A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SONDERGEBIET "Seniorenquartier"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II / III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

400 m² — Maximal zulässige Grundfläche

10,50 m — Maximale Höhe der Attika über Oberkante Privatstraße

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

o — Offene Bauweise

Dachform (§ 9 Abs. 4 BauGB)

FD — Flachdach
bis zu einer maximalen Dachneigung (DN)

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude und deren Zufahrten

Ga — Garagen

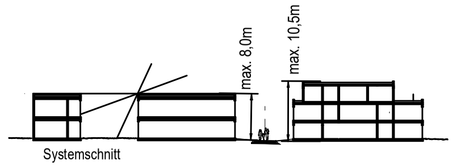
Ca — Carports

St — Stellplätze

Ng — Nebengebäude

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind aufgrund des Anbauverbots für Staatsstraßen



Systemschnitt

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

zulässige Ein- oder Ausfahrten
auf öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche "Schützenhaus"

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Spielplatz Seniorengericht

Parkanlage

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Zu pflanzende Bäume

Zu erhaltende Bäume

Zu fällende Bäume

Vorgeschlagene Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

Vorhandene Grundstücksgrenze

Höhenlinien

380/3 — Flurnummern

Baulicher Bestand

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Strom, Telekom, Wasser, Abwasser

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	maximal zulässige Grundfläche
Bauweise	max. Zahl der Vollgeschosse
Dach/orm und Dachneigung	Höhe der Attika über der Oberkante Privatstraße (Ermittlung Gebäudevorderseite straßenzugewandt in der Mitte)

Rechtsgrundlagen
in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

Rechtsgrundlagen zu nachrichtlichen Übernahme
in der jeweils gültigen Fassung

- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (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 Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) mit der Zweckbestimmung „Seniorenquartier" festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen, die für diese Zweckbestimmung erforderlich sind, dies sind Pflegeeinrichtungen, betreute Wohnformen und Funktionsnutzungen mit insbesondere Verwaltungen, freiberuflich Tätiger und ähnlichen Berufsausübungen i. S. d. § 13 BauNVO mit medizinischem Hintergrund (z.B. Ärzte, Physiotherapeuten, etc.) und Versorgungseinheiten, auch für die nähere Umgebung, wie z.B. Bäckerei und sonstige kleinere Läden, darunter Fitnessstudio und Friseur.

Weiterhin zulässig ist die Errichtung von zugehörigen Stell-, Fahr- und Wegeflächen, Garagen und Carports, auch in kompakter Anordnung sowie Nebengebäude.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen und wird jeweils bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der Attika über der Oberkante Privatstraße; Letztere wird an der Gebäudevorderseite (straßenzugewandt) in der Mitte des Baukörpers ermittelt.

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.

1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können kleinere Nebengebäude wie z.B. Pavillons, überdachte Sitzbereiche oder auch Lagerschuppen sowie Mülltauschen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür vorgesehenen Flächen zugelassen werden, wenn die Situierung an dieser Stelle auf Grund der Funktionalität erforderlich ist und eine Grundfläche von 30 m² nicht überschritten wird. Für Pavillons und überdachte Sitzbereiche gilt diese Regelung auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereichen sind im Rahmen der Stellplatzplanung zu berücksichtigen.

Stellplätze und Stellflächen sowie deren Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splitverfüllten Fugen, Rasengittersteinen, etc.). Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Zusätzliche Begrünungen mit Hochstämmen oder Sträuchern an oder zwischen den Stellplätzen sind ausdrücklich erwünscht.

1.5 Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ein- und Ausfahrten von der Wendeschleife an der Bushaltestelle und von der Straße „Biswanger Weg" sind entsprechend an den gekennzeichneten Stellen zulässig.

Ausnahmsweise kann die jeweils festgesetzte Ein- bzw. Ausfahrt auch an anderer Stelle erfolgen, soweit nachgewiesen wird, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße „Biswanger Weg" und auf der Wendeschleife an der Bushaltestelle nicht beeinträchtigt wird.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planteiles öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche - Schützenhaus" festgesetzt.

1.8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine Zone innerhalb von Sondergebietsflächen eingetragen, in der Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden müssen. Diese Fläche muss zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien auch zugänglich sein.

1.9 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Planungsgebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur Gesellschaft mbH, Rüskersdorfer Straße 57 , 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 09115/485306-0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2691A im der Fassung vom 31.01.2022 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.
Wie die schalltechnische Untersuchung aufzeigt, sind einzelne Maßnahmen an den Schalschutz im Rahmen des Bebauungsplanes aufzunehmen und in Teilen für den künftigen Neubau des Seniorenquartiers umzusetzen und zu gewährleisten.

