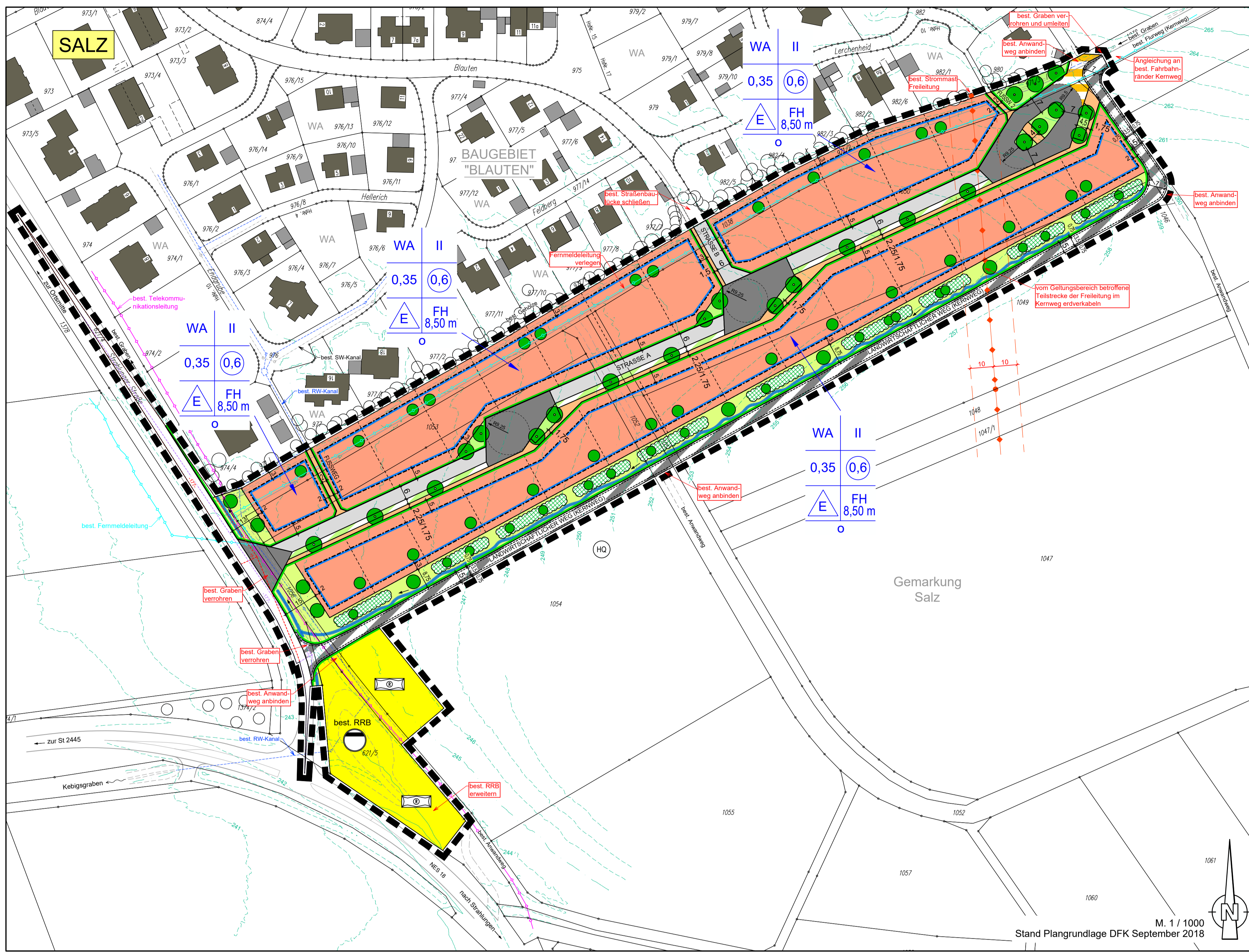


PLANTEIL



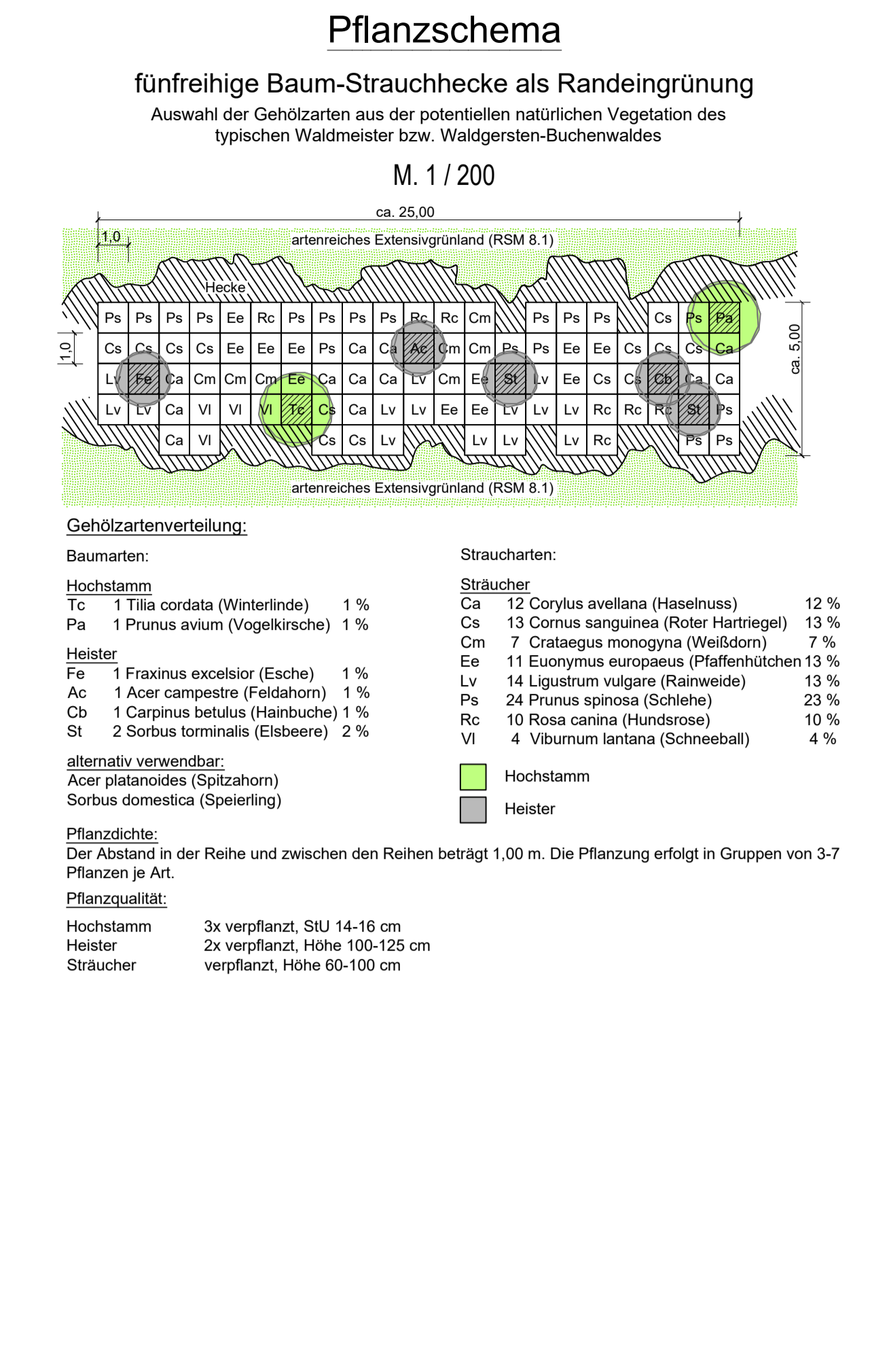
PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- A. Gesetzliche Grundlagen
B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

