

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1	WA 1	WA 2	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2	GRZ 0,4		Grundflächenzahl maximal zulässig (hier 0,4)
1.3	FD	FD	maximal zulässige Firsthöhe (hier z.B. max. 12,50 m)
1.4	WH	WH	maximal zulässige Wandhöhe (hier z.B. max. 6,50 m)
1.5	II		Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (hier: maximal zwei Vollgeschosse)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1		Baugrenze
2.2	O	offene Bauweise
2.3	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

3.1		öffentliche Straßenverkehrsfläche
3.2		Straßenbegrenzungslinie
3.3		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg unbefestigt)
3.4	Bushalt	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Bushaltestrich mit Zuwegung)

4. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

		Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität
--	--	---

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

5.1		öffentliche Grünfläche, Straßenböschung und Regenrückhaltebereiche
5.2		öffentliche Grünfläche, Spiel- und Mehrgenerationenplatz
6.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6.2		Anpflanzen von heimischen Heckenstrukturen
6.3		Offenlandfläche (keine Gehölze)
6.4		Anpflanzen: Bäume
6.5		Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

7.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
7.2		zulässige Dachneigung
7.3		Regenrückhaltebecken mit max. Aufstauvolumen 400 m³ - Schematische Darstellung
7.4		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 15 BauNVO 1990, m. W. v. 07.07.2023)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO 1990, m. W. v. 07.07.2023)

Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m im WA 1 und maximal 3,50 m im WA 2 betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe darf maximal 12,50 m im WA 1 bzw. 5,50 m im WA 2 gemäß Nutzungsschablone betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Wahl des höheren der möglichen Bezugspunkte zulässig. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO 1990, m. W. v. 07.07.2023)

Unzulässige Anlagen:
Unzulässig sind:
- an Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden o. geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Zufahrten zu den umgebenden Feldwegen und Grundstücken
- Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen
Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Oberflächenwasser
Dach- und unverschlusstes Oberflächenwasser ist möglichst zurück-zuhalten (Nutzung z.B. für die Gartenbewässerung) bzw. zu versickern oder dem Regenwasserkanal bzw. dem Regenrückhaltesystem zuzuführen. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

4.2 Geländeveränderungen
Abgrabungen und Auffüllungen sind bezogen auf das natürliche Gelände bis maximal 2,50 m zulässig.
Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände.
Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher auszuführen.
An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos anzuschließen.

5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

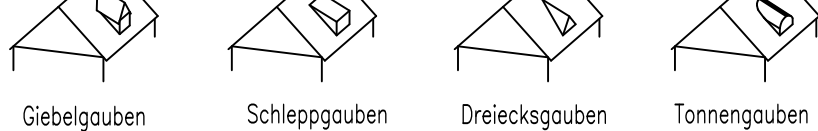
5.1 Gebäudegestaltung
Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtole sowie die Verwendung spiegelter Materialien und Wellblechpaneele.

5.2 Dachgestaltung

5.2.1 Als Dacharten sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 50° zur Wagerechten zulässig. Die zulässige Dachneigung für Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen beträgt maximal 35°.

5.2.2 Dacheindeckung
Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelter Materialien sowie Wellblechpaneele auf Dächern sind unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig.

5.2.3 Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 32° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schiepgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig, z.B.



Die Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Die Breite aller Gauben auf einer Dachfläche ist Gebäudebreite darf jedoch insgesamt 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,00 m betragen.

5.3 Anbauten und Nebenanlagen haben sich den Hauptgebäuden in Bezug auf Höhe und Breite unterzuordnen. Die Höhe und Breite darf max. 2/3 des Hauptgebäudes entsprechen.

5.4 Einfriedungen (Einzäunungen und Hecken) sind bis zu einer max. Höhe von 1,60 m, bei notwendigen Stützmauern bis zu einer max. Gesamthöhe von 2,00 m, gemessen ab OK der angrenzenden Straße bzw. des anstehenden natürlichen Geländes, zulässig. Einfriedungen sind zudem sockellos und mit einem Mindestabstand von 15,00 cm zum Boden zu errichten.

C Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist an geeigneter Stelle pro 200 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (sowohl Bäume als auch Obstgehölze) gemäß Pflanzliste (siehe 4) in einem Abstand von mind. 2 m zur nächsten Grundstücksgrenze zu pflanzen (Mindestqualität H. 3xv. 14-16).

2. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Anlagen ohne Standortbindung innerhalb öffentlicher Grünflächen als Schattenspende, ungenutzter Laubbaum gemäß Pflanzliste (Mindestqualität H. 3xv. 16-18).

2.2 Strauchpflanzung
Ungiftige, stachellose heimische Sträucher. Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150.