Vorgaben an den Neubau des Seniorenquartiers:

- Schutzmaßnahmen gegen über einwirkendem Verkehrslärm:

Für das Vorhaben und die Einzelgebäude sind keine besonderen Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm bzw. einwirkenden Verkehrslärm erforderlich. Aus fachlicher Sicht wird jedoch empfohlen, die künftig in den Wohngebäuden geplanten Schlafräume möglichst nur lärmabgewandt zu den o.g. Straßen zu orientieren, um damit einen zusätzlichen Ruheschutz für die Nachtzeit gewährleisten zu können.

- *Lieferverkehr für geplanten Nutzungsbetrieb:*

Zum künftigen Lieferverkehr für die Wohngebäude und das Funktionsgebäude zur Versorgung (Bäcker, Friseur, Physiotherapeut, Diakonie) liegen derzeit keine näheren Angaben vor. Die für die Prognose getroffenen Annahmen wurden unter Vorgabe des derzeitigen Kenntnisstandes der Nutzungen anhand von worst case - Betrachtungen abgebildet. Bei einer möglichen Änderung dieser Ansätze im Zuge der weiteren Entwurfsplanung ist unter Umständen eine Neubewertung der schalltechnischen Situation erforderlich.

- Parkplatz Süd und Bewohnerplatz:

Der Parkplatz Süd für die künftigen Besucher und Beschäftigten des Seniorenquartiers sowie auch der geplante Bewohnerparkplatz an der Westseite mit Garagen und Carports ist mit einem versicherungspflichtigen Fahrbelag (z.B. Betonstein etc.) auszustatten, der einen Zuschlag von K_{STRO} = +1 dB(A) nach Ansatz der Parkplatzlärmstudie gewährleistet.

- *Geplante Haustechnik:*

Für die Seniorenwohnanlage ist eine kommunale Nahwärmeversorgung angedacht. Sofern diese nicht zustande kommt, ist eine zentrale Heizanlage (evtl. über Hackschnitzel etc.) am Funktionsgebäude geplant. Für die Wohngebäude sind bis dato keine Anlagen zur Gebäudetellfüllung und Kältetechnik vorgesehen. Angenommen wird jedoch je Gebäude jeweils eine zentrale Sanitärentlüftung über Dach und ein Kältaggregat für die Bäckerefiliale auf dem Dach des Funktionsgebäudes. Die vorgesehenen haustechnischen Anlagen müssen in ihrer schallimmissionstechnischen Auswirkung durch die Festlegung eines maximalen Schallleistungspegels $L_{WA,max}$ begrenzt werden. Hierzu sind nachfolgend einzuhaltende Vorgaben gemacht, die künftig zu gewährleisten sind. Abweichungen hiervon sind möglich, bedürfen jedoch unter Umständen einer rechentechnischen Überprüfung und Anpassung.

Berücksichtigte Anlagen bzw. anzustrebende maximale Schallleistungspegels $L_{WA,max}$:

Bezeichnung der Schalquellen	örtliche Lage	L_{WA} in dB(A)	Einwirkzeit in Min.	
			tags	nachts[2]
Heizungskamin	Dach Funktionsgebäude	70	960	60
Sanitärentlüftung	Dach Wohngebäude 1-3	70	960	60
Sanitärentlüftung	Dach Funktionsgebäude	70	960	60
Kältegerät Bäcker	Fassade Lager Südwest	70	960	60

Alle Teilschallquellen dürfen künftig keine tonhaltigen Komponenten aufweisen. Insbesondere sind die tieffrequenten Schallanteile des Abgasgeräusches der Heizungsanlage durch die Auswahl von geeigneten Reflexionsschalldämpfern darauf abzustimmen. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.

Werden künftig weitere Anlagen und Komponenten vorgesehen, so müssen für diese entsprechende Schallschutzmaßnahmen (z. B. Kapselungen, schallgedämpfte Zu- und Abluftöffnungen oder eine immissionsortabgewandte Anordnung dieser etc.) vorgesehen werden. Deren schalltechnische Dimensionierung sollte dabei von einem Fachbüro vorgenommen werden, um auch zukünftig eine dauerhafte Unterschreitung der oben genannten Grenzwerte am Tage u. vor allem in der Nacht gewährleisten zu können.

Bei Wahl einer Hackschnitzelanlage zur künftigen Gebäudeheizung müssen gegebenenfalls auch die Schallemissionen durch die regelmäßige Anlieferung der Hackschnitzel und die Entladegeräusche per Lkw oder per Traktor etc. mit berücksichtigt werden.

