Baugrenze
↔	Hauptfahrsrichtung zwingend
↔	Grenzbebauung zwingend

5. Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

→	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
---	---

6. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

●	Hausbaum (ohne Standortbindung)
---	---------------------------------

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

●	Straßenbaum (mit Standortbindung)
○	Randeingrünung
—	Abgrenzung Grünfläche
VM	Flächen für die Wasserwirtschaft: Versickerungsmulde
⚡	Versorgungsfäche: Transformatorstation
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
⊙	zulässige Dachform und Dachneigung, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. B. 2.1)
—	zulässige Firstlänge, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. B. 2.3)

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1608	Flumnummer
—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	geplante Flurstücksgrenze
—	entfallende Flurstücksgrenze
587 m²	geplante Flurstückgröße
—	vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)
—	beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)
50	Höhlinien (Meterlinien)
7.0	Maßstange in m
D	eingetragenes Baudenkmal
—	anglichende Straßenbaummaßnahme
—	vorhandene 20-kV-Freileitung mit Schutzbereich (Rückbau geplant)
—	geplanter Oberflächenwasserkanal (mit Anschluss an die Versickerungsmulde)

# III. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1633)  
**BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Planzonenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1/8), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)  
**Bereichsdeutungsplan (BBP)**: Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Gründlein II" treten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Westlich des Ursprungs Weges" vom 17.07.1984 sowie seiner bisher erfolgten Änderungen außer Kraft.

# IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)**
  - Bauget:**

Die in der Planzeichnung mit WA bezeichneten Bereiche werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)**
  - Bezugspunkt Grundfläche und Grundflächenzahl:**

Die max. zulässige Grundflächenzahl bezieht sich jeweils auf das gesamte Baugrundstück.

Die max. zulässige Grundfläche bezieht sich auf die jeweils einzelnen durch Baugrenzen umrandeten Baufelder. Sollen innerhalb der Baufelder mehrere Grundstücke gebildet werden, darf die Bebauung der einzelnen Grundstücke die festgesetzte Grundfläche auch in Summe nicht überschreiten.
- Bezugspunkt Wand- und Firsthöhe:**

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden, fertig ausgebauten Erschließungsstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie), gemessen in der Mitte der straßenförmigen Gebäudefwand.

Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Gebäudefwand.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der obere Abschluss der Dachkonstruktion (First).

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen sind entsprechend der Vorgaben des Art. 6 Abs. 4 BayBO senkrecht zur Wand zu ermitteln.



- Vollgeschossedefinition:**

Hinsichtlich der Vollgeschossedefinition wird auf Art. 83 Abs. 6 BayBO (Übergangsvorschriften) verwiesen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen:**

Die Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf in den Baugelbteilstellen WA(b) 2/3 innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie in der Baugelbteilstelle WA(b) 1 außerhalb der Baugrenzen max. 3,00 m über der angrenzenden Erschließungsstraße betragen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Abscheidende Bauweise:**

Die abscheidende Bauweise entspricht einer einseitigen Grenzbebauung. Zu den anderen Grundstücksgrenzen sind die regulären Abstandsflächen entsprechend der offenen Bauweise zu berücksichtigen. In der abweichenden Bauweise darf als Hausform nur das Kettenhäuser verwendet werden.
  - Hausform Kettenhäuser:**

Die Kettenhäuser besteht aus einem Hauptbaukörper und einem eingeschossigen Zwischenbau, der auf der Grundstücksgrenze errichtet wird. Der Zwischenbau ist zwingend entsprechend der Vorgaben der Festsetzung IV. B. 2.9 auszuführen. Im Zwischenbau sind Hauptnutzungen zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksflächen:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gemäß der Planzeichnung.

