

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Baugebungsplanes sind

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist

die **Planzonenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

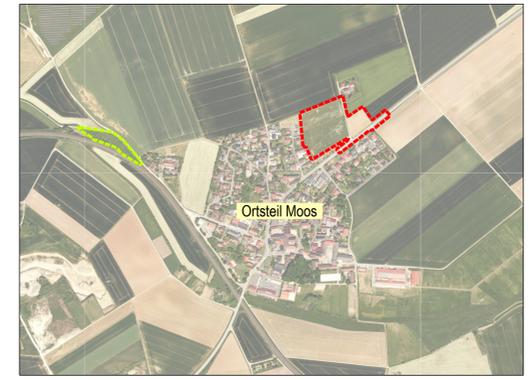
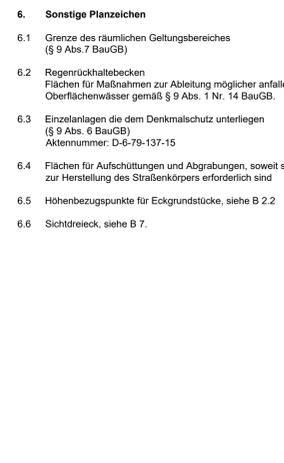
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

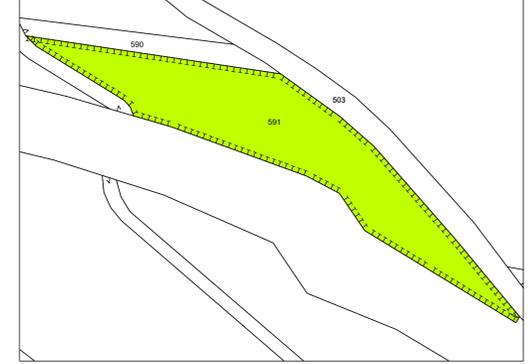
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 - 1. Allgemeines Wohngebiet (WA/WA')
 - 2. Bereiche mit zusätzlichen immissionsrechtlich-rechtlichen Festsetzungen, siehe B.4.
 - 3. Grundflächenzahl (GRZ 0,4)
 - 4. Geschosflächenzahl (WA=GFZ 0,8 WA'=GFZ 1,2)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 2.1 Baugrenze
 - 2.2 Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - 2.3 Offene Bauweise
 - 2.4 Einzelhäuser zulässig
 - 2.5 Doppelhäuser zulässig
 - 2.6 Hausgruppen zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

4. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1. Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünordnung**
 - 5.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Erhaltungszweck und Pflanzgeboten
 - 5.2 Private Grünflächen
 - 5.3 Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 5.4 Heckenanpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 5.5 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 6.2 Regenrückhaltebecken
 - 6.3 Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) Aktennummer: D-6-79-137-15
 - 6.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 - 6.5 Höhenbezugspunkte für Eckgrundstücke, siehe B.2.2
 - 6.6 Sichtdreieck, siehe B.7.



Lageplan ohne Maßstab



Ausschnitt Ausgleichsfläche Fl.Nr. 591, GmkG. Moos M 1 : 1.000

B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**

Der in der Planzeichnung mit "WA" bzw. "WA'" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Abweichend zu § 4 BauNVO sind nur die folgenden baulichen Nutzungen zulässig:

 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 weiterhin genannten Nutzungen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)**

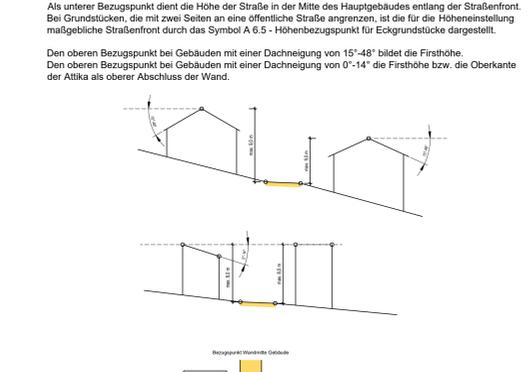
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ), sowie die maximale zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Im WA ist eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig. Im WA' ist eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von 1,2 zulässig.

