Bayerische Vermessungsverwaltung: Stand 09.12.2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990.

MD – Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1990

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,35 / 0,40 – max. Grundflächenzahl (GRZ)
WH – zulässige Wandhöhe
GH – zulässige Gesamthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o – Offene Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
D – Nur Doppelhäuser zulässig
E – Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Überschreitung bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von insgesamt 30 qm sind im WA zulässig, soweit es sich um Anlagen der passiven Solarenergiegewinnung (z.B. Glasvorbauten) handelt.

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Umspannstation

Hauptver- und -entsorgungsleitungen:
E = Elektro / A = Abwasser / W = Wasser / G = Gas / EK = Elektrokabel
Die meisten Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden!

20 kV-Bayernwerk-Kabel mit beidseitigem 1,00 m - Schutzstreifen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Ausübungsbereiche Bayernwerk).

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN

Sommerkahler Bach

5 m Gewässerrandstreifen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A1 – Ausgleichsfläche mit Nummer

Erhaltung von Einzelbäumen

Erhaltung gebietsheimischer Gebüsche und Feldgehölze

Entwicklung artenreiches Extensivgrünland

Erhaltung und Pflege Graben mit Hochstaudenflur

Anpflanzung von Bäumen
Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß textlichen Festsetzungen Ziffer 5.4,
Mindestgröße: Hochstamm (H), 3x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 16-18.

Anpflanzung von Obstbäumen
Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß textlichen Festsetzungen Ziffer 5.4,
Mindestgröße: Hochstamm (H), 3x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 16-18.

1 – Anbringen von Fledermauskästen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 5.1

2 – Anbringen von Vogelnistkästen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 5.1

Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Überschwemmungsgrenze (Nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan)
Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Talauen können Nutzungen - nach seltenen Stark-

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier der Bauweise

Zwingender Grenzanbau

Vorgeschlagener Standort für das Wohngebäude

GA – Vorgeschlagener Standort für Garagen

Vorgeschlagene Grundstücksteilung.

5,0 – Maßangaben in Meter

Bestehende Grundstücksgrenze.

5936 – Flurstücksnummer.

Höhenlinie über NN.

Bestehende Wohn- / Nebengebäude mit Bestandsschutz.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Wandhöhe 1	max. zulässige Gesamthöhe
max. zulässige Wandhöhe 2	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäss den Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990.
Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgem. Wohngebietes die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

Dorfgebiet nach § 8 BauNVO 1990.
Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Dorfgebietes die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) und die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 zulässigen Tankstellen unzulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,35 im Allgemeinen Wohngebiet (WA),
- und 0,4 im Dorfgebeit (MD).
Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse für das Wohn- und Dorfgebiet:
Für das Wohn- und Dorfgebiet ist die Zahl der Vollgeschosse auf III als Höchstgrenze festgesetzt.

Wandhöhe für das Allgemeine Wohngebiet:
Zulässige Wandhöhe 1:
Wandhöhe bis max. 9,0 m.
Zulässige Wandhöhe 2:
Wandhöhe bis max. 12,0 m.
Wandhöhe für das Dorfgebiet:
Wandhöhe bis max. 7,50 m.

Höhe baulicher Anlagen für das Allgemeine Wohngebiet:
Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (OK Dachhaut) bis 13,50 m.
Als oberster Abschluss (= max. zulässige Gesamthöhe) gilt je nach Dachform:
Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
Höhe baulicher Anlagen für das Dorfgebiet:
Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (OK Dachhaut) bis 12,50 m.
Als oberster Abschluss (= max. zulässige Gesamthöhe) gilt die Oberkante First.

Die Höhenangaben sind absolute Maße bezogen auf die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mittelachse der baulichen Anlagen.

Pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Bezugspunkt für die Festlegung der Wandhöhe ist das vorhandene Gelände, gemessen an dem Schnittpunkt der Wandaußenkante mit dem vorhandenen Gelände in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 75 m³ zulässig (z.B. Gartenhäuser, Gerätehütten etc.). Die Stellplatzgröße wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Bereich der Zufahrten zu den Stellplätzen ist ein mindestens 5 m tiefer Stauraum ab Hinterkante Gehweg herzustellen.
Pro Wohneinheit sind zwei Garagen, Carports oder Stellplätze, für Wohnungen bis 50 m² ist ein Stellplatz nachzuweisen.
Die Wandhöhe bei Hang- (Grenz-) Garagen wird mit max. 3,00 m festgesetzt.
Bezugspunkt für die Festlegung der Garagenhöhe ist das vorhandene Gelände, gemessen an dem Schnittpunkt der Wandaußenkante mit dem vorhandenen Gelände in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.
Garagen bei gegenseitigem Grenzanbau sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Wandhöhe auszuführen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
Wirtschaftsweg
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" dienen der Erschließung der "Glaser-Mühle" und der angrenzenden Grünflächen, um deren Pflege mit Maschineneinsatz zu gewährleisten.
Sie sind als Wirtschaftswege entsprechend dieser Funktion auszubauen.

5. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Aufhängen von Fledermauskästen und Vogelnistkästen:
Als Ausgleich für den Verlust möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln durch Beseitigung von Gehölzen sowie zur Stützung des Bestandes sind mind. 4 Fledermauskästen und 4 Vogelnistkästen in den erhaltenen Gehölzbereichen am Rand des Baugebietes oder in der näheren Umgebung aufzuhängen.

5.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Baugebiet:
A1 Entsprechend der standörtlichen Voraussetzungen wird die Extensivierung der Nutzung mit einer an den Wiesenknopf-Ameisenbläuling angepassten Mahd festgesetzt. Um den Artenreichtum zu erhöhen, sollen ca. 10 % der Fläche in mehreren Teilabschnitten mit autochthonem Saatgut mit hohem Krautanteil neu eingesät werden.
Im Süden sollen zudem zur strukturellen Aufwertung sowie als Ortsrandeingrünung 15 hochstämmige Obstbäume regionaler Herkunft und zwei Esskastanien oder Walnussbäume gepflanzt werden.
Die Gräben mit Hochstaudenflur auf den Flurnummern 5928 und 5934 sind durch eine Erstpflege zu Entbuschen. Der innerhalb des geplanten Wohngebietes liegende Grabenabschnitt auf Flurnummer 5934 wird auf die öffentliche Grünfläche auf Flurnummer 5935 (außerhalb der Ausgleichsfläche) verlegt und dort naturnah hergestellt.
Die Unterhaltung der Fläche richtet sich nach folgenden Vorgaben:
- zweischürige Mahd (erste Mahd zwischen 25. Mai und Mitte Juni, zweite Mahd ab Mitte September), Abtransport des Mähgutes
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger
- Obstbäume: 5-7 Jahre jährlicher Erziehungsschnitt, danach: Erhaltungsschnitt alle 3 Jahre, Ersatz ausfallender Gehölze
- Gräben mit Hochstaudenflur: Mahd (abschnittsweise) und Entbuschung nach Bedarf

5.3 Bestandssicherung:
Der gekennzeichnete Vegetationsbestand ist auf öffentlichen und privaten Flächen im Baugebiet zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
Ausfälle sind ggf. durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

5.4 Pflanzgebote, Pflanzenauswahl, Zusammensetzung der Pflanzung

5.4.1 Pflanzenqualität:
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen".

5.4.2 Anforderungen an Pflanzungen:
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mindestens 8 m² unversiegelte Baumscheibenfläche) zur Verfügung zu stellen.
Auf privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein heimischer Laubbaum je 400 m² zu pflanzen. Bestandsbäume, die erhalten werden, können hier angerechnet werden. Die Baumstandorte sind variabel und können verschoben werden. Auf den Grundstücken mit festgesetzter privater Grünfläche südlich der Wilhelminenstraße sind die zu pflanzenden Bäume innerhalb der privaten Grünfläche unterzubringen, um eine Randeingrünung zu erhalten.
Auch zu allen Pflanzungen gehört eine den Wuchs fördernde Unterhaltung und bei Ausfällen ggf. der Ersatz durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres.

5.4.3 Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Gehölze:
Bäume
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Esskastanie (Castanea sativa), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuss (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pendunculata), Traubeneiche (Quercus petraea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), heimische Obstbäume.
Sträucher
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Stachelbeere (Ribes grossullaria), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus iedaeus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).

5.5 Beleuchtung:
Um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken, sind im öffentlichen Straßenraum abgeschirmte, insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen ohne UV-Anteil (Natriumhochdruckdampflampen oder Leuchtdioden) zu verwenden.