Innerhalb der Baugelbteilstellen WA(b) 2/3 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

Innerhalb der Baugelbteilstelle WA(b) 1 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,0 m beträgt.
- Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**
  - Randeingrünung:**

Entlang des Übergangs zur offenen Landschaft sind die Baugrundstücke innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch eine Randeingrünung aus Hecken, Sträuchern und Heister zu hinterpflanzen. Verwendung von Arten und Pflanzqualitäten nach Tabelle:

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
AC	2	Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei, 2x; 125 - 150
AP	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	IHe, 100 - 150
CB	2	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei, 2x; 125 - 150
PA	1	Prunus avium	Vogel-Kirsche	IHe, 100 - 150
QR	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	IHe, 100 - 150
SA	2	Salix caprea	Sal-Weide	vSt, 4 Tr, 100 - 150
TP	2	Tilia platyphyllos	Somme-Linde	Hei, 2x; 125 - 150

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Avr	2	Ametanor ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne	vSt; 5 Tr, 100 - 150
Csa	2	Cornus sanguinea	Roter Hartleigler	vSt; 5 Tr, 100 - 150
Cav	3	Corylus avellana	Hasselnuß	vSt; 5 Tr, 100 - 150
Cmo	3	Cornus mass	Kornelkirsche	vSt; 5 Tr, 100 - 150
Cno	3	Crataegus monogyna	Weißdorn	vSt; 3 Tr, 100 - 150
Eau	3	Euroyuni europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	vSt; 3 Tr, 100 - 150
Lyz	3	Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkräuter	vSt; 5 Tr, 100 - 150
Rca	2	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	vSt; 5 Tr, 100 - 150
Rcn	5	Rosa canina	Hunds-Rose	vSt; 4 Tr, 100 - 150
Sni	2	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vSt; 3 Tr, 100 - 150

**Pflanzschema**

Sri	Sni	Euu	AC	AC	Cma	Cba	Csa	SC	Cav	Cav	Avr
SA	Lay	AP	Lay	TP	CB	Csa	Euu	QR	SC	PA	Avr
TP	SA	Cmo	Rcn	Rcn	Cmo	AP	Euu	Rcn	Rcn	QR	Rca

Der Pflanzbestand beträgt 1,50 m.  
Das Pflanzschema wiederholt sich fortlaufend, es wird insgesamt 17 mal angewendet.  
Folgende Pflegemaßnahmen sind an den Gehölzen durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:

- Die neu zu pflanzenden Gehölze sind vor Verbleib zu schützen.
- Die Pflanzen sind mindestens 3 Jahre zu wässern.
- Es sind gebietsweilige Gehölze (Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) zu verwenden.

**Haus- und Straßenbäume:**  
Die im Plan eingezeichneten Haus- und Straßenbäume sind in der dargestellten Anzahl entsprechend der nachfolgenden Plananzahl zu erstellen. Vorgaben zur Standortbindung sind ggf. zu berücksichtigen.

**Sortenliste - Bäume**

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Acer platanoides	Kegel-Feldahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn	H, 3xv, mD, 16 - 18
Amyris cordata	Italienische Erite	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Amus spanthii	Purpur-Erle	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	Sol, 4xv, mD, 250 - 300
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	Sol, 4xv, mD, 250 - 300
Crnus mass	Kornelkirsche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 14 - 16
Corylus colurna	Baum-Hassel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Crataegus crus-galli	Pflaumenleiblättriger Weißdorn	H, 4xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Fraxinus omus	Birnen-Esche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Liquidambar styraciflua 'Worpleston'	Amerbaum	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Fraxinus kobsus	Kobus-Magnolie	H, 4xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Malus tschonoskii	Scharlach-Äpfel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Mespilus germanica	Echte Mehlbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Morus alba 'Frutescens'	Weißer fruchtlose Maulbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Ostrya carpinifolia	Hopferbuche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Parrotia persica 'Vanessa'	Eisenholzbaum, Baum-Schneehase	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 14 - 16
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche	Sol, 3xv, 200 - 250
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche	Sol, 3xv, 200 - 250
Sorbus aria 'Magnifica'	Echte Mehlbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Tilia platyphyllos 'Östero'	Schmale Sommer-Linde	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinröhrige Winter-Linde	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 18 - 20

- Freiflächenbegrenzung:**

Die un bebauten Freiflächen der Grundstücke sind, falls sie nicht für die Errichtung von Zufahren, Wegen, Terrassen oder ähnlichem erforderlich sind, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist der Grundstücksstraßenstoß zu mindestens 40% als unversiegelt Grünfläche anzulegen.
- Flächenhafte Stein-/Kies-/Spill- und Schottergärten oder -schutungen sind unzulässig.**
- Allgemeine Anforderungen:**

Der Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungslin beizufolgen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung umzusetzen.

