

GEMEINDE GEORGENSGMÜND – BAHNHOFSTRASSE 4
91166 GEORGENSGMÜND
TEL.: 09172/703-0, FAX: 09172/703-50, E-MAIL: info@georgensgmueund.de

Satzung

zum
Bebauungsplan

Nr. 62 „Am Hochbehälter“



Gemeinde Georgensgmünd, Landkreis Roth

A. Präambel

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt aufgrund

- aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- i. v. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

folgenden

Bebauungsplan

Nr. 62 „Am Hochbehälter“

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom 01.07.2014, der Satzung sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.06.2014.

B. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan sind wie folgt festgelegt:

- Wald mit öffentlichem Feld- und Waldweg im Westen
- Vorhandene Bebauung (Brunnen-/Wasserweg) im Süden
- Vorhandene Bebauung (Moselstraße) im Osten
- durch den vorhandenen Wald im Norden.

Der Geltungsbereich beinhaltet die die Grundstücke Fl.Nr. 1104/2, 1104/3, 1104/4, 1105, 1105/2, 1105/21 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1094, 1094/5, 1102, 1103, 1104, 1104/1, 1120/2 jeweils der Gemarkung Georgensgmünd.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,36 ha.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschoszahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

2.1.3 Höheneinstellung der Gebäude

Für jedes Grundstück ist im Bauantrag die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivelement mit Bestand –und Planungshöhen darzustellen. Folgende Höheneinstellungen sind einzuhalten:

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an (Hangseite), darf der OK-Fertigfußboden Kellerdecke gebäudemittig maximal 1,00 m über das talseitige Urgelände herausragen.

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab (Talseite), darf die OK Fertigfußboden der Kellerdecke gebäudemittig max. 0,30 m über OK-Erschließungsstraße liegen oder max. 1,00 m über dem talseitigen Urgelände. Das jeweilige Grundmaß ist dabei maßgebend. Untergeschosse sind nicht zulässig.

Die max. Firsthöhen über OK Kellerdecke betragen in Gebäudemitte für das gesamte Wohngebiet (Parzellen 0 mit 23) H = 8,50 m.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass als Hausform nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

2.2.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Für Garagen und Nebengebäude ist eine Grenzbebauung zulässig, wenn die Festsetzungen des Art. 6, Abs. 9 BayBO hinsichtlich Wandhöhe, Größe und Gebäudelänge eingehalten werden.

2.2.2 Anzahl der Geschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss bei II im Obergeschoss und bei I+D im Dachgeschoss liegen muss.

2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

2.3.1 Stellplätze / Garagen

Die Anzahl der erforderlichen und herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) richtet sich nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ der Gemeinde Georgensgmünd in der jeweils aktuellen Fassung.

Bei Beachtung der Bestimmungen des Art. 6, Abs. 9 BayBO ist eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig. Eine straßenseitige Grenzbebauung ist nicht zugelassen.

Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 5,0 m freizuhalten.

Die Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

2.3.2 Nebengebäude / Gartenhäuschen

Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten. Pro Parzelle ist nur ein Nebengebäude zulässig. Grenzbebauung ist nur im Rahmen des Art. 6, Abs. 9 BayBO zulässig. Die Dachneigung wird auf 0-48° festgesetzt, Flachdächer mit Dachneigungen von 0-5° sind zu begrünen. Bei auf die Dachhaut aufgeständerten Sonnenkollektoren ist eine Begrünung nicht erforderlich.

Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

2.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.13, 14 und 16 BauGB)

2.4.1 Leitungen

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen. Bei der Erschließung sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgern zu führen. Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die Gemeindewerke sichergestellt.

2.4.2 Mülltonnenstandplatz

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind. Bis zu einer Realisierung des zweiten Bauabschnittes des Baugebietes, müssen Mülltonnen der Parzellen Nr. 17 – 23 zur Abholung an die vorübergehend eingerichtete Sammelstelle für Müllbehälter gebracht werden.

2.4.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 5 m³ Nutzvolumen pro Einfamilienhaus und 3 m³ Nutzvolumen pro Doppelhaushälfte).

Der Überlauf der Zisterne kann an das öffentliche Entwässerungsnetz (Oberflächenwasserkanal) angeschlossen werden.

Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist aus ökologischen Gründen erwünscht. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung

(NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

2.5 Grünordnung

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume, Sträucher oder sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist spätestens im Frühjahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind, soweit keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu erhalten (private Grünflächen).

2.2.3 Erhaltungsgebote

Die von West nach Ost durch den Geltungsbereich verlaufende Hecke ist inklusive der am östlichen Randbereich stehenden Eiche gemäß den Eintragungen im Planblatt dauerhaft zu erhalten. Es erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche.

Die Gehölze sind während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RSBB zu sichern. Auffüllungen und Ablagerungen im Kronenbereich der Gehölze sind nicht zulässig.

2.2.4 Pflanzmaßnahmen

Pflanzgebot A – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Pro Bauparzelle ist mindestens ein Hochstamm III. Ordnung (Größe bis ca. 12 m) der folgenden Arten zu pflanzen (der Baumstandort ist im Bauantrag darzustellen):

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | H 3xv STU 16-18 |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | H 3xv STU 16-18 |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | H 3xv STU 16-18 |
| Malus sylvestris (Holz-Apfel) | H 3xv STU 12-14 |
| Pyrus communis (Holz-Birne) | H 3xv STU 12-14 |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | H 3xv STU 16-18 |
| Sorbus aria (Mehlbeere) | H 3xv STU 16-18 |

Hochstämmige Obstbäume (insbesondere Apfel, Birne, Pflaume in heimischen Sorten, die den Belangen der traditionellen Kulturlandschaft entsprechen)

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammlänge 1,8 m, StU mind. 10-12 cm

Nicht zulässig sind Blautannen, Fichten und nicht heimische Koniferen.

Pflanzgebot B – Waldrandbepflanzung auf öffentlichen Flächen

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist zur Entwicklung eines gestuften Waldrandes der Bestand mit folgenden Arten zu unterpflanzen:

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Cornus sanguinea (Hartriegel) | v. Str. 4Tr. 100-150 |
| Cornus mas (Kornelkirsche) | v. Str. 4Tr. 100-150 |

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | v. Str. 4Tr. 100-150 |
| Rhamnus cathartica (Faulbaum) | v. Str. 4Tr. 100-150 |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | v. Str. 4Tr. 100-150 |
| Ligustrum vulgare (Liguster) | v. Str. 4Tr. 100-150 |
| Rosa canina (Hunds-Rose) | v. Str. 4Tr. 100-150 |
| Rosa rubiginosa (Wein-Rose) | v. Str. 4Tr. 100-150 |

Die Sträucher sind im Abstand von 3,0 m zwischen den Reihen und 3,0 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen. Einzelne Bäume aus dem vormaligen Waldbestand bleiben erhalten und werden in die Pflanzung integriert. Die Waldrandbepflanzung ist in den ersten fünf Jahren zur Vermeidung von Wildverbisschäden zu zäunen. Nach der Anwachsphase ist die Zäunung zu entfernen.

Alle Pflanzungen sind durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Im Anschluss an die Gehölze ist ein ca. 2 m breiter Gras-/Krautsaum über Sukzession zu entwickeln. Dieser ist alle 2-5 Jahre zu mähen. Die Düngung der Fläche oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Die Waldrandbepflanzung wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2.2.5 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Folgende in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen sind zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Fällung der Höhlenbäume/Biotopbäume im Oktober
- Fällung der Höhlenbäume/Biotopbäume mit Schutzmaßnahmen für Fledermäuse nur abschnittsweise mit Kontrolle auf Anwesenheit
- Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (nicht vom 1.3. bis 30.9.) Wird von diesem Zeitraum abgewichen, ist das Baufeld vorher zu begehen und auf Bodennester zu überprüfen.
- Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten (Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern über 2 qm errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010):Vogelschlag an Glasflächen vermeiden))

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen):

- Anbringen von acht Fledermauskästen und vier Spaltenkästen im angrenzenden Wald, jährliche Wartung
- Bereitstellung von 15 künstlichen Nisthöhlen für Folgenutzer von Spechthöhlen in ungestörten Bereichen westlich des Vorhabens, jährliche Wartung

Ggf. ist ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu stellen.

