

III. RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert

durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 | Nr. 394) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 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 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBI. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBI. S. 619)

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Beschränkungen:

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)

Die Grundflächenzahl bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück, inklusive der privaten Grünflächen, und darf max. 0,4 betragen.

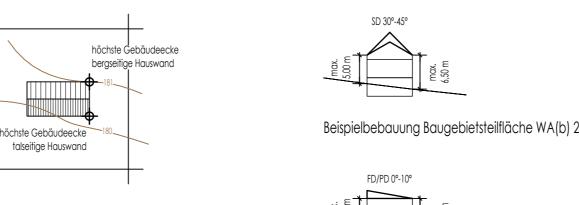
Der obere Bezugspunkt für die talseitige und die bergseitige Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Gebäudewand bei Sattel- und Pultdächern oder der obere Abschluss der Wand (Attika) bei Flach-

Der untere Bezugspunkt für die talseitige Wandhöhe ist die Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes an der höchstgelegenen Gebäudeecke der talseitigen Gebäudewand. Der untere Bezugspunkt für die bergseitige Wandhöhe ist die Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes an

Beispielbebauung Baugebietsteilflächen WA(b) 1/3

der höchstgelegenen Gebäudeecke der bergseitigen Gebäudewand. Die talseitige und die bergseitige Wandhöhe wird entsprechend der Vorgaben des Art 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO senkrecht zur Wand gemessen.

Unterer Bezugspunkt tal- und bergseitige Wandhöhe



Die talseitige Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf max. 3,75 m betragen.

Hinsichtlich der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Vollgeschosse wird auf Art. 83 Abs. 6 BayBO (Übergangsvorschriften) verwiesen. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden, auch nicht wenn dies unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe, Dachneigung und Giebelbreite theoretisch möglich wäre.

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gemäß Planzeichnung. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie bspw. Gartenhäuser, sind außerhalb der Baugrenzen bis zu

einer Größe von 25 m³ umbauter Raum zulässig. Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

4.1 Begrünung der Freiflächen:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze, Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht anzulegen und zu unterhalten, beispielsweise durch Bepflanzung mit Gehölzen, Stauden oder als Rasen- / Wiesenflächen. Insbesondere flächenhafte Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

4.2 Pflanzgebot Straßenbaum

Quercus robur 'Fastigiata Koster'

Sorbus aria 'Magnifica'

Tilia platyphyllos 'Örebro'

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 6 Straßenbäume anzupflanzen. Ein Straßenbaum entspricht einem hochwüchsigen Laubbaum nach Art und Qualität der nachfolgenden Pflanzliste. Die kommunalen Pflanzgebote werden in der Planzeichnung als Straßenbaumbaum symbolisch dargestellt.

0	0	O .
Botanischer Name	Deutscher Name	<u>Qualität</u>
Acer campestre 'Elsrijk'	Kegel-Feldahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 -
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 18 -

4.3 <u>Pflanzgebot Hausbaum</u> Auf den Baugrundstücken ist je vollendeter 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Hausbaum anzufpflanzen. Eir Hausbaum entspricht einem hochwüchsigen Laubbaum nach Art und Qualität der nachfolgenden Pflanzliste. Die privaten Pflanzaehote werden in der Planzeichnung als Hausbaum symbolisch dargestellt

privaten Ptlanzgebote werden in der Planzeichnung als Hausbaum symbolisch dargestellt.		
Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Acer campestre 'Elsrijk'	Kegel-Feldahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	Herbst-Flammen-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Alnus cordata	Italienische Erle	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Alnus spaethii	Purpur-Erle	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	Sol, 4xv, mDb, 250 - 300
Carpinus betulus 'Fastigiata Monument'	Säulen-Hainbuche	Sol, 4xv, mDb, 150 - 175
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche	Sol, 4xv, mDb, 250 - 300
Cornus mas	Kornelkirsche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 14 - 16
Corylus colurna B	aum-Hasel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Crataegus crus-galli	Pflaumenblättriger Weißdorn	H, 4xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	Amberbaum	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Magnolia kobus	Kobus-Magnolie	H, 4xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Mespilus germanica	Echte Mispel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Morus alba 'Frutless'	Weiße fruchtlose Maulbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Parrotia persica 'Vanessa'	Baum-Scheinhasel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 14 - 16
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche	Sol, 3xv, 200 - 250

