



LEGENDE als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

- 0.1 RECHTSGRÜNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGS-BESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.**
- das Baugesetzbuch (BauGB)
die Bayerische Bauordnung (BayBO)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)
die Planzonenverordnung (PlanZV)
- 0.2 NUTZUNGS-SCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)**
- A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe auch Teil B, Ziff. 1
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
EG = Erdgeschoss + DG = ausgebautes Dachgeschoss bei SD+WD bzw. EG + OG = Obergeschoss bei Pult- und Zeltdächern
- ZD + SD + WD + PD**
Dachform: ZD = Zeltdach, Dachneigung (DN) 15 - 30°
SD = Satteldach + WD = Walmdach
SD + WD: DN 20-45°
PD = Pultdach, nur am Giebel versetzt zulässig, DN 10-30°
Versatz max. 1,00 m
- FH** FH = Firshöhe, max. 8,50 m über OK Straße bei einer max. Dachhöhe von 0,50 m siehe auch Teil B, Ziff. 2.2
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten erlaubt.
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Spielanlagen
- Strassenverkehrsfläche unterteilt in:
Fußweg
Fußweg
Schrammbord
- Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung: geplante Notausfahrt mit Sperrpfosten
- öffentliche Parkplätze
- Verkehrsberuhigter Bereich (Schrittschwindigkeit max. 7 km/h) im gesamten Planungsgebiet
- Flächen für Versorgungsanlagen; Abwasserpumpwerk (unterirdisch)**
- Hauptversorgungsleitungen
RK = Regenwasserkanal
SK = Schmutzwasserkanal
Das Baugelbte ist im Trennsystem zu entsorgen.
- private Grünflächen
Vorgrün, Haus- u. Nutzgärten, Bepflanzung siehe Ziff. 10.1 - 10.2
- öffentliche Grünflächen
z.B. Spielplatz, straßenbegleitende Grünflächen, Bepflanzung siehe Ziff. 10.3
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
Regenwasserückhaltebecken
in den östlichen/nördlichen Graben
straßenbegleitende offene Mulde mit Mehrzweckrohr
Renaturierung, Mäandrierung Graben
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ausgleichs- und Ersatzflächen A 1 bis A 3, Bepflanzung siehe Ziff. 10.3; (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
hier: 3 m breiter Grünstreifen als Baugelbteabschluss auf dem die Bepflanzung mit Gehölzen zur Pflicht gemacht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), siehe Ziff. 10.1.1 + 10.2 der Legende
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze entlang der offenen Mulden und Längsparkplätzen
Ziff. 15.6 PlanZV
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) siehe Ziff. 9 der Legende
hier: Gebäudeseiten mit passiven Lärmschutzmaßnahmen im EG und OG
- hier: Gebäudeseiten mit passiven Lärmschutzmaßnahmen im OG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes
- B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Zulässigkeit von Vorhaben**
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich die unter § 2 (2) Ziff. 1 BauNVO genannten Wohngebäude.
Nicht zulässig sind die unter § 4 (2) Ziff. 2 und § 3 sowie die unter § 4 (3) Ziff. 1 bis 6 BauNVO genannten Vorhaben (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage**
2.1. Außenfassaden
Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angelegenen hellen Außenputz bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen.
Holzhäuser in Blockhausbauweise sind nicht zulässig.
- 2.2. Sockel**
Die Sockelhöhe darf nur bis zur OK des Erdgeschossfußbodens reichen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Niveau der zugehörigen Straßeneinde in Flucht der Gebäudeachse liegen.
- 2.3. Dachform**
Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit Neigung von 10° - 45° auszuführen (siehe Nutzungsschablone und Festsetzungen).
Pultdächer sind nur als zwei gegenseitig am Giebel versetzte Pultdächer mit max. 1,00 m Versatz am Giebel sowie zulässig. Einhöufige Pultdächer sind nicht erlaubt.
Garagen und Nebengebäude sind im gesamten Baugebiet auch mit begrüntem Flachdach oder flach geneigtem Dachem zulässig.
Bei Satteldächern ist ein Kniestock mit max. 1,00 m Höhe zulässig.
Als Kniestockhöhe gilt der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußplatte.
- 3. Höhe der baulichen Anlagen**
Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.
Gebäude sind gegenüber Kanalkrüsten eigenverantwortlich zu sichern.
