TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

Die Art der baulichen Nutzung der 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Löhlein" wird festgesetzt:

WA-Gebiet — allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
WA-Gebiet	0,4	0,8	II

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Art. 6 BayBO)

3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzel- bzw. Doppelhäuser

3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

4.3 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.

4.5 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Pult-, Flach-, Zelt- und Mansarddach zulässig.

5.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Dacherker, Dacheinschnitte) sind zulässig.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.

5.3 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen.
Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig.
Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind nicht zugelassen.

5.4 Dachdeckungsfarbe: Dacheindeckungen in rot, braun oder anthrazit sind zulässig.

6. Einfriedungen der Baugrundstücke

6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

6.2 Geschlossene Einfriedungen sind als bauliche Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen, unzulässig. Eine geschlossene Einfriedung erlaubt überwiegend keine Durchsicht, wie z.B. Mauern, Holz- oder Kunststoffwände. Kleinere Sichtbereiche, wie Fenster oder Gitter in überwiegend geschlossenen Wänden, bleiben hierbei außer Betracht.

6.3 Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 3 BayBO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

6.4 Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.

6.5 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

7. Höhenfestsetzungen

7.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen.
Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m bemessen.

Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7,0 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg baulich zu sichern.

7.2 Dachneigung:

Sattel- oder Walmdächer	20° - 48°
Pultdächer	10° - 20°
Flachdächer	0° - 10°
Zeltdächer	20° - 38°
Mansarddächer	20° - 70°

8. Schallimmissionsschutz

Die ermittelten Beurteilungspegel sind der als Anlage zur Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Löhlein" beigefügten Schallimmissionsprognose Y0738.001.03.001 des Ingenieurbüros Wölfel Engineering GmbH & Co. KG vom 01.09.2022 zu entnehmen.

Unter Annahme der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sind folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

Im WA-Gebiet sind die Beurteilungspegel von max. 55 dB(A) tags bzw. max. 47 dB(A) nachts innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von max. 6,0 m über Geländeoberkante eingehalten.

Innerhalb der Bauparzellen 29 bis 35 sind Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer), die sich im Dachgeschoss über dem 2. Vollgeschoss befinden, auf die der Staatsstraße St 2274 abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Alternativ können die Ruheräume innerhalb der betroffenen Bauparzellen 29 bis 35 auf der der Staatsstraße zugewandten Gebäudeseite vorgesehen werden und mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen ist gemäß DIN 4109 in ihrer zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (Bauabnahme) in Bayern eingeführten Fassung für die Bauparzellen 29 bis 35 zu ermitteln.

9. Textliche Festsetzung der Grünordnung

9.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasen-/Splittfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Wassergebundene Decken oder Schotterrasen auszurichten.

9.2 Rodungsarbeiten
Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

9.3 Schutz des Bodens
Der anstehende Oberboden ist zur Weiterverarbeitung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik in geordneten Mieten zu sichern. Bei vorgesehener Lagerung über einen Zeitraum von 8 Wochen sind Lagerungsmieten gegen Erosion mit Zwischenbegrünung (z.B. Phacelia tanacetifolia) zu sichern.

9.4 Schutzmaßnahmen während der Bauzeit
Während der Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen von erhaltenswerten Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm im Umfeld des Bauvorhabens zu vermeiden.
Abgrabungen und Auffüllungen im Bereich der Baumkrone sind grundsätzlich nicht zulässig.
Zum Schutz der Bäume vor Beschädigungen ist der Kronenraum jeweils durch eine standfeste Sicherung, z.B. Schutzzaun zu umschließen. Das Befahren von bereits versiegelten Flächen unter der Baumkrone ist davon abweichend zulässig.

9.5 Pflanzgebot:

9.5.1 Artenauswahl:
Die Artenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen gem. verbindlichem Pflanzgebot hat sich aus den nachfolgend aufgeführten Listen zu entwickeln.
Weiterführende Begrünungsmaßnahmen in gärtnerisch genutzten Flächen im Privatbereich unterstehen keiner Bindung an nachfolgend aufgeführten Listen.

