

A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Strassenverkehrsfläche
Allgemeines Wohngebiet	Fußweg
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Strassenbegrenzungslinie
II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Öffentliche Parkfläche
0,4 Grundflächenzahl	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Öffentliche Grünfläche
Baugrenze	Spielplatz
Offene Bauweise	Naturnaher Bereich
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Öffentliche Grünfläche „Erdwall“ bepflanzt (Bestand und Erweiterung)
Dachform (§ 9 Abs. 4 BauGB)	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
Sattel-, Zelt-, Walm-, Flach- oder Pultdach bis zu einer maximalen Dachneigung (DN)	Zu pflanzende Bäume
	Zu erhaltende Bäume
	Vorgeschlagene Bepflanzung
Nutzungsschablone	Sonstige Pflanzflächen
Art der baul. Nutzung Grundflächenzahl	Vorhandene Grundstücksgrenze
Bauweise max. Zahl der Vollgeschosse	Vorgeschlagene Grundstücksteilung
Dachform und Dachneigung max. Firsthöhe über best. Gelände	Höhenlinien
Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	Flurnummern
- Baugesetzbuch (BauGB)	Baulicher Bestand
- Bauzonierungsordnung (BauZO)	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 22 BauGB)
- Planzonierungsordnung (PlanZO)	Umgrenzung von Flächen für Garagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)	Garagen
Rechtsgrundlagen zu nachrichtlichen Übernahmen in der jeweils gültigen Fassung	
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale (BayDSchG)	
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bauzonierungsverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) festgesetzt.

Die in Ziffern 1 und 5 des § 4 Abs. 3 BauZO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen - § 1 Abs. 6 BauZO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe über Bestandsgebäude; bei der Ausführung mit Flachdach gilt die maximale Höhe der Attika über Bestandsgebäude.

1.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planblatt eingezeichneten Baugrenzen im Sinne des § 23 Bauzonierungsverordnung (BauZO) festgesetzt. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.

1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausnahmsweise können Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im Grundstück vom Straßenraum abgegrenzt werden und es sich um Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstellen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtfläche je Grundstücksgrenze von 9 m handelt. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt, insbesondere wird auf die Beschränkung der Grenzabstände des Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO verwiesen.
Zwischen Garagen bzw. Carports und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedener Bereich von mindestens 5 m freizuhalten.
Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Dies gilt nicht für die Bauparzelle 21 – ggf. für seniorengerechtes Wohnen oder eine Betreuungseinrichtung; hier erfolgt die Stellplatzermittlung über die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
Darüber hinaus, für alle weiteren zulässigen Nutzungen, erfolgt die Stellplatzermittlung über die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
In einem zentralen Bereich des Baugebietes werden Flächen für Garagen und deren Zufahrten festgesetzt.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planzieles Verkehrsflächen festgesetzt.

1.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine Zone eingetragen, für die ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden muss. Diese Fläche muss von Bebauung freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.

1.7 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Plangebiet wurde von Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster, Tel. 08254/99466-0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die erarbeitete schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 8917.02017-SF, in der Fassung vom 30.03.2017, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.
Für die Vorhaben im Geltungsbereich ergeben sich keine Immissionsschutzfachlichen Anforderungen.

1.8 Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“, „Naturnaher Bereich“ und „Erdwall“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die im Planblatt des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichneten Bereiche werden als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. „Naturnaher Bereich“ bzw. „Erdwall“ festgesetzt.

1.9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und Artenschutz
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen der Bauparzelle 21 und den Bauparzellen 1 bis 20 wird zu erhaltende Bepflanzung festgesetzt; es gilt **Pflanzliste 1**.
In Bereichen entlang des Bieswanger Weges wird ein Anpflanzen von Blumen und Sträuchern als Straßenbegleitgrün festgesetzt; es gilt **Pflanzliste 2**.

