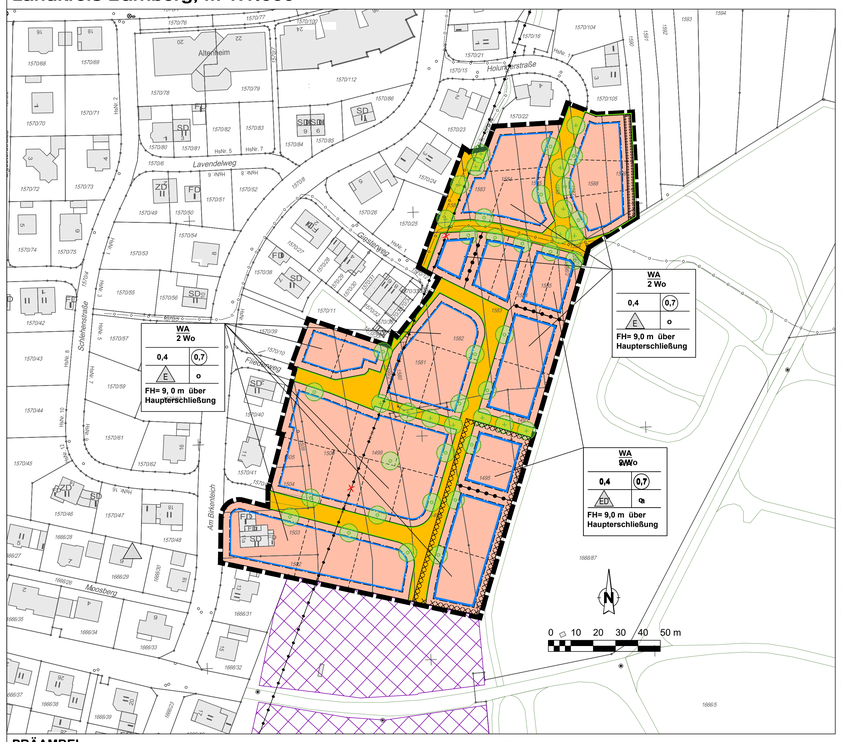
Bebauungsplan (BBP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) "Am Schützenhaus II", Gemeinde Breitengüßbach, Landkreis Bamberg, M 1:1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Breitengüßbach folgende Satzung zum Bebauungsplan "Am Schützenhaus II":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 06.07.2021, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplan-Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl., S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,7 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

FH — max. Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

20 kV-Freileitung, wird bei Realisierung des Baugebietes mind. in dessen Geltungsbereich verkabelt

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

Pflanzgebot auf Privatgrund

Baumpflanzung öffentlich, ohne Standortbindung

Baumpflanzung privat, ohne Standortbindung

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahme

Flächen des Ökoflächenkatasters

Nahwärmeleitung (unterirdisch)

Nachrichtliche Übernahme

Flächen des Ökoflächenkatasters

Nahwärmeleitung (unterirdisch)

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Digitale Flurkarte

Vorschlag Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i. S. d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,7 festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe darf 9,0 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind je nach Planeinschrieb entweder nur Einzelhäuser oder Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern sie eine Gesamtfläche von 30 m² nicht überschreiten. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

6. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

7. Pflanzgebote

Das Pflanzgebot auf Privatgrund im Nordosten, die privaten Gartenflächen und die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzenlisten). Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbaum aus nachfolgender „Pflanzenliste Bäume" zu pflanzen.

Pflanzlisten:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 18 - 20, bei Obstgehölzen: mB., StU 16 - 18
- Hei., 2xv., 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Pflanzenliste Bäume

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Winter-Linde	*Tilia cordata"*
Heimische Obstbäume	

Pflanzenliste Sträucher

Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Gemeiner Hartriegel	*Cornus sanguina*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Hundsrose	*Rosa canina*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Wildbirne	*Pyrus communis*

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen gemäß der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen", erfolgen.

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

Anlage einer Feldgehölz-Ersatzpflanzung und Bereitstellung von Haselmaus-Ersatzquartieren

Als Ersatzpflanzung für das innerhalb des geplanten Baugebietes gerodete Feldgehölz sowie zur Bereitstellung eines Ersatzlebensraumes für die Haselmaus wird die Flur-Nr. 2150, Gemarkung Breitengüßbach, herangezogen.