2.2 Die Firsthöhe darf bei einer Dachneigung von 15°-48° zur Waagrechten maximal 9,0 m betragen. Bei einer Dachneigung von 0°-14° zur Waagrechten ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A 6.5 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt.

Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes entlang der Straßenfront. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A 6.5 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt.

Den oberen Bezugspunkt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15°-48° bildet die Firsthöhe. Den oberen Bezugspunkt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 0°-14° die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.



- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**
 - 3.1 Es wird die offene Bauweise (e) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit maximal 4 Gebäuden zulässig.
 - 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.
 - 3.4 Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze oder im Bereich privater Grünflächen errichtet werden. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)) sind zu beachten. Zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Garagen und Carports sind mit einer dem Hauptgebäude angeleglichen Dachneigung und Dachendeckung zu erstellen oder als Putz- bzw. Flachdach auszuführen. Putzdächer dürfen eine Dachneigung von 14° zur Waagrechten nicht überschreiten. Dachbegrenzungen sind zulässig.
 - 3.5 Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein lichter Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Höhenbegrenzung siehe Ziffer C 4.1.
 - 3.6 Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO Art. 6 finden Anwendung.
- Immissionsschutz**

4.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist in den Bereichen mit Überschreitungen (siehe A 1.2) der Orientierungswerte der DIN 18005 der Nachweis des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 zu erbringen. In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von > 50 dB(A) nachts sind Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen auszustatten, die das resultierende Schalleinstreuen des Außenbereichs nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. In den Bereichen mit Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts werden Lüftungseinrichtungen empfohlen. Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose L0324_007.01.001 vom 14.02.2023 auf den Seiten B-10, B-11, B-14 und B-15 entnommen werden.
- Sonstige Festsetzungen**
 - 5.1 Maximale Anzahl der Wohneinheiten
Im Bereich WA sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich WA' sind pro Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 5.2 Ableitung von Oberflächenwasser
Sämtliches Oberflächenwasser ist dem Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Tieferliegende Kelleraußentreppen sind zu überdecken, sodass auch dieses Regenwasser auf einer höheren Ebene abgefangen und dem Oberflächenwasserkanal zugeleitet wird.
 - 5.3 Geländeauflauf
Böschungen zu Geländeaufluffungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszuführen. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslösungen anzuschließen.

C Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- Dachgestaltung**
 - 1.1 Zulässig sind alle geneigte Dacharten und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 48° zur Waagrechten. Die hierfür jeweils festgesetzte maximale Höhe ist einzuhalten (siehe B 2.2). Bei gegeneinander geneigten Putzdächern ist max. ein Höhenversatz von < 1,50 m zulässig.
 - 1.2 Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schiepgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Dachgaubenbreite in Summe darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,00 m betragen. Die Breite von Einzel- und Doppeltauben darf 4,00 m nicht überschreiten.
 - 1.3 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerggiebel zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.
- Art und Farbe der Dacheindeckungen**
 - 2.1 Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Alternativ sind eine Dachbegrenzung oder dachhauseretzende Photovoltaikanlage zulässig.
 - 2.2 Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Nebengebäuden zulässig.
 - 2.3 Metalleneindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in Ihrer Art nicht der Festsetzung Ziffer C 4.2 widersprechen. Unbeschichtete Metalleneindeckungen (Vordächer, Gaubeneindeckungen) sind nicht zulässig.

- Art und Farbe der Dacheindeckungen**
 - 2.1 Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Alternativ sind eine Dachbegrenzung oder dachhauseretzende Photovoltaikanlage zulässig.
 - 2.2 Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Nebengebäuden zulässig.
 - 2.3 Metalleneindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in Ihrer Art nicht der Festsetzung Ziffer C 4.2 widersprechen. Unbeschichtete Metalleneindeckungen (Vordächer, Gaubeneindeckungen) sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)**
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ), sowie die maximale zulässige Firsthöhe festgesetzt.
 - Im WA ist eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig. Im WA' ist eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von 1,2 zulässig.
 - 2.2 Die Firsthöhe darf bei einer Dachneigung von 15°-48° zur Waagrechten maximal 9,0 m betragen. Bei einer Dachneigung von 0°-14° zur Waagrechten ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A 6.5 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt.
 - Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes entlang der Straßenfront. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A 6.5 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt.
 - Den oberen Bezugspunkt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15°-48° bildet die Firsthöhe. Den oberen Bezugspunkt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 0°-14° die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