5.6 Artenschutz vor/beim Freimachen des Baugebietes
Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB. Dazu sind folgende, auch von den einzelnen Grundstückseigentümern zu beachtende Vorkehrungen erforderlich:
- Um eine Tötung von Fledermäusen und gehölzbrütenden Vogelarten auszuschließen, sind Baumfällungen und Gehölzrodungen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Um eine Tötung bodenbrütender Vogelarten auszuschließen, ist die weitere Baufeldräumung (Entfernen der Vegetation) mit Herstellung von Schwarzbrache nur im Winterhalbjahr und zeitnah zum Baubeginn durchzuführen. Die Schwarzbrache ist zur Vermeidung von Vogelbruten in der sonst aufkommenden Spontanvegetation bis Baubeginn beizubehalten.
- Durch häufiges Mähen (ca. alle 2 Wochen) während der Flugzeit der adulten Tiere des Dunklen und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf eingriffsbedingt betroffenen Gras-/Krautfluren und Wiesenflächen erfolgt vorab ein „Vergrämen" potenziell betroffener Tagfalter. Dies wird in der Vegetationsperiode vor der Baufeldfreimachung von Ende Juni bis Ende August durchgeführt. Dadurch wird eine potenzielle Eiablage in den Blütenköpfen des Großen Wiesenknopfes verhindert.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, gemäß Artikel 81 BayBO

1. Außenwände:
Bei der Fassadengestaltung sind gedeckte Töne zu bevorzugen.
Die Fassaden aller Gebäude sind als Holz- und / oder Putzfassaden auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.
Zusätzlich ist die Verwendung von einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in untergeordnetem Umfang.
Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Blechverkleidung, sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.
Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen sowie durch Glasflächen jeder Größe (passive Nutzung) kann von den Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung abgewichen werden.
Holzblockhäuser in Vollstammbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.
Für die Gestaltung von Doppelhäuser ist der Bauantrag des 1. Gebäudes hinsichtlich Wandhöhe und Dachneigung maßgebend. Für den Anbauenden ist die gleiche Wandhöhe, Dachneigung und Farbe der Dachdeckung und der Fassade einzuhalten.

2. Dachgestaltung:
Dachform:
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer, Pultdächer und aus Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig.
Im Dorfgebiet sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
Dachneigung:
Im Allgemeinen Wohngebiet ist für das Hauptgebäude die Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.
Im Dorfgebiet ist für das Hauptgebäude eine Dachneigung von 22° bis 45° zulässig.
Dacheindeckung:
Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in roter oder dunkler (Braun oder Anthrazit) und in matter Färbung sowie Schiefereindeckungen oder Dachbegrünung zulässig.
Der Farbton ist so zu wählen, dass sich die eingedeckten Baukörper bestmöglichst in das Landschaftsbild einfügen. Glänzende und reflektierende Materialien, sowie Werkstoffe bei denen ein Metallaustritt zu befürchten ist, sind unzulässig.
Dachüberstände:
Die Dachüberstände dürfen Giebelseitig max. 50 cm betragen.
Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
Solarthermie- und Photovoltaikanlagen:
Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind nur in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zulässig.
Aufständerungen auf dem Dach, die über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

3. ABSTANDREGELUNGEN
Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 und 7 BayBO.

4. EINFRIEDUNGEN
Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Heckenrosen, Beerensträucher) sowie Holzzäune zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Geschlosse Einfriedungen oder das Anbringen von Rohrmatten, sind unzulässig.

5. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN:
Die Geländegestaltung ist der vorgegebenen Topographie anzugleichen.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m über / unter Oberkante vorhandenes Gelände zulässig.
Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1:2 angelegt werden und sind zu bepflanzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind für Terrassen auf einer Fläche von max. 20 m² je Baugrundstück und - bis zu einer Höhe von je max. 1,0 m zulässig.
Zur Herstellung der Erschließung sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.

6. ANLAGEN VON STÜTZMAUERN ZUR TERRASSIERUNG DES GELÄNDES:
Zur Überbrückung von Geländeunterschieden (Auffüllungen und Abgrabungen) sind Stützmauern und befestigte Böschungen bis höchstens 1,5 m zulässig. Der Abstand zwischen den Stützmauern muss doppelt so groß sein, als die Höhe der Stützmauer.
An den Zufahrten sind diese bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.
Ausnahmen können von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

7. REDUZIERUNG D. BODENVERSIEGELUNG AUF D. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringerem Fugenanteil) ist auf ein Mindestmass zu reduzieren.
Gering beanspruchte Flächen (Stellplätze und Garagenzufahrten) sind mit versickerungsfähigen Belägen (Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, Rasenziegel) herzustellen.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zu Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- und Ziergarten anzulegen. Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terassen.

9. GESTALTUNG DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN
Müll:
Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen.
Antennen:
Außenantennen sind zulässig. Parabolantennen sind auf Dächern der Gebäude und der Garagen unzulässig.

10. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

2. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

3. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß "Merkblatt über Baumstandorte u. unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" für Straßen- u. Verkehrswesen zu berücksichtigen.

4. Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1987 beträgt für:

Allgemeine Wohngebiet (WA)	tags	55 dB(A).
	nachts	45 bzw. 40 dB(A).
Dorfgebiet (MD)	tags	60 dB(A).
	nachts	50 bzw. 45 dB(A).

5. Funde von Bodenaltertümern:
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverändert zu lassen.

6. Funde von Bergbau:
Im Umfeld insbesondere nördlich und unmittelbar östlich des angefragten Bereiches ist umfangreicher Altbergbau nachweisbar. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden.
Bei den Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Auszeichnungen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, Auffüllungen, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten.
Weiter wird empfohlen, die freigelegten Baugrubensohlen von einem Sachverständigen auf Spuren alten Bergbaus abnehmen zu lassen.
Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

6. Schicht-, Grund- und Oberflächenwasser:
Aufgrund der örtlichen Lage ist mit anfallendem Schichtwasser, abfließendem Oberflächenwasser und hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei den einzelnen Bauvorhaben sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

7. Nutzung von Dachflächenwasser:
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu speichern und mindestens zur Grünflächenbewässerung - ggf. auch als Brauchwasser - einzusetzen.

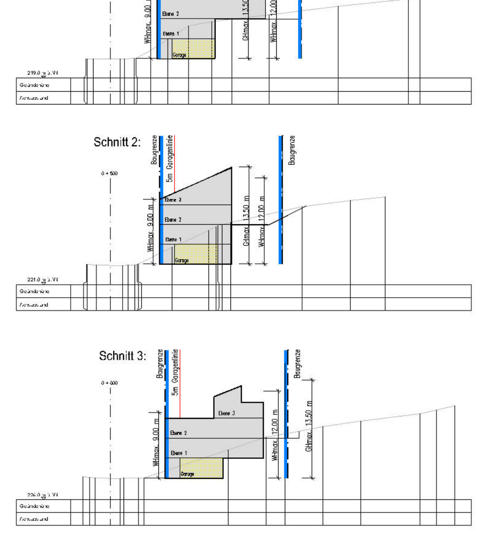
9. Errichtung von Nebengebäuden:
Südlich des Sommerkahler Baches dürfen bis zu einem Abstand von mindestens 20 m keine weiteren Haupt- und Nebengebäude errichtet werden.

8. Sonstiges:
Jedem Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Neben den zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölzen mit bauzeitlichen Schutzmaßnahmen sind hier insbesondere die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Auf einen sparsamen und fachgerechten Umgang mit Boden, insbesondere vor und während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.

9. Senkung des Heizwärmebedarfs in Wohngebäuden:
Zur Senkung des Heizwärmebedarfs in Wohngebäuden bestehen z. B. folgende Möglichkeiten:
- Vermeidung von Mauervor- und rücksprüngen ("Kühlrippen")
- Vermeidung der Einbindung von Balkon, Loggia und Außentreppe in eine Decke
- möglichst kompakte Baukörperausführung (das Verhältnis der wärmeübertragenden Umfassungsflächen um eingeschlossenen Bauwerksvolumen sollte kleiner als 0,8 sein).

10. Empfehlung für den Einsatz regenerativer Energien:
Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- und Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere für Photovoltaik zu treffen.
Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das ErneuerbareEnergien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

4. GELÄNDESCHNITTE, M. 1:50:



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wilhelminenstraße" beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 29.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 01.11.2016 fand vom 05.12.20216 bis 09.01.2017 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 01.11.2016 fand vom 05.12.2016 bis 09.01.2017 statt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fasssung vom .... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom .... wurde mit dem Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom .... wurde mit dem Erläuterungs- in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Sommerkahl hat mit Beschluß des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.
Sommerkahl, den ....

....
(Albin Schäfer, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Sommerkahl, den ....
(Siegel)

....
(Albin Schäfer, 1. Bürgermeister)

hubert wilz planungsbüro – beratung, bauleitung, dokumentation
tiefbau – städtebau – hochbau
hauptstraße 456 63773 goldbach telefon 06021/45486–0 telefax 06021/45486–11

TRÖLENBERG + VOGT
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Grünewaldstrasse 3, 63739 Aschaffenburg
Telefon 0 60 21 / 2 21 29 Fax 21 92 76
E-Mail: info@tv-landschaft.eu
Homepage: www.tv-landschaft.eu

Gemeinde Sommerkahl
Landkreis Aschaffenburg

Bebauungsplan "Wilhelminenstraße"

Maßstab	Ausfertigung	Gez.	Ges.	Datum	Geändert		
1:1.000	Vorentwurf	ps		01.11.2016	28.04.2017		