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

SATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

NR. 39 „Bleichel IV“

Georgensgmünd

GEMEINDE GEORGENSGMÜND
LANDKREIS ROTH

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt als Satzung auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats vom 05.02.2020 und aufgrund des §§ 2, 9, 10, und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung,

den mit Bekanntmachung vom 13.02.2020 rechtverbindlich gewordenen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Georgensgmünd Nr. 39 „Bleichel IV“

§ 1
GELTUNGSBEREICH

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

Im Norden: durch die Fl.Nrn. 793, 794, 795, 796, 803, 805, 807, 808 und 809, Gemarkung Georgensgmünd

Im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 57 „SO Lebensmittelmarkt am Bleichel“

Im Westen: durch die Regenäckerstraße

Im Osten: durch die Staatsstraße 2224

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 798, 799/8, 804 und Teilflächen der Fl.Nrn. 797, 797/2, 799, 800, 802 und 803 der Gemarkung Georgensgmünd.

§ 2
BESTANDTEILE

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 39 „Bleichel IV“ sind das Planblatt in der Fassung vom 10.02.2020 mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 3
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nur ausnahmsweise zugelassen. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

§ 4
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 bzw. 1,0 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschoßzahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

§ 5
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, ABSTANDSFLÄCHEN

(1) Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass als Hausform nur Einzel- (E), Doppel- (ED) und Reihenhäuser (RH) sowie Mehrfamilienhäuser (MFH) zulässig sind, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

(2) Die Zahl der Vollgeschosse wird mit den im Planblatt festgelegten Geschosszahlen festgesetzt. Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung auf max. II bzw. zwingend III Vollgeschosse festgelegt. Wobei das zweite Vollgeschoss bei II im Obergeschoss und bei E + D im Dachgeschoss liegen muss.

(3) Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind einzuhalten. In dem mit „MFH/RH“ gekennzeichneten Baufeld darf von Art. 6 Abs. 6 BayBO abgewichen werden. Hier genügt vor zwei Außenwänden als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Abs. 5 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m, auch bei mehr als 16 m Länge.

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

§ 6
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind, sofern keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen sind, gärtnerisch zu gestalten. Die großflächige Verwendung anorganischer Materialien, z B. Granitsplitt, Marmorkies, etc., ist nicht zulässig.

§ 7
GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(1) 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.

(2) 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.

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

(4) Die Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt. Die Anordnung der Garagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(5) Garagen und Carports sind nur mit flachgeneigten Dächern < 10° zulässig, um Verschattungen des Nachbarn zu vermeiden. Gründächer sind zulässig und erwünscht.

§ 8
NEBENGEBÄUDE / GARTENHÄUSCHEN

Verfahrensfreie Nebenanlagen nach Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 9
MÜLLTONNENSTANDPLATZ

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind. Bei den Mehrfamilienhäusern ist Art. 43 BayBO zu beachten.

Die Abfallgefäße der Parz. 25 sind am Abholtag westlich der Parz. 24 aufzustellen.

§ 10
EINFAHRTEN UND HOFBEFESTIGUNGEN

Einfahrten, Hofbefestigungen und private und öffentliche PKW-Stellplätze sind teildurchlässig zu befestigen.

Auf geringst mögliche Versiegelung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.

Pflasterflächen sind aus wasserdurchlässigem Pflasterbelag, großfugig verlegtem Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteinen herzustellen.

§ 11
DÄCHER, DACHAUFBAUTEN, KNIESTÖCKE

(1) Als Dachformen sind bei einer zweigeschossigen Bebauung (E + D, II) Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer, Zeltdächer oder Flachdächer zulässig.
Bei einer dreigeschossigen Bebauung (III) sind nur Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind generell nicht zulässig.

(2) Die zulässigen Dachneigungen für Haupt- und Wohngebäude betragen für Satteldächer (E+D) 35-50°, für Satteldächer (II, III) 10-25°, für Flachdächer 0-5°, für alle sonstigen Dachformen 10-25°.
Für Nebengebäude sind sämtliche Dachformen zugelassen, die zulässigen Dachneigungen betragen 0-50°. Die zulässige Dachneigung von Garagen und Carports ist in § 7 Abs. 5 geregelt.

(3) Als Dacheindeckung sind Ziegel (keine glasierten) oder Betonsteineindeckung, in anthrazitfarbenen und naturroten Farbtönen zulässig. Gründächer sind erwünscht.

(4) Die Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind nicht zwingend festgesetzt.

(5) Querbauten sind zulässig. Der First von Querbauten muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Querbauten sind z. B. Zwerchhäuser, Pergolen, Freisitze, Wintergärten und dgl. Die zugelassenen Anbauten müssen dem Hauptgebäude in Größe und Baumasse untergeordnet sein und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen.

