

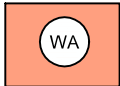
## A. Typenschablone

Für die in der Planzeichnung mit " Typ ... " gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengefassten Inhalte;  
Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in den Kapiteln B & C erläutert.

Typ Nr.	
GRZ	GFZ
TH ..... m	FH ..... m
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Zahl der WE als Höchstmaß
Bauweise	

## B. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach §9 BauGB & BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.

...WE Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück (siehe Typenschablone)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Jeweilige Angabe in der Nutzungsschablone der Einzelbereiche:

0,35

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)

0,80

Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 & § 20 Abs. 2 BauNVO)

TH ..... m

Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO);  
gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Bei Pultdach gilt der niedrigere Dachanschluss als Traufwand.  
Bei begrünten Flachdächern wird die Bezugshöhe an der Oberkante der Attika gemessen.

FH ..... m

Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO);  
gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.  
Bei Pultdach gilt der höhere Dachabschluss als First. Die Firsthöhe von Gebäuden mit Pultdächern muss den festgesetzten Wert um 1,00 m unterschreiten.(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

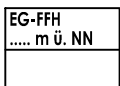
II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das letzte ein ausgebautes Dachgeschoss sein kann.  
(beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Im Gesamtumgriff gültige Festsetzungen:

#### Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 % überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).



#### Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Hauptgebäuden

Höhenangabe der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß, durch Festlegung der Fertigfußbodenhöhe im EG bezogen auf NN-Höhen. Als Erdgeschoss gilt das in den Geländeschnitten 1 und 2 den Erschließungsstraßen zugewandte und bezeichnete Geschoss. Zulässig sind Abweichungen von der angegebenen NN-Höhe bis +/- 0,30 m. Die EG-FFH ist für jedes Einzelgrundstück im Planteil gesondert angegeben.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

#### Höhenlage der Garagenfußbodenhöhe als Höchstmaß

Der Fußboden der Garage darf max. 30 cm über der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße liegen.

Die Anschlusshöhe wird mittig vor der Garagenzufahrt gemessen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).



Als Bezugshöhe ist im Baugebiet ein Festpunkt mit genauer Angabe der NN-Höhe von **324,50 m NN** markiert. Der Festpunkt ist im Bebauungsplan als Planzeichen enthalten.

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



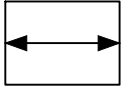
offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 & 2 BauNVO).



offene Bauweise, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 & 2 BauNVO).



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 3 BauNVO)



Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude, bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max  $\pm 5^\circ$  sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

### 6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



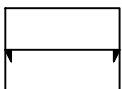
Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

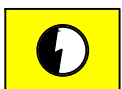


Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrtsbereich (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
Festsetzung der Lage von Grundstückszufahrten.

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

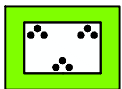
Neue Transformatorenstation der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Fläche für den Bau und Betrieb wird vom Markt Vestenbergsgreuth in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt.

### 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche als Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

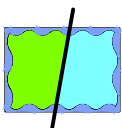
Schutzhütten, Pergolen, Spielhäuser, Bewegungs- und Spielgeräte sowie Unterstände innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind in untergeordnetem Maß zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).



Öffentliche Grünfläche als Begleitgrünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Straßenbegleitgrün, Randflächen, Entwässerungsanlagen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Entwässerungsmulden mit belebter Bodenzone etc.)

### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



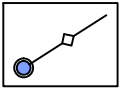
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 & 16 BauGB)

Oberflächenentwässerungsgräben und Rückhalteanlagen mit und ohne Grundsee im öffentlichen Bereich sowie auf privaten Grundstücksflächen bei direkter Weiterleitung in das öffentliche Oberflächenentwässerungssystem.

Ableitung aller Oberflächenwässer aus öffentlichen Flächen und der Überschusswässer aus privaten Grundstücksflächen in Einrichtungen zur Oberflächenwasserabführung in dezentrale und abschließende Rückhalte- und Versickerungsmulden jeweils mit belebter Bodenzone.

Oberflächenwasserableitung als Verrohrung - Anschluss an Kombischacht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 & 16 BauGB).

Im Zuge der öffentlichen Erschließung erhalten die Baugrundstücke im Regelausbau die Anschlüsse für Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Trinkwasser u.a. Sparten über einen Kombischacht, der im Multifunktionsstreifen der Straße liegt. Die maximal mögliche Ableitungshöhe von Oberflächenwasser aus dem Grundstück wird durch die Rohrableitung im Kombischacht festgelegt.



