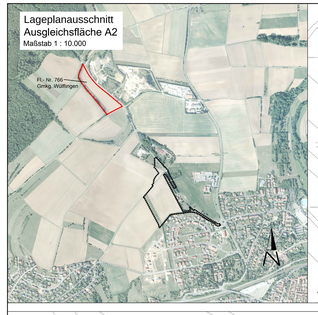
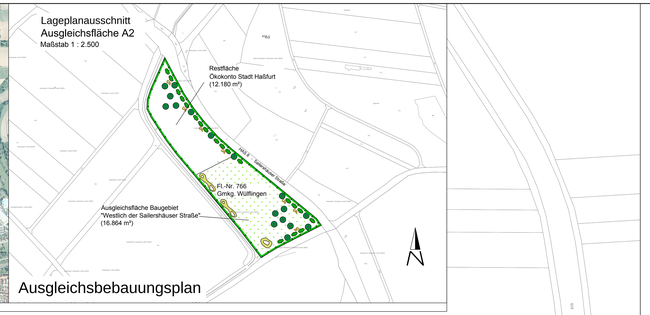
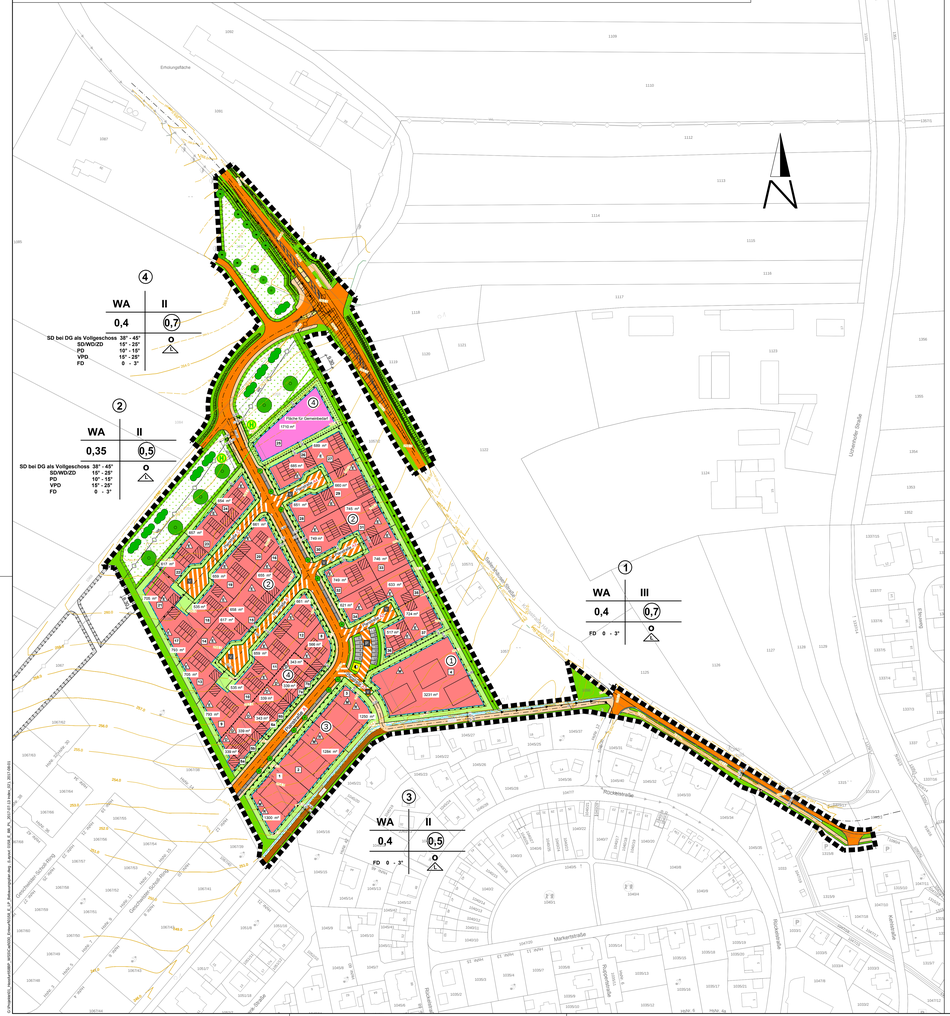




