



IPRÄAMBEL

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Hofheimer Straße" Haßfurt erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

- der Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- der Planzweckverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und

- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayR 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 236)

Derenotwendig sind alle im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen im Geltungsbereich der 6. Änderung geändert und neu festgesetzt worden.

Auf dem Grundstück 1790/14 wird ein sonstiges Sondergebiet "Wohnen für Menschen mit Behinderung" gemäß § 11 BauNVO 1990 festgesetzt.

Im übrigen Geltungsbereich der 6. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung nun für die gesamte Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

II INHALT DER 6. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst ganz oder teilweise die Flurstücksnummern 1790/14, 1793/11, 1793/13, 1794/1 (teilweise) und 2074/1 (teilweise). Die Flurstücknummern 1790/14 umfasst den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Östlich der Hofheimer Straße".

Derenotwendig sind alle im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen im Geltungsbereich der 6. Änderung geändert und neu festgesetzt worden.

Auf dem Grundstück 1790/14 wird ein sonstiges Sondergebiet "Wohnen für Menschen mit Behinderung" gemäß § 11 BauNVO 1990 festgesetzt.

Im übrigen Geltungsbereich der 6. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung nun für die gesamte Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

III ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A) Art der baulichen Nutzung
 B) max. Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung
 C) Grundflächenzahl GRZ
 D) Geschossflächenzahl GFZ
 E) max. Wandhöhe, max. Firsthöhe
 F) Bauweise

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Wohnen für Menschen mit Behinderung" nach § 11 BauNVO

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

Grundflächenzahl GRZ
 Geschossflächenzahl GFZ
 max. Anzahl der Vollgeschosse

Bereich	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse
A-WA	0,4	1,2	III (E+H)
B-WA	0,4	0,8	III (E+H)
C-WA	0,4	0,8	III (E+H)
D-WA	0,4	1,2	III (E+H)
E-SO	0,8	1,6	III (E+H)
F-WA	0,4	1,2	III (E+H)
G-WA	0,4	0,8	III (E+H)

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

Offene Bauweise
 Einzelhaus
 Hausgruppe
 Geschlossene Bauweise
 Abweichende Bauweise
 Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Fußwege
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Erschließungsweg, Platzbereiche
 Ein- bzw. Ausfahrten

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
 Best. Trafostandort/Gepl. Trafost.

7.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Best./Gepl. Schmutzwasserkanal
 Best. Fremdwasserkanal
 Best./Gepl. Versorgungsleitung Wasser
 Best. Gasleitung
 Best./Gepl. Stromkabel
 Best./Gepl. Telekommunikationskabel

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grün- und Freizeitanlagen
 Spielwiese/Spielplatz

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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

10.0 Sonstige Planzonen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier Zweckbestimmung: Stellplatz (St), Carport (Cp), Garage (Ga)
 Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier Zweckbestimmung: Tiefgarage (TGa)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

IV HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

25: Vorhandene Haupt- und Nebengiebeldecke
 Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbauten Grundstücksflächen
 Best. Grundwassererschließung
 Flurstücksnummer
 Grenzsteine
 Vorhandene Flugruten
 Geplante Grundstücksgrenzen
 Bemaßung

V VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,6 ha.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO bzw. "Sonstiges Sondergebiet" (SO) "Wohnen für Menschen mit Behinderung" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

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

Anzahl der Vollgeschosse/Höhenfestsetzungen

Bereich	max. Anzahl Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung	max. Wandhöhe über OK EGFFBH	max. Firsthöhe über OK EGFFBH
A-WA	III (E+H)	SD/WD	15°-25° bis 25°	11,0 m	12,0 m
B-WA	III (E+H)	PD/VPD	25°-35° bis 25°	11,0 m	12,0 m
C-WA	III (E+H)	PD/VPD	25°-35° bis 25°	7,0 m	9,0 m
D-WA	III (E+H)	SD/WD	25°-35° bis 25°	11,0 m	12,0 m
E-SO	III (E+H)	PD/VPD	25°-35° bis 25°	11,0 m	12,0 m
F-WA	III (E+H)	PD/VPD	25°-35° bis 25°	7,0 m	9,0 m
G-WA	III (E+H)	PD/VPD	25°-35° bis 25°	7,0 m	9,0 m

Bereiche A, B, E und F: OK Eingeschoßlerfußbodenhöhe (EGFFBH) max. 30 cm bergseitig über OK Straßenniveau Goethestraße
 Bereich C: OK Eingeschoßlerfußbodenhöhe (EGFFBH) max. 30 cm bergseitig über OK Straßenniveau Schriptrupf Goethestraße-Planungsfläche Parzelle 15
 Bereiche D und G: OK Eingeschoßlerfußbodenhöhe (EGFFBH) max. 30 cm bergseitig über OK Straßenniveau Langer Land.
 Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden zwischen angrenzenden Bauparzellen sind nicht zulässig.