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist Verkehrsbegleitgrün zu pflanzen; es gilt **Pflanzliste 2**.
Im Bereich des Spielplatzes sind Bäume und Sträucher zum Zwecke der Freiraumgestaltung zu pflanzen. Bei der Auswahl der Pflanzungen und Gehölzen müssen Arten vermieden werden, die für Kinder gesundheitsschädlich sein können (vgl. Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975).
Die öffentlichen Grünflächen, die nicht bepflanzt werden, sollen mit Regiosaatgut, z.B. Rieger-Hofmann, eingesät und nicht genötigt werden; das Mähgut ist abzuführen, auf Mulchen ist zu verzichten.
Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme des Stauraums vor Garagen bzw. Carports als Grünflächen oder gleichartig genutzte Flächen anzulegen; dabei sind Stängelruten, auch mit Folien unterlegt, größere Anordnungen bzw. Gestaltungen von Steinen oder Steinhaufen nicht zulässig. Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer standorttypischer Haus- oder Obstbaum zu pflanzen; es gilt **Pflanzliste 3**.
Auf den Baugrundstücken entlang der Grenze zu Straßen, Fußweg oder Garagenzufahrt ist eine einreihige Hecke zu pflanzen, der Pflanzabstand darf 1,00 m nicht überschreiten; es gilt **Pflanzliste 4**.
Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzgrößen, etc.) auf Standortkriterien, Straßenplanung und Leitungsverläufe abgestimmt und überprüft werden.
Die festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.

Pflanzlisten
Für Ersatzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen der Bauparzelle 21 und den Bauparzellen 12 bis 20 gilt folgende **Pflanzliste 1**:

- Bäume max. 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer campestre Feldahorn
- Betula pendula Birke
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Populus tremula Zitterpappel
- Salix caprea Salweide

- Sträucher 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Ligustrum vulgare Liguster
- Prunus spinosa Schlehdorn
- Rosa spec. Wildrosen in Arten
- Rubus fruticosus Brombeere

Für Pflanzungen entlang des Bieswanger Weges und auf öffentlichen Parkplätzen gilt folgende **Pflanzliste 2**:

Die Artenauswahl (Kronengröße, Pflanzgröße, etc.) muss auf die Standortkriterien, Straßenplanung und Leitungsverläufe abgestimmt werden.

- Bäume max. 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm
- Carpinus betulus Hainbuche
- Sobus aucuparia Vogelbeere/Eberesche
- Acer campestre Feldahorn
- Ulmus Ulme
- Alnus glutinosa Schwarzle

- Sträucher 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Corylus avellana Haselnuss
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Lonicera xylosteum Geißblatt
- Ligustrum vulgare Liguster

Für Pflanzungen auf den Baugrundstücken gilt folgende **Pflanzliste 3**:

- Hausbäume max. 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm
- Carpinus betulus Hainbuche
- Acer campestre Feldahorn
- Sobus aucuparia Vogelbeere/Eberesche
- Ulmus Ulme
- Alnus glutinosa Schwarzle

- Obstbäume 2 x verschult, Stammumfang 10-12 cm
- Es wird besonders empfohlen altbewährte, fränkische Sorten zu wählen, die an die gegebenen Standortbedingungen angepasst sind und in der Regel wesentlich unempfindlicher sind und damit auch weniger Pflege bedürfen.

Südkirsche
Apfel- und Birnbäume
Zwetschgen- und Pfleumenbäume

Für die Grenze zu Straßen, Fußweg oder Garagenzufahrt gilt folgende **Pflanzliste 4**:

- Sträucher 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Corylus avellana Haselnuss
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Lonicera xylosteum Geißblatt
- Ligustrum vulgare Liguster

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist Verkehrsbegleitgrün zu pflanzen; es gilt **Pflanzliste 2**.
Im Bereich des Spielplatzes sind Bäume und Sträucher zum Zwecke der Freiraumgestaltung zu pflanzen. Bei der Auswahl der Pflanzungen und Gehölzen müssen Arten vermieden werden, die für Kinder gesundheitsschädlich sein können (vgl. Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975).
Die öffentlichen Grünflächen, die nicht bepflanzt werden, sollen mit Regiosaatgut, z.B. Rieger-Hofmann, eingesät und nicht genötigt werden; das Mähgut ist abzuführen, auf Mulchen ist zu verzichten.
Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme des Stauraums vor Garagen bzw. Carports als Grünflächen oder gleichartig genutzte Flächen anzulegen; dabei sind Stängelruten, auch mit Folien unterlegt, größere Anordnungen bzw. Gestaltungen von Steinen oder Steinhaufen nicht zulässig. Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer standorttypischer Haus- oder Obstbaum zu pflanzen; es gilt **Pflanzliste 3**.
Auf den Baugrundstücken entlang der Grenze zu Straßen, Fußweg oder Garagenzufahrt ist eine einreihige Hecke zu pflanzen, der Pflanzabstand darf 1,00 m nicht überschreiten; es gilt **Pflanzliste 4**.
Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzgrößen, etc.) auf Standortkriterien, Straßenplanung und Leitungsverläufe abgestimmt und überprüft werden.
Die festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.