Ausgleichsbebauungsplan



I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschossflächenzahl GFZ
E Dachform
F Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

Bereich	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ (§ 19 BauNVO)	GFZ (§ 20 BauNVO)
1	III	0,4	0,7
2	II	0,35	0,5
3	II	0,4	0,5
4	II	0,4	0,7

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

O — offene Bauweise

E — Einzelhaus

ED — Reihenhaus/ -häuser

DH — Doppelhaus
(Doppelhaushälften sind Wohnhäuser mit einer bzw. max. zwei Wohneinheit(en) je Doppelhaushälfte. Die Doppelhäuser bestehen dabei aus zwei einseitig an die Grundstücksgrenze aneinander gebauten Häuser)

MH — Mehrfamilienhaus

Dachform:
FD = Flachdach
SD = Satteldach
WD = Walmdach
ZD = Zeltdach
PD = Pultdach
VPD = Versetztes Pultdach

Dachneigung (vgl. Nutzungsschablonen Bereich 1 bis 4)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

6.0 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffti. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

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

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Mischverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Ausbau

Geplanter Geh- und Radweg

Geplanter Anwandweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrtsbereich verpflichtend

Stellplätze

Bushaltestelle

7.0 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Private Grünflächen / Nutzgarten

Öffentliche Grünfläche

Ausgleichsfläche

8.0 Planungen, Naturschutzregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Heckenelementen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Erhaltungsgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Lesesteinhaufen

Geländemulde

Geplanter Entwässerungsgraben / -mulde

Abgrenzung Pufferzone nach Flächennutzungsplan

9.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation)

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

Abwasserdruckleitung

WL — Wasserleitung unterirdisch - bestehend

11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

entfällt

12.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Mögliche Modellstellungen der Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden.

Parzellennummer mit Grundstücksfläche

Flurstücksnummer

Grenzsteine

Höhenschichtlinien (Meterlinien)

Vorhandene Flurgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Bemaßung

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Sailershäuser Straße" Stadt Haßfurt, Gemarkung Haßfurt erfolgt auf der Grundlage

– des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

– des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) , zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

– der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

– Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

– die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.5 ha.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Anzahl der Vollgeschosse

Bereich ①

max. 3 Vollgeschosse III — Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus:
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss
Zulässig sind dabei:
FD 0° - 3° (Gefälle zur Entwässerung)
max. 3 Gebäude mit je 6 Wohneinheiten

Bereich ② und ④

max. 2 Vollgeschosse II — Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus:
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss / Dachgeschoss
Zulässig sind dabei:
SD/WD/ZD 15° - 25°, bei DG als Vollgeschoss 38° - 45°
PD 10° - 15°
VPD 15° - 25°
FD 0 - 3° (Gefälle zur Entwässerung)

Bereich ② : max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus
Bereich ④ : max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

Bereich ③

max. 2 Vollgeschosse II — Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus:
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
Zulässig sind dabei:
FD 0 - 3° (Gefälle zur Entwässerung)
max. 6 Wohneinheiten je Baugrenzlie

3.2 Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)

OK Fußboden im Ergeschoss (OK FFB) bergseits max. 30 cm über dem natürlichen Gelände, OK Fußboden im Ergeschoss (OK FFB) talseits max. 80 cm über dem natürlichen Gelände, jeweils gemessen an der höchst- bzw. tiefstgelegenen Gebäudeecke.

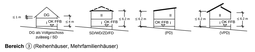
Die max. zulässige Traufpunkt der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt.
(Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z.B. OK Dachsparrenoberkante))

Bereich ① (Mehrfamilienhäuser)

Im Bereich ① sind grundsätzlich bis zu drei Vollgeschosse zulässig (wobei das dritte Geschoss auch als Spitzgeschoss (SG) erstellt werden kann).

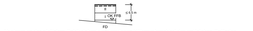
Bereich ② und **④** (Einzelhäuser, Doppelhaushälften)

Im Bereich ② und ④ sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.