---

[1] Summenwerte für alle vorgesehenen Komponenten!

[2] Ansatz für lauteste Nachtstunde nach TA Lärm!

- *Baugenehmigungsverfahren Seniorenzentrum:*

Die voran genannten Vorgaben für das Seniorenzentrum sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls anhand eines ergänzenden Nachweises über die zu erwartende schalltechnische Auswirkung auf die Nachbarschaft und evtl. daraus resultierender Schutzmaßnahmen zu führen.

1.10 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" und „Seniorenspielplatz" *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Die im Planteil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichneten Bereiche werden als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" und „Seniorenspielplatz" festgesetzt.

1.11 Grünordnung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

Unbebaute bzw. unbefestigte Flächen sind zu begrünen, insbesondere sind entstehende Böschungen zu bepflanzen sowie Grundstückseinfriedungen zu hinterpflanzen.
Die im Planteil festgelegten Pflanzgebote und Bindungen zur Erhaltung von Einzelbäumen sind einzuhalten.
Die Grünflächen wie z.B. Böschungen, die nicht bepflanzt werden, sollen mit Regiasaatgut, z.B. Riego-Hofmann, eingesät und nicht gedüngt werden; das Mähgut ist abzuführen, auf Mulchen ist zu verzichten.
Im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist entsprechend der Pflanzliste Verkehrsbegleitgrün zu pflanzen.
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.

Anpflanzungen sollen nach folgender Pflanzliste vorgenommen werden:

- Bäume
Mindestgröße: Hochstämme, 3 mal verschult 14-16

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

- Obstbäume
Mindestgröße: Hochstämme, 2 mal verschult 7-8

Heimische Sorten

- Sträucher
Mindestgröße: 2 mal verschult Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100 cm

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Gew. Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide

- Kleinsträucher
Mindestgröße: Topfballen (Tb), 30 - 40 cm

Cytisus scoparius	Besenginster
Genista sagittalis	Gewöhnliche Flügelginster
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Salix repens	Kriech-Weide
Hypericum i. S.	Johanniskraut

- Stauden
Mindestgröße: Tb

Geranium sylvaticum	Wald-Storchschnabel
Corydalis cava	Hohler Lerchensporn
Lunaria rediviva	Mehrjähriges Silberblatt
Helleborus ssp	Nieswurz in Arten
Salvia glutinosa	Klebriger Salbei
Polypodium vulgare	Tüpfelfarn
Asplenium scolopendrium	Hirschzungenfarn
Carex umbrosa	Schattensegge

1.12 Artenschutz (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der Bebauungplanaufstellung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die erarbeitete spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Markus Röhrlhof, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 11.08.2022, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Entfernen von Bäumen/Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeit

Zu entfernende Gehölze dürfen zum Schutz der dort lebenden Tierarten (v.a. Vögel und Fledermäuse) nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden. (aV1)

Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden

Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Vogelschlags an neu entstehenden größeren Glasfassaden (z.B. Windschutzecken, 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 transluzenter Materialien (z.B. Milchglas)
- flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad)
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
- Montieren von Insektenschutzgittern
- 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 bodentiefe Fenster mit mehr als 2 m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird. (aV2)

Zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten

Um sicherzustellen, dass es zu keiner Störung oder gar Tötung der Entwicklungsstadien bei Zauneidechsen kommt, sind die Erdarbeiten zur Erschließung des Baugebiets nur zwischen April und September vorzunehmen.

Oberflächlich soll der Boden im Zeitraum Oktober bis Februar gefräst werden, um eine Besiedlung im Frühjahr zu vermeiden, was durch die dann weitgehend vegetationsfreie Fläche gewährleistet werden kann. Somit werden Tötungsrisiken einzelner Individuen nicht oberhalb der Signifikanzschwelle anzusetzen sein, da dieses Risiko im frequentierten Siedlungsbereich und vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung der Fläche (z.B. Kirchweih) auch jetzt schon bestand. (aV3)

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 – Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5°, untergeordnet auch Belichtungs- und Belüftungsaufbauten.
Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Sedum-, Kraut- und/oder Grasvegetation) auszuführen.
Solaranlagen auf Dächern sollen sich in der Form und der Anordnung an der Form des Daches orientieren und angleichen. Bei der Ausführung mit Flachdach müssen sich aufgeständerte Anlagen an der Attika orientieren und gestalterisch zurücknehmen; die Eigenschaften einer funktionierenden extensiven Dachbegrünung (Kleinklima, Wasserspeichervermögen, etc.) dürfen durch Solaranlagen nicht eingeschränkt werden.

2.2 Außengestaltung

Grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.

