

# Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 das **Baugesetzbuch** (BGBI, I.S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBI. I S. 1726) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

WA/WA\*

WA= GFZ 0,8 WA\*= GFZ 1,2

- die **Planzeichenverordnung** (**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
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBI. S. 286) 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 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
- (§ 4 BauNVO 1990)
- 1.2 Grundflächenzahl GRZ 0,4

## Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

# (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.3 Geschossflächenzahl

- 2.1 Baugrenze \_\_\_\_\_ 2.2 Grenze unterschiedlicher Nutzung •
- 2.4 Einzelhäuser zulässig
- 2.5 Doppelhäuser zulässig 2.6 Hausgruppen zulässig
- Verkehrsflächen

2.3 Offene Bauweise

- (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- .1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- 3.2 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 4. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 4.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität

#### 5.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten

- 5.2 Private Grünfläche
- 5.3 Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.4 Heckenanpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

## 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 6.2 Regenrückhaltebecken Flächen für Maßnahmen zur Ableitung möglicher anfallender Oberflächenwässer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.
- 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

#### Lageplan Geltungsbereich ohne Maßstab

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

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

- 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.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Eckgrundstücke dargestellt.

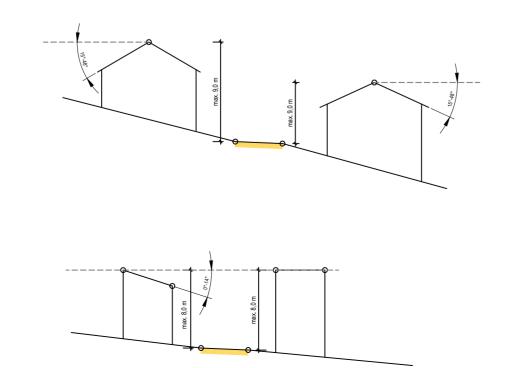
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt Im WA ist eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig.

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 m betragen. Bei einer Dachneigung von 0°-14° zur Waagrechten ist die maximale Gebäudehöhe durch die Höhe der Attika bzw. die Firsthöhe von maximal 8,0 m festgesetzt.

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

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)

§ 23 BauNVO definiert und festgelegt.

- 3.1 Es wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit maximal 4 Gebäuden zulässig.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß
- Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind zu beachten. Garagen und Carports sind mit einer dem Hauptgebäude angeglichenen Dachneigung und Dacheindeckung zu erstellen oder als Pult- bzw. Flachdach auszuführen. Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 14° zur Waagerechten nicht überschreiten. Dachbegrünungen sind zulässig.
- 3.5 Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Höhenbegrenzung siehe Festsetzung
- 3.6 Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO Art. 6 finden Anwendung.
- 4. Sonstige Festsetzungen
- 4.1 Maximale Anzahl der Wohneinheiten Im Bereich WA sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich WA\* sind pro Wohngebäude maximal 8 WE zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 4.2 Ableitung von Oberflächenwasser Sämtliches Oberflächenwasser ist dem Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Tieferliegende Kelleraußentreppen sind zu überdachen, sodass auch dieses Regenwasser auf einer höheren Ebene abgefangen und dem Oberflächenwasserkanal zugeleitet wird.
- Böschungen zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszuführen. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.

# C Bauliche und städtebauliche Gestaltung

#### 1. Dachgestaltung

- 1.1 Zulässig sind alle geneigte Dacharten und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 48° zur Waagerechten. Die hierfür jeweils festgesetzte maximale Höhe ist einzuhalten (siehe B 2.2). Bei gegeneinander geneigten Pultdächern ist max. ein Höhenversatz von < 1,50 m
- 1.2 Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppgauben, 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 Ortgang muss mind. 1,00 m betragen. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht
- 1.3 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerchgiebel 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 Dachbegrünung oder dachhautersetzende 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 Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in Ihrer Art nicht der Festsetzung Ziffer C 4.2 widersprechen. Unbeschichtete Metalleindeckungen (Vordächer,

# 3. Grenzbebauung

- 3.1 Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, die Firstrichtung und die Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.
- 3.2 Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

## 4. Unzulässige Anlagen

- 4.1 Stützmauern höher als 0,75 m, Abgrabungen tiefer als 0,75 m und Auffüllungen höher als 0,75 m sind unzulässig.
- 4.2 Die äußere Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien, sowie Fliesen, fliegende Bauten oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten, Geräteschuppen oder Gewächshäuser) sind unzulässig. (Neben-) Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen) sind unzulässig.
- . Belagswahl auf privaten Grundstücken Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.

# 6. Einfriedungen

- 6.1 Zu privaten Grundstücksgrenzen und öffentlichen Grünflächen: An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Stabgitterzäunen bzw. Maschendrahtzäunen oder Holzmaterial zulässig. Stabgitterzäunen und Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Naturstein, Gabionen o.ä.
- 6.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien Holz, Naturstein, Gabionen und Schmiedeeisen mit einer maximalen Höhe gemessen ab Straßenoberkante von jeweils 1,20 m. Sichtschutz bzw. Verkleidungen aus Kunststoff, Naturstoffen, Verbundwerkstoffen in Form von Matten, Streifen und Bahnen sind nicht zulässig.