D Grünordnerische Festsetzungen

- Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen**
 - 1.1 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Pflanzung von Obstbäumen ohne Standortbindung, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Nussbaum; Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12.
 - 1.2 Retentionsbecken: Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Anlage eines strukturellen Retentionsbeckens (variable Böschungs- und Übergestaltung wechselnde Grenzen und -höhen usw.); Begrünung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial, Gehölzauswahl sowie Ansatz der Flächen mit standortgerechten Saatlignierungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wisenerosion mit dem Schnitzzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Anlage eines Lesesteinhaufens (Einbaufläche: ca. 2,0 m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch; Material: Kalksteine ohne Feinanteile, Kantenlänge mindestens 10 - 15 cm) sowie Belassen offener Bodenstellen und dünn eingestreut Wiesenbereiche; Anlage einer Sandrinne auf der Südseite des Lesesteinhaufens mit einer Fläche von mindestens 1,0 m².
- Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grünflächen**
 - 2.1 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: - Baumpflanzung einer Standortvorgabe - die Bauweise wird die Pflanzung eines Laubbau-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)
 - 2.2 Anlage einer Randeingrünung als Abgrenzung zur offenen Landschaft Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke (3,0 m breit) mit standortheimischen, frewachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl siehe Begründung). Eine Heckenengrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.
 - 2.3 Flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.

- Auffinden von Bodenkennlinien (Art. 8 BayDSchG)**

(1) Wer Bodenkennlinien 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Veräußerungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodenkennlinien gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung Grünlandnutzung (z.B. Wisenerosion mit dem Schnitzzeitpunkt ab 16. Juni) zu dulden.

(5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- Schutz vor Hangwasser**

In hängigen Bereichen liegende Bauwerkskanten, die bei einem Starkniederschlag durch breitaufhängigen Regenwasserabfluss gefährdet werden können, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,3 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- Hang- und Schichtenwasser**

Anfallendes Hang- und Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über Versickerungseinrichtungen, abzuleiten. Alternativ ist eine wasserdichte Stabilitätsbarriere zu erstellen. Ein Notüberlauf soll in den best. Regenwasserkanal erfolgen.
- Schutz von Oberboden**

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind an anderer Stelle, z. B. für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden.
- Solem für die Errichtung der Verkehrsflächen und deren Beleuchtung**

Bei Böschungen und deren Beleuchtung bautechnisch ggf. Böschungen und/oder (Beton-) Rückenstützen, notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
- Geplante Geländeänderungen**

sind im Baugebuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- Grundstücksentwässerung**

Eine Entwässerung im Freisiegelverfahren kann nicht für alle Grundstücke gewährleistet werden. Dies ist bei Planung der privaten Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen.
- Entwässerung des Grundstücks der Staatsstraße 511**

darf nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen wie z. B. Entwässerungsmulden nicht zugeleitet werden.
- Bodenschutz**

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KVG) Bodenwiederherstellung zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (Mantelverordnung 01.08.2023) maßgeblich und die Anmerkungen eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorkundungsmaßnahmen.
- Grundwasserschutz**

16.1 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

16.2 Wiederverfüllen von Baugruben und Leitungsgräben und sonstiger Erdauflüsse im Zuge von Baumaßnahmen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdauflauf oder natürlichem, unbedenklichen Bodenmaterial unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften und Regelwerke.
- Baumstandorte**

17.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

17.2 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.
- Grenzabstand von Pflanzen**

18.1 Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu beachten. Danach ist bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Wertenstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Abstand von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

Innerhalb der Bauverbotszone müssen, bei der Pflanzung von Bäumen, zum Straßenrand der Staatsstraße 8,00 m Abstand gehalten werden.
- Trassenauskunft Telekom**

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bieten die TELEKOM eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html). Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse Planauskunft.Sued@telekom.de bzw. über Fax: 0391 / 580213737 zu erhalten.
- Zisternen**

Zur Reduzierung einer Abflussverschärfung aus den Privatgrundstücken wird empfohlen je Baugrundstück eine Zisterne zu errichten. Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte über diese Zisternen bewirtschaftet werden. Ein Überlauf ist, aufgrund örtlicher Gegebenheiten, in den Regenwasserkanal herzustellen.
- Grundwasser**