Für die Baugrundstücke 1-5 und 15 wird eine durch Planzeichen festgesetzte Anschlussmöglichkeit an einen Übergabeschacht mit direkter Wasserabgabe in offene Entwässerungsgräben und Rückhaltungen festgelegt.

Alle Grundstücksmodellierungen und Höhenfestlegungen von Flächen, die eine Oberflächenwasserableitung erforderlich machen, sind so auszuführen, dass eine Ableitung über den Kombischacht oder den Übergabeschacht erfolgen kann.

Unterhalb der Ableitungshöhe liegende Grundstücksmodellierungen müssen über Versickerungsanlagen im Grundstück entwässert werden, bzw. durch Hebeanlagen in die öffentliche Oberflächenentwässerung geleitet werden.

Bei Kelleraußentreppen muss das Regenwasser durch Überdachung abgefangen werden. Der Anschluss der Oberflächenentwässerung tiefer liegender Grundstücksteile sowie von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

#### **Versickerungsfähige Beläge**

Im Baugebiet sind für Stellplätze und untergeordnete befestigte Flächen nur Beläge zulässig, die eine Oberflächenwasserversickerung zulassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### **Bodenschutz**

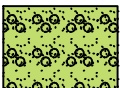
Der im Geltungsbereich anfallende Oberboden ist zu sichern, in Mieten auf dem Baugrundstück zu deponieren und als Vegetationstragschicht nach Abschluss der Baumaßnahme auf dem Grundstück zu verziehen.

Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Blei-gedeckten Anteilen, auch bei Eingangsüberdachungen, Gauben oder Erkern sind nur bis insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig. Dachrinnen und Fallrohre können dabei vernachlässigt werden. Bei Blecheindeckungen über 50 m<sup>2</sup> muss die Oberflächenbehandlung den jeweils gültigen Vorschriften zur Verwendung im Außenbereich genügen. Einzuhalten ist dabei auch die NWFreiV mit dem jeweils neuesten Stand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### **13. 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, § 9 Abs. 1a BauGB)**



Gehölzstreifen erhalten



Gehölzstreifen anpflanzen

Ergänzung von Heckenstreifen als Saum.

Verwendung einheimischer Saumgehölze entsprechend nachfolgender Pflanzliste.

Pflanzung in Reihen, Reihenabstand 1,50 m, Abstand der Pflanzen in der Reihe 1,30 m.

Pflanzgröße: Str, Hei 2 x v oB, 2 x v mB, 2 x v Co.

Cornus alba	- Tatarischer Hartriegel	Prunus cerasifera	- Kirschpflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Corylus avellana	- Hasel in Sorten	Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
cydonia oblonga	- Quitte	Rosa canina	- Hunds-Rose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix rosmarinifolia	- Rosmarinweide
Prunus avium	- Vogel-Kirsche		



Vorhandene Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).

Bestehende Bäume erhalten, keine Ersatzpflanzung möglich.



Baum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können um bis 8,0 m innerhalb des Grundstückes verschoben werden.

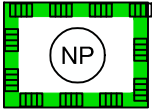
#### **Baumpflanzungen in den Baugrundstücken**

Pflanzung von mindestens einem Laubbaum oder Obstbaum auf Privatgrund pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als Grundstücksbegrünung einschließlich der im Plan dargestellten Bäume als Pflanzbindung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).



Obstbaumreihen nach exemplarischer Pflanzliste als Siedlungseingrünung und Übergang zur Feldflur (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Pflanzabstände innerhalb der Obstbaumreihen mindestens 8,0 m.

Grenzabstände der Bäume zu öffentlichen Flächen, zu privaten Grenzen von Nachbargrundstücken und zu Randbegrenzungen von Straßen und Wegen mind. 1,00 m. Ansonsten gelten die Artikel 47-52 AGBGB.



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung Naturpark Steigerwald

### Exemplarische Pflanzliste:

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.

#### Großkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm

Acer campestre	-	Feldahorn	Populus tremula	-	Zitterpappel
Acer platanoides	-	Spitzahorn	Robina pseudoacacia	-	Robinie
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	Quercus petraea	-	Traubeneiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Quercus robur	-	Stieleiche
Castanea sativa	-	Eßkastanie	Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Esche	Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Juglans regia	-	Walnuss			

#### Kleinkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm

Acer campestre	-	Feldahorn	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Crataegus laevigata	-	Weißdorn	Sorbus domestica	-	Speierling
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Salix alba	-	Silberweide als Kopfw.