9.5.2 Pflanzdichte und Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen.
Die in den nachfolgenden Listen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

a) Heckenpflanzungen
Heckenpflanzungen für landschaftliche Eingrünungen und für Eingrünung öffentlicher Grünflächen sind mit 1Stück / 1,5 m² der Mindestqualität: vStr, 60/100, anzupflanzen, wobei die Pflanzung pro 100 m² Pflanzfläche mit 3 Heistern der Qualität: vHei, 100/150, zu ergänzen ist.

b) Baumpflanzungen für landschaftliche Eingrünungen und für Eingrünung öffentlicher Grünflächen sind mit mind. der Qualität:
Baum 1. Ordnung: H, 3xv., mDB/Con. ewSt., 18/20
Baum 2. Ordnung: H, 3xv., mDB/Con. 16/18
auszuführen.

c) Bodendeckende Pflanzung im Straßenraum
Die bodendeckende Pflanzung im Straßenraum ist mit der Mindestqualität:
mTB / Con 2L , DU 20/30 auszuführen.
Es sind mind. 8 Pflanzen / m² Pflanzfläche zu verwenden.

d) Baumpflanzung der Parzellen im Allgemeinen Wohngebiet
Baumpflanzung für Parzellen sind mindestens mit der Baum-Qualität:
Baum 1. Ordnung: H, 3xv., mDB/Con. ewSt., 18/20
Baum 2. Ordnung: H, 3xv., mDB/Con. 16/18 (bei Obstbäume H, 3xv, 12/14) auszuführen.

Pro im Plan dargestellter Bauparzelle ist je 1 Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
Baumqualität entsprechend Punkt 9.6

9.5.3 Gebrauchs-, Spiel- und Landschaftsrasen
Nicht bepflanzte Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind durch Ansaat zu begrünen:

a) Gebrauchs- und Spielrasen
Gebrauchs- und Spielrasen für öffentliche Flächen sind - je nach Standort - gemäß der Regelsaatgutmischungen "2.x.x" auszuwählen und mit ca. 40 g/m² anzusäen.

b) Landschaftsrasen
Sonstige nicht bepflanzte Grünflächen sind - je nach Standort - gemäß der Regelsaatgutmischungen "7.x.x" mit ca. 40 g/m² anzusäen.

9.6 Bäume (Hochstämme) für den öffentlichen Straßenraum, für landschaftliche Eingrünungen und für die Erfüllung der privaten Pflanzgebote im Allgemeinen Wohngebiet

9.6.1 Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides Spitz-Ahorn	H, 3xv., mDB/Con. ewSt., 18/20
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn	H, 3xv., mDB/Con. ewSt., 18/20
Quercus robur Stil-Eiche	H, 3xv., mDB/Con. ewSt., 18/20
Tilia cordata "Greenspire" Winterlinde	H, 3xv., mDB/Con. ewSt., 18/20

9.6.2 Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus Hainbuche	H, 3xv., mDB/Con. 16/18
Prunus avium Vogel-Kirsche	H, 3xv., mDB/Con. 16/18
Sorbus aucuparia Eberesche	H, 3xv., mDB/Con. 16/18
Sorbus domestica Speierling	H, 3xv., mDB/Con. 16/18
Sorbus torminalis Elsbeere	H, 3xv., mDB/Con. 16/18

Obstbäume

Apfelbäume	
Apfelbaum "Klarapfel"	H., 12/14
Apfelbaum "Gravensteiner"	H., 12/14
Apfelbaum "Jakob Fischer"	H., 12/14
Birnbäume	
Birnbaum "Gute Graue"	H., 12/14
Birnbaum "Gellerts Butterbirne"	H., 12/14
Birnbaum "Gute Luise"	H., 12/14
Birnbaum "Alexander Lucas"	H., 12/14
Kirschbäume	
Kirschbaum "Büttners Rote Knorpelkirsche"	H., 12/14
Kirschbaum "Große Schwarze Knorpelkirsche"	H., 12/14
Kirschbaum "Hedelfinger Riesenkirsche"	H., 12/14
Pflaumen- Zwetschgenbäume	
Pflaumenbaum "Königin Viktoria"	H., 12/14
Zwetschgenbaum "Bühler Frühzwetschge"	H., 12/14
Zwetschgenbaum "Ersingerer Frühzwetschge"	H., 12/14
Zwetschgenbaum "Hauszwetschge"	H., 12/14
Zwetschgenbaum "Ruth Gerstetter"	H., 12/14

9.7 Sträucher und Heister für landschaftliche Eingrünungen und Durchgrünungen des Baugebietes

9.7.1 Heister (1 Stück / 1,5 m² Pflanzfläche)

Acer campestre Feld-Ahorn	vStr, 5 Tr, 100/150
Carpinus betulus Hainbuche	vHei, 100/150