Bereich ③ (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser)

Im Bereich ③ sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschosse zulässig



Ab einem an der südlichen Gebäudekante vorhandenen Höhenunterschied des natürlichen Geländes von ≥ 1,0 m zur nördlichen Gebäudecke, muss eine kaskadenförmige Anordnung der Reihenhauseinheiten erfolgen. Der Versatz ist dabei so zu wählen, dass die hangabwärtsgelegende Oberkante Erdgeschoss (OK FFB) am Versatz max. 30 cm über dem hier anstehenden natürlichen Gelände liegt.

4.0 Bauweise / Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plantiel ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
Eine Doppelhausbebauung ist nur auf den Parzellen 5a, 5b, 6a, 6b, 7a und 7b vorgesehen.

5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Meter einzuhalten.
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

7.1 Doppelhaushälften

Doppelhaushälften müssen baulich und gestalterisch eine Einheit bilden

7.2 Dacheindeckung

Bei der Eindeckung der Dächer sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende Dacheindeckungen in einheitlich roten oder einheitlich grauen Zeigen oder gleichfarbigen Dachziegeln sowie extensiv begrünte Dächer zulässig. Bei direkt anenander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm parallel zur Dachfläche), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.
Eine Ständerbauweise auf Flachdächern ist zulässig. Die aufgeständerten Module dürfen jedoch die Höhe des Flachdachs um max. 60 cm überschreiten.

Flachdächer sind als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

7.3 Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel

Nachfolgende Regelungen gelten für jedes eigenständige Dach eines Gebäudes sowie für den Raum über Garagen. Zwerchgiebel mit einer Mindestbreite von 2,0 m sind zulässig. Auf Gebäuden mit Satteldach sind bei einer Dachneigung ab 38° Grad Dachgauben zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind in einheitlicher Bauart auszuführen. Dies gilt auch für zusammengebaute Doppel- oder Reihenhäuser. Sie dürfen zusammen eine Gesamtbreite von einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben von Gebäudegiebel muss mindestens ein Fünftel der Firstlänge betragen. Die Einzelbreite der Dachgauben darf 2,0 m nicht überschreiten. Die Brüstung ist mindestens 1,0 m unter dem First zu legen. Die Traufe der Dachgauben muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptdaches liegen, sie werkrecht betrachtet, mindestens 1,0 m unter dem First zu legen, siehe Beispiel. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten zu versehen und dürfen horizontal betrachtet nicht auf gleicher Höhe mit Kaminen errichtet werden. Für die Berechnungen sind die Außenmaße heranzuziehen.

7.4 Dachaufbauten - Außenantennenanlagen

Außenantennen sind zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne keine gleichwertigen Empfangsmöglichkeiten bietet. Wenn Sammelantennen diese Bedingungen Voraussetzungen erfüllen, sind Einzelantennen nicht zulässig, d. h. je Gebäude ist dann nur eine Außenantenne zulässig.

7.5 Kniestock

Ein konstruktives Wandteil (Kniestock) bis zu einer Höhe von max. 0,30 m ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenkante der Umfassungswände, siehe Skizze.

Erfolgt ein Ausbau des Dachs als Vollgeschoss (SD 38° - 45°), darf die Höhe des Kniestockes 1,0 m betragen.

7.6 Fassade / Dachformen

Die Fassaden sind als ortsübliche Putzflächen, in Naturstein, in Klinker oder als Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonflächen und Metallverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Kunststoffverkleidungen der Fassade, Fliesen und Fertigbauten sind unzulässig.

Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sind einheitlich zu gliedern und in Gestaltung, Material, Dachneicdung und -neigung aufeinander abzustimmen. Werden die Gebäude abschnittsweise errichtet, so dient das erstermichtete, ersteingereichte bzw. zuerst freigestellte als Orientierung für die Gestaltung des nachfolgenden.

Balkone sind zulässig. Sie dürfen max. 1.5 m über die Außenwand hervortreten. Dies gilt nicht für Balkone mit Unterbau (z. B. auf Erker, Garagen). Als Material für Balkonbrüstungen und sonstige Geländer ist Holz, Stahl oder Glas zulässig.