2.2.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan Nr. 62 „Am Hochbehälter“ verursacht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung rein rechnerisch 7.315,7 m² Ausgleichsfläche notwendig, wovon 693,3 m² innerhalb des Geltungsbereiches durch die Anlage eines gestuften Waldrandes angerechnet werden können (Pflanzgebot B). Die Waldrandbepflanzung erfolgt auf 2.311,0 m² wird aber nur mit einem Faktor von 0,3 als Ausgleich anerkannt.

Die verbleibenden 6.622,4 m² werden aus dem Ökokonto der Gemeinde Georgensgmünd abgebucht.

Hierfür steht die Ökokontofläche Nr. 8 mit der Flur-Nr. 1124, Gemarkung Georgensgmünd zur Verfügung. Hier wurde ab dem Jahr 2003 auf einer ehemaligen Ackerfläche ein reiner Laubwald mit Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche und Winterlinde aufgeforstet. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 6.400 m² und wurde noch keinem Eingriff zugeordnet. Sie dient als Ausgleich für den Eingriff in Wald, der durch den Bebauungsplan Nr. 62 verursacht wird. Es werden daher 423,5 m² abgebucht.

Für den restlichen Eingriff wird die Ökokontofläche Nr. 14 mit den Flur-Nrn. 1186, 1187 und 1194, Gemarkung Obersteinbach ob Gmünd herangezogen. Auf dieser Fläche fand zwischen 2009 und 2010 eine Bachrenaturierung mit Anlage von Mulden und der Extensivierung von Grünlandflächen statt. Von der insgesamt ca. 10.500 m² großen Fläche werden 6.198,9 m² für den Bebauungsplan Nr. 62 abgebucht.

Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU, Dienststelle Hof, zu melden.



Abb. 1: Lage der Ökokontofläche Nr. 8 in Georgensgmünd



Abb. 2: Lage der Ökokontofläche Nr. 14 in Obersteinbach ob Gmünd

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachform, Dachneigung

Für Wohngebäude sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen für Haupt- und Wohngebäude betragen für Satteldächer (E+D) 35-48°, für Satteldächer (II) 10-25°, für alle sonstigen Dachformen 10-25°.

Für Garagen und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen zugelassen, die zulässigen Dachneigungen betragen 0-48°; Flachdächer mit Dachneigungen von 0-5° sind zu begrünen. Bei auf die Dachhaut aufgeständerten Sonnenkollektoren ist eine Begrünung nicht erforderlich.

3.2 Firstrichtung/Eindeckung/Dachüberstände

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind nicht zwingend festgesetzt.

Als Dacheindeckung sind Ziegel und Dachsteine in anthrazitfarbenen und naturroten Farbtönen zulässig.

Flachdächer mit Dachneigungen von 0-5° sind zu begrünen (Ausnahme aufgeständerte Sonnenkollektoren).

Dachüberstände dürfen am Ortgang und an der Traufe nicht mehr als 75 cm über die Außenwände vorspringen.

3.3 Dachgauben/Zwerchhäuser/Anbauten

Zwerchhäuser sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Zur vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan sind am Hauptkörper winkelige Anbauten und Querbauten zugelassen, das sind z. B. Zwerchhäuser, Pergolen, Freisitze, Wintergärten und dgl. Die zugelassenen Anbauten müssen untergeordnet sein und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen.

Dachgauben sind generell als Einzelgauben zulässig (z.B. Satteldach, Schleppdach etc.), jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Einzelgauben dürfen nicht breiter als 2,50 m sein. Der Randabstand zum Ortgang und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen.

Die Firstoberkante der Spitzgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche der Schleppgauben müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

3.4 Kniestöcke

Kniestöcke bis max. 75 cm sind zugelassen; als unterer Bezugspunkt wird die OK Rohdecke über EG festgelegt. Sie werden als Schnittlinie der Innenseite der Dachsparren mit der Verlängerung der Außenmauerkante definiert.

Bei Zwerchhäusern darf die Kniestockhöhe 0,75 m überschreiten.

Für versetzte Pultdächer beträgt die max. Kniestockhöhe 1,80 m.

3.5 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesystem) empfohlen.

