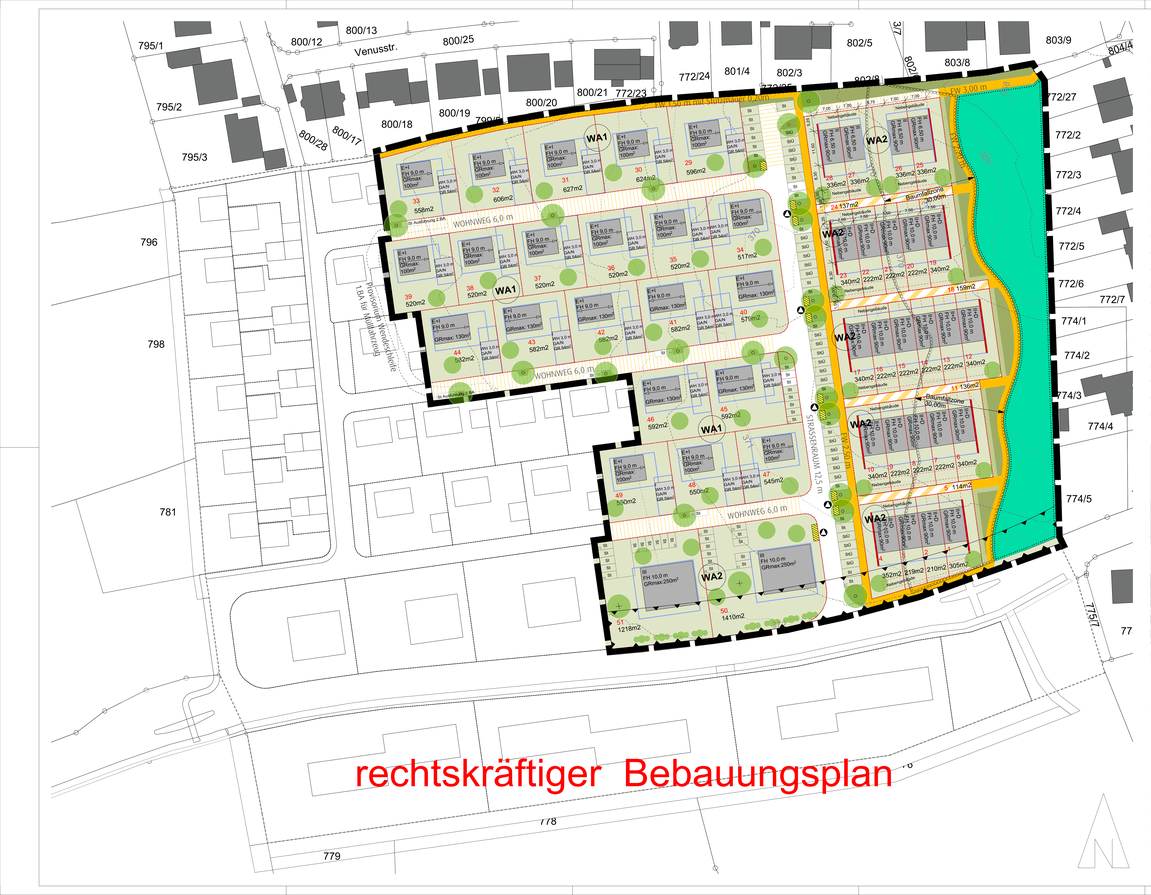


Ausgleichsmaßnahme BAI - A1 "Streuobstwiese"
Teilfläche der Flur.-Nrn. 161 Gem. Ottersdorf 10.300 m²
Maßstab 1:1500