Dort hat die Anpflanzung eines Feldgehölzes mit einer Gesamtfläche von ca. 2.850m² zu erfolgen. Höherwüchsige Gehölze sind hierbei in der Mitte anzuordnen, niedrigere Gehölze entsprechend vorgelagert zu pflanzen, um bereits eine Höhenstaffelung des Feldgehölzes zu erreichen. Um eine gewisse Lichtdurchlässigkeit zu erreichen, ist die Pflanzung in drei Teilflächen (ca. 750m², ca. 800m² und ca. 1.300m²) aufzuteilen. Durch die vorgesehenen Pflanzlücken zwischen den Teilflächen entsteht ein Wechsel von windgeschützten, wärmebegünstigten sowie unterschiedlich beschatteten Offenbereichen zwischen den Gehölzteilflächen.

Die Pflanzung hat mit Sträuchern oder alternativ mit Forstpflanzen zu erfolgen und kann ergänzt werden durch die Verwendung von verpflanzten Gehölzen bzw. gerodeten, wieder austreibenden Wurzelstöcken sofern entsprechend geeignete Pflanzen zur Verfügung stehen.

Damit die Feldgehölzpflanzung auch als Ersatzlebensraum für die Haselmaus dienen kann, sind folgende Pflanzenarten, die als Nährgehölze für die Haselmaus dienen, für die Anlage der Feldgehölze zu verwenden:

Brombeere	Rubus fructicosus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Feld-Ahorn	Acer campestre
Gemeiner Faulbaum	Frangula alnus
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Rubus idaeus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sal-Weide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Die Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss (z. B. durch Drahthosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.) zu schützen. Erfolgt zum Verbissschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Pflanzflächen zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzung auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert ist.

Für die Pflanzungen ist gebietseigenes Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken") zu verwenden.

Auf einem den Feldgehölzen vorgelagerten, ca. 3 m breiten Streifen ist nur ca. alle 2-5 Jahre ein Schnitt Mitte September vorzusehen, um die Entwicklung eines Stauden-/Krautsaumes zu ermöglichen.

Haselmäuse, die aus den Vorhabenflächen des geplanten Baugebietes abgefangen werden und umgesiedelt werden müssen, müssen zunächst auf die gemeindlichen Flächen (Fl.-Nrn. 1774/5 und 1770) westlich des an die Fl.-Nr. 2150 angrenzenden Weges (Fl.-Nr. 2071) verbracht werden. Von den dortigen Gehölzstrukturen können sie zu einem späteren Zeitpunkt in die neu angelegten Gehölzpflanzungen einwandern, sobald sich diese ausrechend entwickelt haben.

Anlage eines Zauneidechsen-Ersatzhabitates

Als Ausgleichsfläche für die Bereitstellung eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse werden östliche Teilflächen der Fl.-Nr. 687, Gemarkung Unteroberndorf, mit einer Flächengröße von ca. 2.500 m² entsprechend hergerichtet.

Dort sind stellenweise vegetationslose, gut besonnte, grabbare Rohbodenflächen für die Eiablage zu schaffen und dauerhaft freizuhalten. Hierfür sind nach erfolgtem Oberbodenabtrag mehrere Sandlinsen auf der Fläche anzulegen. Die einzelnen Sandflächen sollten eine Fläche von ca. 1,5 - 2 m² umfassen und die Sandschicht eine Mächtigkeit von mindestens 50cm aufweisen.

Auf der Fläche ist künftig eine 2-malige Mahd / Jahr durchzuführen. Die Mahd hat während der Aktivitätszeit der Zauneidechse (je nach Witterung März/April - September) zu erfolgen und darf nur mit dem Balkenmäher (Schnitthöhe 15 cm) durchgeführt werden. Der Schnitt darf nicht von außen nach innen erfolgen, um den Tieren eine Möglichkeit zur Flucht zu geben.

Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Form von Nährstoffeintrag, Düngung, Pflanzenschutzmittel usw. ist zu verzichten.

Die Ersatzfläche für die Zauneidechse sollte sich insgesamt aus ca. 20-25% vegetationsfreier Fläche, ca. 70% Gras- und Krautflur und ca. 5-10% gebietsheimischen Hecken/Einzelsträucher zusammensetzen, um ein für die Art notwendiges Mosaik aus Sonnen-, Versteck- und Eiablageplätzen zu bieten.