Pflanzlisten
Für Ersatzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen der Bauparzelle 21 und den Bauparzellen 12 bis 20 gilt folgende **Pflanzliste 1**:

- Bäume max. 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer campestre Feldahorn
- Betula pendula Birke
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Populus tremula Zitterpappel
- Salix caprea Salweide

- Sträucher 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Ligustrum vulgare Liguster
- Prunus spinosa Schlehdorn
- Rosa spec. Wildrosen in Arten
- Rubus fruticosus Brombeere

Für Pflanzungen entlang des Bieswanger Weges und auf öffentlichen Parkplätzen gilt folgende **Pflanzliste 2**:

Die Artenauswahl (Kronengröße, Pflanzgröße, etc.) muss auf die Standortkriterien, Straßenplanung und Leitungsverläufe abgestimmt werden.

- Bäume max. 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm
- Carpinus betulus Hainbuche
- Sobus aucuparia Vogelbeere/Eberesche
- Acer campestre Feldahorn
- Ulmus Ulme
- Alnus glutinosa Schwarzle

- Sträucher 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Corylus avellana Haselnuss
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Lonicera xylosteum Geißblatt
- Ligustrum vulgare Liguster

Für Pflanzungen auf den Baugrundstücken gilt folgende **Pflanzliste 3**:

- Hausbäume max. 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm
- Carpinus betulus Hainbuche
- Acer campestre Feldahorn
- Sobus aucuparia Vogelbeere/Eberesche
- Ulmus Ulme
- Alnus glutinosa Schwarzle

- Obstbäume 2 x verschult, Stammumfang 10-12 cm
- Es wird besonders empfohlen altbewährte, fränkische Sorten zu wählen, die an die gegebenen Standortbedingungen angepasst sind und in der Regel wesentlich unempfindlicher sind und damit auch weniger Pflege bedürfen.

Südkirsche
Apfel- und Birnbäume
Zwetschgen- und Pfleumenbäume

Für die Grenze zu Straßen, Fußweg oder Garagenzufahrt gilt folgende **Pflanzliste 4**:

- Sträucher 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Corylus avellana Haselnuss
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Lonicera xylosteum Geißblatt
- Ligustrum vulgare Liguster

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die erarbeitete spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Markus Röhmlich, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 01.10.2019, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Maßnahmen zur Vermeidung
Keine Nachtbaustellen
Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebietes nicht gestört werden, ist der Betrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die halbe Tageszeit (7:00-18:00h) zu beschränken. (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen - aV1)
Zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten
Um sicherzustellen, dass zur Brut schreitende Vogelarten in den Heckenstrukturen nicht durch Störfaktoren der Erdarbeiten zum Bruchbruch gezwungen werden, sind diese außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. August bis 15. März vorzunehmen. Dasselbe gilt für die Anlage der Zuwegung in diesen Bereichen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die relevanten Bereiche von einer geschulten Fachkraft auf Bruten zu untersuchen und hinsichtlich der zu erwartenden Störungen zu bewerten. (aV2)
Entfernung von Bäumen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezust
Zu entfernde Gehölze dürfen zum Schutz der dort lebenden Tieren nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden. (aV3)
Vermeidung von Vogelschlag an flüchtigen Glasfassaden
Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Vogelschlages an neu entstehenden größeren Glasfassaden (z.B. Windschutzdecken, Wintergärten) sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Dergleichen Maßnahmen zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden wären je nach Funktion der Scheiben z.B.:
- Einsatz von Vogelschutzglas oder Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandge-strahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases
- Wahl transparenter Materialien (z.B. Milchglas)
- flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad)
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
- Montieren von Insektenzuchtgeräten
- permanent angebrachte (vorzugsweise Außen-) Jalousien oder Lamellenvorhänge