4.4 Pflanzgebot Randeingrünung Die per Planzeichen festgesetzte Randeingrünung entspricht Strauchpflanzungen nach Art und Qualität der nachfolgenden Pflanzlisten. Die Sträucher und Heister sind mindestens zweireihig und versetzt in einem Abstand von 1,5 m

Echte Mehlbeere

Schmale Sommer-Linde

Sol, 3xv, 200 - 250

H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18

H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18

zu pflanzen. Der Anteil an Heistern hat mindestens 5 % zu betragen. Die Heckenpflanzung soll abwechslungsreich gestaltet werden. Es sollten keine gleichen Straucharten nebeneinander gepflanzt werden, um die Vielfalt zu garantieren und so die Nutzung der Hecke durch Insekten- und Vogelarten zu fördern. Pflanzliste Laubbäume/Heister

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sorbus aucuparia	Eberesche	lHei, 100 - 150
Salix caprea	Sal-Weide	vStr, 4 Tr, 100 - 150
Pflanzliste Sträucher		
Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr, 3 Tr, 100 - 150
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	vStr, 3 Tr, 100 - 150
Rosa canina	Hunds-Rose	vStr, 4 Tr, 100 - 150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 3 Tr, 100 - 150

4.5 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens: Das per Planzeichen festgesetzte Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Flächen zur Regenrückhaltung sind als unbefestigtes Becken anzulegen und durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Saatgut (salzverträgliche Mischung, Ursprungsgebiet 21, Mischungsverhältnis 20% Blumen / 80% Gräser) als Extensiv-

4.6 <u>Umsetzung Pflanzmaßnahmen:</u> Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein.

grünland zu entwickeln (bspw. Saatgutmischung Rieger Hoffman Nr. 04, Salzverträgliche Bankettmischung).

4.7 <u>Ersatzpflanzungen:</u> Die Anpflanzungen und Ansaaten sind ordnungsgemäß zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind entsprechend zu

Freiflächengestaltungsplan: Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Artenschutz, arten- und biotopschutzfachlicher Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Insektenfreundliche Beleuchtung:

Die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen ist mittels insektenfreundlicher Anlagen im Sinne von § 41 a Abs. 1 BNatSchG zu gewährleisten (max. 2.700 Kelvin, warmweißes Licht, nach unten gerichtete Beleuchtung bzw. Vermeidung von Streulicht/Lichtverschmutzung). Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird.

Sockellose Einfriedungen: Die Grundstückseinfriedungen sind sockellos mit einem Abstand von mind. 5 cm zwischen Boden und Unterkante

Zaun auszuführen. Die Zaunpfosten dürfen einbetoniert sein. Arten- und biotopschutzfachlicher Ausgleich:

Der beiliegende Fachplan "Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen" des Büros Maier Landplan von 10.07.2023 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die dort definierten Außgleichsmaßnahmen sind zwingend umzu-

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Dachflächen Satteldach: Für die Dachflächen sind nur nichtglänzende rote, rotbraune oder graue (einschließlich anthrazitfarbene) Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Abweichend hiervon dürfen die Dächer auch begrünt werden.

Dacheinschnitte für Loggien sind zulässig, wenn der Abstand zur Giebelwandfläche mind. 1,00 m beträgt. Dachflächen Flach- und Pultdächer:

Gebäude und Gebäudeteile mit Flach- oder Pultdach (DN 0°-10°) sind ab einer Größe des Daches von mind. 10 m² zu mind. 80% als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

Mindestanforderung für die Hauptgebäude ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht und technisch erforderlichem Unterbau. Die Mindestanforderung entfällt für Garagen, Carports und Neben-

2.3 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule) bis zu einer Höhe von 20 cm parallel zur Dachfläche zulässig. Auf Flach- und Pultdächern ist auch eine Ständerbauweise zulässig. Die aufgeständerten Module dürfen den oberen Abschluss der Wand (Attika) um max. 0,75 m überschreiten und sind auch im Bereich der erforderlichen Dachbegrünung zulässig.

