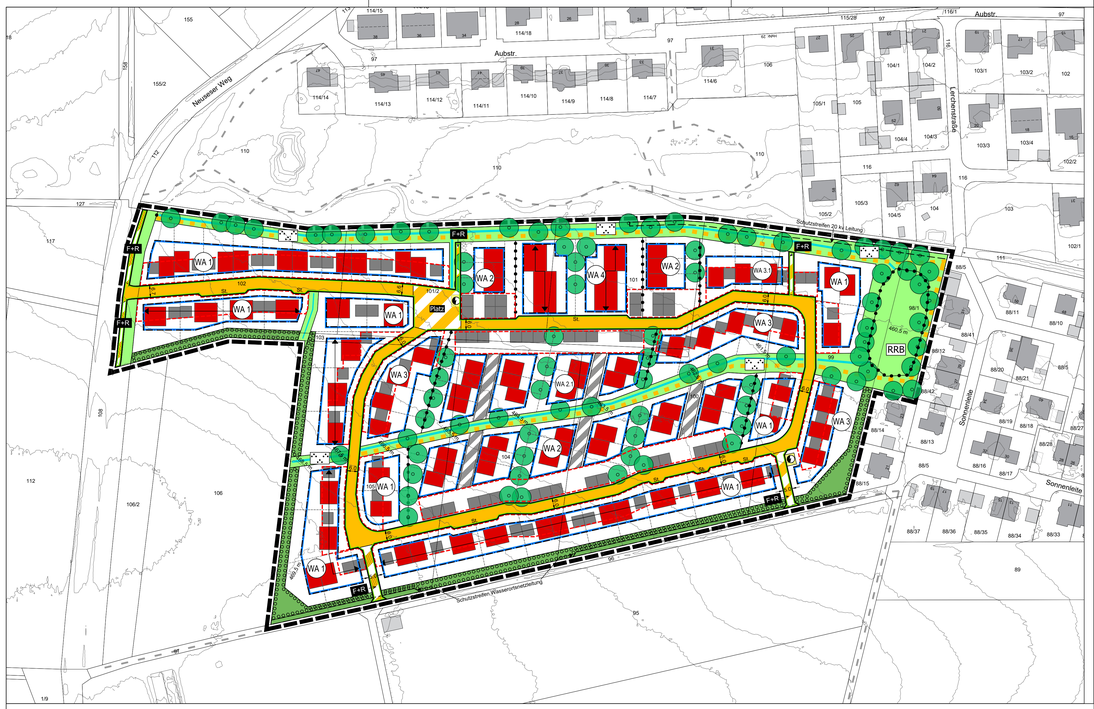

Nutzungsschablone	WA 1		
Art der baulichen Nutzung	WA 1	II	Anzahl der Vollgeschosse Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	SD VSD FD	30-45° 30-45° 0-10°	zulässige Dachneigung
Bauweise	o ED	SD=6,8m VSD=6,8m	maximal zulässige Wandhöhe WH max
		SD=10,8m VSD=10,8m FD=7,0m	maximal zulässige Firsthöhe FH max

Nutzungsschablone	WA 2		
Art der baulichen Nutzung	WA 2	II - III	Anzahl der Vollgeschosse Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,5	1,5	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	SD VSD FD	30-45° 30-45° 0-10°	zulässige Dachneigung
Bauweise	o DH	10 m	maximal zulässige Wandhöhe WH max
		SD=16,7m VSD=16,7m FD=10,5m	maximal zulässige Firsthöhe FH max

Nutzungsschablone	WA 2		
Art der baulichen Nutzung	WA 2	III	Anzahl der Vollgeschosse Vollgeschosse
maximale Grundfläche je Baugrundstück	0,5	1,5	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	SD VSD FD	30-45° 30-45° 0-10°	zulässige Dachneigung
Bauweise	o ED	10 m	maximal zulässige Wandhöhe WH max
		SD=16,7m VSD=16,7m FD=10,5m	maximal zulässige Firsthöhe FH max

Nutzungsschablone	WA 3		
Art der baulichen Nutzung	WA 3	II	Anzahl der Vollgeschosse Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	SD VSD FD	30-45° 30-45° 0-10°	zulässige Dachneigung
Bauweise	a EK	SD=6,8m VSD=6,8m	maximal zulässige Wandhöhe WH max
		SD=10,8m VSD=10,8m FD=7,0m	maximal zulässige Firsthöhe FH max