Da die Zauneidechse aufgrund der guten Wärmeabsorption Holzstrukturen für die Thermoregulation präferiert, sind zur Strukturanreicherung Wurzelstöcke, Baumstämme und Reisighaufen auf der Ersatzfläche einzubringen. Damit ein ausreichendes Futterangebot für die Tiere vorhanden ist, muss an der Basis der Holzhaufen auch auf älteres Holz zurückgegriffen werden, welches bereits von Insekten besiedelt ist.

Zusätzlich sind Gesteinshaufen mit ca. 2-3 m Durchmesser und ca. 1 m Höhe anzulegen. Der unterirdische Teil des Steinhaufens muss ebenfalls ca. 80-100 cm in die Tiefe reichen, um als frostfreies Wintersversteck für die Zauneidechse dienen zu können. Für die Anlage der Gesteinsschüttungen ist autochthones, frostfestes Gesteinsmaterial zu verwenden. Mindestens 70% der Steine muss hierbei eine Körnung von 200-400 mm aufweisen. Im Inneren sollten gröbere Steine verwendet werden (200 - 400 mm) und mit kleineren Gesteinen bedeckt werden (100-200 mm). Im Randbereich muss ein Sandkranz von ca. 30 cm Breite und 20 cm Höhe aufgetragen werden.

Zum Schutz vor Wühltätigkeiten durch Wildschweine, ist die gesamte Fläche einzuzäunen.

Weitere Details zur Ausführung sind eng mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie mit der mit der Umsiedlung beauftragten Fachkraft (H. Strätz, Büro für ökologische Studien) abzustimmen.

Maßnahmen zum Artenschutz

Die Baufeldräumung sowie Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von Anfang März bis Ende September, erfolgen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Gebiet wird eine neue Geländehöhe durch die Höhe des Straßenniveaus der neu zu errichtenden Erschließungsstraße definiert, die sich am Bestand der Anschlussstellen orientiert.

Die sich daraus ergebenden Auffüllungen bzw. Abgrabungen beziehen sich auf das gesamte, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Areal des Geltungsbereiches.

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) von Gebäuden wird für die Baurechte mit 0,3 bis 0,5 m über dem Niveau der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Bezugspunkt ist immer die Mitte des Baukörpers senkrecht zur Achse der neu zu errichtenden Verkehrsanlage (Verkehrsachse).

2. Bauliche Gestaltung

Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD), Flachdach (FD). Zulässig ist eine Dachneigung von 10° bis 45°. Tonnendächer sind ausgeschlossen.

Dachgauben sind zulässig.

3. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke auszuführen.

Soweit erforderlich können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag ausgeführt werden. Asphaltbeläge sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Höhe von 1,00 m zulässig. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind sie als Zäune oder in geschlossener Ausführung (z. B. als Mauern, Gabionen) in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Werden die Einfriedungen als Zäune ausgeführt, so sind Zaunsockel - außer zur Straße hin - unzulässig, um die Durchlässigkeit für die Fauna nicht zu beeinträchtigen. Der Zaun hat daher einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

5. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Private Rückhaltung von Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken ist möglich.

Es gilt die Satzung der Gemeinde Breitengüßbach zu öffentlichen Entwässerungseinrichtungen.

6. Sonstiges

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Stützmauern im Grundstücksbereich sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bodendenkmale

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

2. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt.

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt. Auf die einschlägigen Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Schutz des Grundwassers wird verwiesen.

Auf die Nutzung von Nahwärme aus regionalen Hackschnitzeln durch die N-Ergie-Aktiengesellschaft als regionalem Wärmelieferanten für Breitengüßbach wird hingewiesen (Kontaktmöglichkeit: Horst Hacker, Tel. 0911 / 802 16402, E-Mail: horst.hacker@n-ergie.de). Die konzeptionelle Trassenplanung ist rechtzeitig mit den anderen Versorgungsträgern vor Beginn der Erschließungsarbeiten abzustimmen (Kontaktmöglichkeit: Matthias Ochsenkühn, Tel.: 0911 / 802 16282, E-Mail matthias.ochsenkuehn@n-ergie.de.)

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkWV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Es wird auf die Förderrichtlinie der Gemeinde Breitengüßbach zum Thema Regenwassernutzung verwiesen.