7.7 Garagen

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden.

Geschlossene Garagen sind dem Hauptgebäude in Material, Farbe, Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzugleichen oder als begrünte Pult- oder Flachdach auszuführen.

Gemeinschaftsgaragen , -carports und -stellplätze sind einheitlich zu gestalten.

Bei begrünten Hauptgebäuden sind die Garagen ebenfalls zu begrünen. Abweichend von oben stehenden besonderen Vorschriften sind begrünte Flachdächer zulässig.

Carports in Skelett-Bauweise sind zulässig.
Für die Bestückung mit Solarstrahlen gilt 7.2.

8.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Gempflügte Standorterdengen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.8 zu pflanzen.

8.2 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum und drei Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Alternativ können zwei Obstbäume (Hochstamm) anstatt eines Laubbaumes gepflanzt werden.

8.3 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.8 zu pflanzen. Je angefangene 15 m zu bepflanzende Fläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. 3-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzliste zu erfolgen. Der Anteil an Heistern hat mindestens 5% zu betragen.

8.4 Die Pflanzung der Gehölze, auf den im privaten Pflanzgebot festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

8.5 Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind in der Pflanzperiode anschließend an die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen plangemäß, vollständig und fachgerecht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge durchzuführen. Sie sind dauernhaft zu erhalten, im Wuchs (insbesondere Obstbäume mittels Schnittmaßnahmen) zu fördern und zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Zum Schutz der Gehölze innerhalb des Baugebietes können diese Pflanzungen mit einer Verzögerung von 4 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

8.6 Mindestabstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m Entfernung zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

8.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.7.1 Ausgleichsfläche A1: Übergangsbereich Wohngebiet zur freien Landschaft

- Fortführung des Trenngrüngürtels zwischen Haßfurt und Wüflingen
- Anlage Pflege und Erhalt von Obstbäumen
- Anlage Pflege und Erhalt von Heckenzügen
- Anlage Pflege und Erhalt einer extensiv genutzten, artenreichen, Wiese

8.7.2 Externe Ausgleichsgebiet
Ausgleichsfläche A2: Fl.-Nr. 766 Gemarkung Wüflingen
(siehe Skizze oberer linker Planrand)

- Anlage Pflege und Erhalt von Heckenzügen
- Anlage Pflege und Erhalt von Obstbäumen (Mostbirnen) innerhalb der Hecke
- Anlage Pflege und Erhalt von Wildobstbäumen auf der Freifläche
- Anlage Pflege und Erhalt einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese
- Anlage von flachen Mulden im Bereich des Backes
- Anlage von Lesesteien und Totholzhaufen an der Hecke

8.8 Gehölzliste
Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen.

Bäume — Qualität: H., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Kulturbirne
Sorbus aria	echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Klimagerpaesste Gehölze
Empfehlungen der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz

Alnus spaethii	Purpurerle
Crataegus crus-galli "Splendens"	Hahnendorn
Crataegus lavalle "Carrierei"	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos "Skyline"	Gleditsche
Malus trilobata	Zierapfel
Malus tschonoskii	Vogelapfel
Prunus cerasifera	Wildpflaume
Prunus cerasus "Schoß Tiefurt"	Traubenkirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus intermedia	echte Mehlbeere

Obstbäume: Qualität: H., 2xv, StU 8-10 cm, Stammhöhe 180 cm

Arten bzw. bewährter Sorten von:
Apfel
Birne
Kirsche
Speierling
Walnuss
Zwetschge

Heister — Qualität: I.Hei, 1xv, 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher — Qualität: v. Str. 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa glauca	Blaubereifte Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

8.9 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten
Fassadenbegrünung:
Wein, Wilder Wein, Efeu, italienische Waldrebe, Knöterich, Clematis, Geißschlinge, Kletterrose, Spalierobst

Empfohlene Arten für **Schnitthecken**:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster

9.0 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

V1: Baufeldräumung und Bodenbewegungen zur Erschließung des Planungsgebietes erfolgen außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvogel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres.