#### Kleinkronige Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm

Aronia melanocarpa	-	Apfelbeere in Sorten	Prunus armeniaca	-	Aprikose in Sorten
Cydonia oblonga	-	Quitte in Sorten	Prunus persica	-	Pfirsich in Sorten
Mespilus germanica	-	Mispel in Sorten			

#### Obstbaumhochstämme

Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v oB, min. 8 - 10 cm, Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch.

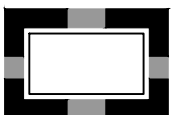
Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste des Merkblattes "Streuobst" der Bayerischen Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau. Verwendung von alten Obstsorten.

#### Sträucher für Gehölzstreifen und freiwachsende Hecken

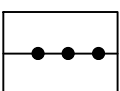
Pflanzgröße: Str, Hei 2 x v oB, 2 x v mB, 2 x v Co.

Alnus incana	-	Grauerle	Salix daphnoides	-	Reifweide
Cornus mas	-	Kornelkirsche	Salix fragilis	-	Knackweide
Cornus sanguinea	-	Hartriegel	Salix incana	-	Lavendelweide
Corylus avellana	-	Hasel in Sorten	Salix pentandra	-	Lorbeerweide
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	-	Steinweide
Ligustrum vulgare	-	Liguster	Salix triandra	-	Mandelweide
Prunus padus	-	Traubenkirsche	Salix viminalis	-	Hanfweide
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisb.	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Salix cinerea	-	Achweide			

### 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Baugebiet Schmidsteilen II" (§ 9 Abs. 7 BauGB).



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 BauGB & § 16 Abs. 5 BauNVO).

## C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)

### 1. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO sind für grenzständige Garagen bei Errichtung in Hanglage abfallend von der der Straße zugewandten Seite auch mittlere Wandhöhen von mehr als 3,00 m bis maximal 5,00 m zulässig.

### 2. Hauptgebäude

#### 2.1 Dachform, Dachüberstand

Zulässige Dachformen sind **Satteldächer** (SD), **Pultdächer** (PD), **Walmdächer** (WD), **Zeldächer** (ZD) und **Flachdächer begrünt** (FD gr.).

Bei Satteldächern ist eine Krüppelwalmausbildung zulässig.

Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 60 cm und am Ortgang max. 50 cm betragen.

Beim Pultdach wird der tiefere Dachabschluss als Traufe betrachtet. Der Dachvorsprung am höheren Dachabschluss darf bei Pultdächern max. 20 cm betragen. (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 2.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen oder mittelgrauen bis anthrazit gefärbten Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Für Dachneigungen bis 20° sind auch andere Eindeckungsmaterialien in gleicher Farbe wie oben oder Dachbegrünungen zulässig.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 30° und abgeleitet aus den festgesetzten Dachformen zulässig; die maximale Gaubenbreite pro Gaube (gemessen an den Außenkanten ohne Dachüberstand) beträgt 2,50 m. Eindeckung der Gauben wie das Hauptdach. Die Gesamtlänge aller Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen von der Außenwand).

Außenwandbündige Zwerchgiebel und gegenüber der Außenwand vorspringende Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels und des Zwerchhauses muss mind. 40 cm unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

#### 2.3 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaikelement zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe, Ortgang, Dachaufbauten und Dachfenstern muss mind. 40 cm betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

#### 2.4 Fassadengestaltung

Nicht zugelassen sind für Außenwände: glänzender Putz und andere glänzende polierte Verkleidungen aus Platten, Fliesen oder Kunststoffverkleidungen.

Nicht zugelassene Farben sind: glänzende, metallische Farben.

Für die Außenwände sollen Holz, geputztes oder geschlammtes Mauerwerk oder Glas bevorzugt werden.

Als Farben sollen erdfarbene, gebrochene Farben bevorzugt werden. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

### 3. Garagen / Stauraum

Für Garagen sind dieselben Dachformen wie für das Hauptgebäude und zusätzlich Flachdächer zulässig.

Der Mindestabstand aller Garagentore vom Rand der öffentlichen Straße beträgt 5,00 m. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist 1 Stellmöglichkeit nachzuweisen.

Die notwendigen Garagen und Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 & 4 BayBO)

### 4. Einfriedungen

Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Zaunsockel sind bis zu einer Maximalhöhe von 5 cm zum anschließenden Gelände zulässig.

Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Holzlatten-, Metallfelder- und Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

### 5. Geländeanpassung

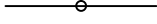
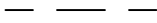









Zur Geländeabstützung sind Trockenmauern aus Naturstein, Betonwerkstein oder Natursteinmauern oder Sichtbeton oder Gabionenmauern zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

### 6. Bodenbeläge

Die Straßenrandflächen und alle PKW-Stellfläche sind in Schotterrasen, wassergebundener Decke oder mit Rasenpflaster zu befestigen. Gehwege sind wie die Zufahrten und Zugänge zu den Anwesen in Pflaster auszuführen. Vollflächige Befestigungen aus Beton oder Asphalt sind nicht zugelassen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

## D. Hinweise

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Bestehende Grundstücksgrenzen   |  |
| 2.  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen   |  |
| 3.  | Höhenlinien   |  |
| 4.  | Biotopflächen (nachrichtlich übernommen)  |  |
| 5.  | Bestehende Ausgleichsflächen (nachrichtlich übernommen)                         |  |
| 6.  | Flurstücksnummern (beispielhaft aus der Planzeichnung)                          | 105   |
| 7.  | Bestehende bauliche Anlagen   |  |
| 8.  | Bebauungsvorschlag  |  |
| 8.1 | Hauptgebäude  |  |
| 8.2 | Garage  |  |
| 9.  | Nummerierung der Baugrundstücke (beispielhaft aus der Planzeichnung)            | 12  |
| 10. | Vorraussichtliche Größe der Baugrundstücke (beispielhaft aus der Planzeichnung) | 675 m <sup>2</sup>  |
| 11. | Vorhandener Baum  |  |
| 12. | Bemaßung  |  |
13. **Umgang mit Oberflächenwasser**  
Niederschlagswasser versiegelter Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Anfallendes Oberflächenwasser aus Dachflächen und Belagsflächen soll, soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen, in den Grundstücksflächen durch Versickerungsmaßnahmen wie Gräben, Sickermulden, Rigolen u. a. verbleiben.  
Überschüssiges, aufgrund vorhandener Bodenversickerungswerte nicht versickerbares Oberflächenwasser kann in das öffentliche Oberflächenwassersystem eingeleitet werden (siehe B. Festsetzungen Nr. 10). Für jedes Anwesen kann eine Regenwasserzisterne errichtet werden. In der Zisterne kann das anfallende Regenwasser gesammelt und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung verwendet werden.
14. **Schutz gegen drückendes Wasser**  
Die Kellergeschosse und alle Wände im Bodenanschlussbereich unter vorh. Außenanschlusshöhen sollten in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Die Verwendung des Einbaues von wasserdichtem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.
15. **Archäologische Funde**  
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Telefon: 089/2114-364 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz) sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).  
Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).
16. **Höhenplanung**  
Im Zuge der Eingabeplanung ist eine Höhenplanung der Gebäude und der Außenanlagen mit Angabe von Höhen in m über NN und mit Bezug auf vorhandene Straßenanschlusshöhen vorzulegen. Diese ist Bestandteil der Eingabeplanung hinsichtlich des gemeindlichen Einvernehmens.  
Ein Fehlen bewirkt die Unvollständigkeit der Bauvorlagen.
17. **Gestaltung der Garagen**  
Bei Garagen sind Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie die Hauptgebäude auszuführen. Die Gestaltung aneinandergebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Bei von einander abweichenden Vorgaben aus Hauptgebäuden und Grenzgaragen ist mindestens eine Anpassung vorzunehmen.
18. **Neutrale Energieberatung**  
Für Grundstückseigentümer und Bauherren bietet der Landkreis Erlangen-Höchstadt eine kostenlose neutrale Energieberatung beispielsweise am VSB-Beratungsstützpunkt in Höchststadt an. Weitere Auskunft dazu erteilt die Gemeinde.

19. **Immissionsrichtwerte für Lärm im allgemeinen Wohngebiet**

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- tags (06:00 - 22:00 Uhr): 55 dB(A); - nachts (22:00 - 06:00 Uhr): 40 dB(A)

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden.

Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III). [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

20. **Wasserversorgung**

Das gesamte Gebiet ist durch entsprechende Rohrnetzerweiterung mit fortschreitender Bebauung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschließen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung unter genügenden Druckverhältnissen mit Trinkwasser gewährleistet ist.

21. **Erdwärmesonden**

Erdwärmesonden sind bis in die Tiefe von 90 m genehmigungsfähig (Wasserwirtschaftsamt Nürnberg.)

22. **Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG**

Für den Artenschutz ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in den durch das Baugebiet veränderten Flächen keine Habitats oder potentielle Lebensräume für geschützte Arten. Die für den Artenschutz interessanten Biotop- und Heckenstrukturen werden durch den Bebauungsplan nicht verändert.