(6) 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 muss mindestens 1,25 m betragen.

(7) Kniestöcke bis max. 0,75 m 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.

§ 12
FASSADEN

Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich helle, gedeckte Farben zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fassadenmaterialien, welche naturbelassen, ohne deckende Oberflächenbehandlung, verarbeitet werden. Nicht zulässig sind Waschbetonfassaden, Fliesen und glasierte Fassadenplatten, und glänzende Putzoberflächen.
Kräftige Farbgebung ist zulässig für filigrane, gliedernde und akzentuierende Bauteile wie z.B. Querhäuser, Anbauten, Fensterrahmen und Fensterflügel, leichte, vor die Fassade montierte bzw. gehängte Bauteile wie z.B. Vorrichtungen für Sonnenschutz und Fassadenmarkisen etc.

Holzfassaden sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser („Baumstammhäuser“).

§ 13
HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Gebäudehöhe darf 8,50 m (E + D, II) bzw. 12,50 m (III) nicht überschreiten. Die Angabe zu der festgesetzten Gebäudehöhe bezieht sich auf die OK der öffentlichen Erschließungsstraße +-0 cm. BOK-EG darf im Mittel maximal 30 cm über OK der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges liegen.
Dem Eingabeplan ist ein Höhenplan mit Darstellung der Abgrabungen und Auffüllungen bzw. dem natürlichen und dem geplanten Gelände beizufügen.

§ 14
EINFRIEDUNGEN

(1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Zaun von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. In diesen Bereichen sind Zäune in mit oder ohne Sockel, Sockelhöhe max. 30 cm, zugelassen.
Weiter darf zum öffentlichen Straßenraum die Abgrenzung auch ohne Einzäunung oder mit Hecken aus Laubgehölzen (Höhe max. 1,50 m) erfolgen.

(2) Sockelfreie Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Um den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten muss der Abstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun min. 15 cm betragen.

§ 15
GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß der Pflanzgebote.

§ 16
FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Öffentliche Grünflächen sind als straßenbegleitende Baumpflanzungen mit Standortbindung entlang der Rittersbacher Straße, der Regenäckerstraße und in der Wendeanlage des Gerstenweges vorgesehen. Die Baumpflanzungen der nachstehend angegebenen Arten und Größe sind auf den im Planblatt dargestellten Standorten durchzuführen.
Die Bäume sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Ausfall von durch Pflanzgebote festgesetzten Pflanzungen ist Ersatz zu pflanzen.

Öffentliche Parkplätze in den straßenbegleitenden Grünflächen sind gemäß den Eintragungen im Plan zulässig; sie müssen jedoch mit einem versickerungsfähigen Bodenaufbau ausgeführt werden.
Zwischen den Gehölzen ist extensives Grünland über Sukzession zu entwickeln, das 1-2 x jährlich gemäht wird.

Pflanzgebot A – auf öffentlichen Flächen
Baumscheiben sind offen und mit einer Mindestgröße von 15 m^2 auszuführen, der Wurzelraum pro Baum wird mit 15 m^3 festgelegt.

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Pflanzqualität: H 3 x v, STU 16 – 18 cm

§ 17
MINDESTPFLANZGEBOT

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung von heimischen Laubbäumen 2. Ordnung (mittelgroße Bäume), Obsthochstämmen, heimischen Laubbäumen 3. Ordnung (Kleinbäume) und Sträuchern gärtnerisch anzulegen.
Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Bei Ausfall von durch Pflanzgebote festgesetzten Pflanzungen ist Ersatz zu pflanzen.

Bei Ausführung der Einfriedungen als Hecken sind entsprechend der Vorgaben heimische Laubgehölze nachfolgender Pflanzlisten zu verwenden.

Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei. Der Nachweis erfolgt im entsprechenden Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren. Um die Umsetzung der Grünordnung bei den Mehrfamilien- und Reihenhäusern sicherzustellen, ist bei diesen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Pflanzgebot B – auf privaten Flächen
Artenauswahl:
Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)
Pflanzqualität: H 3 x v, STU 16-18 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Obstbäume in Sorten

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)
Pflanzqualität: H 3 x v, STU 12-14 cm

Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Sorbus aucuparia, in Sorten	-	Eberesche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Morbus intermedia	-	Mehlbeere

Sträucher
Pflanzqualität: Str., 2 x v, 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Europ. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche

Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

§ 18
MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

(1) Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (Brutzeit von Oktober bis Februar)**
- **V-M 2: 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)