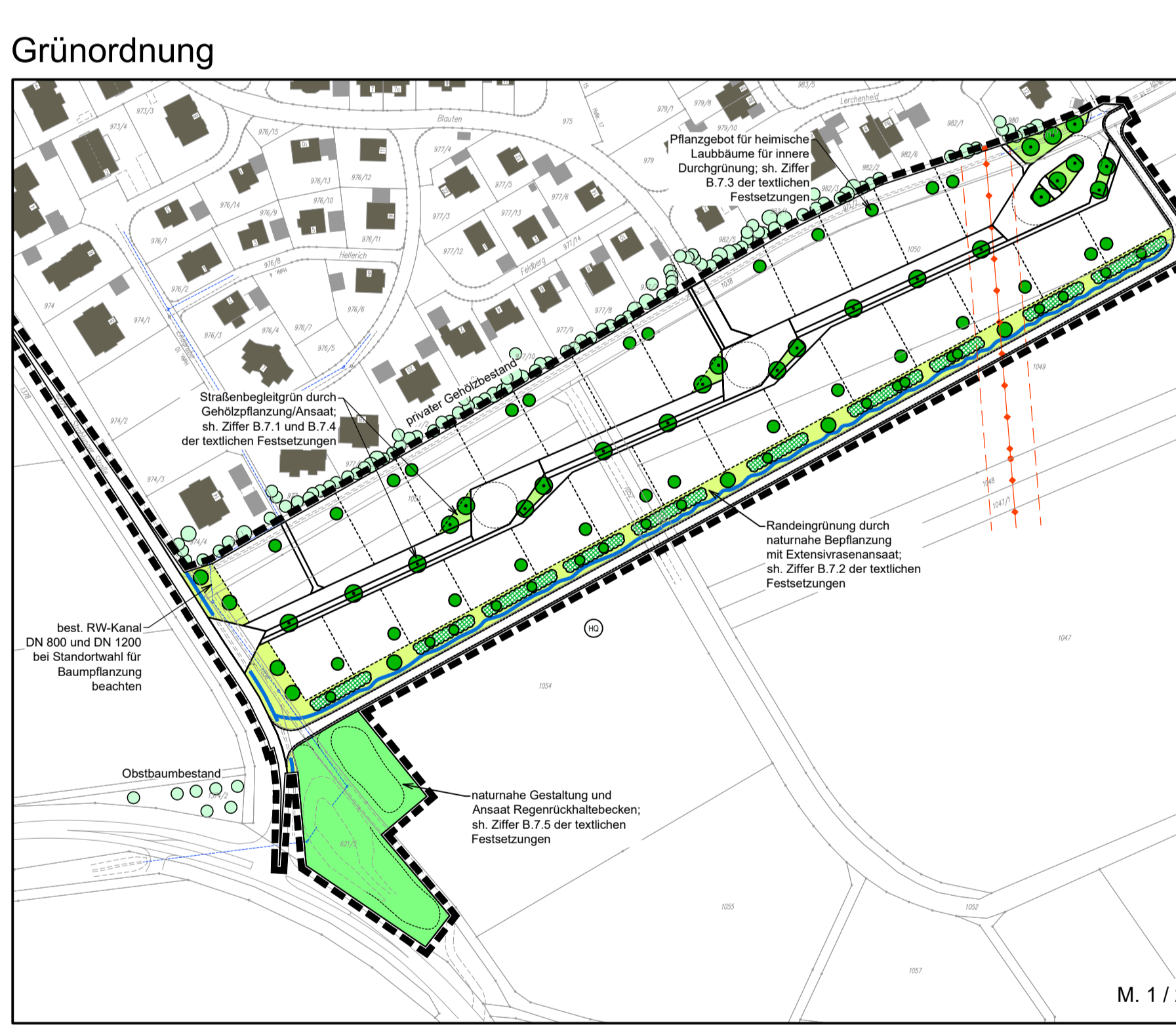
PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 8. Sonstige Festsetzungen
9. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
1. Gebäudebestand
2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
4. Mögliche Bebauung (schematisch) - Hauptgebäude / Garage
5. Maßzahlen
6. Grundstücksnummern
7. Höhenschichtlinien in m ü. NN (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)
8. bestehende Nutzungen (Straßen, Wege etc.)
9. bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
10. best. 20 kV-Freileitung mit beidseitig 10 m Schutzzonebereich
11. schematische Darstellung geplanter Schutz- bzw. Regenwasserkanal
12. best. Rohrleitungen Misch- bzw. Regenwasserkanal (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen der Gemeinde Salz)
13. Entwässerung des Baugeländes
14. Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser sowie verschmutztes Oberflächenwasser muss in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Regenwasser muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Bei Anschlüssen an den Regenwasserkanal wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.
15. Eine Einleitung von Grund-, Quell und Drainagewasser, in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist zulässig.
16. Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwasseretz, zulässig. Die gemeindliche Nutzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.
17. Die Erkundung des Baugeländes einseht, der Grundwasserzustand obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufsteigendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.
18. Sind im Rahmen von Bauverfahren Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserentnahmen durch Bauwerkherstellung, Herstellen von Gründungsanlagen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erdörtlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
19. Soweit es möglich ist und es die Sicherheit des Untergrundes zulässt, sind im Baugelände versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzuziehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstübeinfahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser (wasserrechtlich zu behandeln). Weitere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:
20. 1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung https://www.flu.bayern.de/laerm/luftwaerme/pumpen/index.html
21. 2. Regenwasserverdunstung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstübeinfahrt. Als PDF im Publikationsnetz zum Download zur Verfügung gestellt: https://www.bestellen.bayern.de (zu finden unter der Artikel-Nr. flu_was_00157)
22. Landwirtschaft
23. Die Erwerber, Besitzer und Behauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe ungetriggert zu dämpfen und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbeeinträchtigung - Verkehrsärmis aus dem landwirtschaftlichen Fahrzeugverkehr - auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mäht-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22:00 Uhr zu dämpfen.
24. Bodenerkennungsmaßnahmen
25. Erd- und Erdarbeiten zu Tage tretende Bodenerkennungsmaßnahmen gem. Art. 8 DStGH der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seefeld, 90117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalgeschütztebehörde im Landratsamt Rhön-Grabfeld. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geruchsbelastungen innerhalb des Baugeländes, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LfU Bayern, vom September 2018 beachtet werden; https://www.flu.bayern.de/laerm/luftwaerme/pumpen/index.html
26. Sofern Lüftungsoffnungen (Fenster und Türen ins Freie) im Bereich der Kaminmündungen von Feuerstätten benachbarter Gebäude errichtet werden, soll mindestens eine Lüftungsoffnung je Wohnraum:
27. a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw.
28. b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder
29. c) 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen, dies gilt für die Oberkante der Lüftungsoffnungen.
30. Helmpflichtschutz
31. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den Zonen 7 und 8 des quantitativen Helmpflichtschutzgebietes Bad Neustadt a.d. Saale. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
32. Starkregen
33. Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwasserbelastung bei Dritten, insbesondere der Untertage, führt. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in benachbarte Räume sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
34. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
35. Sollten bei den Ausgrabungen organische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
36. Vorsorgender Bodenschutz
37. Boden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen. Überschüssige Regenwasser (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BldBodSchV zu versetzen. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
38. Der bebaute Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischengelagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
39. Fugemissionen
40. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Einwirkungsbereich des Flugplatzes Bad Neustadt/Saale-Grabfeld. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch Flugmissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.
41. bestehende Versorgungsleitungen für Fernmeldekommunikation und Telekommunikation (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Telekom und Vodafone)

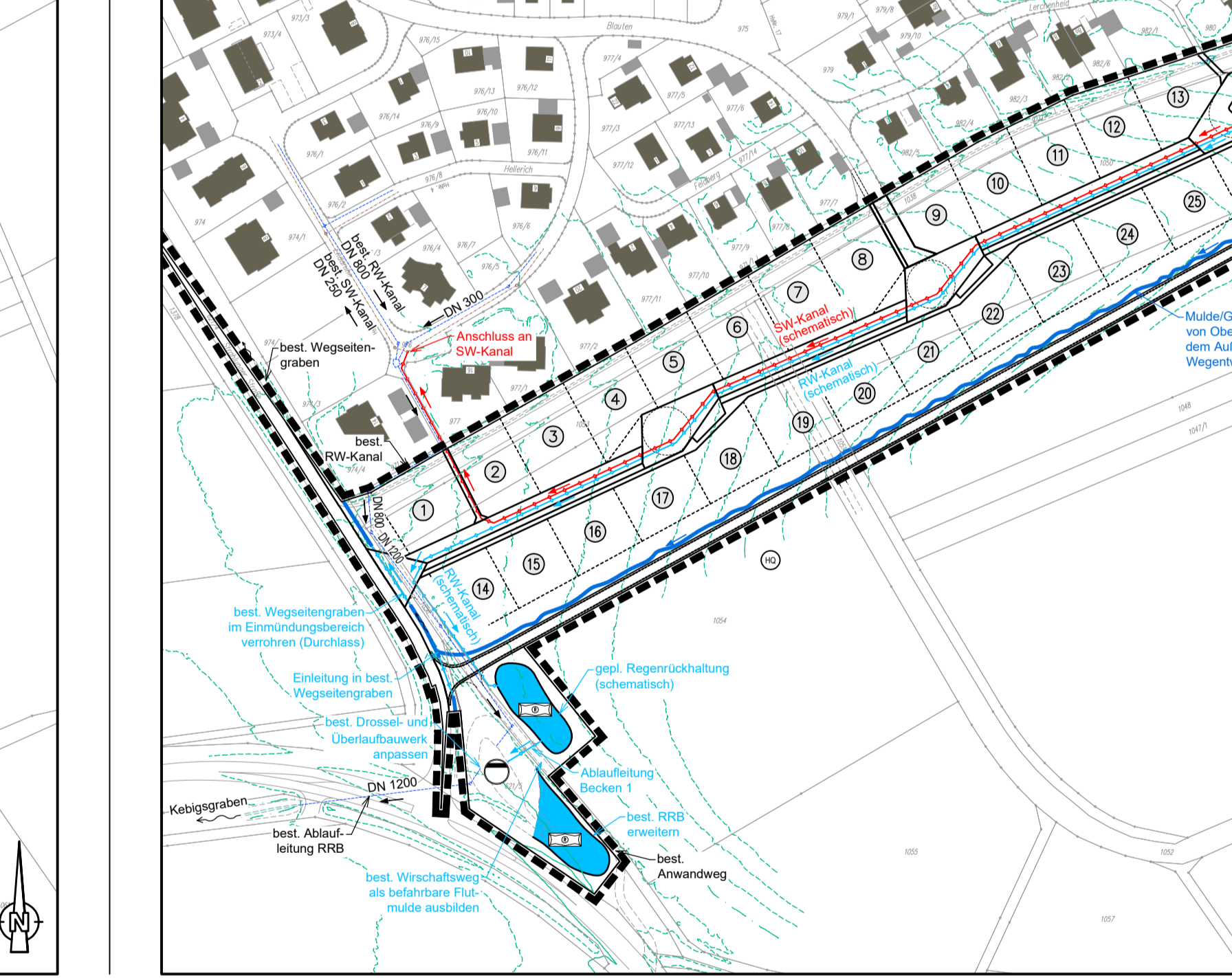
PFLANZSCHEMA



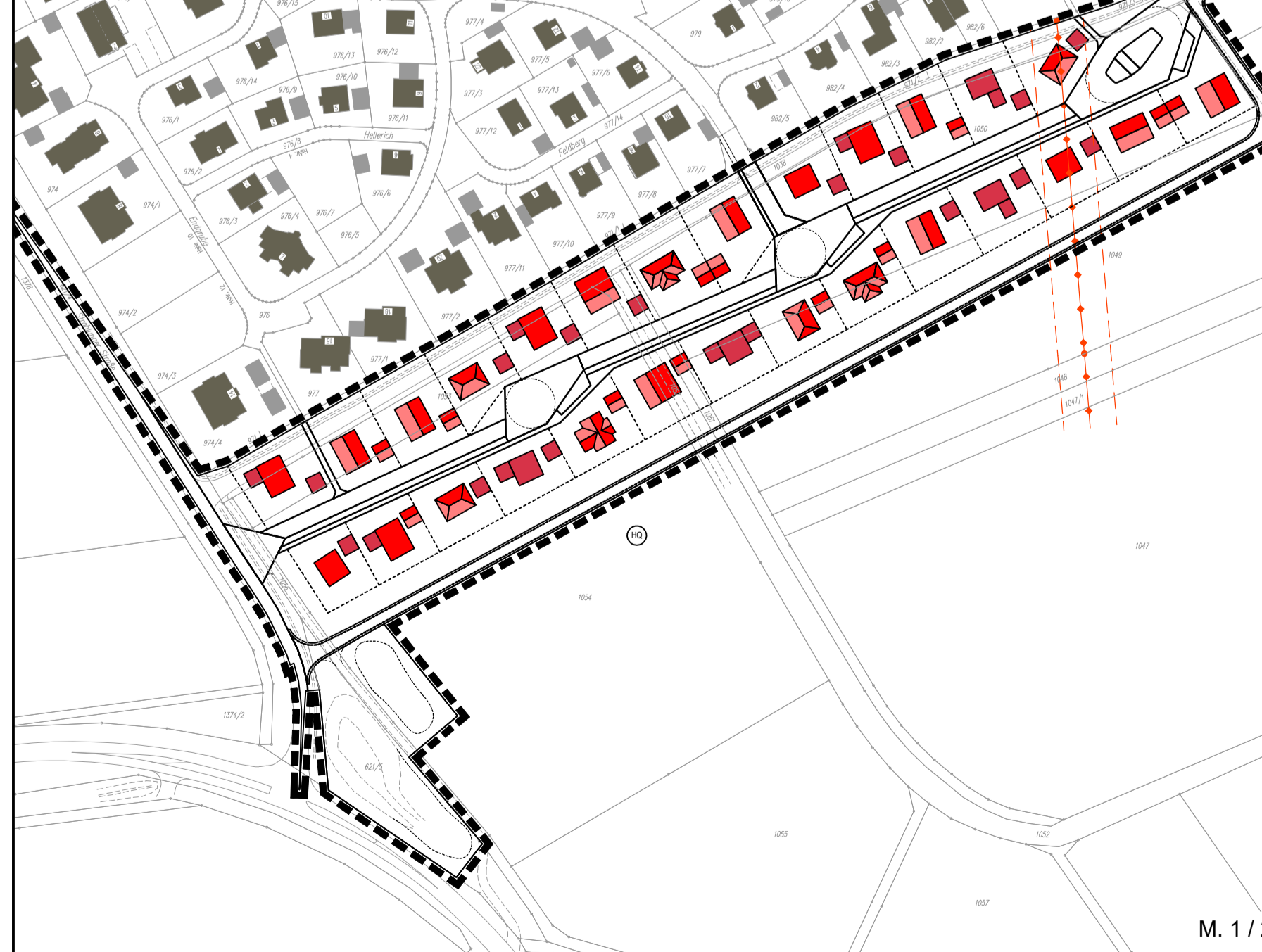
SCHEMATA



Entwässerungsschema



Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



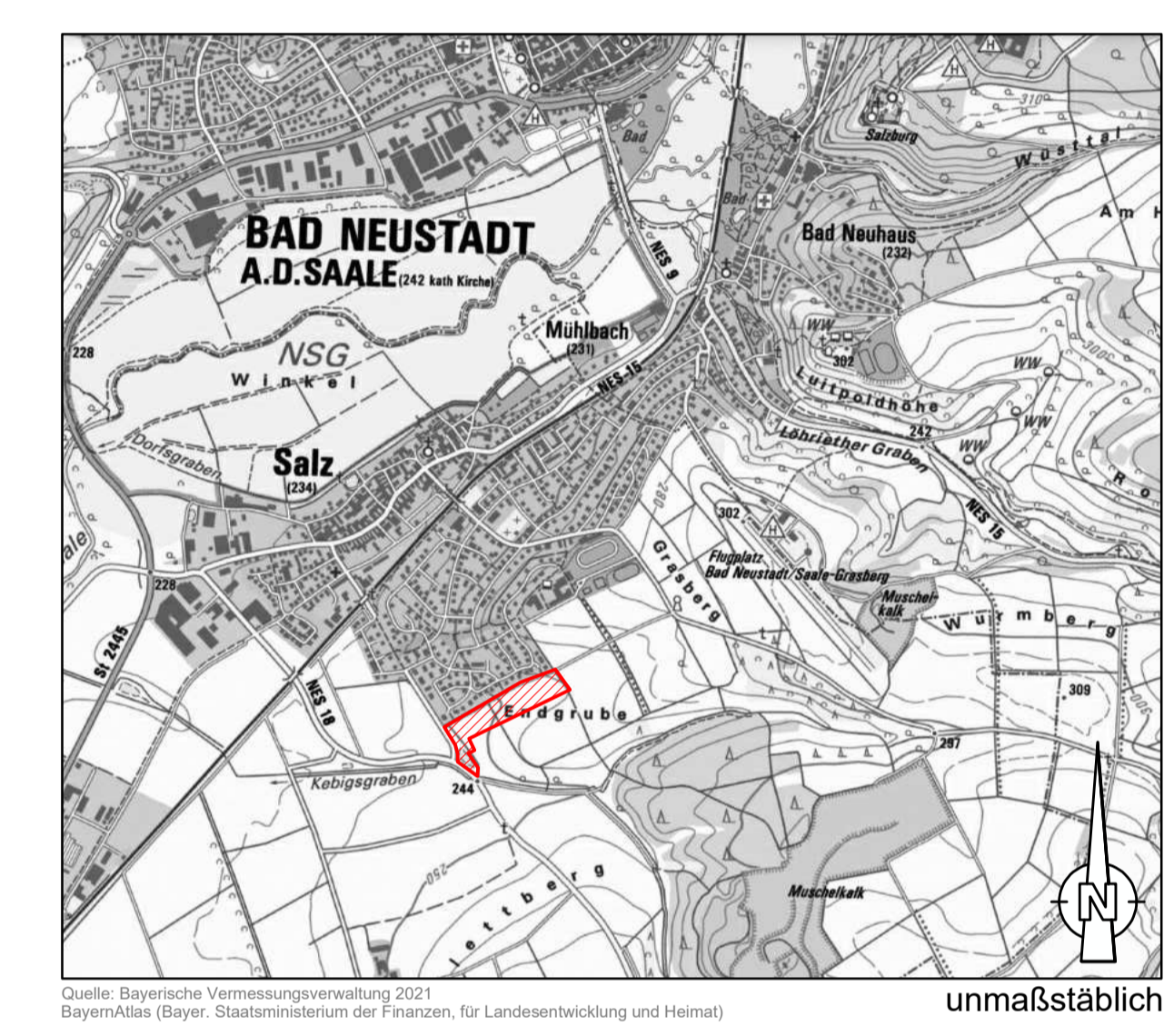
Perspektive der Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



D. Anlagen

- 1. Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigefügt: - Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB; Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

BEBAUUNGSPLAN 'BLAUTEN-SÜD' MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SALZ

VERFAHRENSVERMERKE
1. Die Gemeinde Salz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Blauten-Süd' beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorantrag des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2019, hat in der Zeit vom 19.02.2020 bis 23.03.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorantrag des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2019, hat in der Zeit vom 19.02.2020 bis 23.03.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2020 bis 06.03.2021 befragt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis 04.09.2020 öffentlich ausgestellt.
6. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2020, in der Zeit vom 30.08.2021 bis 14.07.2021 erneut öffentlich ausgestellt und die Einlegung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2021 bis 15.08.2021 öffentlich ausgestellt.
7. Die Gemeinde Salz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan 'Blauten-Süd' gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
8. Aufgefragt:
9. Aufgefragt:
10. Aufgefragt: