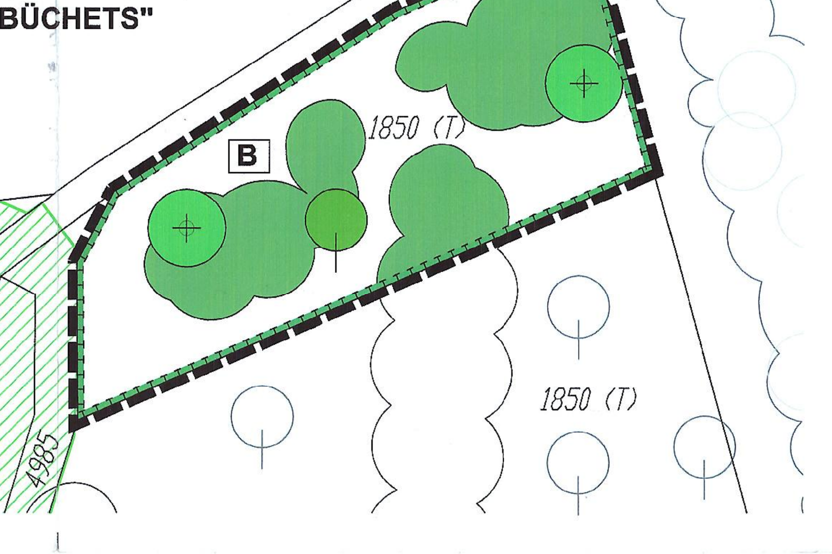
LEGENDE AUSGLEICHSFLÄCHENPLANUNG:

- ERHALT AKAZIEN
- ERHALT BÜSCHE
- STRAUCHPFLANZUNG (SCHLEHE, HOLUNDER, WEISSDORN)
- STREUOBSTWIESE
- BAUMPFLANZUNGEN (ESCHEN, ERLEN, AHORN)
- WASSERFLÄCHE
- RANDBEREICHE WASSERFLÄCHE (FEUCHTE HOCHSTAUDENFLUR, SCHILF, RÖHRICHT)
- SUKZESSIONSFLÄCHE (ENTWICKLUNG MAGERRASEN)
- GRENZE AUSGLEICHSFLÄCHE
- GRENZE GELTUNGSBEREICH AUSGLEICHSFLÄCHE
- SCHUTZWALL
- ABGRENZUNG BÖSCHUNG BESTAND
- ABGRENZUNG OK AUFFÜLLUNG / PLANUNG
- GRENZE REKULTIVIERUNGSFLÄCHE
- REKULTIVIERUNGSBEREICH MIT BAUMKULISSEN, WIESE, WEGE, SPIELPLATZ, TREFFPUNKTE
- GEHÖLZENTWICKLUNG IM BEREICH BÖSCHUNG

AUSGLEICHSFLÄCHE EHEMALIGE ZIEGELEI EISERT
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
GEMARKUNG HÖSBACH
IM "BÜCHETS"



A. FESTSETZUNGEN

A.1. FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereich treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUGEBIET

MI (W) / MI (G) — Mischgebiete nach § 6 BauNVO

Mischgebiet MI (W): Wohnen
Zulässig sind Wohngebäude sowie Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Mischgebiet MI (G): Gewerbe
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, z.B. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, die die schalltechnischen Orientierungswerte nicht überschreiten.
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe.
Für das bestehende Wohnhaus "An der Maas" Nr. 5 besteht Bestandsschutz sowie die Zulässigkeit Wohnen innerhalb MI (G).

Zulässig ist 1 Wohneinheit je Gewerbebetrieb für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbetrieb zugeordnet sind, gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO. Die Errichtung von Betriebswohnungen ist nur parallel mit der Errichtung von Gewerbe zulässig. Der Anteil der Wohnnutzung muss gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein.

Zwischen den Betriebswohnungen und dem nächstgelegenen Parkplatz ist ein Abstand von mind. 15,00 m einzuhalten.

Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1:
Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

Bei Überschreitungen der Schallschutzwerte ist der Schutz der Aufenthaltsräume durch passive Schallschutzmassnahmen nach DIN 4109 sicherzustellen und im Bauantrag nachzuweisen. Alternativ dazu sind Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite anzuordnen.

SO — Sonstige Sondergebiete nach § 11 Bau NVO.
Sondergebiet für Parkplatz und schulische Nutzungen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL MI (W) - MI (G)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 BauNVO, im MI - Gebiet 0,6 GRZ.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL MI (W) - MI (G)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl GFZ nach § 17 BauNVO, im MI - Gebiet 1,2 GFZ.

GRUNDFLÄCHENZAHL SO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 BauNVO, im SO - Gebiet 0,8 GRZ.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL SO

GFZ 2,4 Geschossflächenzahl GFZ nach § 17 BauNVO, im SO - Gebiet 2,4 GFZ.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / BAUWEISE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE

H 1
Haustyp: H 1
Vollgeschoss: II: 2 Vollgeschosse zulässig
Wandhöhe: bergseits: max. 6,00 m über OK Straßenniveau (Straße B); talseits: max. 6,00 m über OK natürl. Gelände (OK Auffüllungen nach Auffüllkonzept)
Giebelbreite: max. 12,50 m, ausgenommen Doppelhäuser
Dachform: Satteldach (SD) oder max. 1,50 m versetztes Pultdach (VP)
Dachneigung: 15° - 30°
Kniestock: zulässig von 2,60 m bis 2,80 m Höhe, gemessen OK .RFB. bis OK äussere Dachhaut
Dachaufbauten: nicht zulässig

HAUSBREITE 12,5 m

H 2
Haustyp: H 2
Vollgeschoss: II: 2 Vollgeschosse zwingend
Wandhöhe: max. 6,50 m über OK Straßenniveau (Straße A)
Giebelbreite: max. 12,50 m, ausgenommen Doppelhäuser / Hausgruppen
Dachform: Satteldach (SD) oder max. 1,50 m versetztes Pultdach (VP)
Dachneigung: 30° - 38°
Kniestock: max. 0,50 m, gemessen OK RFB bis OK äußere Dachhaut
Dachaufbauten: Dachgauben entsprechend Definition zulässig

HAUSBREITE 12,5 m

H 3
Haustyp: H 3
Vollgeschoss: II: 2 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss (ST) zulässig
Wandhöhe: max. 6,50 m über OK Straßenniveau (Straße B); zusätzl. Staffelgeschoss max. 4,00 m
Giebelbreite: max. 12,50 m, ausgenommen Reihenhäuser
Dachform: Pultdach (PD)
Dachneigung: 5° - 25°
Kniestock: nicht zulässig
Dachaufbauten: nicht zulässig
Staffelgeschoss: Rücksprung mind. 3,00 m auf der Firstseite des Pultdachs

HAUSBREITE 12,5 m

H 4
Haustyp: H 4
Vollgeschoss: III : 3 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss (ST) zulässig
Wandhöhe: max. 9,00 m über OK Straßenniveau (Straße B); zusätzl. Staffelgeschoss max. 4,00 m
Dachform: Pultdach (PD)
Dachneigung: 5° - 25°
Kniestock: nicht zulässig
Dachaufbauten: nicht zulässig
Staffelgeschoss: Rücksprung allseitig

H 5
Haustyp: H 5
Vollgeschoss: I-ST: 1Vollgeschoss zwingend, 1 weiteres Vollgeschoss zulässig und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss (ST) zwingend.
Wandhöhe: mind. 4,50 m, max. 7,50 m über OK Straßenniveau; zusätzliches Staffelgeschoss mit Flachdach max. 3,50 m
Attika / Umwehrung: über die zulässige Wandhöhe hinaus sind geschlossene Attiken bis zu einer Höhe von 7,80 m über OK. Straßenniveau zulässig. Darüber sind nur blickdurchlässige Umwehrungen nach Art. 36 BayBO zulässig.
Dachform: Flachdach (FD) mit Dachbegrünung
Dachneigung: 0° - 12°
Dachaufbauten: nicht zulässig
Staffelgeschoss: Rücksprung Staffelgeschoss allseitig

Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

H 6
Haustyp: H 6
Vollgeschoss: II: 2 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss (ST) zulässig
Wandhöhe: max. 7,50 m über OK Straßenniveau (Straße "An der Maas"); zusätzliches Staffelgeschoss mit Flachdach max. 3,50 m
Attika / Umwehrung: über die zulässige Wandhöhe hinaus sind geschlossene Attiken bis zu einer Höhe von 7,80 m über OK. Straßenniveau (Straße "An der Maas") zulässig. Darüber sind nur blickdurchlässige Umwehrungen nach Art. 36 BayBO zulässig.
Dachform: Flachdach (FD) mit Dachbegrünung
Dachneigung: 0° - 12°
Dachaufbauten: nicht zulässig
Staffelgeschoss: Rücksprung Staffelgeschoss allseitig

H 7
Haustyp: H 7
Vollgeschoss: II: 2 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss (ST)
Wandhöhe: max. 6,50 m über OK Straßenniveau (Straße A); zusätzl. Staffelgeschoss max. 4,00 m
Attika / Umwehrung: max. 1,30 m über OK Rohfußboden Staffelgeschoss
Dachform: Pultdach (PD), Flachdach (FD)
Dachneigung: 0° - 25°
Kniestock: nicht zulässig
Dachaufbauten: nicht zulässig
Staffelgeschoss: Rücksprung mind. 3,00 m auf der Firstseite Pultdach

DACHFORM
SD = Satteldach
VP = versetztes Pultdach (Satteldach mit gegeneinander versetzten Dachflächen)
PD = Pultdach einseitig
FD = Flachdach
ST = Staffelgeschoss (zurückgesetztes Dachgeschoss)

GAUBEN
Unter folgenden Voraussetzungen als Einzelgauben zulässig:
1. Schleppdachgauben nur ab einer Dachneigung von 45°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
4. Abstand der Gauben mind. 1,50 m von der Vorderkante Giebel.

KRÜPPELWALM
Krüppelwalme sind nicht zulässig.

DACHDECKUNG
Dachdeckungen, die das Dachwasser belasten, sind nicht zulässig. Musterungen und blaue Dachdeckungen sind nicht zulässig. Im Bereich MI (G) sind nur Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig. Im Bereich MI (W) sind für Satteldächer rote Dacheindeckungen zulässig, für Pultdächer sind zusätzlich graue (Zinkbleche) Dacheindeckungen zulässig.

ABSTANDSREGELUNG

Abstandsregelung nach der BayBO.
Grenzbebauung zwingend, wenn:
- Garage / Garage
- Doppelhaus / Doppelhaus
- Aufgrund konischer Grundstücksflächen ist im Bereich der Doppelhäuser H1 und H3 und der Hausgruppen H2 und H7 an der Längsseite Garage ein Überlappen der Abstandsflächen von 1,00 m zulässig.

NUTZUNGSABGRENZUNG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E — Nur Einzelhäuser zulässig.
H — Nur Hausgruppen zulässig.
Bei den Hausgruppen im Bereich MI (G) sind die Gebäude durch Rücksprünge in einem Abstand von max. 22,00 m mit einer Rücksprungtiefe von min. 2,00 m architektonisch zu gliedern.
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
Baugrenze
Firstrichtung. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Bei Einzelhäusern mind. 350 m² Grundstücksfläche.
Bei Doppelhaushälften, Ketten- oder Reihenhäusern mind. 200 m², ausgenommen Reihenmittelhäuser.
Pro Wohneinheit mind. 150 m² Grundstücksfläche (Reihenmittelhäuser), von dieser Festsetzung ausgenommen ist der Geschosswohnungsbau.

EINFRIEDUNGEN IM BEREICH MI (G)

Für alle Baugrundstücke im MI (G)- und MI (W)-Gebiet ist straßenseitig eine Einfriedungshöhe von max. 1,00 m zulässig. Die seitliche und rückwärtige Einfriedungshöhe darf bis max. 2,00 m hoch errichtet werden. Alle angegebenen Höhen richten sich nach der Oberkante des vorhandenen Geländes. Maschendraht- und Stahlgeflechtzäune sind zulässig. Betonpfosten als Zaunstützen sind unzulässig. Die Drahtzäune sind mit heimischen, ortsgebundenen Gewächsen zu hinterpflanzen. Die Festsetzungen Sichtdreiecke sind zu berücksichtigen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE

NEBENANLAGEN
Als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Freisitze, Terrassen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht zulässig sind Gartenhütten.

LAGERFLÄCHEN IM FREIEN

LA — In den festgesetzten Flächen sind verfahrensfrei zulässig:
- nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze mit einer Fläche bis zu max. 200 m² und deren Zufahrten
- Regale mit einer Höhe bis zu 4,50 m Oberkante Lagergut

Sonstige Lagerflächen im Freien sind außerhalb der festgesetzten Flächen nicht zulässig.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Ga — Flächen für Garagen, außerhalb der Baugrenze.

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
2. Doppelparker sind nur innerhalb geschlossener Gebäude zulässig.
3. Zulässig ist eine dem Wohnhaus entsprechend Dachneigung der Garage. Zulässig sind auch Flachdächer mit Dachbegrünung.
4. Wandhöhe Garage bis max. 3,50 m über Auffülleben.
5. Offene Garagen (Carports) und Stellplätze (Mischgebiet MI (W)) sind außerhalb der Baugrenzen im Vorgarten zulässig, dabei müssen Carports von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten und senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.
6. Carports dreiseitig offen, nur die rückwärtige Seite des Carports kann geschlossen werden.
7. Stellplätze und Lagerflächen im Mischgebiet MI (G) sowie Stellplätze im Sondergebiet SO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Zufahrten zu den Stellplätzen im MI (G) und SO ist pro Parzelle eine Breite von max. 6,00 m zulässig.

Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung des Markt Hösbach.

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsflächen
- Parkplatz
- Wirtschaftswege / Landwirtschaftswege
- Straßenbegrenzungslinie
- Mindestabstand 15 Meter von Aufenthaltsräumen mit Schlaffunktion im MI (G) zu den nächstgelgenen Stellplätzen am Parkplatz
- Bauverbotszone entlang der AB 24 - Abstand 15 Meter
- Bereiche ohne Ein - und Ausfahrten im MI (G)
- Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.

EIN- UND AUSFAHRTEN

- Einfahrt / Zufahrt zu den Stellplätzen

FLÄCHEN DER VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Telekommunikationsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Bestehende Gasstation
- Bauverbotszone im Bereich der Gasstation
Der Bereich ist von jeglicher Bebauung, elektrische Anlagen (z.B. Lampen) und Zündquellen freizuhalten. Gemäß DVGW - Arbeitsblatt G 491 und BGR 104 - Ex - Schutzregeln - müssen bei der Erschließung folgende Abstände zur Gasstation eingehalten werden:
Seitlich: 5,00 m; Unterirdisch: 1,00 m; Oberhalb (Luftraum): 10,00m.
- Bestehende Gasleitung. Bei der Landschaftsplanung (Baumpflanzungen) sind entsprechende Sicherheitsabstände zur Gasleitung einzuhalten. Bei Unterschreitung des Abstandes sind geeignete Schutzmassnahmen vorzunehmen.
- Planung Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

WASSERFLÄCHEN

- Wasserfläche

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Geländeveränderungen sind bis max. +/- 0,60 m zulässig. Als Bezugspunkt wird die Hinterkante der Straße definiert.