Die Grundstücksangehörigen sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung verantwortlich. Ausgefallene Bäume, Hecken, Sträucher und Heister sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mit Zwecksbestimmung Versickerungsmulden (Mulden-/Regenrinnen) mit mind. 4,00 m Breite, 150,00 m Länge und einem Retentionsvolumen von mind. 7,0 m³ anzulegen. Von dieser Festsetzung kann unter Berücksichtigung des Wasserrechts und vorbehaltlich der Vorgaben des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes ausnahmsweise abgewichen werden.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**

Es gelten die regulären Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
  - Dachform, Dachneigung:**

Als Dachform wird das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 30° bis max. 45° festgesetzt.
  - Dachflächen:**

Die Dächer sind mit unglänzenden Ziegeln oder Betondachsteinen in rot, naturfarben, schwarzer oder anthrazitfarbiger Farbgebung zu versehen. Hiervon abweichend dürfen Baukörper und Bauteile mit Flachdach auch begrünt werden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebaute Anlagen (Indach- und Aufdachmodule) mit einer Höhe von bis zu 15 cm parallel zur Dachfläche zulässig.
  - Giebelbreite/Firstlänge:**

Die maximale Giebelbreite beträgt 15,0 m.

Die Firstlänge muss mindestens der Giebelbreite entsprechen oder diese überschreiten.

In der Baugelbteilstelle WA(b) 1 muss die Firstlänge mindestens 15,0 m betragen.

Hausgruppen und Doppelhäuser werden als ein Baukörper mit einer zusammenhängenden Firstlänge angesehen.
  - Dachgauben:**

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° als Schrägg- und Flachdachgauben zulässig.

Die Summe der Breite aller Gauben und Quergebäl darf je Dachfläche max. 1/2 der Traufbreite betragen.
  - Dachgauben:**

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° als Schrägg- und Flachdachgauben zulässig.

Vor den Gauben ist auf den Baugrundstücken ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten, wenn keine automatische Türöffnungsanlage eingebaut wird.
  - Außenwandflächen:**

Die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen sind nicht zulässig.

Als Referenz für unzulässige grelle Farben werden die nachfolgenden Farben aus dem RAL-Farbspektrum herangezogen: Nr. 1003 'Signalrot', Nr. 2010 'Signalorange', Nr. 3001 'Signalrot', Nr. 4008 'Signalrot', Nr. 5005 'Signalrot' und Nr. 6002 'Signalgrün'. Die Festsetzung gilt auch für ähnliche Farben aus anderen Farbspektren.
  - Gestaltung der Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
    - Geländeveränderungen:**

Das natürlich vorhandene Gelände darf um + oder - 1,00 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden.

Zum Abfangen von Böschungen sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,00 m über dem fertigen Gelände zulässig.

Das natürlich vorhandene und das fertige Gelände, nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, sind in den Bauunterlagen darzustellen.
    - Einfriedigungen:**

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem fertigen Gelände zulässig.

Kunststoffe werden als Material für die Einfriedigungen ausgeschlossen.

Sichtschutzzäune und Terrassenmauern sind (auch auf den Grundstücksgrenzen) mit einer Höhe von bis zu 2,00 m über dem fertigen Gelände und einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig.
- Zwerchhäuser:**

Zwerchhäuser sind Sattel- oder Flachdach zulässig.

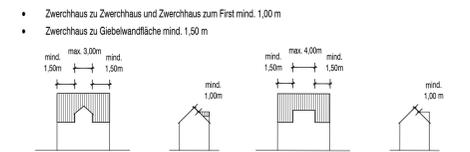
Die Breite eines Zwerchhauses mit Satteldach darf max. 3,00 m betragen.

Die Breite eines Zwerchhauses mit Flachdach darf nur max. 4,00 m betragen.

