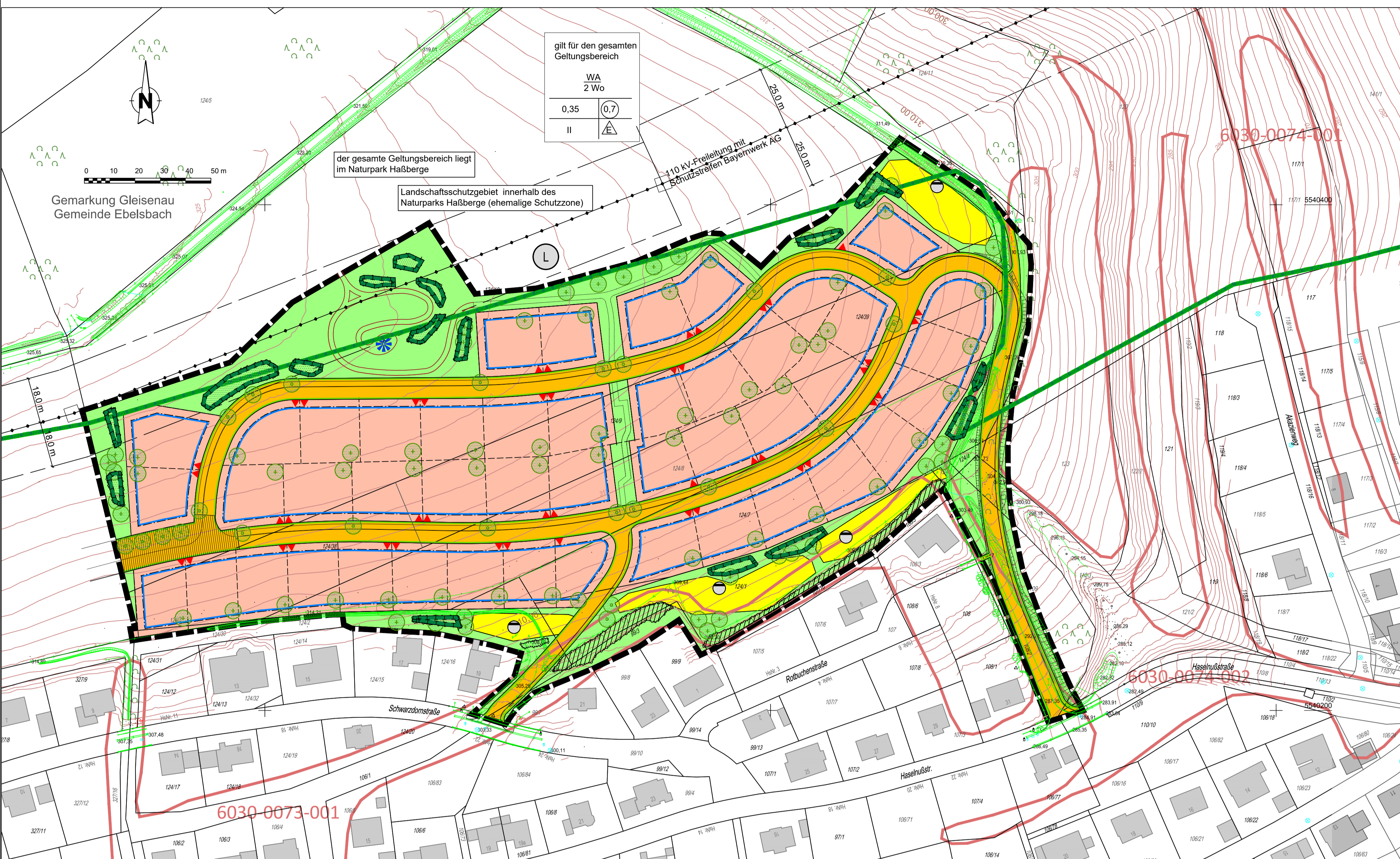


Bebauungsplan (BBP) "Am Herrenwald" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Gemeinde Ebelsbach, Landkreis Haßberge, M 1:1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Ebelsbach folgende Satzung zum Bebauungsplan "Am Herrenwald":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 15.12.2021, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- die Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Maß der baulichen Nutzung

0,7	Geschossflächenzahl
0,35	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
E	nur Einzelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
--	-----------

Verkehrsrflächen

	Straßenverkehrsflächen/Aufpflasterung
	Straßenbegrenzungslinie
	Zufahrt Garage / Carport

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (Regenrückhaltebecken)
	Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	oberirdisch
--	-------------

Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen
--	-------------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	---

	Anpflanzung Bäume, Standort ungebunden
	Anpflanzung Bäume, Standort gebunden
	Anpflanzung Sträucher
	Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Biotopsausgleich)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--	---

ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Topografie
	bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
	Aussichtspunkt

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
	Biotop der Bayerischen Biotopkartierung mit Nummer (Beispiel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind je nach Planschrieb als Höchstgrenze festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Es sind maximal 2 Wohnheiten pro Wohngebäude zulässig.

3. Bauweise
Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu beachten.

5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern sie eine Gesamtlänge von 40 m nicht überschreiten. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten. Auf jeder Bauparzelle sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohninheit nachzuweisen. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei der Errechnung der Stellplatzzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5 m, einzuhalten, der nicht eingezäunt werden darf.

6. Versorgungsleitungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungweise festgesetzt.

7. Pflanz- und Erhaltungsgebote
Die bestehenden Gehölze im Süden des Geltungsbereiches sind so weit wie möglich zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind vor Beginn der Baarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung, Stammenschutz) vor jeglichem Baubetrieb zu schützen. Die privaten Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzenliste). Je 300 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbau aus nachfolgender Pflanzenliste Bäume* zu pflanzen. Stänglgärten sind nicht zulässig. Auf den öffentlichen Grundflächen ist zur Eingrünung des Wohngebietes die Pflanzung von heimischen Hochstämmen sowie naturnahen Heckenstrukturen unter Verwendung von Pflanzenarten der nachfolgenden Pflanzenliste vorzusehen. Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Pflanzenlisten:	Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:
	- Hochstamm, 3vx, mB, SU1 16 - 18
	- Hei., 2vx, 125 - 150 (mB, oder ohne, je nach Art und Angebot)
	- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Pflanzenliste Bäume	<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
Birg-Ährn	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Sorbus arbuscula</i>
Ebersche	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Prunus avium</i>
Gemeine Esche	<i>Acer platanoides</i>	<i>Quercus robur</i>
Stolz-Ährn	<i>Quercus petraea</i>	<i>Prunus spinosa</i>
Stiel-Eiche	<i>Viburnum opulus</i>	<i>Corylus avellana</i>
Trauben-Eiche	<i>Loniceria xylosteum</i>	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Morus nigra</i>	<i>Rosa canina</i>
Winter-Linde	<i>Pyrus communis</i>	<i>Cornus mas</i>
Heimische Obstbäume	<i>Viburnum lantana</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>

Pflanzenliste Sträucher	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Rosa canina</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Acer campestre</i>	<i>Cornus mas</i>
Feld-Ährn	<i>Amygdalus coccinea</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
Felsenbirne	<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Eurogymnus europaeus</i>
Gemeine Berberitze	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Hartleigler	<i>Viburnum opulus</i>	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Corylus avellana</i>	<i>Pyrus communis</i>
Haselnuss	<i>Loniceria xylosteum</i>	<i>Viburnum lantana</i>
Heckenkirsche	<i>Morus nigra</i>	
Holzahorn	<i>Malus sylvestris</i>	
Hundrose	<i>Rosa canina</i>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Pfeifenhütchen	<i>Eurogymnus europaeus</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Wildrose	<i>Pyrus communis</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	

Die Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtflozen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. Ä.). Erfolgt zum Verbisschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase ist die Pflanzfläche zur Unterstützung der Umkreisbewehrung und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmatte (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind solange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind. Bei der Durchführung von Bepflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (s. a. Hinweis Punkt 11).

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

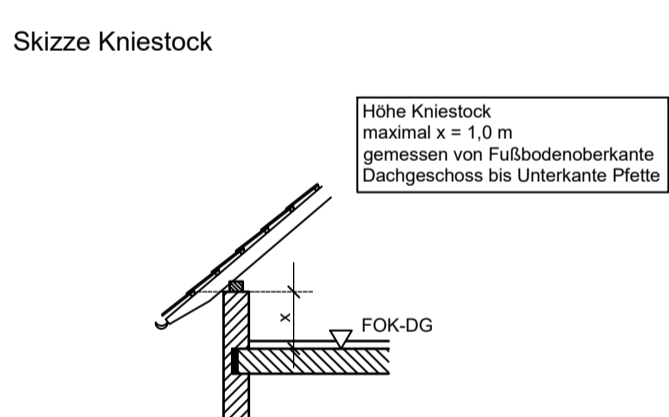
Für die ca. 1.250 m² entfallenen, biotopkartierten und nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützten Gehölzstrukturen im Südosten bzw. Osten des Geltungsbereiches sind auf den randlichen, öffentlichen Grundflächen in einer Größenordnung von ca. 1.350 m² naturnahe Heckenpflanzungen als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen vorzusehen. Für die Pflanzungen sind die Vorgaben unter Punkt 7 zu Pflanzenarten, Pflanzqualitäten, Wildverbisschutz etc. zu beachten. Es ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden.

9. Maßnahmen zum Artenschutz
Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hat die Bauferdräumung bzw. das Abmähen des Bewuchses außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von Anfang März bis Ende September, zu erfolgen. Gleiches gilt für Rodungsarbeiten (vgl. auch Hinweise Punkt 10).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Erdgeschosssohlfußbodenoberkante (FOK) EG darf bei talseitig zur Erschließungsstraße liegenden Häusern maximal 0,30 m über der Fahrbahnoberfläche liegen. Für tiefer liegende Erdgeschosse und eventuelle Untergeschosse sind ggf. Hebeanlagen zur Entwässerung vorzusehen. Bei bergseitig zur Erschließungsstraße liegenden Häusern darf die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses maximal 0,30 m über der Fahrbahnoberfläche liegen. Maßgebend ist dabei der Mittelwert zwischen den beiden Hauskanten. Auf den Hinweis Nummer 14 wird verwiesen.

2. Bauweise Gestaltung
Die Dachneigung regelt sich wie folgt:
Bei II Vollgeschossen, welche kein Dachgeschoss darstellen, ist eine Dachneigung von maximal 25° und kein Kniestock zulässig (Kniestock-Haus).
Bei II Vollgeschossen, wovon eines das Dachgeschoss darstellt, gilt eine maximale Dachneigung von 58°. Hier ist ein Kniestock von maximal 1 m zulässig.



3. Verriegelung
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Verriegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagwahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionellen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z. B. Pflaster mit Rasengittersteinen, Schottersteinen, auszusuchen. Unversichertes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.

4. Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,30 m nicht überschreiten. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Sockelmauern bei Zäunen werden - außer zur Straße hin - nicht zugelassen. Der Zaun hat einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

5. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
6. Sonstiges
Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Metallfarben nicht zulässig. Abgraben und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Stützmauern sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bodendenkmale
Sollten bei den Baarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalbehörde. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf einen Arbeitsverhältnisse teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Regenerative Energien
Die Nutzung von Solarnergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt. Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt. Allerdings sind hierzu die geologischen Bedingungen zu beachten. Auf die Ausführungen in Kapitel 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

3. Regenwassernutzung
Das auf den Dächflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und die Nutzung hingewiesen.
Der Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung, z. B. zum Gießen oder Beregnen von Grünanlagen, ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes. Bei begrünter Flachdächern wird ein wasserspeicherndes Aufbau empfohlen.
Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwasserentsorgung ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

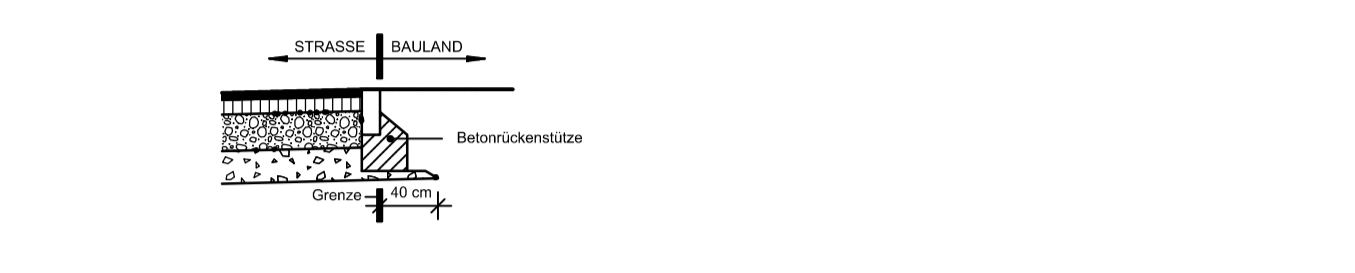
4. Entwässerung
Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKWV), bzw. in Oberflächenwasser (TRENCO) zu beachten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.
Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

5. Dach- und Fassadenbegrünung
Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. Ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert.

6. Oberboden
Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzplantagen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

7. Unter-Kellergeschoss
Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden.

8. Verkehrsflächen
Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungsdämme und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu düden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern überlassen.
Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterstütze auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.
Skizze Rückenstütze:



9. Altlasten
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

10. Artenschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 NatSchG untersagt ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder zu roden.