# D Grünordnerische Festsetzungen

# 1. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

- 1.1 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt Pflanzung von Obstbäumen, 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 strukturreichen Retentionsbeckens (variable Böschungs- und Ufergestaltung wechselnde Grabenbreiten und -höhen usw.); Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial. Gehölzauswahl siehe Begründung) sowie Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Dünge- 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 eingesäter Wiesenbereiche; Anlage einer Sandlinse auf der Südseite des Lesesteinhaufens mit einer Fläche von mindestens 1,0 m².

#### 2. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grünflächen

2.1 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: - Baumpflanzung ohne Standortvorgabe Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16)

oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne

Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke (3,0 m breit) mit

Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse,

Standortvorgabe) 2.2 Anlage einer Randeingrünung als Abgrenzung zur offenen Landschaft Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl siehe Begründung).

Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.

2.3 Flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.

#### 3. Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß Gutachten Büro ÖAW, Würzburg sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen: - Feldhamster: Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist im Eingriffsbereich eine Schwarzbrache durch regelmäßige flache Bodenbearbeitung (Grubbern) herzustellen und bis zum Baubeginn zu halten.

- Vögel: Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Kann diese Vorgehensweise nicht eingehalten werden und soll während der Brutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen.

\_ \_ \_

<del>/ 15.00</del>

\_\_\_\_\_

**—·**—

#### E Zeichnerische Hinweise

#### 1. durch Planzeichen

e) Bauweise

- 1.1 Füllschema der Nutzungsschablone a) Baugebietstypus b) Haustyp c) Grundflächenzahl (GRZ) d) Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2 bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- 1.3 bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- 1.4 bestehende Grundstücksgrenze
- 1.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.6 Festsetzungen in Meter
- 1.7 Höhenschichtlinie (1 m-Raster) 1.8 Flurstücksnummer
- 1.9 Bauverbotszone
- 1.10 Baubeschränkungszone
- 1.11 Sichtdreiecke Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

## **Textliche Hinweise**

## 1. Fassadenbegrünung / -gestaltung

Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen. Insbesondere lange, ungegliederte Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden.

# Gehölzpflanzungen

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

Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver

## Dachbegrünung

Dachbegrünung zu versehen.

# 4. Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil der Baueingabe oder anderer Genehmigungsplanungen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: - Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)

# - Art und Umfang der Einfriedung

- Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen

## 5. Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)

(1) 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, 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 freigibt 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 Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

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

#### 6. Schutz vor Hangwasser

In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenwasserabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,3 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.

#### 7. 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 Stahlbetonwanne zu erstellen. Ein Notüberlauf soll in den best. Regenwasserkanal erfolgen.

#### 8. Schutz von Oberboden

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind an anderer Stelle, z.B. für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

9. Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen 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.

#### 10. Geplante Geländeveränderungen

12. Grundstücksentwässerung

Vorerkundungsmaßnahmen.

sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.

#### 11. Dachflächenwasser

Es wird empfohlen das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

#### Eine Entwässerung im Freispiegelverfahren kann nicht für alle Grundstücke gewährleistet werden. Dies ist bei Planung der privaten Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen.

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungsbzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende

# 14. Grundwasserschutz

- 14.1 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.
- 14.2 Wiederverfüllen von Baugruben und Leitungsgräben und sonstiger Erdaufschlüsse im Zuge von Baumaßnahmen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub oder natürlichem, unbedenklichen Bodenmaterial unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften und

## 15. Baumstandorte

- 15.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
- 15.2 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.

## 16. Trassenauskunft Telekom

über Fax: 0391 / 580213737 zu erhalten.

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.

## 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 in den Regenwasserkanal ist herzustellen.

## 18. Grundwasser

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten, 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.

## 19. Landwirtschaft

Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

# Altlasten

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 (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

## Verfahrensvermerke

Ausgefertigt

Geroldshausen, den .....

- 1. Die Gemeinde Geroldshausen hat in ihrer Sitzung am 12.07./25.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Bildacker" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: "Bildacker".
- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 20.01.2023 öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Gemeinde Geroldshausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_. \_\_ als Satzung beschlossen.

Geroldshausen, den ... (Gunther Ehrhardt)

(Gunther Ehrhardt) Bürgermeister

Bürgermeister

(Gunther Ehrhardt)

Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_.\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Geroldshausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie

Geroldshausen, den .

Gemeinde Geroldshausen - OT Moos Landkreis Würzburg

# Baugebiet WA "Bildacker"

nach § 13b mit integrierter Grünordnung

**BEBAUUNGSPLAN** 

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Geroldshausen

Hauptstraße 13, 97256 Geroldshausen,

Tel.: 09366/510, Fax: 09366/980813,

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,

Mobil 0151/74397348 // e-Mail: ib-mayer@outlook.de

www.geroldshausen.de // e-Mail: gemeinde@geroldshausen.de

Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29 www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn,

Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

25.10.2022 geändert: 15.11.2022