Die Summe der Breite aller Zwerchhäuser mit Flachdach darf je Dachfläche nur max. 1/3 der Traufbreite betragen.

Mindestabstände:

  - Zwerchhaus zu Gaube mind. 0,75 m

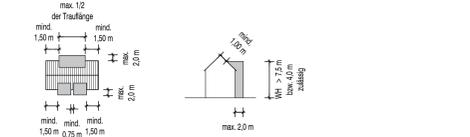


**Arbeiten mit Quergebäl:**  
Quergebäl mit Satteldach sind zulässig, wenn die Breite des Quergebälts max. so breit ist wie die Gebelbreite des Hauptbaukörpers.  
Die Summe der Grundflächen aller Arbeiten mit Quergebäl darf max. 1/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.  
Werden mehrere Quergebäl auf einer Gebäudesseite angeordnet, darf die Summe der Breite der Quergebäl max. 1/3 der Traufbreite betragen.  
Quergebäl deren Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers nicht mehr als 2,00 m beträgt, dürfen von der festgesetzten Wandhöhe abweichen.  
Es darf nur Traufbreite nur ein Quergebäl angeordnet werden, dessen Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers mehr als 2,00 m beträgt.

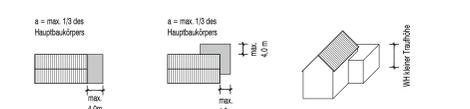


**Arbeiten mit Flachdach:**  
Flachdacharbeiten deren Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers nicht mehr als 2,00 m beträgt, sind zulässig, wenn die Breite je Dachfläche in Summe nicht mehr als 1/2 der Traufbreite beträgt.  
Die Wandhöhe des Anbaus darf von der festgesetzten Wandhöhe abweichen.  
Mindestabstände:

- Anbau zu Anbau und Anbau zu Gaube mind. 0,75 m
- Oberer Abschluss des Anbaus zum First und Anbau zu Winterhaus mind. 1,00 m
- Anbau zu Gebelwandfläche mind. 1,50 m



**Arbeiten mit Flachdach:**  
Flachdacharbeiten deren oberer Abschluss (Attika) unter der Traufe des Hauptbaukörpers liegt, sind mit einer Grundfläche von bis zu 1/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers zulässig.  
Die Arbauten dürfen an max. zwei Gebäudesseiten des Hauptbaukörpers angebaut sein.  
Der Vorsprung des Anbaus vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers darf max. 4,00 m betragen.  
Der Anbau mit Flachdach 2 ist nur in den Baugelbteilstellen WA(b) 2/3 zulässig



**Garagen und Carports:**  
Garagen und Carports dürfen abweichend zu der allgemein festgesetzten Dachform auch mit Flachdach geführt werden.  
Vor den Garagen ist auf den Baugrundstücken ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten, wenn keine automatische Türöffnungsanlage eingebaut wird.

**Entwässerung des Baugebiets**  
Entwässerung im Trennsystem:  
Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße "Am Gründlein II" einzulassen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, insofern es nicht für die Gartenbewässerung oder sonstige Zwecke verwendet wird, der geplanten Versickerungsmulde zuzuführen, ggf. über einen Oberflächenwasserkanal (östlicher Bereich des Baugebiets). Es ist zu berücksichtigen, dass es für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers seitens der Gemeinde gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und sonstigen Anforderungen sind zu beachten (WWVfV, TRENBV, DWA 102/BWA 3.1, DWA 102/BWA 3.2, DWA 102/BWA 3.3, DWA 102/BWA 1.38). Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Außenabzugsgebiet erfolgt separat in einem geplanten Graben nördlich des geplanten Wirtschaftswegs mit Anschluss an den bestehenden Graben zum Eggelbach.

**Entwässerungssatzung:**  
Es gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Birkenfeld in ihrer Fassung vom 21.02.2013.