Nutzungsschablone	WA 3		
Art der baulichen Nutzung	WA 3	II - III	Anzahl der Vollgeschosse Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	SD VSD FD	30-45° 30-45° 0-10°	zulässige Dachneigung
Bauweise	a EK	SD=6,8m VSD=6,8m	maximal zulässige Wandhöhe WH max
		SD=10,8m VSD=10,8m FD=7,0m	maximal zulässige Firsthöhe FH max

Nutzungsschablone	WA 4		
Art der baulichen Nutzung	WA 4	II - III	Anzahl der Vollgeschosse Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	SD VSD FD	30-45° 30-45° 0-10°	zulässige Dachneigung
Bauweise	a EK	SD=6,8m VSD=6,8m	maximal zulässige Wandhöhe WH max
		SD=10,8m VSD=10,8m FD=7,0m	maximal zulässige Firsthöhe FH max

I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

z.B. WA1 — Allgemeines Wohngebiet (mit Bezeichnung) (siehe Pkt. III.1.1 der textlichen Festsetzungen)

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

z.B. 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0,8 — maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II-III — Zahl der minimal und maximal zulässigen Vollgeschosse

WHmax — maximal zulässige Wandhöhe (siehe Pkt. III.3.1 / III.3.2 der textlichen Festsetzungen)

FHmax — maximal zulässige Firsthöhe (siehe Pkt. III.3.1 / III.3.3 der textlichen Festsetzungen)

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

o — offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

EDH — nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

a K — abweichende Bauweise - Kettenhaus (siehe Pkt. III.4.3 der textlichen Festsetzungen)

a EK — abweichende Bauweise - Einzelhaus oder Kettenhaus (siehe Pkt. III.4.3 der textlichen Festsetzungen)

Baugrenze

Firstrichtung für Hauptgebäude zwingend

4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Pbz — öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Platz

F+R — öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

5 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Wegebegleitgrün

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Park

private Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

6 Anlagen zur Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen hier: Trafo

7 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht / Schutzstreifen zugunsten: Wasser- und Stromversorger

8 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

RRB — Regenrückhaltebecken

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr.15, 20, 25, 25 a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen Wuchsklasse II

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports und deren Zufahrten

Erschließungs-/ Gemeinschaftsweg

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. XXX "An den Bugäckern"

SD — Satteldach

VSD — versetzes Satteldach

FD — Flachdach

z.B. 30-45° — Dachneigung

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes und unterschiedlicher Zweckbestimmungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche

II HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Flurstücksgrenze

678 — bestehende Flurstücksnummer

678 — bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer

bestehende Nebengebäude

vorgeschlagene Stellung der Hauptgebäude

vorgeschlagene Stellung der Garagen / Carports

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

460,5 m — Höhenlinien / vorhandenes Gelände

Fußweg ohne Standortbindung

Versickerungsmulden

6.0 — Bemaßung in Meter

St. — Stellplätze im öffentlichen Raum Besucherstellplätze

III Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt mit folgenden Abweichungen:

Nicht allgemein sondern ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften

Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2. In Einzelhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.3. In WA 2.1 und WA 3.1 sind bis maximal 6 WE pro Wohngebäude zulässig, wenn das Wohngebäude als Einzelhaus errichtet wird.

1.4. Im WA 4 sind mindestens 4, maximal 9 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO))

2.1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Plantblatt für WA 1 - WA 4 in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

2.2. Im WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Nebenanlagen gem. §19 Abs.4 BauNVO bis zu 60% zulässig.

3. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 18 BauNVO)

3.1. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika).

3.2. Als Firsthöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zur obersten Kante des Daches. Bei einer Attika ist die Attika als Firsthöhe definiert.

3.3. Die OKF an der Eingangstür darf maximal 0,5 m über dem gemittelten Niveau der angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche / Zuwegung des jeweiligen Baugrundstücks liegen.

3.4. Im WA 4 ist bei Flachdächern das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Für Staffelgeschosse ist eine maximale Grundfläche von 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

4.1. Im WA beinhalten die Baugrenzen grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

4.2. Folgende Abweichungen von den festgesetzten Baugrenzen sind zulässig:

- Ein Überschreiten der Baugrenze durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m und maximal der Breite des jeweiligen Hauptbaukörpers zulässig.

4.3. Im WA 3 gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass Hauptgebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind (= Kettenhäuser).

5. Nebenanlagen / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

5.1. Nebenanlagen dürfen eine Wandhöhe (vgl. 3.1) von 3,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der Anlage gegenüber der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße.

6. Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

6.1. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten sind nur in den dafür eingezeichneten Flächen zulässig.