2.3 Ansaat
Fräsen des nach den Bauarbeiten noch bestehenden Grünlands und Ansaat (Gräser und Kräuter) mit geeignetem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland, Produktionsraum 7

3. Maßnahmen innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf festgesetzten externen Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Baumpflanzungen mit etwaiger Standortbindung innerhalb interner Ausgleichsflächen als Allee gemäß Pflanzliste und Pflanzliste (Mindestqualität H. 3xv. 16-18)

3.2 Strauchpflanzung
Autochthone und artenreiche Strauchpflanzung gemäß Artenliste bzw. Pflanzliste Sträucher (Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150). Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m einzuhalten.

3.3 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
Fräsen des nach den Bauarbeiten noch bestehenden Grünlands und Ansaat einer autochthonen, artenreichen Frischwiese (30% Blumen, 70% Gräser). Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland, Produktionsraum 7, Turnusmahd 1-2x pro Jahr nach dem 01.07. mit Entfernung des Mahdguts. Im ersten Jahr nach der Anlage frühe Mahd ("Schroff-schnitt"). Verzicht auf Mulchen, Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

3.4 Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind von Überbauung, Lager-nutzung und Versiegelung freizuhalten.

4. Pflanzliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:
Bäume:
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Quercus robur
Quercus petraea
Obstgehölze:
Prunus avium
Pyrus communis
Sorbus torminalis
Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Berberis vulgaris
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Sambucus nigra
Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Stieleiche
Traubeneiche
Vogelkirsche
Kulturbirne
Elsbeere
Hartrieel
Haselnuss
Zweigflügeliger Weißdorn
Engflügeliger Weißdorn
Gewöhnliche Berberitze
Europäisches Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Heckenrose
Schwarzer Holunder

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar. Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind geeignete (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1, Süddeutsches Hügelland, Bergland, Fränkische Platten und Mittel-fränkisches Becken des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden. Geeignetes Saatgut ist aus der Region 12 Fränkisches Hügelland, Produktionsraum 7 zu beziehen.

D Artenschutz

1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

1.1 Baufeldbeschränkung
- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches anzulegen.

1.2 Erhaltung / Schutzmaßnahmen

- Festgesetzte Ausgleichsflächen sind von baulichen Anlagen, Lager-nutzung und Versiegelung freizuhalten und wenn nötig gegen Beeinträchtigungen zu schützen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bereiche/Strukturen sind gemäß den Regeln der Technik zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

1.3 Herstellen von Vegetationsstrukturen im Plangebiet:

- Als Randengrünung des Baugebietes wird eine Gehölzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Grünordnung festgesetzt.
- Verwendung von standortgerechtem und autochthonem Saatgut sowie extensive Pflege in den Ausgleichsflächen gem. Grünordnung.
- Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1.4 Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:

- Nachtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Zulässig ist ausschließlich eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Die Lampen-gehäuse müssen oben und an den Seiten geschlossen sein. Eine Aufheizung ist bis max. 60 °C zulässig. Die Abstrahlung ist in einem Winkel von max. 50° nach unten zu richten und nicht auf Wald-strukturen. Die zu verwendenden LED-Leuchtmittel müssen warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen - geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe von Lichtmasten ist auf max. 4 m zu beschränken.

1.5 Vermeidungsmaßnahme Vögel:

- Die Verwendung spiegelter oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

2. Maßnahmen innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf festgesetzten externen Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Für die Inanspruchnahme des Lebensraumes der Feldlerche, ist ein externer Ausgleich von ca. 1 ha erforderlich. Dieser wird auf Fl.Nr. 345 der Gemarkung Holzberndorf und Fl.Nr. 288 der Gemarkung Wasser-berndorf gebracht und wie folgt bewirtschaftet:

Fl.Nr. 345: Blüh- und Brachestreifen
Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem Acker-brachestreifen (je mindestens 10 m breit, Verhältnis 50:50)
Standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft
- Lückige Aussaat (max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge) zum Erhalt von Rohbodenstellen
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Keine Mahd oder Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch nicht mehr als Feldlerchenhabitat geeignet, kein Befahren zwischen dem 15.03. und 01.07.
- Mindestdauer 2 Jahr auf derselben Fläche, danach Bodenbearbeitung und Neuaussaat i. d. R. im Frühjahr bis Ende Mai oder Flächenwechsel
- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahr-bestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

Fl.Nr. 288: Artenreiche extensiv Wiese aus niedrigwüchsigen Arten
Standortspezifische artenreiche Saatmischung regionaler Herkunft rein aus Wildlumen und Ackerwildkräutern
- streifenweise lückige Neuaussaat abwechselnd altes Grünland und neuangepflanztes Grünland, Breite der Streifen ca. 6 m, mindestens 30% der Fläche sollte neu angesät werden, Rohbodenstellen belassen
- Im Herbst des Vorjahres Fräsen der neu anzulegenden Streifen und mechanische Freihaltung der Rohbodenstellen bis zur Neuaussaat
- Walzen der Streifen unmittelbar nach der Neuaussaat
- Im ersten Jahr frühzeitiger Scherfischschnitt des alten Grünlandes, um die Konkurrenzfähigkeit der Neuaussaat zu fördern. Falls ein über-mäßiges Aufkommen von Disteln und Ampfer vorliegt, ist ein Scherf-schnitt kurz vor der Saatreife dieser erforderlich.
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkraut-bekämpfung zulässig
- Keine Bodenbearbeitung, kein Befahren zwischen dem 15.03. und dem 01.07.
- Pflege: zweischürige Mahd mit Mahdgutabfuhr. Erster Schnitt nach dem 01.07. und zweiter Schnitt im Oktober. Mindestens 6 Wochen Abstand zwischen erstem und zweitem Schnitt.



E Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Im Zuge des verbindlichen Bauteilplanverfahrens wurde ein schalltech-nisches Gutachten erstellt, welches als Anlage 4 Bestandteil des Be-bauungsplanes ist.
Um eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten schützenswerten Bebauung mit der Bundesautobahn, Staatsstraße und Kreisstraße zu erreichen, wird folgendes festgesetzt:
- Im östlichen Baufeld der an der KT 49 ist für Fassadenbereiche von Auf-enthaltsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von R_{w,res} ≥ 30 dB einzuhalten.
- Im gesamten Plangebiet ist für Fassadenbereiche von Schlafräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von R_{w,res} ≥ 30 dB einzuhalten.
- Im gesamten Plangebiet ist mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlafräumen zur schallabgewandten Nordseite bzw. Nordostseite für das an der KT 49 liegende Baufenster anzuordnen. Alternativ kann eine fensterunabhängige Gebäudelüftung vorgesehen werden.
- In dem an der KT 49 liegenden Baufenster ist mindestens ein Fenster für die Belüftung von Wohnräumen zur schallabgewandten Nordost- oder Nordwestseite anzuordnen. Alternativ kann eine fensterunabhängige Gebäudelüftung vorgesehen werden.
- Für das an der KT 49 liegenden Baufenster sind die Terrassen oder Frei-sitze so anzuordnen, dass ein Aufenthalt im Schallschatten möglich ist.

Festsetzungen des Schalltechnischen Gutachtens für das Plangebiet:



F Nachrichtliche Übernahme

1		Anbauverbotszone KT 49 gem. Art. 23 BayStrWG
2		Anbaubeschränkungszone KT 49 gem. Art. 24 BayStrWG
3		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB). Hier: Grenze Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald
4		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der nördl. angrenzenden Abrundungssatzung Holzberndorf und des süd. angrenzenden Bebauungsplanes Wasser-berndorf
5		Sichtdreiecke im Bereich der Einfahrt zur Kreisstraße 49. Diese Bereiche sind von Gebäuden, parkenden Fahr-zeugen oder sichtbarbehindern dem Bewuchs bis zu einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.
6		OD - Grenze (Ortsdurchfahrtsgrenze)
7		Naturpark (Schutzgebiet des Naturschutzes)
8		Anzeigepflichtig
9		Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humus-schicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaß-nahme wieder einzubauen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden kann, kann unter Beachtung der §§ 6 - 8 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Bei den Ver-wertungsmöglichkeiten für darüber hinaus anfallenden Ausbl sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z. B. §§ 6 - 8 Bundesboden-schutzverordnung, Verfüllteifaden, Ersatzbaustoffverordnung sowie DepV) zu beachten.

G Hinweise

1		bestehende Grundstücksgrenzen
2	256	Flurnummer
3		bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
4		Höhenschichtlinie gemäß Geländeaufnahme
5	①	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Nummerierung
6		bestehende biotopkartierte Flächen
7		bestehendes Flurbereinigungsdenkmal
8		Nutzungsschablone
9		Solern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstücks-eigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
10		Hang- und Schichtenwasser Das Einleiten von evtl. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in den Schutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regen-wasserkanal in die Versickerungsanlagen, abzuleiten.
11		Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch ent-sprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
12		Schutz vor Hangwasser Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breittflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über die Geländeober-kante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
13		Landwirtschaftliche Immissionen Angrenzend an die westlichen Wohnbauflächen befinden sich landwirt-schaftlich genutzte Ackerflächen, inklusive einer Pferdehaltung. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen, sowie durch die genannte Pferde-haltung ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs-, und Lärmemis-sionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Bau-gebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.
14		Sämtliche Normen und sonstige Regelwerke, auf die in den Bebauungs-planunterlagen verwiesen wird, liegen öffentlich aus und können bei der Gemeinde eingesehen werden.
15		Hinsichtlich planter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unter-irdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Sandhöhe"

ENTWURF

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel.: 0931-79 44-0 | Fax: 0931-79 44-30 | Web: www.f-a-uktor.de | Mail: info@f-a-uktor.de

Bearbeitung: Roppel / Heil
Prüfung: Ochsenr / Rehbein
Prj.-Nr. Geis 21-0002
Datum: 08.07.2024
Änderung: 10.02.2025