**Abwehrender Brandschutz und Löschwasserressourgen**

- Zufahrten:**

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisradius von 16,5 m besitzen, befahren werden können.
- Löschwasserressourgen:**

Für das Baugelb (WA) ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwasseremenge sicherzustellen. Ist die Löschwasserressourgen aus dem Hydrantenetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserressourgen sicherzustellen, z.B. Löschwasserzisternen. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschutzens der Gebäude befinden. Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten. Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.

- Mülltonnen/Müllbehälter:**

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Freien durch Einhausung und/oder Umplanzung der Sicht zu verbergen.
- Haustechnische Anlagen:**

In der Baugelbteilstelle WA(b) 1 sind haustechnische Anlagen, wie beispielsweise Wärmepumpen, mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und baulich einzuhäusen, wenn sie straßenseitig vor den Gebäuden errichtet werden.
- Zahl zu errichtender Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Je Wohnfläche sind mind. zwei Stellplätze zu errichten.  
Abweichend hiervon ist für Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 50 m² nur mind. ein Stellplatz zu errichten.

## V. HINWEISE DURCH TEXT

- Nachhaltigkeit und Umwelt**

**Nachhaltigkeit:**  
Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Brauchwasser wird es empfohlen eine Zisterne für die Gartenbewässerung zu errichten. Ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie und/oder Wärmepumpen genutzt werden.

**Begrünung von Fassaden und Dächern:**

Die Begrünung von Gebäudewänden zur Verbesserung der lufttechnischen Verhältnisse mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies gilt insbesondere für ungeliebte, entwerfliche Fassadenbereiche.  
Für alle Baukörper und Bauteile mit Flachdach wird eine Dachbegrünung empfohlen.  
Insbesondere die Begrünung:  
Eine Beeinträchtigung von Insekten durch Streulicht bzw. Lichtverschmutzung ist zu vermeiden bzw. zu minimieren.

**Plananzahl zu Versorgungsleitungen**  
Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

**Immissionen durch Landwirtschaft**  
Durch die landwirtschaftliche Nutzung der nördlich angrenzenden Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten, die die in einem üblichen Umfang hinzunehmen sind.

**Bodenaltertümer**  
Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümer unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Allstalten und Bodenverunreinigungen**  
Im Umfeld der Bauplanung sind keine Allstalten oder Allstaltenverdächtige bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf Allstalten oder Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind Erkundungen und ggf. Sanierungen mit dem Landratsamt Main Spessart (Sachgebiet Wasserrecht/Bodenschutz) abzustimmen.

**Boden- und Grundwasserschutz**  
6.1 Minimierung der Bodenergriffung:  
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodenergriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielherache (§6 KWVG) Bodennähe zunächst zu vermeiden bzw. wieder zu vermeiden.

6.2 Schutz von Ober-/Mutterboden:  
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmielen sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätsmehaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.  
Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nützbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen.

**Überschüssiges Aushubmaterial:**  
Überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BbodSchV, Leitlinien zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagelägen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DpV) maßgeblich und die Antrahemerkriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorankündigungsmaßnahmen.

**Grundwasserschutz:**  
Bei dem geplanten Vorhaben sind die allgemeinen Vorgaben des Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wasserrecht) zu beachten. Eine Verschmutzung des Grundwassers aufgrund der Baumaßnahmen ist zu vermeiden.

**Vorkkehrungen gegen Schichtenwasser**  
Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen (zum Beispiel wasserdichte Wände).

**Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**  
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern. Eine Sohlehöhe von mind. 25 cm über der Fahrtrahnenoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangänge sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

**Photovoltaikanlagen:**  
Bei Installation einer Photovoltaikanlage muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z. B. Feuerwehrschränke) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskästen, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel „Maßnahmen für den DC Bereich einer Photovoltaikanlage zum Erhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbelastung oder einer technischen Hilfestellung (VDE-AR-E1100-716) ist zu beachten.

## VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Birkenfeld hat in seiner Sitzung vom 08.06.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Gründlein II" in der Fassung vom 25.10.2021 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Gründlein II" in der Fassung vom 17.03.2022 hat in der Zeit vom 09.05.2022 bis 07.06.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Gründlein II" in der Fassung vom 17.03.2022 hat in der Zeit vom 09.05.2022 bis 07.06.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Gründlein II" in der F