9.7.2 Sträucher (1 Stück / 1,5 m² Pflanzfläche)

Cornus mas Kornelkirsche	vStr, 4 Tr, 60/100
Cornus sanguinea Gemeiner Hartriegel	vStr, 4 Tr, 60/100
Corylus avellana Haselnuss	vStr, 4 Tr, 60/100
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn	vStr, 4 Tr, 60/100
Ligustrum vulgare Rainweide, Liguster	vStr, 4 Tr, 60/100
Lonicera xylosteum Gew. Heckenkirsche	vStr, 4 Tr, 60/100
Rosa arvensis Kriech-Rose	vStr, 4 Tr, 60/100
Rosa rubiginosa Wein-Rose	vStr, 4 Tr, 60/100
Prunus spinosa Schlehe	vStr, 4 Tr, 60/100
Rhamnus catharticus Kreuzdorn	vStr, 4 Tr, 60/100
Rubus fruticosus Echte Brombeere	vStr, 4 Tr, 60/100
Sambucus nigra Schwarzer Holunder	vStr, 4 Tr, 60/100
Viburnum lantana Wolliger Schneeball	vStr, 4 Tr, 60/100

9.7.3 Bodendeckende Pflanzungen für flächige Begrünung

Potentilla fruticosa "Manchu"	mTb/Con, 20/30
Rosa "The Fairy"	mTb/Con, 20/20

9.8 Bäume (Hochstämme) für den öffentlichen Straßenraum und für die Erfüllung der privaten Pflanzgebote im Allgemeinen Wohngebiet

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides Spitz-Ahorn	H, 4xv., mDB/Con. ewSt., 25/30
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn	H, 4xv., mDB/Con. ewSt., 25/30
Quercus robur Stil-Eiche	H, 4xv., mDB/Con. ewSt., 25/30
Tilia cordata "Greenspire" Winterlinde	H, 4xv., mDB/Con. ewSt., 25/30

9.9 Nachweis der grünordnerischen Festsetzungen

9.9.1 Die für die einzelnen Grundstücke und Bauparzellen formulierten Festsetzungen sind anhand von qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen zu konkretisieren. Diese qualifizierten Freiflächengestaltungspläne sind als Teil des "Antrages auf Baugenehmigung" im Antragsverfahren mit vorzulegen.

9.9.2 Vollzugsfrist
Die verbindlich festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

9.9.3 Erhaltungsgebot
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
Gegebenenfalls kann für den wesentlichen Bestand von Sträuchern und Bäumen auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung verlangt werden.

10.0 Hinweise

10.1 Bodenfunde

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 die 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.

10.2 Altlasten

Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

10.3 Abwasserbeseitigung

Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans wird im Trennsystem entwässert.
Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Anfallendes Niederschlagswasser kann über eine Regenrückhaltung gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt werden oder bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens einer Versickerungsanlage zugeführt werden.
Sowohl Regenrückhaltung als auch die Versickerungsanlagen sind unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik auszuführen.
Es ist zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Haßberge zu stellen ist.
Die Regenrückhaltung bzw. die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist mit vorzulegen.

10.4 Landwirtschaft

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsemissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

10.5 Straßen und Wege

Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb der im Bebauungsplan erfassten öffentlichen Verkehrsflächen angelegt. Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Einbauten wie Stützkeile für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,60 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht. In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen, sind nicht zulässig.