21. Amtliehe Grundwasserstände sind im Bereich des Baugebungsplanes nicht bekannt. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser angesprochen, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schichten- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.
- Landwirtschaft**

Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind örtlich und hinzunehmen. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden befinden sich auch innerlich genutzte Grundstücke mit Gewerbetriebecharakter. Daher ist mit einem erhöhten Aufkommen an Bienen und den daraus resultierenden Immissionen (Bienenflut, Bienenkot, etc.) zu rechnen. Auch dies ist örtlich und hinzunehmen.
- Sollten**

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- Hinweis zur Unterrichtung**

Alle öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o.ä. auf die im Baugebungsplan verwiesen wird, sind in der für das Baufahrverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

E Zeichnerische Hinweise

- Dachflächen**
 - 1.1 Füllchamere der Nutzungsschablone A) Baugebietstyp B) zulässiger Haustyp C) max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) D) max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) E) zulässige Bauweise
 - 1.2 bestehende Bebauung (Wohngebäude)
 - 1.3 bestehende Bebauung (Nebengebäude)
 - 1.4 bestehende Grundstücksgrenze
 - 1.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 1.6 Bemaßung in Meter
 - 1.7 Höhenschichtlinie (1 m-Raster)
 - 1.8 Flurstücksnummer 234

F Textliche Hinweise

- Fassadenbegrenzung / -gestaltung**

Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen. Insbesondere lange, ungeliederte Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden.
- Gehölzpflanzungen**

Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
- Dachbegrennung**

Um den Oberflächenwassererhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, empfiehlt die Gemeinde Geroldshausen mindestens 70 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.
- Freiflächengestaltungsplan**

Als Bestandteil der Bauvorgabe oder anderer Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:
 - Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
 - Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen
 - Art und Umfang der Einfriedung
- Immissionsschutz**

5.1 Der Straßenbaustütze erfindungsmäßig keine Kosten für Abhilfemaßnahmen gegen Immissionen die durch den Verkehr auf der St 511 entstehen. Maßnahmen zur Abwendung des Straßenlärms haben die Bauherren durch geeignete Maßnahmen auf eigene Kosten zu treffen.

5.2 In Bereichen des Plangebietes mit Beurteilungspegeln tagsüber > 55 dB(A) gem. Gutachten sollten Wohnbereiche (Terrassen, Balkone) so gestaltet werden, dass auch ein Aufenthalt in einem schallgeschützten Bereich (< 55 dB(A)) möglich ist (z.B. hinter einer Fassade, hinter einer Gabionenwand, an einer anderen Gebäudefassade).
- Abfallbeseitigung**

Die über die Stichstraße erschlossenen Grundstücke werden durch das mit der Abfallbeseitigung beauftragte Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg nicht angefahren. Die Abfallbehälter sind deswegen im Bereich der Ringstraße zur Entleerung bereitzustellen.
- Ausgraben von Bodenkennlinien, Verordnungsermächtigung**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Baugebungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- Auffinden von Bodenkennlinien (Art. 8 BayDSchG)**

(1) Wer Bodenkennlinien 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Veräußerungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodenkennlinien gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung Grünlandnutzung (z.B. Wisenerosion mit dem Schnitzzeitpunkt ab 16. Juni) zu dulden.

(5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- Schutz vor Hangwasser**

In hängigen Bereichen liegende Bauwerkskanten, die bei einem Starkniederschlag durch breitaufhängigen Regenwasserabfluss gefährdet werden können, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,3 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- Hang- und Schichtenwasser**

Anfallendes Hang- und Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über Versickerungseinrichtungen, abzuleiten. Alternativ ist eine wasserdichte Stabilitätsbarriere zu erstellen. Ein Notüberlauf soll in den best. Regenwasserkanal erfolgen.
- Schutz von Oberboden**

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind an anderer Stelle, z. B. für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden.
- Solem für die Errichtung der Verkehrsflächen und deren Beleuchtung**

Bei Böschungen und deren Beleuchtung bautechnisch ggf. Böschungen und/oder (Beton-) Rückenstützen, notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
- Geplante Geländeänderungen**

sind im Baugebuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- Grundstücksentwässerung**