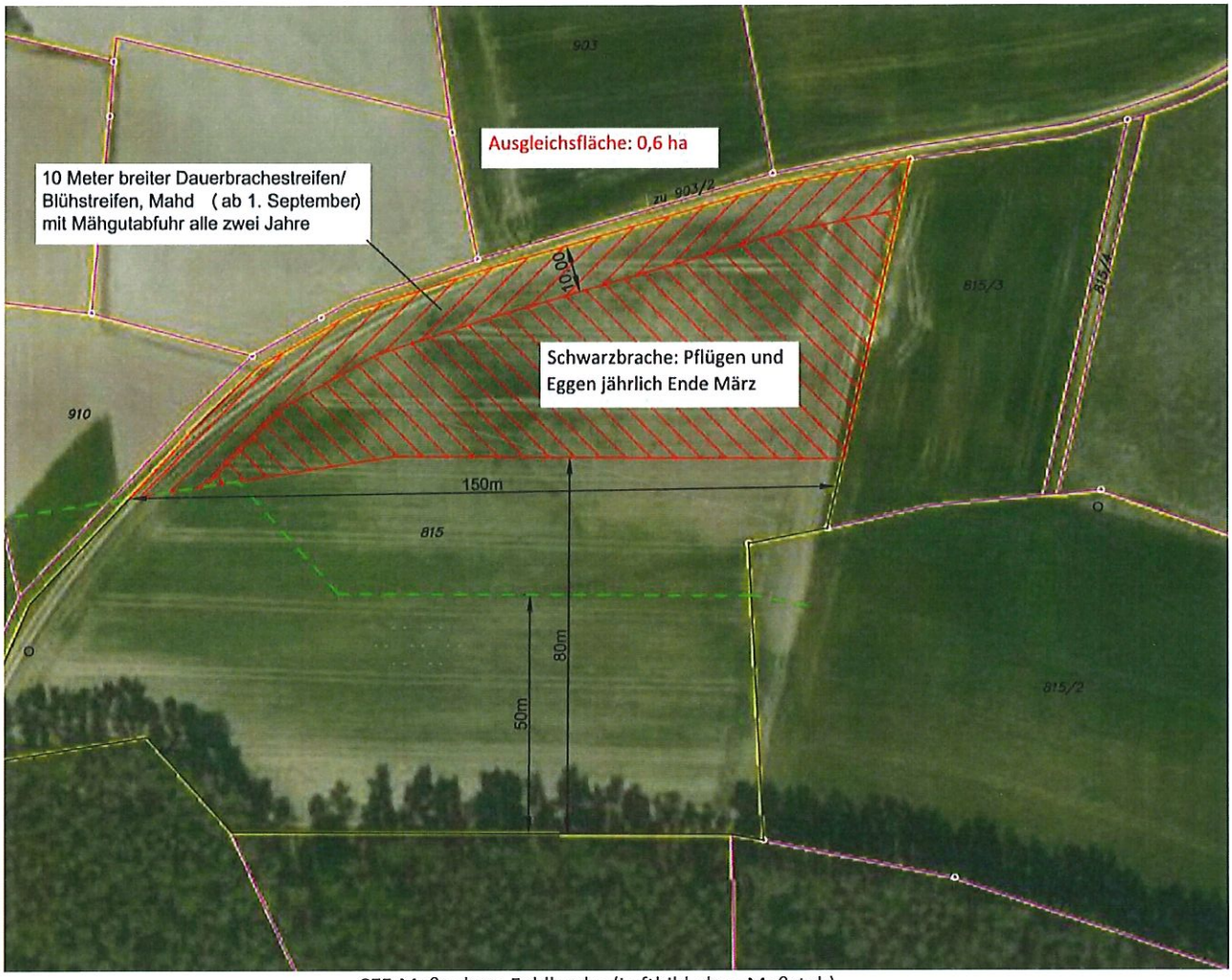
(2) Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- **CEF-M 1: (Feldlerche) Anlage und dauerhafte Unterhaltung von optimierten Brachestreifen (Dauerbrache/Blühstreifen und Schwarzbrache) auf 0,6 ha**

  Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geforderte Maßnahme

  Anlage und dauerhafte Unterhaltung optimierter Bracheflächen mit Blühstreifen

  auf einer Fläche von 0,6 ha zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 815, Gemarkung Georgensgmünd umgesetzt. Die Fläche befindet sich 350 m westlich der Eingriffsfläche.



CEF-Maßnahme Feldlerche (Luftbild ohne Maßstab)

Entlang des Feldweges wird ein 10 m breiter Dauerbrachestreifen/ Blühstreifen ausgewiesen, der jährlich im Herbst (ab 1. September) gemäht und das Mähgut alle zwei Jahre entfernt wird. Die restliche Fläche wird als Schwarzbrache bewirtschaftet, d.h. die Fläche wird lediglich jährlich Ende März gepflügt und geeggt.