Die max. zulässige Wandhöhe der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemdarstellungen festgelegt (Wandhöhe ist die Maßlinie von der OK Eingeschoßlerfußbodenhöhe (EGFFBH) zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachneigung 25° OK Dachneigung)

Bereich A: In Bereich A sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.
 Bereich B: In Bereich B sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.
 Bereich C: In Bereich C sind grundsätzlich bis zu drei Vollgeschossen zulässig.
 Bereich D: In Bereich D sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.
 Bereiche E, F und G: In Bereich E sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. In Bereich F sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. In Bereich G sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

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

Bereich	Bauweise	max. Anzahl WE in Einzelhaus/Hausgruppe
A-WA	o	6 WE in Hausgruppe
B-WA	o	auf Parzellen 6 bis 13 jeweils max. 1 WE, in B insgesamt max. 8 WE
C-WA	o	auf Parzellen 16 bis 21 jeweils max. 1 WE, in C insgesamt max. 6 WE
D-WA	o	9 WE in Hausgruppe
E-SO	a	9 WE in Hausgruppe
F-WA	o	9 WE in Hausgruppe
G-WA	o	9 WE in Hausgruppe

4.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m nicht überschreiten darf.

4.2 Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO

Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4.3 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO)

Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sind ausschließlich als befestigte Bodenflächen eines Seitenwand-, Dachter- etc. auszuführen. Unter den Bereichen D WA und Spielplatz/Spielwiese ist eine Tiefgarage mit Zufahrt über die Düsselstraße zu errichten.

Antenliste 1: Großrohrzone Laugenhöhe
 Pflanzenmischfolge: Hochstamm, 3kv, STU 10/12
 Acer pseudoplatanus Bergahorn in Sorten
 Acer platanoides Spitzahorn in Sorten
 Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
 Juglans regia Walnusbaum
 Prunus padus Traubeneiche in Sorten
 Pirus corylifera Schlehe
 Pirus pyramidalis Wildbirne
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Sophora japonica Schmetterling
 Tilia cordata Winterlinde
 Tilia platyphyllos Sommerlinde

Antenliste 2: Klein- bis mittelgroße Laugenhöhe
 Pflanzenmischfolge: Hochstamm, 3kv, STU 10/12
 Acer campestre Feldahorn in Sorten
 Betula pendula Hängebirke
 Caprinus betulus Hartriebelscheibe
 Corylus colurna Baumhasel
 Sorbus aria Echte Mehlbeere
 Sorbus aucuparia Vogelbeere

Antenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken
 Pflanzenmischfolge: Stv, 2kv, H-G 10/2
 Acer campestre Feldahorn
 Cornus mas Kornel-Kirsche
 Cornus sanguinea Roter Hartweidstrauch
 Corylus avellana Hasel
 Cotinus spec. Weidwäldchen
 Eonymus europaeus Pfaffenblumen
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Ligustrum vulgare Liguster
 Rosa spec. Rose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum spec. Schneeball

Antenliste 4: Obstgehölze
 Pflanzenmischfolge: Hochstamm, 3kv, STU 8/10
 Apfel-Sorten
 "Borwinika", "Erlener Rambur", "Harberts Renette", "Linsenerle Sämling", "Löhner Rambur", "Schöner aus Bockoop", "Schöner aus Wittherr"

Bienen-Sorten
 "Kaffers Sämling", "Kirschenaler Mostbirne", "Palmchirbime", "Walche Schnapsbirne", "Welche Bratbirne", "Schweizer Wasserbirne"

Wildobst-Sorten
 Pirus pyramidalis Wildbirne
 Sorbus domestica Speierling
 Sorbus torminalis Elsbeere

Antenliste 5: Fassadenbegrünung
 Vitis in Sorten
 Clematis in Sorten
 Hederia in Sorten
 Ficus in Sorten
 Spätkornel in Sorten

VI STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47 BayBO)

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Wohnungszahl abweichender Nutzung nach den allgemeinen geltenden Rechtsvorschriften, bei Wohnungen nach den nachfolgenden Festsetzungen dieser Ziffer j. Wohninheit (WE).