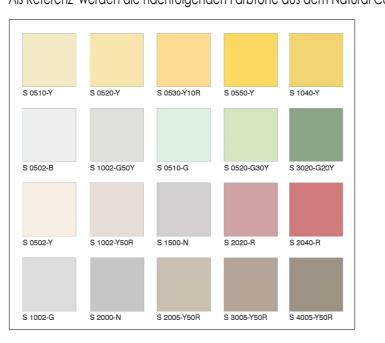
2.4 Giebelbreite, Firstlänge, Gebäudelängsrichtung

Die maximale Giebelbreite beträgt 12,5 m und die maximale First- bzw. Gebäudelänge 20,0 m. Der First ist bei Sattel- und Pultdächern in Gebäudelängsrichtung anzuordnen, d. h. die Firstlänge muss mindestens der Gebäudebreite entsprechen oder diese überschreiten. Die zeichnerischen Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung und zur Ausrichtung des Dachgefälles sind ungeachtet dessen zu berücksichtigen.

Doppelhäuser werden im Rahmen der obenstehenden Festsetzungen als ein Baukörper mit einer zusammenhängenden Firstlänge angesehen. Außenwandflächen:

Zulässig sind Sicht- oder Verblendmauerwerk in natürlichen Steinfarben, Holz oder dreidimensionale Holzoptik in natürlichen Holzfarben oder mit Farbanstrich sowie Putzfassaden mit Farbanstrich Als Farbanstrich sind nichtglänzende gedeckte Farben in erdfarbenen beziehungsweise sandigen Farbtönen aus den

Bereichen Weiß, Ocker, Gelb, Rot, Grün, Braun oder Grau zulässig. Als Referenz werden die nachfolgenden Farbtöne aus dem Natural Colour System (NCS) herangezogen:



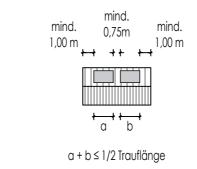
Die Festsetzung gilt auch für ähnliche Farbtöne aus anderen Farbspektren.

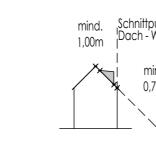
2.6 Gestaltungsregeln für Satteldächer:

Nachfolgende Regelungen gelten nur für Gebäude mit Satteldach.

2.6.1 Dachgauben: Ab einer Dachneigung von mind. 35° sind Schlepp- oder Flachdachgauben mit einer Breite von bis zu 2,50 m zulässig. Die Summe der Breite aller Gauben darf je Dachfläche nur max. 1/2 der Trauflänge betragen. Mindestabstände:

Gaube zu Gaube und Gaube zu Schnittpunkt Dach/Wand mind. 0,75 m Gaube zum First und Gaube zu Giebelwandfläche mind. 1,00 m





Blindgauben sind nicht zulässig.

2.6.2 Zwerchhäuser:

Zwerchhäuser dürfen mit Sattel- oder Flachdach ausgeführt werden.

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

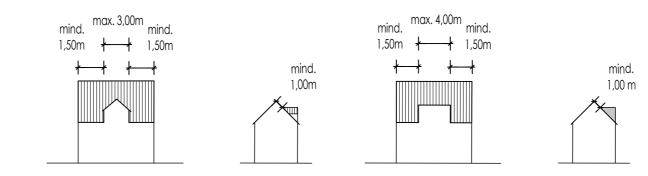
Die Breite eines Zwerchhauses mit Flachdach darf nur max. 4,00 m betragen.

Die Summe der Breite aller Zwerchhäuser mit Flachdach darf je Dachfläche nur max. 1/2 der Trauflänge betragen. Die Summe der Breite aller Zwerchhäuser mit Satteldach darf je Dachfläche nur max. 1/3 der Trauflänge betragen.

Mindestabstände: · Zwerchhaus zu Gaube mind. 0,75 m

- Zwerchhaus zu Zwerchhaus und Zwerchhaus zum First mind. 1,00 m

- Zwerchhaus zu Giebelwandfläche mind. 1,50 m



Die Breite des Quergiebels darf die Giebelbreite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Werden mehrere Quergiebel auf einer Gebäudeseite angeordnet, darf die Summe der Breite der Quergiebel max. 1/3 der Trauflänge betragen. Quergiebel deren Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers nicht mehr als 2,00 m beträgt, dürfen von der festgesetzten Wandhöhe abweichen, mit der Voraussetzung, dass die Firsthöhe des Quergiebels die Firsthöhe

des Hauptbaukörpers nicht überschreitet. Es darf pro Traufseite nur ein Quergiebel angeordnet werden, dessen Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers mehr als 2,00 m beträgt.

