



A) Zeichnerische Festsetzungen

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

□ Baugrenze

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

E nur Einzelhaus zulässig

O offene Bauweise

20 KV Freileitung Bayernwerk
mit 7 m Schutzbereich beiderseits der Leitungsachse

⊕ Erhaltungsgebot Obstbäume

○ Pflanzgebot hochstämmiger Baum - ohne Standortbindung

○ Pflanzgebot Sträucher - mindestens 20 Stück - ohne Standortbindung

B) Zeichnerische Hinweise

□ bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern

C) Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Bauweise und Bebaubarkeit des Grundstücks:

Die maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite als Maß zwischen der Höhe des talseitigen zukünftigen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt 6,00 m.

Die Flächen von Aufenthalträumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.

2. Gestaltung baulicher Anlagen:

Zulässig sind Pult- und Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 25 - 45°. Die Firsthöhe bei Pultdächern und asymmetrischen Dachformen darf dabei nicht größer sein als bei einem Satteldach mit 45° Neigung.

3. Abstandsfächen:

Die Abstandsfächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

4. 20 KV Freileitung Bayernwerk AG
Der Schutzzonenbereich der 20 KV Leitung beträgt 7 m beiderseits der Leitungsachse.
Die Sicherheit sowie die Zufahrt zu den Maststandorten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten.
Die Mindestabstände zu den Leitungssäulen über Gebäuden betragen:
- bei feuerhemmenden Dächern nach DIN 4102 Teil 7 und einer Dachneigung < 10° 5,0 m
- bei feuerhemmenden Dächern nach DIN 4102 Teil 7 und einer Dachneigung > 15° 3,0 m
- ohne feuerhemmende Dächer 10,6 m
Die Mindestabstände neben Gebäuden:
- der seitlichste waagrechte Abstand vom nächsten Bauwerksteil beträgt 3,0 m
Geplante Bauvorhaben im Schutzzonenbereich der Leitung sind der Bayernwerk AG vorzulegen. Über geplante Nutzungsänderungen im Schutzzonenbereich ist die Bayernwerk AG zu informieren.

D) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Erhaltungsgebot

Die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind in ihrem Bestand zu fördern und zu erhalten. Sollten diese im Laufe der Jahre absterben, sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.

2. Pflanzgebot hochstämmiger Baum:

Für das Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum II. bzw. III. Wuchsordnung (z.B. Obstbäume, Apfeldorn, Hainbuche, Feldahorn,...) ohne Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität Laubbaum: H, 3xv STU 14-16 cm, Obstbaum H, 2xv, STU 8-10 cm. Auswahlliste Arten s. Anhang zur Begründung.

3. Pflanzgebot Sträucher

Auf dem Baugrundstück sind 20 gebietsheimische Sträucher (z.B. Heckenkirsche, Schlehe, Haselnuss, Weißdorn, Wildrosen) anzupflanzen.
Mindestqualität: Str 2x verpflanzt 60-100 cm.
Artenauswahl s. Anhang zur Begründung.

4. Vegetationsflächen:

Es sind mindestens 55% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. anzulegen.

5. Beläge

von Zufahrten, Terrassen, Stellplätzen und Wegen sind soweit dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen, versickerungsfähig herzustellen (z.B. Drainpflaster, Drainfugen-, Rasengitter-, Rasenfugenpflaster,...)

E) ARTENSCHUTZ

Folgende Konflikte vermeidende, artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten:

- Rodungsarbeiten von Gehölzen (Bäumen, Büschen, Hecken) ausschließlich im der Zeit vom 1.10 bis 28.02. zulässig.

4. Freiflächengestaltungsplanung

Zur Baueingabe soll ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, in dem die grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen sind.

5. Landwirtschaft

Auf Geruchs- und Lärmemissionen, die von landwirtschaftlichen Betrieben in der Nähe ausgehen können, wird hingewiesen.

A)

- Beseitigung von sonstigen Vegetationsbeständen z.B. im Rahmen der Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit vom 01.09. bis 28.02. zulässig. Ist dies nicht möglich, sind die Bereiche für Bau und Baustelleneinrichtung vorsorgend zwischen 1.09. und 01.03. durch Mahd / Umbruch als Habitate im Sommerhalbjahr unattraktiv zu gestalten und danach unattraktiv zu halten. Ausnahmsweise ist die Beseitigung zulässig, wenn zuvor nachgewiesen ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten (Schutz von bodenbrütenden Vögeln).
- Durchführung von Abbrucharbeiten (Gebäude) potentieller Quartiere ausserhalb der Aufzuchszeit von Fledermäusen (01.10 bis 31.03.) bzw. der Vogelarten im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.). Abbrucharbeiten sind auch im Sommerhalbjahr möglich, wenn nachfachlich qualifizierter Durchsuchung keine Fledermäuse / Ruhe- / Fortpflanzungsstätten von Vögeln festgestellt werden.

F)

Textliche Hinweise

1.

Entwässerung:

Bei der abwassertechnischen Erschließung ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän-, Schicht- sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Fremdwasser ist getrennt von der Kanalisation abzuleiten.
Anfallendes Oberflächenwasser / Niederschlagswasser kann in Zisternen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist flächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Punktuelle Versickerungen sind vorbehaltlich gesonderter wasserrechtlicher Anträge nicht zulässig.

Es soll geprüft werden, ob überschüssiges Regenwasser in den angrenzenden Wegseitengräben abgeschlagen werden kann.

Die bestehenden Abflussverhältnisse dürfen durch die Planung jedoch nicht nachteilig verändert werden. Die Funktionsfähigkeit des Entwässerungsgrabens ist durch geeignete Maßnahmen zu erhalten. Zur Entlastung der gemeindlichen Kanalisation sollte ein Anschluss des anfallenden Niederschlagswasser von befestigten Flächen vermieden werden. Bei der Planung der Entwässerungsanlagen sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen / Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

2.

Bodenschutz:

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er für die Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann.

3.

Denkmalschutz:

Gemäß § 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltären und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, zu melden. Des Weiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

4.

Freiflächengestaltungsplanung

Zur Baueingabe soll ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, in dem die grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen sind.

5.

Landwirtschaft

Auf Geruchs- und Lärmemissionen, die von landwirtschaftlichen Betrieben in der Nähe ausgehen können, wird hingewiesen.

B)

C)

D)

E)

F)

G)

H)

I)

J)

K)

L)

M)

N)

O)

P)

Q)

R)

S)

T)

U)

V)

W)

X)

Y)

Z)

AA)

BB)

CC)

DD)

EE)

FF)

GG)

HH)

II)

JJ)

KK)

LL)

MM)

NN)

OO)

PP)

QQ)

RR)

SS)

TT)

UU)

VV)

WW)

XX)

YY)

ZZ)

AA)

BB)

CC)

DD)

EE)

FF)

GG)

HH)

II)

JJ)

KK)

LL)

MM)

NN)

OO)

PP)

QQ)

RR)

SS)

TT)

UU)

VV)

WW)

XX)

YY)

ZZ)

AA)

BB)

CC)

DD)

EE)