Ergibt sich bei einer Stellplatzbedarfsberechnung eine Nachkommastelle, ist bei der Betrachtung eines Gebäudes insgesamt auf ganze Zahlen aufzurunden.

Bereich	Bedarf je WE gesamt	davon oberirdisch je WE	davon unterirdisch je WE
A-WA	max. 1,5	max. 1,5	keine Vorgabe
B-WA	2,0	max. 1,0	mind. 1,0
C-WA	2,0	max. 1,0	mind. 1,0
D-WA	1,5	im gesamten Baugebiet max. 18 Kfz-Stellplätze	alle übrigen nach Kfz-Stellplätze durchzuführen für ein Vorhaben erforderlichen, aber nicht oberirdisch zulässigen Stellplätze sind unterirdisch in der Tiefgarage unterzubringen
E-SO	1 Stellplatz je 15 Betten Altenwohnheim 1 Stellplatz je 12 Tageskapazitäten mindestens je 3 Stellplätze je 50% der Stellplätze für Besucher	keine Vorgabe	keine Vorgabe
F-WA	2,0	keine Vorgabe	keine Vorgabe
G-WA	2,0	keine Vorgabe	keine Vorgabe

Soweit diese Bebauungspläne die Zahl in oberirdischer Bauweise als Stellplatz, Carport oder Garage zulässiger Kfz-Stellplätze bezieht, darf auf dem jeweiligen Grundstück maximal diese Anzahl in oberirdischer Bauweise errichtet werden.

Für die Bereiche A, B, C und D gilt überdies, sofern für ein Vorhaben gemäß Stellplatzbedarfsberechnung eine größere als in oberirdischer Bauweise zulässige Zahl an Kfz-Stellplätzen nötig ist, sind mindestens alle nach diesen Regelungen oberirdisch nicht statthafter Kfz-Stellplätze in unterirdischer Bauweise in der zu errichtenden Tiefgarage unterzubringen. Ausdrücklich begrüßt und empfohlen wird, wenn in der Tiefgarage mehr Kfz-Stellplätze als mindestens unterirdisch erforderlich nachgewiesen und errichtet werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der Düsselstraße zu errichten.

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

7.1 Es sind grundsätzlich keine gelben, fernleuchtenden Farben zulässig.

7.2 Dachneigung

Zulässig für A-WA, B-WA, C-WA und D-WA ist eine Dachneigung mit Ziegel oder Betonschächeln antrahthaftig, ohne Erdoberfläche, sowie Flachdach. Eine Begrünung der Flachdächer wird ausdrücklich empfohlen. Für Nebenanlagen ist eine rote Bitumenabdichtung zulässig. Eine Begrünung der Flachdächer wird ausdrücklich empfohlen. Für Nebenanlagen ist eine rote Bitumenabdichtung zulässig sowie Trapezziegel zulässig.

Für E-SO F-WA und G-WA ist eine Dachneigung mit Ziegel oder Betonschächeln in roter Farbgebung, sowie Flachdach zulässig. Eine Begrünung der Flachdächer wird ausdrücklich empfohlen. Für Nebenanlagen ist eine rote Bitumenabdichtung zulässig sowie Trapezziegel zulässig.

Anten der Gebäudemöbel B-WA und D-WA ist eine einseitige Dachform vorzuziehen.

Innhalb der Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachsysteme) bis zu einer Höhe von 10 cm, nicht jedoch in Ständerweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen. Dachanlagen sind unzulässig.

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

8.1 Gestaltung der Grün- und Freizeitanlagen

Die Grün- und Freizeitanlagen sind, soweit sie nicht für Zwecke, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind Bäume anzupflanzen. Das Einzelpflanzenangebot ist hinsichtlich der Anzahl und Standorte zwingender Bestandteil der Bauplanung. Minimale Abweichungen der Standorte sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Artenliste 1, 2 bzw. 4 zu pflanzen, dauerhaft zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Bauplanungen sind in Stellplatz-/Parkplatzbereichen sind zu überfahrenen Baumscheiben mit Druckverteilungsfunktion herzustellen. Die Pflanzungen sollen gemäß FLL "Empfehlungen für Baumpflanzungen" je 1 m² mit durchwurzelbarem Substrat hergestellt werden und eine Tiefenbegrünung aufweisen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Im Vorgehenbereich von Wohngebiet B WA sind zur Erzeugung einer einheitlichen Erscheinungsbildes Acer campestre "Elek" entsprechend der Darstellung zu pflanzen. Im Bereich D WA sind für die dargestellten Baumstände Tilia cordata "Rancho" zu verwenden.

Im Bereich des Flächenpflanzungsabets an der rückwärtigen Grundstücksfläche des Bereich B WA zum Spielplatz bzw. zur Wiese ist eine einheitliche 3,0 m breite Hecke aus Feldahorn anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1x1 m. Ziffer 10 ist zu beachten.

Fensterlässe Teil- bzw. Vollflanssen sind zu mindestens 50 % mit Arten entsprechend der Artenliste 5 zu begrünen. Die Mindestgröße für Pflanzbeete beträgt 0,5 m².

9.2 Spielplatz/Spielwiese

Im Zentrum des neuen Quartiers ist ein halboffener Freiraum mit einem Spielplatz und einer Spielwiese anzuordnen. Spielplatz und Spielwiese sind Pflanzbeete anzulegen. Sie sind mit standortheimischen Bewuchs mit einer Höhe von max. 60 cm (Bodendecker, Stauden o.ä.) zu gestalten.

9.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzanzahl einzusetzen. Für lebende Hecken zur Grundstücksabgrenzung sind ausschließlich die Arten der Liste 3 zulässig. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freizeitanlagen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen.

VII VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat am 12.12.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Hofheimer Straße" Haßfurt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.12.2016 bis 27.01.2017 statt. Die vorgesehene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 23.12.2016 bis 27.01.2017 statt.

Der Stadtrat hat am 12.12.2016 die Billigung und Auslegung des Entwurfs der 6. Bebauungsplanung mit Begründung i.d.F. von ... beschlossen. Dieser wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ... bis ...

2.0 Am ... beschloss der Stadtrat die 6. Bebauungsplanung mit Begründung in der Fassung vom ... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

3.0 Die Satzung über die 6. Bebauungsplanung wurde am ... ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 6. Bebauungsplanung mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Haßfurt, den ...
 Stadtrat
 Werner
 Erster Bürgermeister

10.0 Einfriedungen und Sichtschutzelemente (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Nachfolgende Regelungen zur Errichtung von Grundstückseinfriedungen und **Sichtschutzelementen** gelten für die Bereiche A bis D.

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterfragen. Für die Befestigung ist Ziffer 9.3 zu beachten. Bezugsgrund der nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind als senkrecht strukturierte Metallgitterzäune und als lebende Hecken aus den in Ziffer 9.3 genannten Gehölzen bis jeweils zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig. Mauern sind hier als Bruch- und Sandsteinmauern sowie als geputzte Mauersteine jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig.

An der Gemeinschaftsgrünfläche angrenzende Einfriedungen im Osten (Bereich B) und an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzende Einfriedungen im Süden (Bereich C) dürfen zur Errichtung eines Durchganges je Grundstück bis zu einer Breite von max. 1,0 m unterbrochen werden.

Im Terrassenbereich von Hausgruppen sind bis 2,0 m über **OK Eingeschoßlerfußbodenhöhe (EGFFBH)** hohe Sichtschutzelemente zulässig.

11.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Standorte für bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind zwingend einzuräumen.

12.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

VIII HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmälern 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 Vorfalles verpflichtet die urchen, Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 Schutz von Vegetation

Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume, Gehölze und sonstige Vegetation vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18520 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

3.0 Geotechnischer Bericht

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht i.d.F. von 07.01.2016 vor, erstellt durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Bierdeman. Darin wurden zusammenfassend folgende Ergebnisse gegeben:

3.1 In den 15 durchgeführten Rammversuchsondierungen (bis zu einer max. Sondertiefe von 4,0 m) wurde kein Grundwasser festgestellt. Es muss jedoch in Nässeperioden mit Zutritt von Siphon-, Stau- und Sickerwasser gerechnet werden.