V2: Schonung der randlichen Hecken- und Gehölzbestände, unvermeidbare Rodungs- und Fällarbeiten erfolgen außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvogel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres.

V3: Bodenbewegungen im Bereich der Streuobstwiese (siehf Nr. 6.2) und der randlichen Straßenböschung in der Sommerkriittätszeit der Zauneidechsen von 01.04. - 30.08.

9.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, „CEF-Maßnahmen")

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich

10.0 Bebaute und befestigte Flächen, Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gestaltung der bebauten und befestigten Flächen (Versiegelung).
Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurück zu halten. Um dieses Ziel zu fördern, sind für die Befestigung von Freiflächen (z.B. Zufahrten) nur wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kies- oder Schotterfläche, Schotterrasen oder Rasengittersteine sowie Versickerung begrünbgefällte Bodenbeläge wie z.B. Rasenfläche oder bepflanzte Bodenfläche zulässig. Nicht zulässig sind wasserundurchlässige Befestigungen wie z.B. Asphalt, Beton oder geschlossene Pflasterflächen mit Fugendichtung und Pflaster oder 10 mm Fugenbreite. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen außer Asphalt und Beton zulässig, wenn das Wasser dieser Flächen auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert, z. B. durch entsprechendes Gefälle.

11.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 Abs. 1 Ziffer 4 BayBO)

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Für die Bepflanzung ist Ziffer 8.0 zu beachten. Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, soweit dadurch keine Sichtbehinderung für den Fahrverkehr entsteht. Mauern und Mauervorschlen dürfen dabei max. eine Höhe von 1,0 m haben.

Einfriedungen an den obigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Mauern und Mauerscheiben dürfen dabei max. eine Höhe von 1,0 m haben.

Im Terrassenbereich von Reihen- und Doppelhäusern sind bis 2,0 m über OK Fertigfußboden des Erdgeschosses hohe Sichtschutzelemente zulässig.

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung max. 1,0 m betragen.

12.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Bewegliche Abfallbehälter (z. B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z. B. aufgrund Bepflanzung).

13.0 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen. Auf den unbebauten Baugrundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Für den Bereich ③ ist eine Höhe von 1,0 m zulässig.

14.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.
Bei einer Reihen-, Mehrfamilienhausbebauung sowie bei Reihenhauspaarzellen wird der Stauraum vor der Garage mit angerechnet.

15.0 Schallschutzmaßnahmen

15.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Liegen Schlafräume der geplanten Bebauung in den nachfolgenden Lageplanskizzen 1-3 an einer orange markierten Fassade, ist für das jeweilige Geschoss, ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm für die Schlafräume zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel, dem die Fassaden der Schlafräume der Gebäude zuzuordnen sind, können den Lageplanskizzen 1-3 (vgl. Schalltechnische Untersuchung vom 18.04.2017, Anlagen 6.2/6.4/6.6) entnommen werden. Die nachfolgende Tabelle gibt die Anforderungen an die Außenbauteile wieder. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 (89) zu ermitteln.
Es folgt die Tabelle nach DIN 4109 (89).

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel: $L_{a,m}$ in dB [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ [dB]
III	61 bis 65	35

maßgeblicher Außenlärmpegel
Nachtzeit
Fassadenpegel EG

maßgeblicher Außenlärmpegel
Nachtzeit
Fassadenpegel 1.OG

maßgeblicher Außenlärmpegel
Nachtzeit
Fassadenpegel 2.OG

15.2 Beurteilungspegel

Bei Schlafräumen an Fassaden mit Beurteilungspegel (nachts) über 45 dB(A) siehe Lageplanskizzen 4-6 (vgl. Schalltechnische Untersuchung vom 18.04.2017, Anlagen 5.2/5.4/5.6) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Schlafräume sichergestellt wird. Die erforderliche Schalldämmung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2017 hat in der Zeit vom 01.06.2017 bis 30.06.2017 stattgefunden.

Beurteilungspegel
Nachtzeit
Fassadenpegel EG

Beurteilungspegel
Nachtzeit
Fassadenpegel 1.OG

Beurteilungspegel
Nachtzeit
Fassadenpegel 2.OG

**15.3 N