6.2. Im WA 1, WA 3 sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

6.3. In WA 4, WA 2.1 und WA 3.1 ist die Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße wie folgt zu ermitteln und nachzuweisen:

Wohnungen bis 90 m² Wohnfläche	1 Stellplatz / Wohnung
Wohnungen zwischen 50 m² und 90 m² Wohnfläche	1,5 Stellplätze / Wohnung
Wohnungen ab 90 m² Wohnfläche	2 Stellplätze / Wohnung

6.4. In den WA 2 und WA 2.1 sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) mit einem Abstand von 0,5 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu errichten. Der 0,5 m breite Streifen ist zu begrünen.

6.5 Private Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster o.ä.).

6.6. Baulich geschlossene, dem öffentlichen Straßenraum zugewandte Fassaden von Garagen und Carports sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

6.7 In WA 2 und WA 2.1 sind zur Erschließung der Hauptgebäude ausschließlich die zeichnerisch festgesetzten Erschließungs- / Gemeinschaftswege zulässig.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

7.1. Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen (mit Ausnahme u.a. Anlagen für Niederschlagswasser) innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

7.2. Beidseitig der Wasserortsnetzleitung ist ein Schutzstreifen von je 2 m frei von baulichen Anlagen zu halten.

7.3. Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

8. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

8.1. Im WA sind aneinandergebaute Hauptgebäude (Doppel- Reihen- und Kettenhäuser) in Höhe, Dachform und Dachneigung einander anzugleichen.

Flachdächer

8.2. Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer maximalen Dachneigung von 10° auszuführen. Die Dächer sind ab einer Größe von 15 m² 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 und verglaste Flächen. PV-Anlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Die extensive Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Dies ist bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

8.3. Technische Anlagen und dazugehörige Dachaussteige sind als Dachaufbauten auf den Hauptgebäuden zulässig. Deren Grundfläche darf 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und ihre Höhe 1,5 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten.

8.4. Außerhalb der Flächen für technische Anlagen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den geeigneten Dachflächen (ausreichende Belichtung) der Hauptgebäude zu errichten.

8.5. Aufgeständerte technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind mindestens, um das Maß ihrer Höhe über der realisierten Wandhöhe von der äußeren Gebäudekante zurückzuversetzen.

Satteldächer und versetzte Satteldächer

8.6. Hauptgebäude mit Satteldach und versetzten Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen.

8.7. Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche mit einem maximalen Abstand von 20 cm auszuführen.

Nebengebäuden, Garagen und Carports

8.8. Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind entweder in gleicher Form, Material und Neigung dem Hauptgebäude anzugleichen oder als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° auszuführen. Die Flachdächer sind ab einer Größe von 15 m² fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm.

8.9. Eine Aufständerung von Solaranlagen auf Nebenanlagen und Carports ist bis maximal 1 m zulässig. Die festgesetzte Gesamthöhe von Nebenanlagen kann durch Aufständerungen überschritten werden. Die Flächen unterhalb der Aufständerungen sind ebenfalls zu begrünen.

Fassaden

8.10. Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Sichtmauerwerk oder Holz in hellen Farben zulässig. Baustoffe und Anstriche in stark kontrastierenden, leuchtenden Farben und mit glänzender oder spiegelnder Oberfläche sind ausgeschlossen.

8.11. Solaranlagen an Fassaden sind parallel zur Fassadenwand anzubringen.

8.12. In den WA 2 und WA 2.1 sind Außenwände von Garagen und Carports die zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind, sind durch Fassadenbegrünungen mit Hilfe von Anpflanzungen entsprechend der Pflanzenliste auf ihrer gesamten Höhe einzufassen.

Werbeanlagen

8.12. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.

8.13. Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt werden.

8.14. Leuchtwerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

8.15. Werbeanlagen sind ausschließlich in der Erdgeschosszone anzubringen, d.h. maximal bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.

9. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

9.1. An Grenzen von Baugrundstücken zu öffentlichen Straßen sind nur transparente, blickoffene Einfriedungen aus Stahl und Holz in jeweils einheitlicher horizontaler oder vertikaler Gliederung bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Der transparente, blickoffene Anteil muss insgesamt mind. 1/3 der Gesamtfläche betragen.

9.2. An allen anderen Grundstücksgrenzen sind auch Einfriedungen aus kunststoffummantelterm Maschendraht bzw. aus Stahl oder Holz in jeweils einheitlicher horizontaler oder vertikaler transparenter Gliederung sowie Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

9.3. In der privaten Grünfläche, entlang der südlichen Plangrenze ist die Einfriedung der Baugrundstücke mit festen Zäunen aus Maschendraht bzw. aus Stahl oder Holz nur nördlich der im Plan gekennzeichneten Schutzzone der Trinkwasserleitung zulässig. Die Einfriedung der Baugrundstücke mit einer Heckenpflanzung innerhalb der Schutzzone der Trinkwasserleitung ist zulässig.

