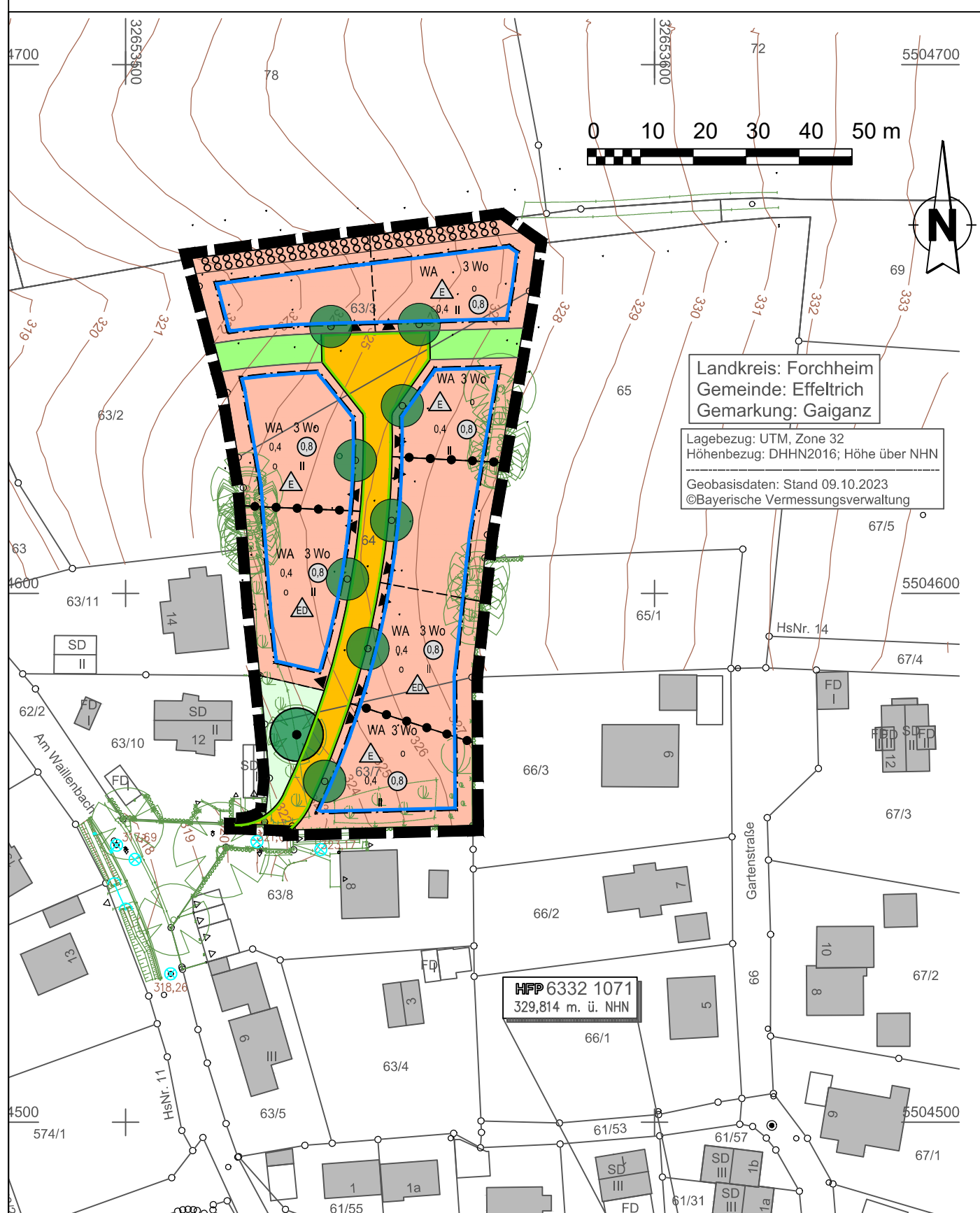


Bebauungsplan (BBP) "Gaiganz Nord 1" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Gemeinde Effeltrich, Landkreis Forchheim, M 1:1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Gemeinde Effeltrich folgende Satzung zum Bebauungsplan "Gaiganz Nord 1":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 16.09.2024, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplan-Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt 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 § 5 des Gesetzes vom 23.07.20243 (GVBl. S. 257).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

3 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0 offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B Baugrenze

V Verkehrsflächen

OV Öffentliche Straßenverkehrsflächen

SB Straßenbegrenzungslinie

E Einfahrt

G Grünflächen

PG Private Grünflächen

OG Öffentliche Grünflächen

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

U Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

+ Anpflanzen: Bäume, lagernäßig nicht gebunden

+ Erhaltung: Bäume

D Sonstige Planzeichen

D Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

D Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Topografie

Digitale Flurkarte

bestehende Gehölze

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

Immissionschutz

Haustechnische Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsanlagen, etc.) sind gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (laueste Stunde 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 Teilbeurteilungspegel 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten bei Einzelhausbebauung und maximal 2 Wohneinheiten bei Doppelhausbebauung (s. A. 3. Bauweise) zulässig.

3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind je nach Planeinschrieb nur Einzelhäuser oder sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Baugrenzen müssen zu den privaten Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 3,0 m und zu den öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 1,5 m einhalten. Im Übrigen gilt Art. 6 BayBO.

5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern sie in Summe eine Fläche von 30 m² nicht überschreiten. Stellplätze und Garagen dürfen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen liegen. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten. Bei der Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mind. 5 m und bei Carports von mind. 3 m einzuhalten, der nicht eingetieft werden darf. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.

6. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungswiese festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

7. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Der im Plan zur Erhaltung festgesetzte Baum ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung mit Bauzaun, Stammschutz) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Die privaten Gartenflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbau aus nachfolgender Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind lagetechnisch nicht gebunden. Für die nördliche Ortsrandeingrünung ist unter Verwendung der in Pflanzenliste 2 genannten Arten eine mindestens zweireihige, naturnahe Hecke anzupflanzen. Für alle sonstigen öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenflächen gilt eine Empfehlung dieser Arten. Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Pflanzenliste 1: Bäume

Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eisbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>
Italienischer Ahorn	<i>Acer opalus</i>
Lederhülsenbaum	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Orient-Buche	<i>Fagus orientalis</i>
Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>
Spierlering	<i>Sorbus domestica</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Heimische Obstbäume in Sorten	

<i>Corylus colurna</i>	<i>Corylus colurna</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Fraxinus ornus</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Sorbus torminalis</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Acer monspessulanum</i>
<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>	<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>
<i>Acer opalus</i>	<i>Acer opalus</i>
<i>Gleditsia triacanthos</i>	<i>Gleditsia triacanthos</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Sorbus aria</i>
<i>Fagus orientalis</i>	<i>Fagus orientalis</i>
<i>Quercus rubra</i>	<i>Quercus rubra</i>
<i>Tilia tomentosa</i>	<i>Tilia tomentosa</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Sorbus domestica</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Quercus cerris</i>	<i>Quercus cerris</i>

Pflanzenliste 2: Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Malus 'Retina'	Frühsorte
Malus 'Resi'	Herbstsorte
Malus 'Topaz'	Spätsorte
Malus 'Renewa'	Spätsorte
Malus 'Ariwa'	Spätsorte
Prunus domestica 'Jojo'	mittelfrühe Reife
Prunus avium 'Burlat'	frühe Reife
Pyrus Doppelte Philippsbirne	Spätsorte
Pyrus Stuttgarter Gelbshirtle	mittelfrühe Reife

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen 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. Hinweise Punkt 9). Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen gemäß der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ erfolgen.

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

8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen:
Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 5.788 WP. Intern stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, der Ausgleichsbedarf muss daher vollständig extern erbracht werden.
Hierfür wird die Fl.-Nr. 262/1, Gemarkung Gaiganz, mit einer Fläche von 1.645 m² herangezogen. Durch die Anlage einer Streuobstwiese auf dem dort bestehenden Intensivgrünland wird eine Aufwertung um 6.580 WP erreicht, so dass der ermittelte Bedarf dort erbracht werden kann.
Zur Erreichung des oben genannten Aufwertungsziels hat die Anpflanzung von mehreren heimischen Obstbäumen (Mindestpflanzqualität: H., 3xv, mDb, StU 12-14) zu erfolgen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen sollte ca. 15 m betragen. Hinsichtlich zu beachtender Pflanzabstände (zu Flurstücksresten, Leitungen etc.) s. Hinweise Punkt 9.
Folgende Obstbaum-Sorten werden aufgrund ihrer guten Resistenzigenschaften (gegen Mehltau, Apfelschorf, Feuerbrand, Monilia etc.) für die Pflanzung empfohlen:

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

8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen:
Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 5.788 WP. Intern stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, der Ausgleichsbedarf muss daher vollständig extern erbracht werden.
Hierfür wird die Fl.-Nr. 262/1, Gemarkung Gaiganz, mit einer Fläche von 1.645 m² herangezogen. Durch die Anlage einer Streuobstwiese auf dem dort bestehenden Intensivgrünland wird eine Aufwertung um 6.580 WP erreicht, so dass der ermittelte Bedarf dort erbracht werden kann.
Zur Erreichung des oben genannten Aufwertungsziels hat die Anpflanzung von mehreren heimischen Obstbäumen (Mindestpflanzqualität: H., 3xv, mDb, StU 12-14) zu erfolgen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen sollte ca. 15 m betragen. Hinsichtlich zu beachtender Pflanzabstände (zu Flurstücksresten, Leitungen etc.) s. Hinweise Punkt 9.
Folgende Obstbaum-Sorten werden aufgrund ihrer guten Resistenzigenschaften (gegen Mehltau, Apfelschorf, Feuerbrand, Monilia etc.) für die Pflanzung empfohlen:

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

8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen:
Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 5.788 WP. Intern stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, der Ausgleichsbedarf muss daher vollständig extern erbracht werden.
Hierfür wird die Fl.-Nr. 262/1, Gemarkung Gaiganz, mit einer Fläche von 1.645 m² herangezogen. Durch die Anlage einer Streuobstwiese auf dem dort bestehenden Intensivgrünland wird eine Aufwertung um 6.580 WP erreicht, so dass der ermittelte Bedarf dort erbracht werden kann.
Zur Erreichung des oben genannten Aufwertungsziels hat die Anpflanzung von mehreren heimischen Obstbäumen (Mindestpflanzqualität: H., 3xv, mDb, StU 12-14) zu erfolgen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen sollte ca. 15 m betragen. Hinsichtlich zu beachtender Pflanzabstände (zu Flurstücksresten, Leitungen etc.) s. Hinweise Punkt 9.
Folgende Obstbaum-Sorten werden aufgrund ihrer guten Resistenzigenschaften (gegen Mehltau, Apfelschorf, Feuerbrand, Monilia etc.) für die Pflanzung empfohlen:

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Malus 'Retina'	Frühsorte
Malus 'Resi'	Herbstsorte
Malus 'Topaz'	Spätsorte
Malus 'Renewa'	Spätsorte
Malus 'Ariwa'	Spätsorte
Prunus domestica 'Jojo'	mittelfrühe Reife
Prunus avium 'Burlat'	frühe Reife
Pyrus Doppelte Philippsbirne	Spätsorte
Pyrus Stuttgarter Gelbshirtle	mittelfrühe Reife

An den Obstbäumen ist ein Stammschutz (z. B. Schilfmatten) vorzusehen. Erfolgt zum Verbisschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Zur Unkrautunterdrückung und als Verdunstungsschutz sind die Baumscheiben mit Strohmulch abzudecken. Im Zuge der Pflanzung müssen die Obstbäume durch einen Dreibeck und Anbindung mittels Kokosstrick gesichert werden. Es sind Erziehungs- und Erhaltungsschnitte durchzuführen. Zum Schutz der Bäume ist mind. eine Greifvogel-Ansitzstange im Bereich der Streuobstwiese aufzustellen.
Unter den Obstgehölzen soll eine möglichst arten- und blütenreiche Extensivwiese entwickelt werden. Es ist hierfür eine 2-malige Mahd / Jahr durchzuführen (erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, zweiter Schnitt ab Mitte August). Das Mahgut muss abtransportiert werden. Alternativ kann eine extensive Beweidung erfolgen, wenn hierfür ein von der Unteren Naturschutzbehörde freigegebenes Beweidungskonzept vorliegt.
Pflege und Unterhalt sind solange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstüzung (insbesondere Wässern) dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind. Alle Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar in der an das Bauende folgenden Planperiode umzusetzen.

8.2 Bauzeitenbeschränkungen:

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände darf die Baufeldräumung (Rodungen, Abmähen von Bewuchs etc.) nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.

8.3 Beleuchtung/Lichtverschmutzung:

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenzonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Die Leuchtenform muss so gewählt und angebracht werden, dass nur das zu beleuchtende Objekt bzw. die zu beleuchtenden Flächen erhellt werden. Die Beleuchtung darf nicht in die Umgebung gerichtet sein oder in die Umgebung abstrahlen.

8.4 Ausschüssen von Steingärten und -schüttungen:

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen.

8.5 Zisternen

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne zur Regenwassernutzung zu errichten. Pro 100 m² Dachfläche ist ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ vorzusehen.