Dagegen hat sich die Anbringung von einzelnen Greifvogel-Silhouetten auf Fenstern als nicht ausreichend wirksam erwiesen. Die Maßnahme ist nur für bodennahe Fenster mit mehr als 2 m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigen Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird. (aV4)
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- / vorzuziehene Ausweichmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BImSchG)
Für betroffene Gehölzreiter des Halboffenlandes (Feldsperrung und Klappergrasnicke) müssen neue Lebensräume geschaffen werden (CEF).
Auswahl, Dimensionierung und Umsetzung der Maßnahmen sollten mit einer geschulten Fachkraft aus dem Bereich der Ornithologie abgestimmt werden.
Zudem sollte ein Monitoring den Erfolg der Maßnahme belegen, um ggf. Nachbesserungen ansetzen zu können.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO
Die im Geltungsbereich zulässigen Bauten sollen folgende Kriterien der äußeren Gestaltung einhalten:

2.1 Dachgestaltung
Zulässig im Bereich der Bauparzellen 1 - 20 sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 52° sowie Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15°.
Bei der Ausführung mit Sattel-, Zelt-, Walm- und Pultdach ist die äußere Dachhaut der Hauptgebäude mit Ziegeln (z.B. Biber oder Pfannen) in roten, rotbraunen, grauen sowie schwarzen Farbönen oder mit Kalkplatten (Lagschieferdach) bzw. vergleichbarer Ersatzdeckung herzustellen.

Zulässig im Bereich der Bauparzelle 21 sind Flach- und Pultdach mit einer Dachneigung von 0° bis 15°.
Dachaufbauten müssen sich dem Hauptdach in Form und Größe unterordnen.
Solaranlagen auf Dächern sollen sich in der Form und der Anordnung an der Form des Daches orientieren.

2.2 Außengestaltung
Greile Farbgebungen sind nicht zulässig.
2.3 Nebengebäude
Nebengebäude sollen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen.
2.4 Einfriedungen
Die maximale Höhe der Einfriedungen wird mit 1,50 m festgesetzt.
Ausnahmsweise können im Bereich von privaten Terrassenflächen, die an öffentliche Straßenräume grenzen, geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise
3.1 Stromversorgung - 20 KV Kabeltrasse
Der geplante Geltungsbereich wird von einer 20 KV-Kabeltrasse der Main-Donau Netzgesellschaft gequert. Im Zuge der Erschließung kann die Kabeltrasse in die geplante Straße umgelegt werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Netzmanager ist notwendig.
Zwischen einer Bauabgabe und der 20 KV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

3.2 Telekommunikationslinien
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 ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

3.3 Regenwasserrückhaltung
Es wird empfohlen, die Niederschlagswasser der Dachflächen in den zugehörigen Grundstücken mittels Regenauffangbehälter oder unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln und ein Brauchwassersystem zu installieren. Insbesondere beim Bau von sog. Grauwasseranlagen wird auf die Trinkwasserverordnung verwiesen.
Es wird aber darauf hingewiesen, dass herkömmliche Zisternen nicht als Anlagen zur quantitativen Niederschlagswasserbehandlung angesetzt werden können.
Bei den Nutzungsformen für das gesammelte Niederschlagswasser im Haushalt ist zu berücksichtigen ist, dass Regenwasserzisternenanlagen nach § 13 Abs. 3 TrinkwV der Kreisverwaltungsbehörde - Abteilung Gesundheit - anzuzeigen sind. Weiterhin haben die Grundstückseigentümer bei der Gemeinde Solnhofen eine Teilbefreiung vom Zwang zur Benutzung der öffentlichen Wasserversorgung zu beantragen.

3.4 Flächenbefestigung
Es wird empfohlen, Zufahrten, Zugänge und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasengitterpflaster, Pflaster mit aufgewölten und splittgefüllten Fugen, Rasengittersteinen, etc.). Die Flächenverfestigung soll so gering wie möglich gehalten werden.