Eine Entwässerung im Freisiegelverfahren kann nicht für alle Grundstücke gewährleistet werden. Dies ist bei Planung der privaten Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen.
- Entwässerung des Grundstücks der Staatsstraße 511**

darf nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen wie z. B. Entwässerungsmulden nicht zugeleitet werden.
- Bodenschutz**

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KVG) Bodenwiederherstellung zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (Mantelverordnung 01.08.2023) maßgeblich und die Anmerkungen eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorkundungsmaßnahmen.
- Grundwasserschutz**

16.1 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

16.2 Wiederverfüllen von Baugruben und Leitungsgräben und sonstiger Erdauflüsse im Zuge von Baumaßnahmen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdauflauf oder natürlichem, unbedenklichen Bodenmaterial unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften und Regelwerke.
- Baumstandorte**

17.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

17.2 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.
- Grenzabstand von Pflanzen**

18.1 Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu beachten. Danach ist bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Wertenstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Abstand von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

Innerhalb der Bauverbotszone müssen, bei der Pflanzung von Bäumen, zum Straßenrand der Staatsstraße 8,00 m Abstand gehalten werden.
- Trassenauskunft Telekom**

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bieten die TELEKOM eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html). Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse Planauskunft.Sued@telekom.de bzw. über Fax: 0391 / 580213737 zu erhalten.
- Zisternen**

Zur Reduzierung einer Abflussverschärfung aus den Privatgrundstücken wird empfohlen je Baugrundstück eine Zisterne zu errichten. Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte über diese Zisternen bewirtschaftet werden. Ein Überlauf ist, aufgrund örtlicher Gegebenheiten, in den Regenwasserkanal herzustellen.
- Grundwasser**

21. Amtliehe Grundwasserstände sind im Bereich des Baugebungsplanes nicht bekannt. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser angesprochen, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schichten- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.
- Landwirtschaft**

Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind örtlich und hinzunehmen. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden befinden sich auch innerlich genutzte Grundstücke mit Gewerbetriebecharakter. Daher ist mit einem erhöhten Aufkommen an Bienen und den daraus resultierenden Immissionen (Bienenflut, Bienenkot, etc.) zu rechnen. Auch dies ist örtlich und hinzunehmen.
- Sollten**

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- Hinweis zur Unterrichtung**

Alle öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o.ä. auf die im Baugebungsplan verwiesen wird, sind in der für das Baufahrverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Nachrichtliche Übernahme

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen zu belastende Fläche
- Bestandteile der Deutschen Telekom Technik GmbH

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Geroldshausen hat in ihrer Sitzung am 12.07./25.10.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Baugebungsplan „Nördlich der Würzburger Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Baugebungsplan erhielt die Bezeichnung "Bildacker".
- Zum Entwurf des Baugebungsplans "Bildacker" (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 20.01.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Baugebungsplans "Bildacker" (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 20.01.2023 öffentlich ausgestellt.
- Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Baugebungsplan "Bildacker" (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) in der Fassung vom 28.03.2023 hat in der Zeit vom 02.05.2023 bis 22.05.2023 stattgefunden.
- Unter Würdigung des Urteils 4 CN 3.22 des Bundesverwaltungsgerichts wurde der Beschluss vom 12.07./25.10.2022 zur Aufhebung des Baugebungsplans "Bildacker" (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) in der Sitzung am 14.11.2023 aufgehoben. In der gleichen Gemeinderatssitzung wurde die Aufhebung des Baugebungsplans "Bildacker" im Regelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligungen und Auslegungen die im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wurden, werden als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gewertet. Im Regelverfahren folgt nunmehr die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Zum Entwurf des Baugebungsplans "Bildacker" (im Regelverfahren) in der Fassung vom 13.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis 26.04.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Baugebungsplans "Bildacker" (im Regelverfahren) in der Fassung vom 13.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis 26.04.2024 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Geroldshausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Baugebungsplan "Bildacker" (im Regelverfahren) gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Geroldshausen, den _____ (Günther Ehrhardt) 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Geroldshausen, den _____ (Günther Ehrhardt) 1. Bürgermeister

Geroldshausen, den _____ (Günther Ehrhardt) 1. Bürgermeister