4. Entwässerung

Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Sollten die Ableitungen nicht unter die Freistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Antragsunterlagen zu beantragen. Erforderlich sind dabei Planunterlagen und hydraulische Berechnungen nach dem DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zu Umgang mit Regenwasser) und den DWA-Arbeitsblättern A 117 und A 138. Der Antrag auf die wasserrechtliche Erlaubnis ist unter Vorlage der Planunterlagen in 4-facher Ausfertigung beim Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, einzureichen. Amtlicher Sachverständiger ist das Wasserwirtschaftsamt Kronach.

5. Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert.

6. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Alle Erschließungs- und Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v. a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) auszuführen.

7. Unter-/Kellergeschoss

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden.

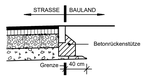
8. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



9. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

10. Immissionsschutz

Für schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) wird empfohlen, diese entweder nicht auf der Westseite der Gebäude anzuordnen, oder hier Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse Drei einzubauen.

11. Sonstiges

11.1 Immissionen Landwirtschaft

Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft hervorgerufene Emissionen sind für ein „Wohnen auf dem Lande" typisch. Sie treten nur temporär auf und sind zu tolerieren.

11.2 Behinderungen der Feuerwehr

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.

11.3 Auswirkungen von Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist darauf zu achten, dass durch neue Bepflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten darf und das Lichtraumprofil gewährleistet sein muss. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNSchG untersagt ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder zu roden.

11.4 Leitungszonen

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

11.5 Beleuchtungsmittel

Zur Beleuchtung der Straßenanlagen wird empfohlen, insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

11.6 Schutz vor Wasser

Zum Schutz baulicher Anlagen gegen hohe Wasserstände bzw. drückendes Wasser wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

11.7 Hochspannungsleitung

Die das Plangebiet querende 20 kV-Freileitung wird verkabelt.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, sind zu beachten.

11.8 Einfriedungen

Zäune in Richtung Erschließungsstraße sollten mit Sträuchern hinterpflanzt werden.

11.9 Baumfallzone

Für Baumaßnahmen innerhalb der im Plan eingetragenen Baumfallzone ist die Errichtung eines verstärkten Dachstuhles vorzunehmen, sofern auf der Flur-Nr. 1666/87 im entsprechenden Abstand Bäume bestehen.

11.10 Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH

Im Bereich der im Gebiet verlaufenden Gasleitung (s. Lageplan in der Anlage zur Begründung) gilt ein Schutzstreifen von je 0,5 m beiderseits der Leitungstrasse.

Für die das Gebiet querende 20-kV-Freileitung gilt bis zu deren Verkabelung ein Schutzzonenbereich von 10,0 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bautätigkeit möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten.

Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet, vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.

Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) ist einzuhalten.

Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.

Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH. werden nicht erteilt. Sie werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und ausgesprochen.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und deren erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Die Erschließung mit Erdgas ist bei ausreichender Kundenakzeptanz möglich.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem Betriebspersonal der Bayernwerk Netz GmbH diese auf Beschädigungen überprüft hat.

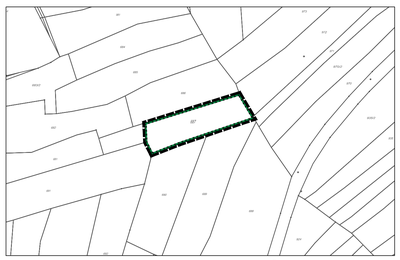
Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten hingewiesen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FG SV-N r. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen sind mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zu richten; telefonische Anfragen an 0951/30932-338.

11.11 Zweiter Rettungsweg

Bei Gebäuden mit einer Brüstungshöhe über 7,50 m ist ein zweiter Rettungsweg vorzusehen.



Übersichtslageplan M 1:2.000

Eine Teilfläche der Flur-Nr. 687, Gemeinde Breitengüßbach, Gemarkung Unteroberndorf, wird dem Bebauungsplan als Fläche für Artenschutzmaßnahmen zugeordnet. Durchzuführende Maßnahmen siehe "Textliche Festsetzungen A 8".

Übersichtslageplan M 1:2.000

Die Flur-Nr. 2150, Gemeinde Breitengüßbach, Gemarkung Breitengüßbach, wird dem Bebauungsplan als Fläche für Artenschutzmaß