Die Bauvorlagen sind außerdem nach mit Geländeprofilen zu versehen.
- 4. Garagen, Carports und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen**
Die Garagen, Stellplätze und Carports entlang der offenen Mulden und entlang der öffentlichen Parkplätze dürfen nur in den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
Alle Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5 m aufweisen.
In den Bauvorlagen sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen.
Der Belag des Stauraumes vor Garagen, sowie Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen auf privatem Grund dürfen nicht asphaltiert werden, sondern sind so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann (mögliche Befestigung mit Kies, Rasengittersteine, Pflastersteine mit Grasluge, o. ä.).
Den öffentlichen Verkehrsflächen darf von privatem Grund kein Oberflächenwasser zugeführt werden.
- 5. Einfriedigungen**
Als Einfriedung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind straßenseitig nur sockellose Zäune von mind. 1,20 m Höhe und freiwachsende Hecke zulässig.
Bei Grundstückszufahrten muss die Einfriedigung so gestaltet sein, dass ausreichende Sichtdreiecke bei der Ausfahrt freigehalten werden.
- 6. Natur- und Landschaftsschutz**
Zur Erhaltung der Stabilität des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Aufschüttungen zu versorgen. Wengere Flächen sollen so gestaltet werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist (z.B. Pflastersteine mit Grasluge, Rasenpflaster, Schotterterrassen o. ä.).
Unverschlusste Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Ein Entwässerungsplan mit Geländeschnitt ist vorzulegen.
- 7. Abstandsflächen**
Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächenhöhe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an.
Nebengebäude z.B. Gartenhäuschen und Gerätehäuser sind im Rahmen der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.
- 8. Sichtdreiecke**
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stäpel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,50 m über der Fahrbahn erreichen.
- 9. Immissionsschutz**
9.1 Das Büro BASIC, Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Gundelstheim, hat eine Verkehrslärm / Gewerbelärmbeurteilung für das Baugebiet durchgeführt (die Beurteilung der Begründung beiliegend). Im Lageplan sind die Gebäudeseiten, bei denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte i. dieser Lärmbeurteilung vorliegt, durch Planzeichen entsprechend Ziff. 15.6 der PlanZV gekennzeichnet.
Die Flächwasserzone ist um das gesamte RRB anzulegen. Hier darf als Gefälle auf 1m Breite ein Höhenunterschied von max. 20 cm entstehen. Die Flächwasserzone müssen so angelegt werden, dass durch Wassereintritt in die Räume im Sinne der DIN 4109 in diese Richtung angeordnet sind. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, müssen alle Wohn- und Schlafräume, bei denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von nachts mehr als 49 dB(A) vorliegt, eine kontrollierte Be- und Entlüftung erhalten. Der Schallschutz ist für ruhebedürftige Räume dann über andere technische Maßnahmen, wie z. B. Einbau von Schalldämmfüßen, zentralen Belüftungseinrichtungen, Festverglasung vor den Fensteröffnungen, Schallschichtenfenster mit fensteranbringlicher Belüftung, usw. zu gewährleisten.
Auf den gekennzeichneten, dem Lärm zugewandten Seiten sind bei schutzbedürftigen Räumen bei der Überschreitung des Immissionspegels von nachts mehr als 49 dB(A) Nachtaufenthaltsräume mit einem offenkaren Fensterricht zulässig (nur zu Reinigungszwecken offenkare Fenster).
Der passive Schallschutz ist in Abhängigkeit von der Raumutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsabklärung auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 nachzuweisen.
Die Aufwendungen zum Lärmschutz sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.
Anforderungen Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18005 (2, 1) für ein WA:
Tages (16.00 bis 22.00 Uhr) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
Verkehrslärm 55 Verkehrslärm 45
Gewerbelärm 55 Gewerbelärm 40
- 10. Grünordnungsfestsetzungen**