3.5 Grundwasserschutz
Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. bei der Lagerung und dem Umgang mit Holzöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann.
Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Bayerische Wassergesetz (BayWG), hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

3.6 Altlasten
Altlasten sind nicht bekannt.

3.7 Bodendenkmalpflege
Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände Stängeln, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen:
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmaltatellierung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Zulässig im Bereich der Bauparzelle 21 sind Flach- und Pultdach mit einer Dachneigung von 0° bis 15°.
Dachaufbauten müssen sich dem Hauptdach in Form und Größe unterordnen.
Solaranlagen auf Dächern sollen sich in der Form und der Anordnung an der Form des Daches orientieren.

2.2 Außengestaltung
Greile Farbgebungen sind nicht zulässig.
2.3 Nebengebäude
Nebengebäude sollen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen.
2.4 Einfriedungen
Die maximale Höhe der Einfriedungen wird mit 1,50 m festgesetzt.
Ausnahmsweise können im Bereich von privaten Terrassenflächen, die an öffentliche Straßenräume grenzen, geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise
3.1 Stromversorgung - 20 KV Kabeltrasse
Der geplante Geltungsbereich wird von einer 20 KV-Kabeltrasse der Main-Donau Netzgesellschaft gequert. Im Zuge der Erschließung kann die Kabeltrasse in die geplante Straße umgelegt werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Netzmanager ist notwendig.
Zwischen einer Bauabgabe und der 20 KV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

3.2 Telekommunikationslinien
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 ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

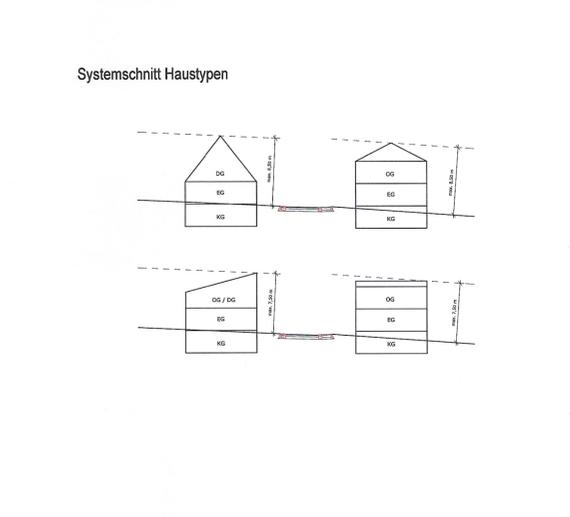
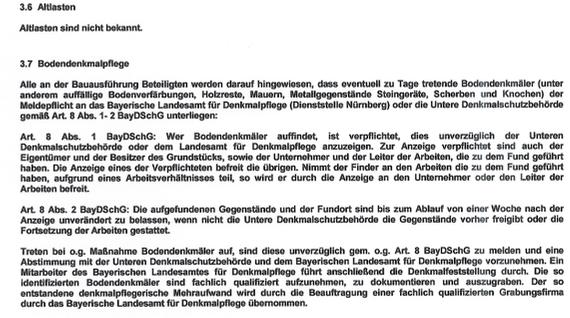
3.3 Regenwasserrückhaltung
Es wird empfohlen, die Niederschlagswasser der Dachflächen in den zugehörigen Grundstücken mittels Regenauffangbehälter oder unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln und ein Brauchwassersystem zu installieren. Insbesondere beim Bau von sog. Grauwasseranlagen wird auf die Trinkwasserverordnung verwiesen.
Es wird aber darauf hingewiesen, dass herkömmliche Zisternen nicht als Anlagen zur quantitativen Niederschlagswasserbehandlung angesetzt werden können.
Bei den Nutzungsformen für das gesammelte Niederschlagswasser im Haushalt ist zu berücksichtigen ist, dass Regenwasserzisternenanlagen nach § 13 Abs. 3 TrinkwV der Kreisverwaltungsbehörde - Abteilung Gesundheit - anzuzeigen sind. Weiterhin haben die Grundstückseigentümer bei der Gemeinde Solnhofen eine Teilbefreiung vom Zwang zur Benutzung der öffentlichen Wasserversorgung zu beantragen.