Mindestabstände:

3 Anbauten mit Quergiebel:

- Quergiebel zu Gaube mind. 0,75 m - Quergiebel zu Quergiebel und Quergiebel zu Zwerchhaus mind. 1,50 m

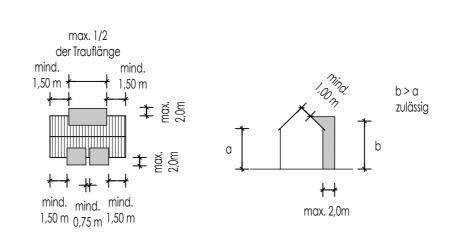
Giebel ≤ Hauptgiebel



Mindestabstände: - Anbau zu Anbau und Anbau zu Gaube mind. 0,75 m

Die Höhe des Anbaus darf von der allgemein festgesetzten Wandhöhe abweichen.

- Oberer Abschluss des Anbaus zum First und Anbau zu Zwerchhaus mind. 1,00 m - Anbau zu Giebelwandfläche mind. 1,50 m



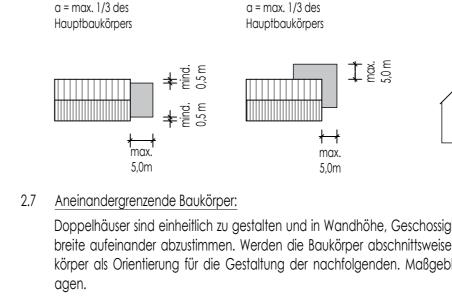
2.6.5 Anbauten mit Flachdach 2

Flachdachanbauten deren Oberkante der Attika unter der Traufe des Hauptbaukörpers liegt, sind mit einer Grundfläche von bis zu 1/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers zulässig.

Die Anbauten dürfen an max. zwei Gebäudeseiten des Hauptbaukörpers angebaut sein.

Der Vorsprung des Anbaus vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers darf max. 5,00 m betragen.

Die Flachdachanbauten müssen sich konstruktiv durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 0,5 m vom Hauptge-bäude absetzen.



Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten und in Wandhöhe, Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung und Giebelbreite aufeinander abzustimmen. Werden die Baukörper abschnittsweise errichtet, so dient der erstgestaltete Baukörper als Orientierung für die Gestaltung der nachfolgenden. Maßgeblich sind die zuerst eingereichten Bauvorl-

2.8 Garagen, Carports und Nebenanlagen Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen mit Flach- oder Pultdach (DN 0°-10°) oder mit Satteldach (DN 15°-45°)

Vor den Garagen ist auf den Baugrundstücken ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten, wenn keine automatische Toröffnungsanlage eingebaut wird.

Gestaltung der Freiflächen (Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Geländeveränderungen:

Das natürlich vorhandene Gelände darf um + oder - 1,00 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert Zur Höheneinstellung der Gebäude können Aufschüttungen und Abgrabungen von bis zu 1,50 m ausnahmsweise

zugelassen werden. Die Erforderlichkeit der Ausnahme ist im Bauantrag fachlich zu begründen.

Zum Abfangen von Böschungen sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,00 m zulässig. Das natürlich vorhandene Gelände und die geplanten Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzu-

Einfriedungen:

Die Grundstücke dürfen mit offenen Einfriedungen (bspw. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) mit einer Höhe von bis zu 1,50 m versehen werden. Die offenen Einfriedungen dürfen hinterpflanzt werden. Die artenschutzfachlichen Festsetzungen zu der Beschaffenheit der Einfriedungen (siehe textl. Festsetzung A. Nr. 5.2) sind zu berücksichtigen. Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände sind (auch auf den Grundstücksgrenzen) mit einer Höhe von bis zu 2,00 m und einer Länge von bis zu 5,00 m zulässig.

Vor Stellplätzen, Carports und Garagen sind Hoftoranlagen nicht zulässig.

3.3 Mülltonnen/Müllbehälter:

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

3.4 <u>Haustechnische Anlagen:</u>

Haustechnische Anlagen, wie beispielsweise Wärmepumpen, sind mindestens um 3,0 m von der Straßenbegrenz-

ungslinie abzurücken und baulich einzuhausen, wenn sie straßenseitig vor den Gebäuden errichtet werden. 3.5 <u>Vorgärten:</u>

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden.

V. HINWEISE DURCH TEXT

Nachhaltigkeit und Umwelt

1.2 Begrünung von Fassaden und Dächern:

1.1 <u>Nachhaltigkeit:</u>

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

Die Begrünung von Gebäudefassaden zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies gilt insbesondere für ungegliederte, fensterlose Fassadenbereiche.

Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bodenaltertümer

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern 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.