2.3 Nebengebäude

Nebengebäude sollen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen.

2.4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit maximal 1,50 m festgesetzt.

3. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

3.1 Telekommunikationslinien der Telekom

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.

3.2 Telekommunikationslinien Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone, deren genaue Lage über Bestandspläne mitgeteilt wurde. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich sein, werden mindestens drei Monate vor Baubeginn für den Auftrag an **TDR-S-Bayern.de@vodafone.com** benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

3.3 Versorgungsleitungen der N-ERGIE Netz GmbH

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

3.4 Regenwasserrückhaltung

Es wird empfohlen, die Niederschlagswässer der Dachflächen im Baugebiet mittels Regenauffangbehälter oder unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln.

3.5 Flächenbefestigung

Stellplätze und Stellflächen sowie deren Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splitverfüllten Fugen, Rasengittersteinen, etc.). Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

3.6 Grundwasser und Grundwasserschutz

Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. bei der Lagerung und dem Umgang mit Heizöl, 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 (AwSV), zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind vom Bauherrn auf Grund von lokalen Schicht-wasservorkommen bauliche Vorkehrungen zu treffen.

3.7 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

3.8 Bodendenkmalpflege

Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände Steingeräte, 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 eines der Verpflichteten 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 Denkmalfeststellung 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.

Im Geltungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten des Bauherrn hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **14.10.2021** gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 14** im **beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.10.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

   Solnhofen, den _____ (Siegel) _____
   Tobias Eberle, Erster Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des **Bebauungsplans Nr. 14** in der Fassung vom 03.12.2021 hat in der Zeit vom 10.12.2021 bis 28.01.2022 stattgefunden.

   Solnhofen, den _____ (Siegel) _____
   Tobias Eberle, Erster Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des **Bebauungsplans Nr. 14** in der Fassung vom 03.12.2021 hat in der Zeit vom 10.12.2021 bis 28.01.2022 stattgefunden.

   Solnhofen, den _____ (Siegel) _____
   Tobias Eberle, Erster Bürgermeister

4. Zu dem Entwurf des **Bebauungsplans Nr. 14** in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

   Solnhofen, den _____ (Siegel) _____
   Tobias Eberle, Erster Bürgermeister

5. Der Entwurf des **Bebauungsplans Nr. 14** in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

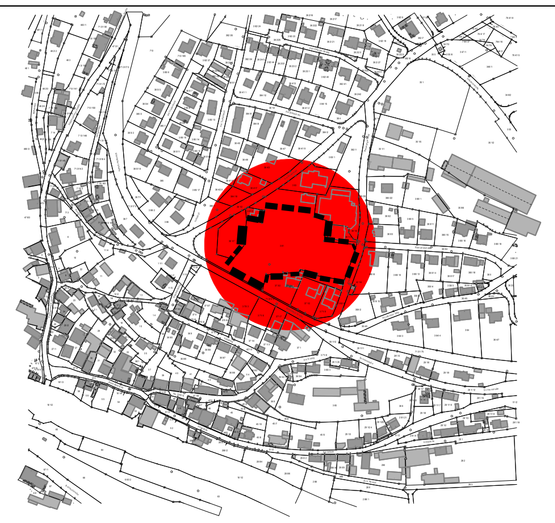
   Solnhofen, den _____ (Siegel) _____
   Tobias Eberle, Erster Bürgermeister

6. Die Gemeinde Solnhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den **Bebauungsplan Nr. 14** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

   Solnhofen, den _____ (Siegel) _____
   Tobias Eberle, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem **Bebauungsplan Nr. 14** wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Der **Bebauungsplan Nr. 14** 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. 14** 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 _____ (Siegel) _____
   Tobias Eberle, Erster Bürgermeister



Nr.	Änderung	geänd. am	Name	geprüft am	Name

Vorhaben: Bebauungsplan Nr.14 der Gemeinde Solnhofen für das Gebiet "Seniorenquartier"
Vorhabensträger: Gemeinde Solnhofen
Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen

Zeichnung: A2
2. Beteiligung
Proj.-Nr.:

Maßstab: 1 : 1000

Entwurf

Teilfläche Fl.-Nr. 381, Gemarkung Solnhofen

	Tag	Name
entw.	16.08.2022	
gez.	17.08.2022	
gepr.		

Vorhabensträger:
Gemeinde Solnhofen
Bahnhofstr. 8
91807 Solnhofen

(Datum) (Unterschrift)

Entwurfsverfasser
Ing.- Büro Kuhn
Stadtbachweg 2, 91781 Weißenburg
25.08.2022
(Datum) (Unterschrift)