rechtskräftiger Bebauungsplan

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Grenze des Geltungsbereiches
2.1 WA Allgemeines Wohngebiet
3.1 Baugrenze mit Größenangabe
3.2 Baulinie
3.3 Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
3.4 Maßangabe in Metern
3.5 Maximale Zahl der Vollgeschosse
3.6 GR 50 m² Maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlage
3.7 FH 9.5 m Maximale Firsthöhe (Wandhöhe siehe textl. Festsetzungen)
3.8 FD 35-45° Firstlinie zwingend Erdgeschoss + Obergeschoss
3.9 II+D Zwei Geschosse + Dachgeschoss
3.10 III Drei Geschosse
6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.2 FW Fußweg
6.3 FW 3.50 m Breitenangabe in m
4.4 Straßenbegrenzungslinie
4.5 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
4.6 Br Besucherstellplätze
4.7 St Private Stellplätze
4.8 BG Private Stellplätze überdacht, von der Gemeinde zu erstellen
4.9 Aufgebaute Wohnwege/ Barrieren
4.10 Privatwege
4.11 Versorgungsanlagen, Abfall Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall
5.1 private Grünfläche
5.2 öffentliche Grünfläche
5.3 öffentliche Grünfläche/ Wasserfläche
5.4 Umgrenzung zur Erhaltung und Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern
5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.6 Baumallee 30.00 m
5.7 Pflanzgebot: Baum mit Standortbindung
5.8 Pflanzgebot: Baum ohne Standortbindung Standortabweichung max. 2,00 m
6.2 Pflanzgebot: Hochstamm ohne Standortbindung innerhalb des Grundstückes pro 300 m² private Grundstücksgröße
6.4 Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.1 bestehende Grundstücksgrenze
1.2 geplante Grundstücksgrenzen
1.3 709/15 Flurstücksnamen
2.1 EGK FH 213.25 Festsetzung der Höhe über Meeresspiegel (EGK) Erdgeschossfußboden als Höchstwert in m über NN
2.1 EH bestehende Gebäude, außerhalb des Geltungsbereichs
2.3 nichtgenehmigte, neue Gebäude mit Wohnnutzung
2.4 vorgeschlagene Gebäude für Garagen und Nebenvorhaben
2.5 Höhenlinie mit Höhenangabe in NN
3.1 Parzellenummer mit gegliederter Grundstücksgröße

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise

1.1 Art der baulichen Nutzungen

Gemäß der bestehbtrigten Nutzungen werden die Baufläcken als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

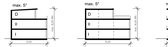
Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO definieren die vermassten Baurähme der Wohngebäude und die Baurähme der Garagen mit einer festgesetzten maximalen Grundfläche in Verbindung mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung.

1.3 Anzahl der Vollgeschosse / Begrenzung der Höhenentwicklung

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Eintragungen im Plantiel festgesetzt. Die maximal zulässige Wand-Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:

Wohngebiet **WA 1** (Einfamilienhäuser):
Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m. Ausnahmsweise: Als Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) festgesetzt, bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes. Diese Festsetzung gilt für Satteldächer. Die zulässige Firsthöhung ist im Plantiel festgesetzt.
Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 6,00 m, ebenfalls mit Bezugspunkt OK FFB EG bis zum Schnittpunkt von Wand und Dachhaut.
Es ist ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach möglich mit H = max. 3,00 m, im Rähmen der festgesetzten Baugrenzen. Für das Flachdach ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Auf dem Anbau sind Dachterrassen zulässig.
Beispiele möglicher Hausformen:

Wohngebiet **WA 2** (Reihenhäuser, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau):
Die maximale Wandhöhe (WH) bei den Reihenhäusern sowie dem Geschosswohnungsbau ist mit 10,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) festgesetzt, bis zur Oberkante der Attika. Diese Festsetzung gilt für Flachdächer bis maximal 7° Dachneigung.
Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m, ebenfalls mit Bezugspunkt OK FFB EG bis Flachdach und Dachterrassen zulässig. Bei Hauptgiebeln ist die Dachmaßeinschlüsse als sichtbarliche Attikahöhe einzuhalten.
Die maximale Wandhöhe (WH) bei den Doppelhäusern beträgt 6,70 m, ebenfalls mit Bezugspunkt OK FFB EG bis zur Oberkante der Attika. Diese Festsetzung gilt für Flachdächer bis maximal 7° Dachneigung. Für das Flachdach ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Die Dachform, Dachneigung, Wandhöhe sowie das Material von Rinnen und Blechverwahrungen sind identisch auszuführen. Die Dachrandabschlüsse ist als einheitliche Attikahöhe einzuhalten.
Beispiele möglicher Hausformen:



1.4 Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über Bezugspunkt liegen. Der jeweilige Bezugspunkt ist die Höhe der nächsten öffentlichen Erschließung, gemessen in der Gebäudemitte.