Altlasten und Bodenverunreinigungen

Im Umfeld der Bauleitplanung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßahmen Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind Erkundungen und agf. Sanierungen mit dem Landratsamt Main Spessart (Sachgebiet Wasserrecht/Bodenschutz) und/oder dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abzustimmen.

Boden- und Grundwasserschutz

5.1 Minimierung der Bodeneingriffe: Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten.

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 Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende 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 nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5.3 Uberschüssiges Aushubmateria

5.4 Grundwasserschutz:

Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

Bei dem geplanten Vorhaben sind die allgemeinen Vorgaben des Grundwasserschutzes (Anforderungen nach

Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten. Eine Verschmutzung des Grundwassers auf-

grund der Baumaßnahmen ist zu vermeiden.

Vorkehrungen gegen Quell- und Schichtenwasser Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Quell- und Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht ver-

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen Infolge von Starkregenereignissen können auch fernab von Gewässern Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten,

ausgeführt werden. Lage im 60 m-Bereich der Hafenlohr

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Hafenlohr (einem Gewässer 3. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die

Genehmigung nach Art. 20 BayWG. Entwässerung des Baugebiets

9.1 <u>Entwässerung im Trennsystem:</u>

Die Entwässerung des neuen Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutz- sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten, der in den bestehenden Mischwasserkanal in der "Achtelsbergstraße" und in der Straße "Am Schleifrain" anbindet. Das auf den Baugrundstücken anfallende saubere Niederschlagswasser ist, insofern es nicht für die Gartenbewässerung oder sonstige Zwecke verwendet wird, in den Regenwasserkanal einzuleiten, der über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Mühlgraben und über diesen in die Hafenlohr entwässert. Am Mühlgraben wird vorsorglich ein Streichwehr eingerichtet. Es ist zu berücksichtigen, dass es für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers seitens der Gemeinde Hafenlohr einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Außeneinzugsgebiet erfolgt über die randliche

Entwässerungsmulde. Es wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Hafenlohr verwiesen, derzeit gültig in der Fassung vom

Abwehrender Brandschutz und Löschwassserversorgung

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten (öffentliche Straßenverkehrsflächen) 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 Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können. Werden Stichstraßen oder –wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. 10.2 Löschwasserversorgung:

Für das Baugebiet (WA) ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge sicherzustellen. Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen. Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z.B. Lösch-

Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens 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.

10.3 Photovoltaikanlagen

Bei Installation einer Photovoltaikanlage muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z. B. Feuerwehrschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu

VI. VERFAHRENSVERMERKE

xx.xx.2025 bis einschließlich zum xx.xx.2025 stattgefunden.

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hafenlohr hat in seiner Sitzung vom 30.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsund Grünordnungsplans "Schleifrain" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2025 ortsüblich
- Die frühzeitige Offentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schleifrain" in der Fassung vom 30.06.2025 hat in der Zeit vom xx.xx.2025 bis einschließlich zum xx.xx.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schleifrain" in der Fassung vom 30.06.2025 hat in der Zeit vom
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schleifrain" in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis einschließlich zum xx.xx.20xx beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schleifrain" in der Fassung vom xx.xx.20xx wurde mit der

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis einschließlich zum xx.xx.20xx öffentlich

6.	Die Gemeinde Hafenlohr hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.20xx die Aufstellung des des Bebauun
und Grünordnungsplans "Schleifrain" in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.	

7. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schleifrain" in der Fassung vom xx.xx.20xx, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Hafenlohr vom xx.xx.20xx überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hafenlohr den

Thorsten Schwab, 1. Bürgermeister

Hafenlohr, den

Thorsten Schwab, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schleifrain" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schleifrain" ist damit in Kraft getreten.

Hafenlohr den

Thorsten Schwab, 1. Bürgermeister

GEMEINDE HAFENLOHR **ORTSTEIL WINDHEIM** LANDKREIS MAIN-SPESSART

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schleifrain"

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

ÄNDERUNGSIN	ÄNDERUNGSINDEX		
DATEI - BLATT	BESCHREIBUNG	DATUM	
Vent_N	Billigung im Gemeinderat	30.06.2025	

CHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523	GEMEINDE HAFENLOHR, VERTRETEN DURCH THORSTEN SCHWAB, 1. BÜRGERMEISTER

30.06.2025 Lageplan DFK F. Hattenbauer, A.Kollmann DATEI - BLATT