10.1. Private Grünflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bepflanzung durch Einzelbäume und Sträuchern zu gliedern. Obstbäume und heimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen.
Je 500 qm privater Grundstücksfläche ist mind. ein großkröniger Laubb Baum und je 100 qm Gartenländliche mind. ein Obstbaum wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
10.1.1 Pflanzstreifen auf privater Fläche am Bebauungsrand
An den Bebauungsrand ist auf privatem Grund an der Grundstücksgrenze ein mind. 3 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern wahlweise aus der Pflanzliste Ziff. 10.2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die geplanten Neuanpflanzungen an den bestehenden Wirtschaftswegen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht übertreten. Der Abstand und die Befahrbarkeit der Wirtschaftsweg sind durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.
10.2 Pflanzliste für private und öffentliche Grünflächen
Zur Bepflanzung ist ausschließlich autochthonen Pflanzmaterial zulässig.
z. B. Großkrönige Bäume:
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia cordata Winterlinde
Acer platanoides Spitzahorn
Juglans regia Walnuss
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Alnus glutinosa Rotleiche
z. B. Kleinkrönige Bäume:
Sorbus aria Mehلبere
Sorbus intermedia Schwedische Mehلبere
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Malus communis Wildapfel
Pyrus communis Wildbirne
z. B. Sträucher und Gehölze:
Cornus sanguinea Hartweige
Hazelnuß
Lonocera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Rosa arvensis Heide-Rose
Sambucus nigra Holunder
Carpinus betulus Pfaffenholz
Eunonymus europaeus Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus Faulbaum
Rhamnus frangula
Von der Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist abzusehen.
10.3 Öffentliche Grünflächen
10.3.1 Straßenbegleitende Grünflächen
Die straßenbegleitenden Grünflächen sowie die Grünfläche im Bereich des unterirdischen Abwasserpumpwerkes sind wahlweise mit Feldahorn oder Felsenbirne zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die öffentlichen Parkflächen (in der nördlichen Grünfläche (A3) und im Spielplatz sind beidseitig mit Spitzahorn (Acer platanoides ab StU 8 - 10 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
10.4 Öffentliche Grünflächen - Ausgleichsflächen
10.4.1 Ausgleichsfläche A1
Fl.-Mn. 41 und 10 Teilfläche der Gmkg, Esbach mit 5.040 m² Fläche
I. Renaturierung und Aufweitung des Grabens im Osten mit strukturierten, flachen Ufern entlang des Grabens und Flächwasserzone, die temporär überstaut werden. Diese sind von Bepflanzung frei zu halten und dürfen eine aktive Mahd der Grabensohle im Sinne einer Sukzession zu vermeiden.
II. Bepflanzung entlang der Südkante mit einer dreireihigen Hecke mit heimischen Sträuchern, locker bepflanzt, wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 10.1.3.
III. Entwicklung der restlichen Wiesenfläche als extensive Wiese.
Die Entwicklung zu Mager- und Halbtrockenrasen über magere Grattalwiesen erfolgt durch extensive Grünlandnutzung ohne Düngung oder Pestizidinsatz sowie durch ein- bis zweischichtige Mahd mit Mähgutentnahme und / oder der Beweidung durch Schafherde. Dabei muss jeweils 1/3 der Fläche als Algrasfläche über den Winter stehen bleiben. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen, die 2. Mahd im September.
10.4.2 Ausgleichsfläche A2
Fl.-Nr. 100 Teilfläche der Gmkg, Esbach mit 480 m² Fläche
I. 5 m breiter Pflanzstreifen zur Flächengrünung
Entlang der Grundstücksgrenze im Westen ist ein dicht beplanzter Pflanzstreifen als dreireihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern, wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 10.2 zur Eingrünung und Abschirmung zum bestehenden Parkplatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht übertreten, der Abstand zu dem Nachbargrundstück ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.
II. Umwandlung von Ackerland in extensive Wiesennutzung
Die Entwicklung zu einer Fettwiese erfolgt durch Ansaat einer kräuterreichen Saatgutmischung z.B. von Rieger-Holmann, Typ Fettwiese und extensive Grünlandnutzung ohne Düngung oder Pestizidinsatz sowie durch ein- bis zweischichtige Mahd mit Mähgutentnahme.
Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht übertreten, der Abstand zu dem Nachbargrundstück ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.