8.6 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

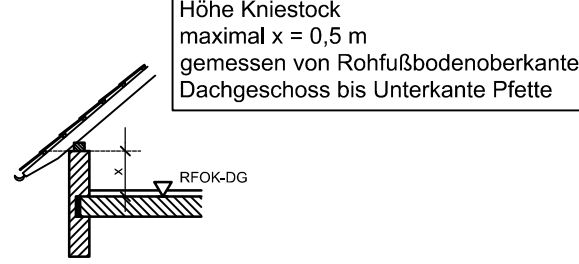
1. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Im Gebiet wird die bestehende natürliche Geländehöhe als Bezugsebene für die baulichen Anlagen festgelegt.
Die Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (RFK EG) wird mit 0,2 bis 0,5 m über dem Niveau der bestehenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt.
Bezugspunkt ist immer der topografisch am höchsten liegende Punkt des Baukörpers.
Die Firsthöhe darf maximal 9,0 m über der RFK EG liegen.

2. Bauliche Gestaltung

Im Plangebiet dürfen Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeldächer, Pultdächer und Flachdächer errichtet werden. Tommendächer sind nicht zugelassen.
Zur Dacheindeckung sind hochglänzende Materialien ausgeschlossen. Zulässig sind naturfarbene sowie matt glänzende Materialien in den Farbönen rot, braun, schwarz, anthrazit und grau.
Ein Kniestock mit max. 0,5 m ist zulässig.

Skizze Kniestock:



Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen gelten die gleichen Bestimmungen wie für das Hauptgebäude. Werden diese mit Flachdach ausgeführt, so ist dieses als extensives Gründach auszubilden.
Bei Metalldächern sind nur solche Ausführungen zulässig, die Ausschwemmungen schadhafter Stoffe ausschließen (z. B. durch entsprechende Beschichtung).

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Gesamthöhe von max. 1,00 m einschließlich Sockel zulässig.
Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m zulässig, wobei Einfriedungen nicht zulässig sind. Zaune haben einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.
Freistehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

4. Verriegelung

Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen ist der Verriegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit durchlässigen Belägen auszuführen (z. B. aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder wasserbegabender Decke).

5. Stellplätze

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Effeltrich in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

6. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Bei nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen. Auf den Hinweis Nr. 10 wird verwiesen.

7. Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.

8. Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass sie den öffentlichen Verkehr nicht blenden.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses 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 Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

2. Geothermie / Solarenergie

Für die Nutzung von Erdwärme über Erdwärmesonden oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen wird grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.
Der Bau einer Dach-Photovoltaikanlage wird empfohlen.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Für Zisternen wird ein Überlauf an die Kanalisation empfohlen.
Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage 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. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung durch die Brauchwasseranlage ist auszuschließen. Leitungen, welche der Regenwassernutzung dienen, müssen sowohl physikalisch als auch dauerhaft von den der Trinkwassernutzung dienenden Leitungen getrennt sein.

4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENORG) zu beachten. Bezüglich Versickerung ist das Arbeitsblatt DWA-A 139 zu beachten sowie der Hinweis Nr. 10.
Soweit das geplante, gesammelte Einleiten von Niederschlagswasser die Grenzen der erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung nach den TRENORG überschreitet, ist die Einleitung wasserrechtlich zu behandeln und im Verfahren das DWA-Merkblatt M 153 i.V.m. dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 zu beachten.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist DIN 1986 B, 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

5. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.
Alle Erschließungs- und Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v. a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) auszuführen.

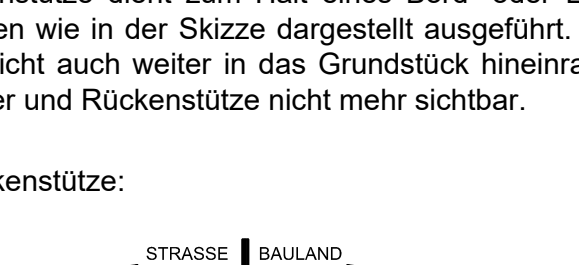
6. Schutz gegen Eindringen von Wasser

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen auszubilden. Auf den Hinweis Nr. 10 wird verwiesen.
Es liegt in der Eigenverantwortung der künftigen Bauherrn, den möglichen Einlauf von Wasser bei Sturzregen durch geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. hochgezogene Lichtschächte bei Kellerfenstern, erhöhte Fußbodenoberkante im Erdgeschoss über Gelände o. ä.) zu sichern.

7. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen in verschiedene Nutzungen wie Gehweg, Parkstreifen, Pflanzstreifen, Fahrradweg, bleibt den Fachplanungen vorbehalten.
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan einzutragen. Sie werden auf den Baulandplänen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.
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 Schotter- und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



8. Altlast