Die Höhe von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) zum Gelände und der festgesetzte Wandhöhe bzw. Firsthöhe sind addierbar. Durch die Addition der festgesetzten Höhen ergibt sich eine Flexibilität für die tatsächliche Lage des Erdgeschossfußbodens.

Im Bauantrag ist das vorhandene und geplante Gelände im Grundriss, Schnitt und den Ansichten darzustellen. Geländemodellierungen sind (gemäß Punkt 3.5) in geringem Maße zulässig.

Die maximale Wandhöhe von Garagen darf 3,00 m oberhalb mit Bezugspunkt OK Gelände bis zum Schnittpunkt von Wand und Dachhaut nicht überschreiten.
Für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in der Höhe gleichzuziehen.

Höhe EG OKFF (Erdgeschoß-Oberkante Fertigfußboden)

① Begrenzung der Verkehrsfläche
② EG OKFF im Gebäudemittelbereiche zur nächstgelegenen Begrenzung der Verkehrsfläche

Bauweise E, E+D, E+I

Höhe EG OKFF ≤ Überverkehrsfläche ≤ max. 0,25 m.

1.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Bauliche Nebenanlagen

In WA 1 und WA 2 sind je zwei 2 Stellplätze je Wohneinheit auf eigenem Grundstück nachzuweisen, die unabhängig voneinander zu erschließen sind.

Garagenzufahrten dürfen nicht Straßenraum ausgeführt werden. Um die maximale Ausdehnung der Garagen-Nebengebäude zu vermeiden ist die Grundfläche des Garagen-Nebengebäudes auf 54 m² beschränkt.

Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Begrenzungslinie Verkehrsfläche) mindestens 5,00 m Abstand einhalten. Garagen, die nicht mit einer Stellplatz vor Carports - zur Straße hin weder eingedeckt noch mit einer Kante oder dergleichen abgeschlossen werden.

Bei den Doppel- und Reihenhäusern sind untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der festgesetzten Flächen mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig, wenn ihre Grundfläche 3,00 m x 4,00 m nicht überschreitet und die Gesamtlänge der Grenzbebauung 9,00 m nicht überschreitet. Die Nebenanlagen müssen mindestens auf einer außen aufgebrachter Holzverkleidung zulässig. Der Zwischenraum zwischen dem Nebengebäude und der Grundstücksgrenze bzw. Verkehrsflächen und Wegen ist mit standortheimischen Strauchern zu bepflanzen.

Lufwärmepumpen sind mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte ist zu achten. Die Geräuschemissionen sind gegenüber dem Nachbarn durch den Einsatz geeigneter Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten.

1.6 Balkone, untergeordnete Vorbauten

Balkone und Vorbauten sind im Sinne des Art. 6 Abs. 8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als untergeordnete Vorbauten zulässig und dürfen vor Zeiten Tiefe von höchstens 1,50 m vor die Baugrenze vorstehen. Andere vorstehende Bauteile sind ausgeschlossen. Art. 6 Abs. 8 BayBO nicht zulässig. Zwischraum (im Sinne von Gebäudevorsprüngen) werden in dieser Tiefe nicht mitgerechnet. Die Gesamtlänge der Vorbauten darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zur Grenze, 13 der Traufkante einer Dachnicht nicht überschreiten. Der First eines Zwischrbaues muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Wintergärten (im Sinne von Anbauten) sind zulässig. Gemäß jedoch maximal 2/3 der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

1.7 Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hangwasser

In den im Plantiel gekennzeichneten Flächen, bei denen Belauung besonders bauliche Vorkehrungen in Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (i.V.m. BayBauGB) gegen Bauschäden erforderlich sind, handelt es sich um Bauschäden durch Hangwasser. Die angrenzenden Wohnflächen. Innerhalb dieser sind von den Eigentümern bei der Errichtung baulicher Anlagen technische Vorkehrungen / Maßnahmen (z.B. dauerhaft verdichteter Dachaufb) zum Schutz vor Personen bei Baurißfall vorzusehen.

2 Gestaltung (i.V. mit Art. 81 BayBO)

2.1 Dachdeckung

Die Dachdeckung muss bei Satteldächern mit Ziegeln und ziegelähnlichem Material in Rot- oder Schwarztönen erfolgen. Foliendächer mit sichtbar liegenden Dachbrüten sind nicht zulässig. Bei Flachdächern ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Die Verwendung von Blech als Dachdeckungsmaterial wird ausgeschlossen, ebenfalls glasierte Dachziegel.

2.2 Dachflächenfenster, Gauben, Solar- und Photovoltaikelemente

Dachflächenfenster auch als Oberfichter, sind zulässig. Der Mindestabstand von Dachflächenfenstern zum Ortgang beträgt 1,50 m. Auf gewegten Dächern sind Solar oder Photovoltaikelemente - auch großflächig oder in Kombination mit Dachflächenfenstern - zulässig, wenn sie in der Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

Auf Flachdächern ist die Aufständerung von Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig mit max. Winkel 35° und Abstand zum Dachrand 1 x h (wobei h = Höhe der Anlage ausgegenden Teile. Auf flachgeneigten Dächern ist die Aufständerung von Anlagen zur Solarenergienutzung unzulässig.
Dachgauben sind generell ab 30° Dachneigung zulässig (z.B. Satteldach, Schleppdach etc.) jedoch je Anwesen nur eine Art und Form zulässig. Die Breite der Gauben darf 1/2 der Trauflänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtlänge aller Gauben sowie wenn/folgen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand untereinander muss mind. 1,50 m betragen und die max. Einzelbreite von 1,80 m darf nicht überschritten werden.

2.3 Dachüberstand

Bei der Ausbildung von Flachdächern oder Dachtriemasen, dürfen keine Überstände ausgebildet werden. Dachüberstände bei Satteldächern sind an der Traufe bis max. 0,40 m und am Ortgang bis max. 0,30 m zulässig, nicht jedoch an der Giebelseite.

2.4 Fassaden

Für das Erscheinungsbild des Gebietes unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen:

- Blockhausstyle
- grelle Farbakzente
- Wahre und Kopfgiebelwände

Garagen (massiv oder Fertigtei) sind in der Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.5 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Prinzipschnitt Hauptanschließungsstraße M1:250

3 Grünordnung

3.1 Grünflachen und grünordnerische Maßnahmen

3.1.1 Entlang der Erreichbarkeit Straße sind die auf privaten Grundstücken natürnahe Hecken in einer Breite von 3,00 m anzulegen. Die Bepflanzung ist mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen in einem Mischverhältnis: Sträucher 60 - 100 cm, Heister 150 - 200 cm. Pro einem Quadratmeter Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen.

3.1.3 Auf den im Plantiel als Grünfläche mit der Züngerung zur Erhaltung und Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind heimische Sträucher zu erhalten, nachzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind mindestens 5 Sträucher je 100 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Heister 150 - 200 cm. Pro einem Quadratmeter Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten.

3.1.4 Die im Plantiel festgesetzten Hecken und Baumreihen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für jeden entfallenen Baum ist ein gleichartiger Laubbaum / Obstbaum als Hochstamm, Mindeststammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.

3.1.5 Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 300 m² Grundstücksgröße 1 heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste im Zeitraum von zwölf Monaten nach Bezug der ersten Wohneinheit zu pflanzen und zu unterhalten. Stammumfang mindestens 14 - 16 cm.

3.1.6 Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die gärtnerischen Maßnahmen sind innerhalb von zwölf Monaten nach Bezug der ersten Wohneinheit herzustellen.

3.1.7 Innerhalb der Flächen, die gesondert zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorgesehen sind, ist die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen ausgeschlossen.

3.1.8 Für Bauvorhaben in WA 2 ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben. Dieser enthält/en sein müssen Aussagen zur bestehrtigten Erschließung, zur Befestigung/ausgestaltung, zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, Befestigungen der Flächen von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. bestehrtiger Aufschüttungen und Abgrabungen. Für Bauvorhaben in WA 1 ist ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab M 1:200, jedoch gezeichnet, mit Nachweis für die erforderten Pflanzungen sowie Angabe von Gestaltarten.

3.1.9 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter (Mülltonnen) sind einzuhausen, sofern sie im Vorgarten freistehend sind.

3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen

3.2.1 Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Flur-Nr. 161 Gem. Ottersdorf, Gemarkung Ottersdorf, mit einer schraffierte Fläche laut Plane von 10.300 m² der. Die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan ausführungsnyd zu entwickeln und darzustellen.

3.2.2 Für diesen Bebauungsplan werden folgende artenschutzbezüchten Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind während der Bauphase zwingend einzuhalten. Die Ausgleichs- und vorgezogenen CEF-Maßnahmen werden von Grundeigentümer bzw. Bauherren in gegenseitiger Art und Weise wie z. B. in einem Durchführungsvertrag gesichert.

CEF1: Die brachliegende Restfläche und Ruderalfläche am Gebiete der ehemaligen Brennerei werden als Mähwiese (Ziel: Glatthaferwiese) mit einer Begrenzung regelmäßig fragerkunt (z.B. durch Grubbern), um eine Ansiedlung der Feldlerche zu verhindern. Diese Bearbeitung muss zwischen März und Oktober sie, alle vier bis sechs Wochen durchgeführt werden. Von November bis Februar kann diese Maßnahme ausgesetzt werden.

V1: Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (Mitte März bis September) erfolgen. Für die Rodung der in Abbildung 2 markierten Altbäume (von Eichen und eine Pappel) ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde (Reg.v. Mittelfranken) zu beantragen und zur Fällung ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, der die Bäume auf etwage ülerweitende Fledermäuse kontrolliert (Hubsteiger) und im Verdachtsfall an abschnittweises Abtragen des betreffenden Baumes zur Rettung der Tiere verpflichtet.

A1: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von gehölz- und saumbrütenden Vogelarten (Baumpieper, Grasmücken, Gartenrotschwanz, Goldammer) sind an einem Waldrand im Nahbereich (max. 1,00 km Entfernung) mit südlicher, westlicher oder ostlicher Exposition und altstadt strukturarmer Ausstattung ein gestufter, strukturreicher Waldmantel auf einer Länge von mindestens 100 m und einer Breite von 10 m anzulegen. Die Anlage ist in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan (LAP) ausführungsnyd zu entwickeln und darzustellen. Dieser LAP ist der UNB vor Ausführung unaufgefordert vorzulegen.

CEF1: Als Ersatz für den potenziellen Quartierverlust für Fledermäuse sind an Altbäumen in einem Waldbestand in der Umgebung (max. 500,00 m Entfernung) zwei Fledermauskästeladen anzubringen.

CEF2: Als Ersatz für den potenziellen Lebensraumverlust der Zauneidechse sind auf einer geeigneten Fläche im Nahbereich mit 300 m² Flächengröße Optimierungsmaßnahmen für die Art durchzuführen. In der Fläche sind zauneidechsenfreundliche Strukturen einzubringen (z.B. Steinhaufen in Verbindung mit Totholzhaufen, legende Baumstämme/Stubben etc.). Geeignete Standorte im Gebiet sind südexponierte Waldrandbereiche auf ernstehendem Sandsubstrat.
Die Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Beginn der Bauarbeiten für die Zauneidechsen und vor Baubeginn der Ersatzlebensgemeinschaftenen durchführen. Die Maßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan (LAP) ausführungsnyd zu entwickeln und darzustellen. Dieser LAP ist der UNB vor Ausführung unaufgefordert vorzulegen. Die Umsiedelung der Exemplare zum Zauneidechsenhabitat erfolgt durch Absammlung und Verbringung zur Fläche. Die Absammlung ist von einem Biologen durchzuführen und in einem Bericht zu dokumentieren, der der UNB unaufgefordert vorzulegen ist. Die Umsiedlung muss bis zur Errichtung des Baugebietes abgeschlossen sein.

CEF3: Als Ersatz für den potenziellen Verlust von Brutbäumen für Spechte und sekundäre Höhlenbrüter (z.B. Kleinabendsegler, Gartenrotschwanz) ist an einem geeigneten Waldbestand im Umfeld des Bebauungsplanes (max. 1,00 km Umkreis von BG3) 15 Nistkästen für Spechte und zwei Kästen für Baumpieper (z.B. Firma Schwegler) Verbringen der Höhle und der auf BG3 Kästen. Die Kästen sind in einer Höhe von 3 - 5 m anzubringen. Die Kästen müssen mindestens 30 Jahre garantierten Verbleibungen können durch verbaute Schnitte mit einer Abzugs herbeigeführt werden. Als Initiator Anreiz für die Spechte zum Höhlenbau ist in diesen Schnittflächen jeweils ein Bohrloch von 8-10 cm Tiefe und einem Durchmesser von 5 cm anzubringen. Diese Maßnahme sollte nur einem vogelkundlich versierten Forstmitarbeiter bzw. unter Anleitung eines Vogelexperten durchgeführt werden.

3.3 Pflanzen-Artenliste

Pflanzen-Artenliste zu verwendender Baum- und Gehölzarten für Pflanzungen in privaten Grünflächen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen (vorwiegend heimische, bodenständige Baum- und Gehölzarten sowie geeignete Brennpflanzen und beerentragende Gehölze für den Vogelschutz).

A - Laubbäume I. und II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Obstbaum	z.B. Apfel, Birne, Kirsche

B - Obstbäume für Hausgärten:
Laubwerk der Obstbäume aus der Obstbaumliste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken" des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken (www.lpv-mittelfranken.de).

C - Ortsgebräuchliche Gehölze, naturnahe Hecken:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen nicht auf Spielwiesen
Ligustrum vulgare	Liguster nicht auf Spielwiesen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche nicht auf Spielwiesen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa villosa	Apfelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball nicht auf Spielwiesen

3.4 Gestaltung der Einfriedungen

3.4.1 Die Abgrenzung / Einfriedung privater Grundstücke darf nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante (an der Straßenseite) bzw. 1,20 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhen im Plantiel) erfolgen.

3.4.2 Einfriedungen sollen sich an sockelbasen Holzzäunen (naturfarben) orientieren. Einfriedungen aus Kunststoff, Gabionenelementen und Stichbrücken sowie Mauerwerk sind unzulässig. Zu den Nachbarn und zu den Gebietsrändern sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

3.4.3 Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. Die Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 0,10 m zur Geländeoberkante auszuführen. Dieser Bereich ist offen zu halten darf nicht mit Netzen, Matschen usw. verschlossen werden.

3.4.4 Entlang der Breiterreiter Straße sind Einfriedungen auf den privaten Grundstücken ferner den naturnahen Hecken in 3.00 m Entfernung zur Grundstücksgrenze zulässig.

3.5 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

3.5.1 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen auf den privaten Grundstücken sind gegenüber dem gewachsenen, natürlichen Gelände nur bis maximal +/- 0,50 m Höhe und einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

3.5.2 Stützmauern zur freien Landschaft und zu den Nachbargrundstücken sind nicht zulässig.

4 Immissionsschutz

In straßennahen Bereichen entlang der Breiterreiter Straße bis ca. 10.00 m vom Fahrbahnrand ausgehend werden Schlafzimmer durch das B Stoge vom 27.01.2017 die Grenzwerte bzgl. des Lärmschutzes überschritten. Diese Bereiche sind im Plantiel entsprechend gekennzeichnet. Schlafbedürftige Räume (Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnräume bei Schlafcouch) müssen in diesen Bereichen mindestens 2 Fenster aufweisen, wobei das Fenster, welches dem Schutzbedürftigen Raum an der lärmzugewandten Fassade nicht verminden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 27 01/1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzvorrichtungen" vorzusehen.

5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ehemalige Brennerei" wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.
Gleichzeitig treten in diesem Bereich die Festsetzungen des seit 20.01.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 außer Kraft.

D HINWEISE DURCH TEXT

1.1 Energiestandard: es ist die jeweils gültige Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) als Mindestanforderung zu beachten. Es gilt keine zusätzlichen Vorgaben. Jedoch wird die Realisierung von besseren energetischen Standards (z.B. KfW-Effizienzhaus 55 und 40 oder Passivhaus) ausdrücklich begrüßt. Zur Heizwärme- und Warmwassergewinnung werden regenerative Energieträger empfohlen.

1.2 Fassadenbegrünung - Der Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies ist mit und ohne Spaler, mit Rankgitters oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuder oder an Einfriedungen möglich.

1.3 Flächenbefestigung - Die den Erschließungsstraßen zugewandten Einfahrten, Eingangsflächen und Pkw-Stellflächen müssen in Farbe und Material auf die Befestigung der Straßenflächen und öffentlichen Stellplätze abgestimmt werden.

1.4 Abstände zwischen gepflanzten Baumstandorten und Versorgungsleitungen
Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Merkblatt GW 125 (A) ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern die Mindestabstände nicht eingehalten werden, ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhalten werden, so ist in Abstimmung mit den jeweiligen zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ggf. ein Schutz zu verwenden. Die Kosten etwaiger Schutzmaßnahmen werden durch den Verursacher der Baumpflanzungen getragen.

1.5 Auf der Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird hingewiesen.

1.6 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

1.7 Außenbeleuchtung - Es sollen keine Außenbeleuchtungseinrigen mit stark ankoncelden Lichtquellen für die nachtaktive Fauna installiert werden. Die Verwendung der umweltverträglichsten neuesten Technik von insektenfreundlichen Leuchtenkörpern für die Außenbeleuchtung ist vorzusehen.

1.8 Artenschutz - Der Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten soll außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) erfolgen. Bei erfolgter Baufeldräumung und ab März Vergrämungsmaßnahmen notwendig, um eine Ansiedlung von Vogelarten und der Zauneidechse zu vermeiden.

1.9 Abfallentsorgung - Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude entstehende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften des Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

1.10 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bischenbach Aurach - Gruppe angeschlossen werden.

1.11 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Büchenbach anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

1.12 Rückhaltung von Niederschlagswasser - Auf den privaten Grundstücken soll das anfallende Niederschlagswasser versickert und / oder in entsprechenden Auffangbehältern (z.B. Zisternen) gesammelt und einer Brauchwasserbeutung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zugeführt werden. Der Überlauf der Zisterne ist so dichten Form an die Trennmischkanalung anzuschließen.

1.13 Aufgrund des gering durchlässigen bis wasserstauenden Untergrunds (siehe Geotechnischer Bericht Prof. Dr. Gründer GmbH vom 05.08.2016) ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf gegen auftretendes Schichten-, Stau- oder Grundwasser zu schützen. Keller sind wasserdicht herzustellen.

1.14 Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die natürliche Abfluss von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen („wild abfließendes Wasser") nicht zu belästigenden Nachteilen führt.
Auf Art. 63 BayWG wird hingewiesen.

1.15 Jedes Bauvorhaben ist ausreichend zu gründen. Bei normal tief unterkellerter Bauweise mit Plattengründung, ist mit Standzeiteiflis und dessen sehr guter Tragfähigkeit zu rechnen (siehe Geotechnischer Bericht Prof. Dr. Gründer GmbH vom 05.08.2016). Unter Umständen ist beim Anlegen der Baugruben mit Erschwernissen beim Feststoßen zu rechnen.
Alle Fundamente bei nichtunterkellerten Gebäuden sind bis auf den ausreichend tragfähigen dichter gelagerten Sand bzw. Fels mittels Beton herabzuführen, da ggfs. bis 1,00 m Tiefe Auflockerungen im Sanden vorliegen können.

1.16 Bodenkenntnisfreigerische Belange - Eventuell zu Tage tretende Bodenkenntnisse unterlegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

1.17 Auf die Rauchwarnmelderpflicht in Wohnungen gemäß Art. 46 Abs. 4 BayBO wird hingewiesen.

1.18 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

1.19 Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Schwabach-Büchenbach. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bauhöhen durch Flugemissionen zu rechnen ist.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ehemalige Brennerei" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2017 hat in der Zeit vom 21.03.2017 bis 24.04.2017 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2017 hat in der Zeit vom 21.03.2017 bis 24.04.2017 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2017 bis 11.09.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2017 bis 11.09.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2017 wur