3.4 Flächenbefestigung
Es wird empfohlen, Zufahrten, Zugänge und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasengitterpflaster, Pflaster mit aufgewölten und splittgefüllten Fugen, Rasengittersteinen, etc.). Die Flächenverfestigung soll so gering wie möglich gehalten werden.

3.5 Grundwasserschutz
Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. bei der Lagerung und dem Umgang mit Holzöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann.
Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Bayerische Wassergesetz (BayWG), hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

3.6 Altlasten
Altlasten sind nicht bekannt.

3.7 Bodendenkmalpflege
Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände Stängeln, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen:
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmaltatellierung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.



C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 12 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2019 brüchlich bekannt gemacht.
Solnhofen, den 16. Jan. 2020 (Siegel) Manfred Schneider, Erster Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des **Bebauungsplans Nr. 12** in der Fassung vom 15.11.2018 hat in der Zeit vom 21.02.2019 bis 25.03.2019 stattgefunden.
Solnhofen, den 16. Jan. 2020 (Siegel) Manfred Schneider, Erster Bürgermeister

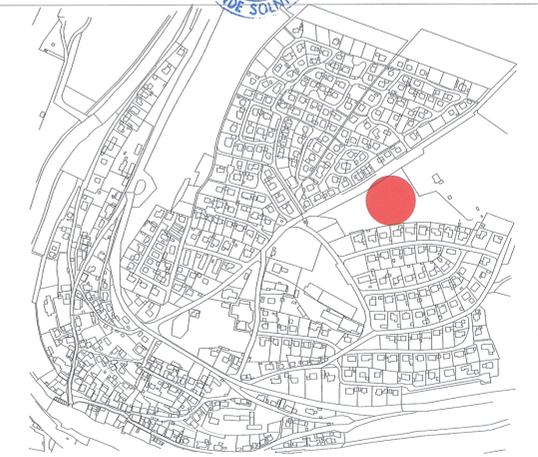
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des **Bebauungsplans Nr. 12** in der Fassung vom 15.11.2018 hat in der Zeit vom 15.02.2019 bis 25.03.2019 stattgefunden.
Solnhofen, den 16. Jan. 2020 (Siegel) Manfred Schneider, Erster Bürgermeister

4. Zu dem Entwurf des **Bebauungsplans Nr. 12** in der Fassung vom 17.10.2019 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 13.12.2019 beteiligt.
Solnhofen, den 16. Jan. 2020 (Siegel) Manfred Schneider, Erster Bürgermeister

5. Der Entwurf des **Bebauungsplans Nr. 12** in der Fassung vom 17.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2019 bis 13.12.2019 öffentlich ausgestellt.
Solnhofen, den 16. Jan. 2020 (Siegel) Manfred Schneider, Erster Bürgermeister

6. Die Gemeinde Solnhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.01.2020 den **Bebauungsplan Nr. 12** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.01.2020 als Satzung beschlossen.
Solnhofen, den 16. Jan. 2020 (Siegel) Manfred Schneider, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem **Bebauungsplan Nr. 12** wurde am 27.1.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der **Bebauungsplan Nr. 12** mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Solnhofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der **Bebauungsplan Nr. 12** ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Solnhofen, den 16. Jan. 2020 (Siegel) Manfred Schneider, Erster Bürgermeister



Nr.	Änderung	geänd. am	Name	geprüft am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Solnhofen für das Gebiet "Am Bieswanger Weg"			Zeichnung: R1	
Vorhabenträger:	Gemeinde Solnhofen			Proj.-Nr.: S0117	
Landkreis:	Weißenburg - Gunzenhausen			Tag	
Maßstab:	1 : 1000			Name	
	Fl.-Nr. 764 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 347/1, 348/1, 763 u. 764/1 Gemarkung Solnhofen			entw. 20.01.2020	
				gepr. 20.01.2020	
Vorhabenträger:	Gemeinde Solnhofen			Entwurfsverfasser	
	Bahnhofstr. 8			Ing.- Büro Kuhn	
	91807 Solnhofen			Stadtbachweg 2/91781 Weißenburg	
16. Jan. 2020 (Datum)	(Unterschrift)			16.01.2020 (Datum) (Unterschrift)	