III. Pflanzung von 3 hochstämmigen Obstbäumen
Auf der extensiven Wiesenfläche sind 3 Obstbäume, Hochstamm (Stammumfang 10/12 cm bei 100 m), Pflanzabstand 10 - 15 m, wahlweise aus nachfolgender Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Einzäunung der Obstweide ist unzulässig.
Pflanzliste für Obstbäume
(Wild-) Obstbäume in geeigneten Lokalisationen.
Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm mit Ballen
Apfel:
Baumanns Renette, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Eibachobster, Gewürzäpfel, Hauvafel, Kaiser Wilhelm, Landberger Renette, Lohrer Rambur, Mauzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafnase, Winterglockenapfel, Winterambur
Birne:
Oberstdorfer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne
Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämling)
10.4.3 Ausgleichsfläche A3
Fl.-Nr. 100 Teilfläche und 103/1 TF mit 980 m² Fläche
I. 5 m breiter Pflanzstreifen zur Flächengrünung
Entlang der Grundstücksgrenze im Nordwesten ist ein dicht beplanzter Pflanzstreifen als dreireihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern (ca. 2 m hoch), wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 10.2 zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht übertreten, der Abstand zu dem Nachbargrundstück ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern. Zur Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig. Sträucher Auswahl entsprechend Pflanzliste Ziff. 10.2
II. Bepflanzung Parkplatz mit je 2 Spitzahorn (Acer platanoides) siehe Ziff. 10.3.1 der Grünordnungsfestsetzungen.
10.4.4 Festsetzungen zu den o.a. Ausgleichsflächen A1 bis A3
Die Baum- und Gehölzstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zerschnitene Festsetzungen gebunden.
Die Bepflanzung ist sofort bei Baubeginn wahlweise aus den o.g. Pflanzlisten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Umfang und Gestaltung der Abgrabungen sowie der Uferstreifen sind mit dem Landschaftsamt Coburg und dem Wasserwirtschaftsamt Kronach abzustimmen.
Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen befinden sich alle auf öffentlichem Grund. Sie sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet, die durch das Baugebiet "Gartenäcker" hervorgerufen wurden.
10.5. Schutz des Oberbodens
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnötig noch verunstaltet werden. Veränderungen des natürlichen Bodenniveaus, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden und zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 19915 zu Wiederverwertung zu sichern.
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Schicht abzudecken und in Mieten mit 3,00 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.
Für den Umgang mit Bodenmaterial wird auf die einschlägigen Merkblätter verwiesen z.B. Merkblatt "Umgang mit huminischem und organischem Bodenmaterial Stand 04/2016. Bezug und weitere Informationen über: http://www.flu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm
- 11. Wasserwirtschaft**
Es wird empfohlen, dass bei den Wohnhäusern, die der Bundesautobahn BAB A73 am nächsten liegen, die ruhebedürftigen Räume der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.
Außerdem werden, um die Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der BAB A73 zu mindern, in den betroffenen Räumen Schallschutzfenster empfohlen.
Die empfohlenen, passiven Schallschutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Eigentümers. Dem Straßenbaustattdräger, der Bundesrepublik Deutschland, entstehen keine Aufwendungen hinsichtlich des Verkehrslärmschutzes.
11.1. Hausdrainagen dürfen nur am Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.
11.2. Die Kellergeschosse sind fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.
11.3. Die Dichtigkeit von privaten Hausanschlüssen an die öffentliche Kanalisation muss gewährleistet sein und nachgewiesen werden.
11.4. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Abgrenzung durch Schürftiefe, die durch Schürftiefe, die durch Schürftiefe von Grundwasser wird hingewiesen, ebenso auf die notwendigen wasserrechtliche Erlaubnis bei einer Grundwasserhaltung während der Bauzeit. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