10.6 Nachbarrecht

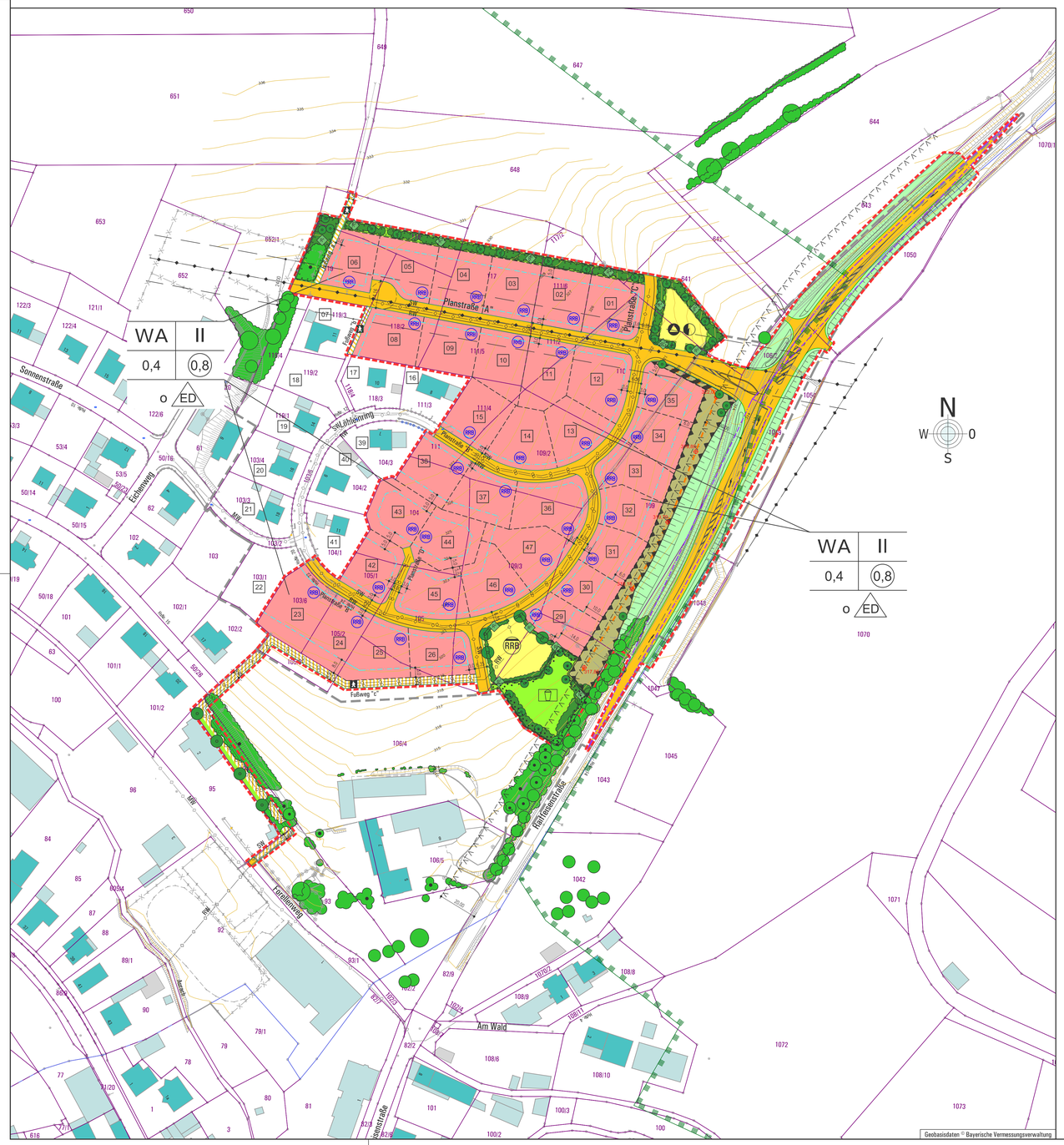
Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 ff. AGBGB sind zu beachten.
Die Freihaltung des Lichtraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

10.7 Luft-/ Erdwärmepumpen

Bei der Planung und Errichtung von Luft-/ Erdwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufzustellen.

10.8 Artenschutz

Das Abschieben von Baufeldern ist innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig.
Zur Vermeidung von Bodenbruten (Feldlerche) sind die Baufelder von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.



ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
G	

A Art der baulichen Nutzung
B max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschossflächenzahl GFZ
E Bauweise

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

z. B. II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
z. B. 0,4 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
z. B. (0,8) — Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

3. Bauweise und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — offene Bauweise
ED — Einzel- bzw. Doppelhäuser
Baugrenze

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

öffentliche Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Abwasserbeseitigung / Versorgungsanlagen
RRB — Abwasser - Regenrückhaltebecken
Elektrizität
Abfall

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Bestehende unterirdische Leitungen
Geplante unterirdische Leitungen
RW / SW / MW — Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal / Mischwasserkanal
Bestehende oberirdische Leitung mit Schutzzonenbereich von 12,0 m beiderseits der Leitungsachse

Die bestehende oberirdische Leitung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme innerhalb öffentlicher Flächen erdverlegt (Schutzzonenbereich entfällt)

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen - Randeingrünung
unbepflanzte Restflächen als Ansaat mit Regelsaatgutmischung RSM 7.x.x, gem. textlicher Festsetzungen Pkt. 9.5.3.b)

Öffentliche Grünflächen - Spielplatz
Ansaat mit Regelsaatgutmischung RSM 2.x.x, gem. textlicher Festsetzungen Pkt. 9.5.3.a)

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 9 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.

Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Nr. LSG-BAY-07
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Bestehende und zu erhaltende Einzelbäume
Bestehende und zu erhaltende naturnahe Baum- und Strauchstrukturen bzw. Feldgehölze
Baumpflanzung (Hochstämme) der 1. Ordnung gem. textlicher Festsetzungen Pkt. 9.6.1 u. 9.8.1
Baumpflanzung (Hochstämme) der 2. Ordnung gem. textlicher Festsetzungen Pkt. 9.6.2
Strauchpflanzung gem. textlicher Festsetzungen Pkt. 9.7.1 u. 9.7.2
Artenverteilung siehe Begründung zum Grünordnungsplan
R^2= mind. 2-reihige Pflanzung; R^3= mind. 3-reihige Pflanzung
R^4= mind. 4-reihige Pflanzung; R^n= mehrreihige Pflanzung
Bestehende und zu erhaltende Kraut-Gras-Strukturen
Bodendeckende Pflanzung gem. Textlicher Festsetzungen Pkt. 9.7.3

10. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RRB — Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung
Auf den Grundstücken sind je 10 m² befestigte Fläche 0,26 m³ Regenrückhaltevolumen anzulegen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,014 l/s je 10 m² befestigte Fläche einzustellen.
Zur Prüfung des ordnungsgemäßen Betriebs der Anlage ist der Zugang jederzeit zu gewährleisten.

11. Sonstige Planzeichen

11.1 Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
LärmSW 3,0 — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand oder Kombination aus beidem mit Angabe der Mindesthöhe in mNN (DHHN12, Status 100)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

11.2 Hinweise

1 — bestehende Neben- und Hauptgebäude
142/8 — best. Flurstücksnummern
best. Grundstücksgrenzen
325 — Höhenschichtlinien alle 1,0 m mit Höhenangabe
Planstraße "A" — Straßenbezeichnung
02 — Bauparzellennummer
Geplante Grundstücksgrenze
Bestandsaufnahme z.B. Böschungen
Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrWG)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans in der rechtskräftigen Fassung vom 16.10.2003

NR.	ÄNDERUNGSVERMERK	GEÄ.	NAME	GEPR.	NAME

PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.	ANLAGE
0466	Fassung vom 15.12.2022	1	Begründung

MASSSTAB:		NAME	DATUM
1:1000	Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan		
	ENTW.	Derra	Okt. 2020
	GEZ.	Pfaff	Nov. 2020
	GEPR.	Stubenrauch	Nov. 2020

VORHABEN:
Gemeinde Oberaurach
Gemeindeteil Tretzendorf
2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Löhlein"
LANDKREIS: Haßberge

VORHABENSTRÄGER:
Gemeinde Oberaurach
Tretzendorf, Rathausstraße 25
97514 Oberaurach

26.11.2020 / 28.07.2022 / 15.12.2022
DATUM UNTERSCHRIFT

Ingenieurbüro Stubenrauch
Schloßberg 3
97486 Königsberg
Tel.: 09525/982950
Mail: info@ise-ing.de
15.12.2022
28.07.2022
26.11.2020
DATUM
Jan Michael Derra B. Eng. Bauingenieurwesen
Büro für Grün- und Freiraumplanung
Dipl.Ing. D. Dümmler - Landschaftsarchitekt
Sachverständiger für Garten- und Landschaftsbau
Bachstrasse 9
97514 Oberaurach
Tel.: 09529/951995

Gemeinde Oberaurach

Gemeindeteil Tretzendorf

Verfahrensvermerke zur 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Löhlein" in der Fassung vom 15.12.2022

Die Gemeinde Oberaurach hat in der Sitzung vom 29.11.2018 die Aufstellung der 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Löhlein" als Planungsvorhaben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2020 hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2020 hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2022 bis 30.11.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2022 bis 30.11.2022 beteiligt.

Die Gemeinde Oberaurach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.12.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2022 als Satzung beschlossen.

Oberaurach, den __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Ausgefertigt

Oberaurach, den __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am __.__.__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberaurach, den __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister