

## **Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB**

Ein definierter Bereich des Baulandes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO genutzt, nicht zugelassen werden § 4 Abs. 3 Nr. 4 und § 4 Abs. 3 Nr. 5. Der weitere Bereich des Baulandes wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 der BauNVO genutzt, ausgeschlossen werden § 6 Abs. 2 Nr. 7 und § 6. Abs 3 Nr. 8 BauNVO.

Die Anzahl der Vollgeschosse im Wohngebiet wird festgesetzt mit max. II.  
Im Mischgebiet beträgt die maximale Geschossigkeit III Vollgeschosse.  
Für das Baugebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und § 22 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt.

### **2. Städtebauliche Gestaltung**

#### **2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

Wohn-, Nebengebäude und Garagen:

Dachform:	Satteldächer und Pultdächer auch mit versetztem First zulässig, wobei der Höhenunterschied zwischen niedrigem und höheren First gemessen auf
Dachneigung:	OK Dachhaut nicht größer als 1,40m betragen darf. 35°-45°, die Dachneigung vom Hauptbau und Anbau muss gleich sein. Pultdächer 15°-25°
Dacheindeckung:	Die Eindeckung ist in rot bis rotbrauner Farbe und anthrazitgrau gestattet.

Die Firsthöhe eines Anbaues darf die Firsthöhe des Hauptbaues nicht übersteigen.  
Antennenanlagen dürfen eine Höhe von 2,00 m über OK-First nicht überschreiten.

#### **2.2 Dachgauben, Kniestock**

Die Dachgauben müssen einen Abstand von 1,50 m zu den Ortsgängen einhalten und dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Dachlänge betragen.  
Der Abstand zwischen Dachgaube und First muss mindestens 0,75 m betragen.  
Ein Kniestock ist zulässig bis 0,50 m von Rohdecke bis UK-Sparren.  
Bei Pultdächern sind keine Dachgauben zulässig!

#### **2.3 Wandhöhen**

Talseitige Wandhöhen werden festgelegt für Pultdächer mit max. 6,00 m, Satteldächer max. 4,50 m, bei 3 Geschossen im Mischgebiet max. 7,50 m gemessen vom Bordstein am Straßenrand in Grundstücksmitte.  
Die Wandhöhe bemisst sich nach Art. 6 BayBO.

#### **2.4 Garagen und Carports**

Ein Stauraum von 5,00 m von Garage zur Straße ist einzuhalten.  
Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.  
Flachdachgaragen sind nur als begrünte Flachdachgaragen zulässig.  
Die Garagen- und Zufahrtsfläche ist in die Grundflächenzahl (GRZ) mit einzubeziehen.

#### **2.5 Stellplätze**

Die Flächen von Stellplätzen sind in die Grundflächenzahl (GRZ) mit einzubeziehen.

Bei der Belagswahl für Zufahrten und Garagenhöfe sind möglichst versickerungsfähige Beläge, wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, etc. zu verwenden.

### **3. Einfriedungen Art 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO**

Entlang der Straßen sind Sockel bis max. 40 cm zulässig, Zäune sind bis 1,25 m Höhe zulässig. Einfriedungen einschl. Sockel dürfen max. 1,25 m betragen, seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen aus Drahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,25 m über Gelände errichtet werden, Sockel bis zu 0,20 m werden zugelassen, auf der Straßenseite sind keine Maschendrahtzäune zulässig.

### **4. Abstandsflächen Art. 6 und 7 BayBO**

Nebengebäude für Holzlegen und Geräteräume bis zu 20 m<sup>2</sup> sind als Grenzbebauung, im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 BayBO, in Massivbauweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den zur Straße hin liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen diese Nebengebäude nicht errichtet werden.

### **5. Freizuhalten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Sichtdreiecke sind von Bebauung freizuhalten, eine Bepflanzung darf nur mit Wuchshöhen bis zu 0,50 m erfolgen, ausgenommen sind Hochstämme. Auffüllungen im Sichtdreiecksbereich sind nicht höher als 0,50 m zugelassen.

Freizuhalten sind Flächen nach Art. 23 BayStrWG.

### **6. Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise herzustellen

### **7. Schallschutz**

Die zu errichtende Schallschutzwand laut der Schalltechnischen Untersuchung vom 19.04.05 und Ergänzung vom 15.02.06 wird mit einer Höhe von 4,50 m über Gelände aus Gabionen-Körben mit Schallschutzmatten in mehreren Lagen festgesetzt, auf der Grundstücksseite kann sie hinterfüllt werden, ihre Länge beträgt 131 m (siehe auch zeichn. Darstellung bzw. Querschnitt).

### **8. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**

#### **8.1 Schutz des Bodens:**

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden gegen Erosion mit einer Zwischenbegrünung zu schützen.

#### **8.2 Pflanzbindung:**

Die Pflanzenauswahl für die Heckenpflanzungen auf privatem Grund und die Anlage der öffentlichen Flächen hat aus einer standortgerechten Artenzusammensetzung heimischer Bäume und Sträucher zu erfolgen.

### **Hinweise**

1. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende Vor- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Residenzplatz 2, 97070 Würzburg zu melden sind. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt. Art. 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.

2. Bei bodenordnerischen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Erschließung der angrenzenden Flurstücke gewährleistet ist. Die Entstehung von wirtschaftlich nur eingeschränkt verwertbaren Restflächen ist zu vermeiden.

3. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beeinträchtigung ist u.a. möglich durch Ausbringung von landwirtschaftlichem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle und durch Pflanzenschutzmaßnahmen.

4. Es wird das Anlegen einer Regenwasserzisterne zum Auffangen des Regenwassers aus der Dachentwässerung zum Versickern oder zur Gartenbewässerung empfohlen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

5. Wasserversorgung, Entsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, Gasversorgung und sonstige erforderlichen tiefbautechnischen Erschließungsmaßnahmen werden in gesonderten fachtechnischen Entwürfen ausgearbeitet und den entsprechenden Behörden zur Genehmigung vorgelegt.

Schmutz- und Regenwasseranschlüsse an das öffentliche Entwässerungssystem sind vom Betreiber des Systems abnehmen zu lassen.

6. Auf Lärmeinwirkung durch den Flugbetrieb am Sonderlandeplatz Bad Neustadt a. d. Saale-Grasberg wird hingewiesen.

7. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens der Antragssteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Emissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, ausgenommen hiervon sind Mobilfunkanlagen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. §906 BGB, sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.