AUFFÜLLUNGEN
Entsprechend Bodengutachten sind nach Baubeginn die Flächen aufzufüllen bzw. die Gebäude einzufüllen. Das Gelände wird zwischen 3,00 m und 4,50 m aufgefüllt. Die Geländeoberkanten liegen nach der Auffüllung bei +161,50 m ü NN und +163,00 m ü NN.

ENTWÄSSERUNG

MISCHSYSTEM

OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Eine Versickerung der Oberflächenwasser ist ausgeschlossen, da im Bestand bindige Böden vorkommen und bei den Auffüllungen ebenfalls bindige Böden verwendet werden müssen. Die Oberflächenwasser und Schmutzwasser werden als Mischsystem in den Kanal eingeleitet werden.

Überläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Für Schäden auf benachbarten Grundstücken haftet der Bauherr.

SCHMUTZWASSER
Die Schmutzwasser sind dem Kanal zuzuführen. Gegen Rückstau sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Rückstauebene liegt 40 cm über OK Straßenniveau.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Zulässig sind Sickerschächte mit Bodenaustausch von versickerungsfähigem Boden.

MIT GEH -, FAHR - UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

GEH -, FAHR - UND LEITUNGSRECHTE

lr — Für die im zeichnerischen Teil mit "lr" gekennzeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Erschließungs - und Versorgungsträger festgesetzt.

A.2. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM

Anpflanzung von Straßenbäumen auf öffentlichem und privatem Grund. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, die genaue Lage und Anzahl klärt die Ausführungsplanung.

ERHALT BÄUME

Bäume erhalten.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Anpflanzung von Hausbäumen auf privatem Grund. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, die genaue Lage und Anzahl klärt die Ausführungsplanung.

BAUMBEPFLANZUNGEN IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas- , Wasser- und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIEL FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

BÄUME
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Roterle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Esskastanie (Castanea sativa), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuss (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Traubeneiche (Quercus petraea), Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.

STRÄUCHER
Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Stachelbeere (Ribes grossularia), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus iedaeus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).

KLETTERPFLANZEN
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Kletterrosen, Spalierobst.

NADELGEHÖLZE
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

B. FESTSETZUNGEN VON AUSGLEICHSFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

FLÄCHEN FÜR AUSGLEICH- UND ERSATZMASSNAHMEN

A — Ausgleichsflächen nach § 9, Abs. 1a, Satz 2 BauGB. Die Flächen des Ausgleichs sind dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Bereitstellung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird zwischen dem Markt Hösbach und dem Vorhabensträger (May & Eilbacher Wohnungsbau-Finanzierungsgesellschaft mbH) durch städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB gesichert.

B — Ausgleichsflächen nach § 9, Abs. 1 a, Satz 2 BauGB. Die Flächen des Ausgleichs sind dem Bebauungsplan zugeordnet. Die entstehenden Kosten werden voMarkt Hösbach nach § 135 a, Abs. 2, Satz 1 BauGB abgerechnet.

Planungsmaßnahmen mit geplanter Hecke, Obst- und Laubbäumen

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet..

D. HINWEISE

- Geltungsbereich des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2005
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 7438 — Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude; I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss
- Vorgeschlagene Baukörper. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Lage offene Stellplätze
- 8,5 — Breite in Meter (z. B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

BauNVO
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

SOLARENERGIE
Im Baugebiet wird die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit Solarenergie empfohlen.

GASSTATION
Auf die durch die Gasübergabestation auf die Mischgebiete einwirkenden Immissionen (Geräuschentwicklung) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Versorgungsträger nicht geltend gemacht werden.

LÄRMSCHUTZWALL
Der Lärmschutzwall ist entsprechend den Berechnungen des Ing. Büro Wölfel zu errichten. Die Höhen des Schallhindernisses sind den Angaben im Anhang 2 des Lärmschutzgutachtens zu entnehmen. (Siehe 1. Änderung des Bebauungsplanes)

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE
Die Schallimmissionsprognose des Ing. Büro Wölfel vom 26.03.2003 und die Ergänzung zur Schallimmissionsprognose (Schallimmissionen aus Sportanlagen) des Ing. Büro Wölfel vom 25.09.2003 (Siehe 1. Änderung des Bebauungsplans) sowie die Schallimmissionsprognose des Ing. Büro Wölfel vom 16.08.2010 und vom 14.02.2011 sind Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

AUFFÜLLKONZEPT
Das mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abgestimmte Verfüllkonzept des Ing. Büro Türk vom 10.12.2003 und das Überwachungskonzept zur Auffüllung des Ing. Büro Brehm vom 05.12.2003 sind Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans. (Siehe 1. Änderung des Bebauungsplans)

ALTLASTEN- UND BAUGRUNDGUTACHTEN
Der Bericht zur Untersuchung des Grundstückes auf schädliche Bodenveränderungen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes (Kombiniertes Altlasten- und Baugrundgutachten) des Ing. Büro Türk vom 18.03.2004 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans. (Siehe 1. Änderung des Bebauungsplans)

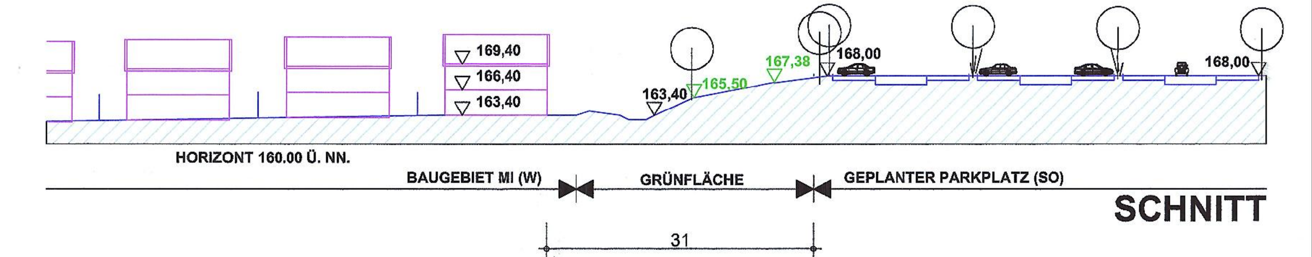
ENTWÄSSERUNG
Der Erläuterungsbericht zur geplanten Entwässerung des Ing. Büro Deutschmann vom September 2003 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplan. (Siehe 1. Änderung des Bebauungsplans)

SCHNITTE
Die Schnittzeichnung (M. 1: 500) des Ing. Büro Architekturwerkstatt Schäffner in der Fassung vom 22.09.2004 (Index C) ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans. (Siehe 1. Änderung des Bebauungsplans)

- +158,50 — Höhenangabe Bestand
- +161,50 — Höhenangabe Planung
- 166,00 — Höhenangabe Bestand Ing. Büro Deutschmann Grundriss / Schnitt
- Böschung Bestand (im Bereich des geplanten Parkplatzese nach Höhenaufnahme Ing. Büro Deutschma…)
- Böschung Bestand
- Böschung Planung

FLÄCHEN MIT BELASTETEN BÖDEN

- KB 1 — Umgrenzung von Flächen für besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen nach § 9 Abs. 5 BauGB - Abgrenzung Altlastenbereich im Bereich Auffüllung / Grube.
Entsprechend Bodengutachten wurden im Bereich der Bohrung KB 1 Altlasten (Schlacke) vorgefunden. Die anstehende Altlast wird ausgebaut und entsorgt.
- Graben als unterirdischer Retensionsraum
- Mögliche Zu- und Ausfahrten vom Parkplatz auf den Feldweg
- Wegfall der bestehenden Stellplätze
- FFH-Gebiet Nummer 5921 - 371



SCHNITT