11. Pflanzhinweise
Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit darauf zu achten, dass durch neue Bepflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten darf und das Lichtprofil gewährleistet sein muss. Die Sichtlöcher sind im erforderlichen Umfang freizuhalten.
Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

12. Immissionschutz
Es wird empfohlen, zum Schutz gegen subjektiv als störend empfundenen Verkehrslärm in ruhbedürftigen Räumen Schallschutzelemente mindestens der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Die Fenster von ruhbedürftigen Räumen im südlichen Plangebiet sollen auf den nördlichen Gebäudeseiten angeordnet werden.
Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) ein Teilbereichspegel von 49 dB(A) und nachts (besteuhende Stunden zwischen 22:00 - 6:00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequenz I.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbereichspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

13. Baugrund
Zum Baugrund liegt ein Geotechnischer Bericht des Büros GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG vor (s. Anhang zur Begründung). In diesem wird darauf hingewiesen, dass für Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau oder Ver-Entsorgungsanlagen hinsichtlich Tragfähigkeit und Frostempfindlichkeit des Untergrunds entsprechende Maßnahmen zur Qualitätssicherung zu beachten sind. Details sind dem Bericht zu entnehmen.

14. Oberflächenwasserabfluss
Zum vorbeugenden Hochwasserschutz wird empfohlen, die Öffnungen der Wohngebäude mindestens 20 cm über dem umliegenden Gelände anzuordnen und Lichtschächte mindestens 20 cm über Gelände zu ummauern. Des Weiteren wird die Beachtung der allgemeinen bautechnischen Hinweise gemäß Hochwasserschutzleitfaden empfohlen.
https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/hochwasserschutzleitfaden.pdf?__blob=publicationFile&v=3 oder Internet-Suche Stichwort „Hochwasserschutzleitfaden“
Im Bereich des öffentlichen Grüns kann zum Schutz der Bebauung gegen abfließendes Oberflächenwasser eine Verwallung oder ein Abfanggraben vorgesehen werden. Details werden in der Erschließungsplanung geklärt.

15. Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH
Im Übergangsbereich vom Geltungsbereich zum Siedlungsbestand befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH zur Strom- und Gasversorgung (s. Anlagen 1 und 2 zur Begründung). Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Beim 20-kV-Kabel gilt ein Schutzzonenbereich von 0,5 m beidseitig der Trassenachse. Bei der Gasleitung gilt ein Schutzbereich von 0,5 m beidseitig der Trassenachse. Zur elektrischen und gasischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Flächenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenliege in den öffentlichen Straßen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gas- bzw. Kabeltrasse ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstraßen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im Zuge der Erschließungsplanung wird im Bereich des öffentlichen Grüns im Norden des Baugebietes in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH eine Trafostation vorgesehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauamt und anderen Versorgungsunternehmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Errichtungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsanlagen sind die Verlegearbeiten mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsträger (Gemeinde) abzustimmen.
Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzuordnen. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 095 113 0932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft hat.
Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGI A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und leitführende Sträucher dürfen aus dem Schutzzonenbereich (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, sind zu beachten.
Anfragen für Erläuterung zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind mit einem Lageplan vorzulegen per E-Mail an planungsgruppe@bayernwerk.net oder per Fax an 095 113 0932-223 zu senden, wofür die Anlagenunterlagen (DIN 19921 Teil 1) Baugrenztrennung sind.

Der Eigentümer erklärt sich einverstanden, dass die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beachtung der Schutzvorschriften, keine Beschränkungen unterliegen.
Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.4 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterteilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschlagen der Leiterteile bei Wind anzunehmen.
Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bepflanzung möglich ist.

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterteilen einzuhalten und der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.
Die Bauteile der Ausführungsplanung ist der Bayernwerk Netz GmbH zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen. In den endgültigen Bauplänen ist der Bayernwerk Netz GmbH die z. 0,00 Ebene der Bodenplatte über NN anzugeben.
Die Bauhoheit im nordwestlichen Grundstück sind wegen der Nähe zum Mast gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach EN 13501-1, ausgeführt werden. Antennen-, Blitzschutzanlagen sowie Fahnentasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0155) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.
Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschritten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