Auf der Ausgleichsfläche sind kein Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig. Für den Ackerbrachestreifen oder Blühstreifen ist autochthones Saatgut zu verwenden, bei Blühstreifen ist auf eine lückige Aussaat zu achten. Zur Überprüfung der Entwicklung erfolgt im Abstand von 2 Jahren eine Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

§ 19
OBERBODENSCHUTZ

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberboden-schicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern sie nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten

§ 20
IMMISSIONSCHUTZ

Für das Plangebiet wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, Schallschutz in der Bauleitplanung, durchgeführt.

Die Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie gegebenenfalls zu berücksichtigender Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke.

Hierfür sind die im Bericht 14260.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 9. Mai 2019 in Anlage 2 bis 7 dargestellten Beurteilungspegel zugrunde zu legen.

Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 ist wie folgt vorzugehen:

- für ausschließlich tagsüber genutzte Wohnräume:
  Beurteilungspegel tags gemäß Bericht 14260.1, Anlage 2 bis 4 plus 3 dB

- für tags und nachts genutzte Wohn- und Schlafräume:
  Beurteilungspegel nachts gemäß Bericht 14260.1, Anlage 5 bis 7 plus 13 dB

Abweichungen von den im Bericht 14260.1 genannten Beurteilungspegeln sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel auftreten.

Für die roten und gelben Bereiche (siehe Anlage 2 bis 7) sind Nachweise für das jeweilige Bauvorhaben notwendig. Bei den Parzellen 4, 12 ,13 und 25 sind die Nachweise zwingend notwendig und bei den Parzellen 1, 3, 26, 27, 28 und 29 nur wenn das jeweilige Bauvorhaben nicht im grünen Bereich liegt.

Für den grünen Bereich werden keine gesonderten Anforderungen an den passiven Schallschutz gestellt und damit auch keine Nachweise für das jeweilige Bauvorhaben notwendig.

Die Bauaufsichtsbehörde kann einen qualifizierten Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verlangen.

HINWEISE

1. 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.

2. LEITUNGEN

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen (ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom) sind in den Straßenräumen vorgesehen. Dabei ist 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.
Bei der Erschließung sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgern zu führen. Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die Gemeindewerke Georgensgmünd sichergestellt.

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Rückhaltung kann über Zisternen (mind. 5 m^3 Nutzvolumen pro Einfamilienhaus und 3 m^3 Nutzvolumen pro Doppelhaushälfte) erfolgen. Der Überlauf der Zisterne kann an das öffentliche Entwässerungsnetz (Trennsystem) angeschlossen werden. Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Eine Rückhaltung kann auch über Rigolen oder Sickerschächten erfolgen, soweit dies die Bodenverhältnisse zulassen.
Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

4. ENTWÄSSERUNG

Dem Eingabeplan ist ein Entwässerungsplan beizufügen.

5. 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 gemeindliche Kanalisation ist nicht gestattet. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. Diese ist beim LRA (Wasserrecht) zu beantragen.

6. 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-Wärmegesetz (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 Haupt- und Nebengebäuden sowie auf Garagen sind zulässig. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendwirkung herausstellen, so sind entsprechende Abschirmungen anzubringen.

7. LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes, auch an Wochenenden, hinzunehmen.

8. DEUTSCHE BAHN AG

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

9. ANBAUVERBOTSZONE

Entlang der Staatsstraße besteht eine 20 m Anbauverbotszone, welche im Planteil zeichnerisch dargestellt ist. Diese ist von jeglichen baulichen Anlagen (Einfriedungen, Nebenanlagen, Stellplätze, befestigten Flächen, Werbeanlagen, sonstige Hinweisschilder und sonstigen Anlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind), freizuhalten.
Eine Ausnahmegenehmigung für die o.g. baulichen Anlagen vom Bauverbot (20m) kann nur im jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren durch das Staatliche Bauamt Nürnberg erteilt werden.

Sollte für die Anlagen keine Baugenehmigung nach BayBO erforderlich sein, ist eine straßenrechtliche Genehmigung vom Staatlichen Bauamt Nürnberg einzuholen.

10. KRANEINSATZ

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde (Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln, Email: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org) zu beantragen.

11. AUßENBELEUCHTUNG

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung wird empfohlen.

§ 21
IN-KRAFT-TRETEN

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: 10.05.2018
Geändert: 21.11.2019

GEMEINDE GEORGENSGMÜND - BAUABTEILUNG

Georgensgmünd, den 10.02.2020

Ben Schwarz
1. Bürgermeister