9.4. Einfriedungen mit Stacheldraht oder aus Kunststoff sowie Zaunblenden und sonstige flächige Sichtschutzelemente sind unzulässig.

9.5. Einfriedungen sind ohne durchlaufenden, geschlossenen Sockel zu errichten und müssen bis zu einer Höhe von mindestens 15 cm für bodentiebende Tiere ebenerdig passierbar sein.

10. Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländenivellierung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

10.1. Geländeveränderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) sind nur zur Erstellung der Erschließung, zur Nivellierung der Baugrundstücke und zur Anlage von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zulässig.

10.2. Erdwälle an Grenzen von Bauflächen zu öffentlichen Straßen, Wegen oder Grünflächen sind unzulässig.

11. Grünordnung allgemein

11.1. Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

11.2. Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen sind spätestens in der nach Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

11.3. Für die Bepflanzung im privaten und öffentlichen Raum sind standortgerechte, hitze- und trockenheitstolerante Laubgehölzarten zu verwenden. Bei der Artenauswahl sind die Empfehlungen des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und die Empfehlung „Stadtbaumarten im Klimawandel" der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu beachten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

11.4. Die Mindestpflanzgrößen für Gehölze betragen:

- für Bäume 2. Wuchsklasse: 16/18 cm StU
- für Sträucher: 100/125 cm Höhe
- für Obstbäume: Hochstamm 8 cm StU

11.5. Für Gehölzpflanzungen in befestigten Flächen sind spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzflächen von mind. 24 m² Grundfläche mit einer Tiefe von 1,5 m vorzusehen. Die Baumgruben sind vor Befahren und Verdichtung zu schützen. Sollte das Volumen am Standort nicht erreicht werden, kann der Wurzelraum durch technische Möglichkeiten wie z.B. Wurzelbrücken hergestellt werden.

12. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 20)

12.1. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als „multifunktionale" Flächen mit Funktionen der Regenwasserbewirtschaftung, der Biodiversität und der Erholung zu gestalten, anzusäen und mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern parkartig zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

12.2. Zur Begrünung sind krautreiche und Insekten fördernde Ansaaten mit Regiosaatgut nach den Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) aus der Herkunftsregion 12 Fränkisches Hügelland zu verwenden. Die Saatgutmischung muss einen Kräuteranteil von mind. 30 % enthalten und darf keine Kultursorten beinhalten.

12.3. Mind. 10 % der öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, ausreichend hitze- und trockenheitstoleranten und möglichst heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

12.4. Innerhalb der Grünflächen sind ein maximal 2,50 m breiter befahrbarer Pflegeweg und die Anlage von Spielflächen zulässig.

12.5. Die Grünflächen sind außerhalb der Bereiche zur Erholung maximal 2 x pro Jahr (1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte September) zu mähen. Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Grünfläche unzulässig.

13. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

13.1. Entlang der südlichen, südwestlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist gemäß zeichnerischer Darstellung ein durchgehender, mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Bepflanzung ist als durchgängige Laubhecke mit Sträuchern, Kleinbäumen und Obstgehölzen auszuführen. Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist ein Abstand von mind. 2 m zu angrenzenden Flurwegen und von 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu berücksichtigen.

13.2. Innerhalb der Schutzzone der Trinkwasserleitung ist bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50 m zur Leitung einzuhalten. Bei Unterschreiten dieses Abstandes ist ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.

13.3. Die Bepflanzung ist mindestens zweireihig mit einem Reihenabstand von 2 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m auszuführen. Es sind Pflanzen der Auswahlliste für Laubhecken zu verwenden.

13.4. Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art unzulässig. Ausnahmen gelten für zulässigen Einfriedung.

13.5. Im Bereich der WA2, WA2.1 und WA4 sind gemäß zeichnerischer Darstellung Einzelbäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen. Vom dargestellten Standort darf aus Gründen von Zuwegungen oder Leitungsführungen geringfügig abgewichen werden. Die dargestellte Anzahl und Anordnung sind beizubehalten.

13.6. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Vorgärten von Gebäuden sind auf der gesamten Fläche zwischen angrenzender öffentlicher Erschließung und Gebäudekante wasserdurchlässig anzulegen, mit Mutterboden anzudecken sowie mit klimaresilienten und insektenfreundlichen Pflanzen zu begrünen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig. Die Flächen dürfen nicht dauerhaft als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden. Zulässig ist die Anlage des erforderlichen Hauszugangs- sowie ein Spritzschutz-/Trauftreifen als Kies- oder Steinschüttung entlang der Gebäudekante. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfreifläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie des Hauptgebäudes.

14. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und abs. 6 BauGB)

14.1. Für die Bauflächen wird entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung (EWS §4 (5)) der Gemeinde Burgoberbach eine Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück verbindlich vorgeschrieben.

14.2. Nicht bewirtschaftbare Anteile des anfallenden Niederschlagswassers sollen gedrosselt werden.

14.3. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

14.4. Sollte in Baugrundstücken eine vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers nachweislich nicht möglich sein, bleibt es der Gemeinde Burgoberbach vorbehalten, die Ableitung in öffentliche Flächen zu genehmigen.

15. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15.1. Für den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich werden 10.000 m² des Flurstücks 989 Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen festgesetzt.

15.2. Auf der Fläche ist eine krautreiche und insektenfördernde Regiosaatgutmischung aus der Herkunftsregion 12 Fränkisches Hügelland anzusäen und 2xpro Jahr (1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte September) zu mähen. Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

15.3. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestes in der auf die Inbetriebnahme (Nutzbarkeit) der Haupterschließungsstraße folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

16. Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der Feldlerchenpopulation werden auf den Flurstücken Nr. 1500 (Teilfläche) und 1501 der Gemarkung Großenried Gemeinde Bechhofen sowie auf Flurstück Nr. 720 der Gemarkung Thann Gemeinde Bechhofen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) festgesetzt. Genaue Angaben zur Art und Weise der Maßnahmen und deren Durchführung werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

V Textliche Hinweise

1. Bodendenkmäler

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

2. Leitungsabstände / Baumabstände

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, und das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

3. Wasser / Grundwasser / Hochwasserschutz

Bei der Erschließung des Baugebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichend Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beacht.

Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Hochwasserereignisse oder hohe Grundwasserstände können nicht ausgeschlossen werden. Deswegen sollte diesbezüglich bauliche Vorsorge für Kellereiöffnungen gegen den Zufluss von Hoch- bzw. Grundwasser oder Starkregen getroffen werden. Untersuchungen zur Gewinnung fachlich vertiefter Aussagen zur Ausbreitung der Überschwemmungsgebiete sowie zur Höhe der Wasserspiegel bei verschiedenen Hochwasserereignissen werden empfohlen.

4. Umsetzung des Grünordnungsplanes

Bei Bauvorhaben mit mehr als 3 Wohneinheiten ist zum Bauantrag ein prüffähiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5. Pflege / Unterhaltung

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

6. Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz

Gehölzstillungen sowie Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baugebiets sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Um sicherzustellen, dass Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln, muss vor und während der Bauphase in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldvögel erfolgen.

Zum Schutz der Heckenbrüter sind die folgenden konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich:

- Das Übergehölz nördlichen des Plangebietes muss erhalten bleiben.
- Zum Übergehölz ist während der Bauphase ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Hie darf weder Material gelagert werden, noch darf der Bereich befahren werden. Um dies sicher zu stellen, ist der Bereich mit einem nicht verrückbaren Bauzaun zu sichern.
- Zum Übergehölz ist dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Hier darf weder Bebauung stattfinden, noch darf der Bereich Teil von Privatgärten werden. Der Pufferstreifen muss einmal jährlich frühestens ab 1. August gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutragen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

In den privaten und öffentlichen Freiräumen sind Leuchten zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung auf Insekten und beutesuchende Fledermäuse ausüben (warmweiße LED-Beleuchtung). Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu wählen, deren Abstrahlung zielgerichtet und nach unten gerichtet ist. Die Beleuchtungsintensität ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken. In direkter Nähe zu vorhandenen Gehölzen darf keine dauerhafte Beleuchtung angebracht werden.

Genaue Angaben zur Art und Weise der Maßnahme und deren Durchführung werden in der saP und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

Zur Förderung von Kleinvögeln wird empfohlen, an Gebäuden Nistgelegenheiten für Höhlen- und Nischenbrüter, Schwalben und Mauersegler anzubringen. Empfohlen werden auch flache, auf Außenwände aufgesetzte oder unter Putz eingebaute Quartiere für Fledermäuse.

7. Bodenschutz / Mitteilungspflicht

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

8. Schutz des Mutterbodens

Aus Gründen des Bodenschutzes ist der vor Ort gebergene Oberboden bei der Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Eine externe Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen setzt eine Analytik nach den Vorsorgewerten der BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 sowie eine Status-Quo Untersuchung im Verwertungsbereich voraus.

9. Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten / ordnungsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern als Bestand zu dulden.

10. Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

Bei Pflanzung von B