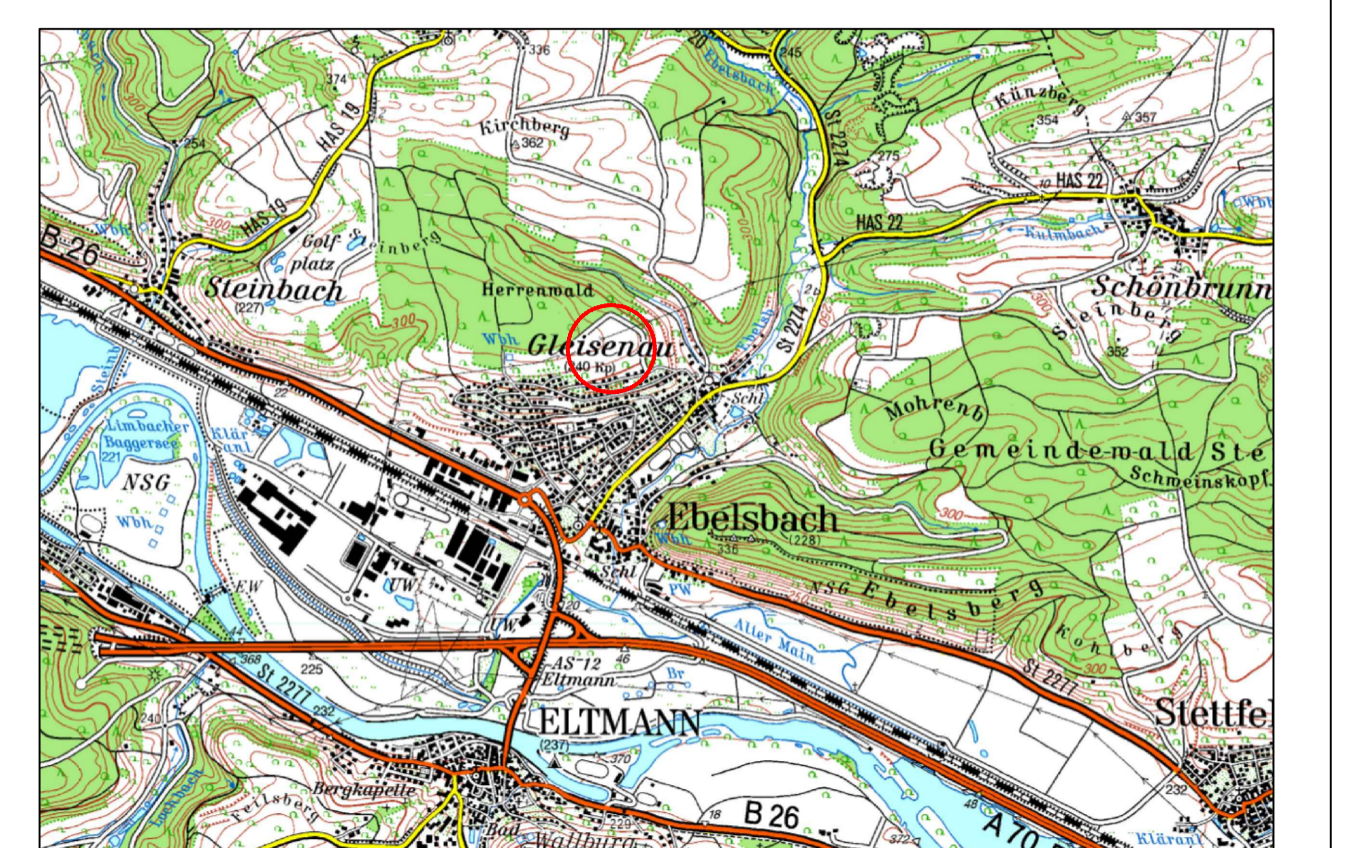
Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu meiden.
Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitsvorschriften für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen (s. Anhang zur Begründung) sind dem ausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Installationsarbeiten einzuhalten.

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Aukoran o. Ä.), Bagger oder Baumschneidern ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.
Der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leiterteile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik-Anlagen zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auflaufende Änderung des Schattentwurfes verursachen. Vorsorglich wird auch darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eistrocken- und Schneemaschinen von den Leiterteilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterteilen sind zum Ausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Installationsarbeiten einzuhalten.
Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Aukoran o. Ä.), Bagger oder Baumschneidern ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.
Der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leiterteile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik-Anlagen zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auflaufende Änderung des Schattentwurfes verursachen. Vorsorglich wird auch darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eistrocken- und Schneemaschinen von den Leiterteilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterteilen sind zum Ausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Installationsarbeiten einzuhalten.
Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Aukoran o. Ä.), Bagger oder Baumschneidern ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

16. Sonstiges
Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft auf den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufene Emissionen sind für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch. Sie treten nur temporär auf und sind zu tolerieren.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leitzungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

Zur Beleuchtung der Straßenanlagen wird empfohlen, insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampf Lampen, warmweiße LED-Lampen).
Bewegliche Abfallbehälter (z. B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen auszustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z. B. aufgrund von Bepflanzung).



Übersichtskarte ohne Maßstab

	18.026.617	Datum	
--	------------	-------	--