Auf das „Erneuerbare-Energie-Wärme-gesetz (EEWärmG), das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen.

Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und transparente Wärmedämmung sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht.

Aufständerungen von Solaranlagen und Sonnenkollektoren auf der Dachhaut von Garagen und Nebengebäuden sind zulässig, jedoch nicht auf den Hauptgebäuden.

Die Errichtung von Windkraftanlagen ist nicht zulässig.

3.6 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind teildurchlässig z.B. mit Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, mit Kies / Schotter oder gepflasterten Fahrspuren zu befestigen. Auf geringstmögliche Versiegelung ist zu achten. Auf den Erhalt der Versickerungsfähigkeit wird hingewiesen.

3.7 Einfriedungen, Geländemodellierung

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m) und mit vertikalen Holzlattenzäunen oder Stabgitterzäunen erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

Zugelassen sind Sockelmauern aus Beton und Kunststeinen bis 20 cm Höhe sowie Einfriedungsmauern aus Natursteinen bis 1,20 m Höhe.

Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander und zur freien Landschaft sind durch Maschendrahtzäune und Holzzäune ohne Sockel bis zu 1,20 m Höhe möglich bzw. mit Hecken aus Laubgehölzen.

Stützmauern und Abtreppungen aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, gegebenenfalls abgestuft, sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung zulässig.

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken in terrassenförmiger Ausbildung mit max. Böschungshöhen von 1,00 m sind zulässig; Böschungsneigungen nicht steiler als 1 : 1,5. Die Böschungen sind zu bepflanzen.

3.8 Fassaden

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Klinker- und Natursteinfassaden sind in untergeordneten Teilbereichen zulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zugelassen, jedoch keine typischen Blockhäuser.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassaden ist zugelassen.

4. Sichtfelder/Schutzzone

Bauverbotszone entlang der südwestlich angrenzenden Waldgrundstücke

Entlang des südwestlich an das Baugebiet angrenzenden Waldgrundstücke gilt eine Bauverbotszone mit einer Breite von 25,00 m gemessen von den Stämmen der äußersten Baumreihe des zusammenhängenden Waldes zum Baugebiet hin. Innerhalb dieser im Bebauungsplan gekennzeichneten Zone dürfen, außer Zäunen, Einfriedungen, Garagen/Carports Hochbauten nicht errichtet werden, Anpflanzungen im Rahmen der Baulandeingrünung und Gartengestaltung dürfen erfolgen. Innerhalb dieses Bereiches liegt auch ein Streifen mit vorhandenem Baumbestand, in welchem teilweise Parkplatzflächen für Besucher vorgehalten werden. Durch gezielte Baumpflege und Verjüngung sowie einer Waldrandbepflanzung mit Sträuchern wird dieser Streifen nicht mehr als zusammenhängender Wald eingestuft.

5 Schutz der baulichen Anlagen

Grundwasser

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationanlagen ist nicht gestattet.

Soweit eine Bauwasserhaltung erforderlich ist (siehe Nr. 5.1), ist eine beschränkte Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach Art. 17a BayWG für das vorübergehende Absenken und Ableiten von Grundwasser im Rahmen einer Baumaßnahme erforderlich. Diese ist beim LRA (Wasserrecht) zu beantragen.

C. Hinweise

Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

Zisternen

Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden (siehe auch Abschnitt 2.4.3).

Eine Versickerung und damit Grundwasserzuführung des anfallenden Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten auf dem Grundstück ist zulässig.

Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird in Asphaltbauweise auszuführen.

Beleuchtung

Keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe. Es sind LED-Leuchten bzw. solche mit einem niedrigen Energieverbrauch zu verwenden.

Leitungen

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Es ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten.

Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Schreiben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Angrenzende forstwirtschaftliche Grundstücke

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden forstwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Belästigungen in Form von Lärm und sonstigen Emissionen ergeben können, die von den Bewohnern des Baugebietes hingenommen werden müssen.

D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Aufgestellt, Georgensgmünd den 16.04.2014
Ergänzt, Georgensgmünd den 18.06.2014

GEMEINDE GEORGENSGMÜND
Bauabteilung

Georgensgmünd, den

.....

1. Bürgermeister, Ben Schwarz