- IV. Regenrückhaltebecken**
Anlage von Tief- und Flachwasserzonen zur Ansiedlung und Lebensraumerschaffung von Wiesentörnen durch abwechslungsreiche Ufer-Büschungsgestaltung und eine geschwungene Linienerfüllung
Der Restwasserstand in der Tiefwasserzone beträgt ca. 80 cm.
Die Flachwasserzone ist um das gesamte RRB anzulegen. Hier darf als Gefälle auf 1m Breite ein Höhenunterschied von max. 20 cm entstehen. Die Flachwasserzone müssen so angelegt werden, dass durch Wassereintritt in die Räume im Sinne der DIN 4109 in diese Richtung angeordnet sind. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, müssen alle Wohn- und Schlafräume, bei denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von nachts mehr als 49 dB(A) vorliegt, eine kontrollierte Be- und Entlüftung erhalten. Der Schallschutz ist für ruhebedürftige Räume dann über andere technische Maßnahmen, wie z. B. Einbau von Schalldämmfüßen, zentralen Belüftungseinrichtungen, Festverglasung vor den Fensteröffnungen, Schallschichtenfenster mit fensteranbringlicher Belüftung, usw. zu gewährleisten.
Auf den gekennzeichneten, dem Lärm zugewandten Seiten sind bei schutzbedürftigen Räumen bei der Überschreitung des Immissionspegels von nachts mehr als 49 dB(A) Nachtaufenthaltsräume mit einem offenkaren Fensterricht zulässig (nur zu Reinigungszwecken offenkare Fenster).
Der passive Schallschutz ist in Abhängigkeit von der Raumutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsabklärung auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 nachzuweisen.
Die Aufwendungen zum Lärmschutz sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.
Anforderungen Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18005 (2, 1) für ein WA:
Tages (16.00 bis 22.00 Uhr) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
Verkehrslärm 55 Verkehrslärm 45
Gewerbelärm 55 Gewerbelärm 40
- C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Firstrichtung)
im Hinblick auf die Solarestrahlung wird empfohlen, die Firstrichtung in Süd-Südwest-Richtung auszurichten.
- vorhandene Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude
- Abbruch vorhandene Gebäude
- Garagen mit Einfahrt- bzw. Zufahrtsrichtung (vorgeschlagener Standort)
- Grundstücksgrenzen
vorhanden
neu, vorgeschlagen
vorhanden, aufzuheben
- Flurstücksnummern
Höhennlinien m ü.N.N.
vorhandener offener Graben
best. Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanal
best. Hochspannungsleitung 110 kV außerhalb des Baugebietes mit beidseitiger Baubeschränkungzone
Sichtdreieck
Geschützte Landschaftsbauabschnitt
"Ebalcher See" außerhalb des Baugebietes
- D. HINWEISE DURCH TEXT**
- 1. HINWEISE ZUM NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ.**
Auf die "Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung" (NW FreiV) v. 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000 und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemäßigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRNGW - veröffentlicht im AImBl) Nr. 3/2000, die die erlaubte Versickerung von Niederschlagswasser beschreiben, wird hingewiesen. Eine Schachtwasserleitung (ohne Vorrangung) sollte unterbleiben.
Der Bau von Regenwasser - Systemen für private Nutzung, die einen Notüberlauf in das öffentliche Kanalsystem haben, ist aus ökologischen Gesichtspunkten durchaus erwünscht.
Natürliche Baustoffe und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen. Die Verwendung von regenerativen Energien ist wünschenswert.
Auf den Einsatz schadstoffarmer Heizsysteme und auf die Nutzung moderner Energien im Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.
2. HINWEIS ZUR ERRICHTUNG VON VERTEILERSCHRÄNKEN UND STRASSENLEUCHTEN.
Die Verteilerschränke und Straßenleuchten sind auf öffentlichem Grund zu errichten. Sollte dies aus Standortgründen nicht möglich sein, sind diese auch auf privatem Grundstück zu dulden.
- E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN**
- 1.** Bei der Durchführung von Bauplanmaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Masten der Fernleitungsanlagen der Telekomunikationsunternehmen gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernleitungsanlagen der Telekomunikationsunternehmen erforderlich.
2. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seeshof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.