3.2 Es wird empfohlen für Baugruben eine offene Wasserhaltung mit Drainagen und Pumpensystemen einzurichten, die im Bedarfsfall einzusetzen sind.

3.3 Alle erdberührenden Außenwände sind nach DIN 18195, Teil 6 abzustützen oder als "Weiße Wanne" (DIN 1045) auszuführen. Zusätzlich sind die Bodenplatten aus WUD-Beton herzustellen.

3.4 Das Ingenieurbüro Prof. Dr. Bierdeman ist zur Abnahme der Gründungsarbeiten heranzuziehen.

3.5 Bei Neubauten kann auf Einzel- oder Streifenfundamenten mit Schotterauflage gegründet werden.

3.6 Fällt Aushub an, so ist dieser als Haufwerk nach PN 98 zu beproben um eine eventuelle Entwertung/Wiederverwendung vorgehen zu können.

3.7 Das Ingenieurbüro Prof. Dr. Bierdeman weist darauf hin, dass die gemachten Angaben nur für die untersuchten Stellen gelten. Sollten sich beim großflächigen Aushub Unterschiede der Untergrundverhältnisse gegenüber der Baugrunderkundung zeigen, ist das Ingenieurbüro Prof. Dr. Bierdeman sofort zu informieren.

Weiterführende Angaben sind dem Anlage zur Begründung beigefügten geotechnischen Bericht zu entnehmen.

4.0 Schadensfugatauchen (ehem. Gebäudebestand)

Das Chemische Labor Dr. Greiser aus Schöningen hat eine Schadensfugatauchung im Gebäudebestand der ehemaligen Schufabrik "Wald" durchgeführt. Das Schadensfugatauchen vom 23.05.2015 ist als Anlage der Begründung beigefügt. Demnach wurden Mineralwollergussmassen, feinstehende Produkte, 2,1 asbesthaltige Baustoffe sowie bearbeitete Holz-Partikel gefunden. Die im Zuge des Abbaus jeweils einer geordneten Behandlung und Entsorgung bedürftig. Die weitere Wärmehin im Zuge des Abbaus vor Abtransport des Baustoffs eine detaillierte asbestanalytische Erfassung des Erdigen. Dies kann repräsentativ in Form von Haufwerkproben mit anschließender Deklarationsanalyse erfolgen.

5.0 Abfallrecht

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes - Staatliches Abfallrecht - vom 30.01.2017 liegen im überplanten Bereich keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altlastanlagen vor. Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altlastanlagen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landesamt Halberstadt - Staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

6.0 Grundwasser - Tiefgarage und Keller

In Rammversuchsondierungen bis zu einer max. Sondertiefe von 4,0 m wurde kein Grundwasser festgestellt. Wenn Tiefgarage, Keller oder sonstige Baukörper die bauliche max. Sondertiefe von 4,0 m nicht erreichen, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass Baukörper nicht in das Grundwasser gelangen und daher Umleitungen von Grundwasserströmungen und daraus resultierend Genehmigungsbedürftigkeit nach Wasserrecht nicht entstehen. Sollte diese Tiefe dennoch erreicht werden, wird darauf hingewiesen, dass geprüft werden muss, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist und vor Beginn von Baumaßnahmen anzufordern ist.

7.0 Grundwasserschacht/Brunnen

Im Bereich D war im Kellergeschoss des Fabrikgebäudes ein bestehender Grundwasserschacht/Brunnen vorhanden. Ab einem bestimmten Grundwasserstand wurde das anfallende Wasser geleitet und dem privaten Entwässerungssystem zugeführt. Dieser Vorrichtung ist in Abstimmung mit dem Wasserschutzamt Bad Köningen und dem Landratsamt - Wasserrecht - auszuführen.

8.0 Immissionschutz

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst immissionsarme Ausführung zu achten (Schallleistungspegel L_{WA} < 50 dB(A)), welche einer möglichst geringen Anzahl an beeinflussten Geschicktestellen entspricht. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudesseite aufgestellt wird.



VERMERK!

Die entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) geänderten und ergänzten Inhalte wurden gelb hervorgehoben.