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 befähigt 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.
Art. 8 Abs. 2 DschG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu bewahren, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt und die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Hinweis zum Schutz vor Straßennähe
- 11. Wasserwirtschaft**
Es wird empfohlen, dass bei den Wohnhäusern, die der Bundesautobahn BAB A73 am nächsten liegen, die ruhebedürftigen Räume der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.
Außerdem werden, um die Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der BAB A73 zu mindern, in den betroffenen Räumen Schallschutzfenster empfohlen.
Die empfohlenen, passiven Schallschutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Eigentümers. Dem Straßenbaustattdräger, der Bundesrepublik Deutschland, entstehen keine Aufwendungen hinsichtlich des Verkehrslärmschutzes.
11.1. Hausdrainagen dürfen nur am Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.
11.2. Die Kellergeschosse sind fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.
11.3. Die Dichtigkeit von privaten Hausanschlüssen an die öffentliche Kanalisation muss gewährleistet sein und nachgewiesen werden.
11.4. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Abgrenzung durch Schürftiefe, die durch Schürftiefe, die durch Schürftiefe von Grundwasser wird hingewiesen, ebenso auf die notwendigen wasserrechtliche Erlaubnis bei einer Grundwasserhaltung während der Bauzeit. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.
- F. VERFAHRENSVERMERKE**
- 1.** Der Gemeinderat der Gemeinde Dörfles-Esbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 18.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 40/08 der Gemeinde Dörfles-Esbach vom 01.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat hat am 18.08.2016 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans einschl. Begründung in der Fassung vom 18.08.2016 gebilligt und die freiezeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behörden beschlossen.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 18.08.2016 hat im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 13.09.2016 im Rathaus der Gemeinde stattgefunden. Anschließend wurde die Vorentwurfsplanung vom 15.09.2016 bis 06.10.2016 öffentlich ausgestellt.
4. Gleichzeitig wurden die Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 09.09.2016 an der Planausstellung beteiligt.
5. Der Gemeinderat hat am 10.11.2016 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan mit den bereits eingereichten Änderungen i. d. Fassung vom 10.11.2016 einschließlich Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
6. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.11.2016 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 10.11.2016 wurde einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 01.12.2016 bis 05.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung v. 10.11.2016 in der Zeit vom 25.11.2016 bis 05.01.2017 beteiligt.
8. Der Gemeinderat hat am 19.01.2017 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung vom 19.01.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Dörfles-Esbach, den
(Siegel)
Döhler (1. Bürgermeister)
- 9.** Ausgefertigt: Dörfles-Esbach, den
(Siegel)
Döhler (1. Bürgermeister)
- 10.** Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan wurde am 25.01.2017 im Amtsblatt Nr. 4 gemäß § 10 Abs. 3 Habsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.
Dörfles-Esbach, den
(Siegel)
Döhler (1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GARTENÄCKER"

Gemeinde: **DÖRFLES-ESBACH**

Gemarkung: **ESBACH**

Flurgebiet: **COBURG**

Landkreis: **OBERRFRANKEN**

Reg. Bez.: **OBERRFRANKEN**

Darstellung: **LAGEPLAN LEGENDE SCHEMASCHNITT GRÜNORDNUNGSPLAN**

Beilage: **Plan-Nr. Maßstab: 1 : 1000**

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	18.08.2016	Schöner	Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2008
Entwurf	10.11.2016	Schöner	Billigungsbeschluss vom 18.08.2016
Bebauungsplan	19.01.2017	Schöner	Billigungsbeschluss vom 10.11.2016 Satzungsbeschluss vom 19.01.2017

Gemeinde: **Dörfles-Esbach** Entwurfsverfasser: **Weitramsdorf, 19.01.2017**

1. Bürgermeister **Koenig + Kühnel**
Ingenieurbüro GmbH
Schöner 11
91061 Weitraisdorf
Tel. 091518330-0 Fax 8338-33