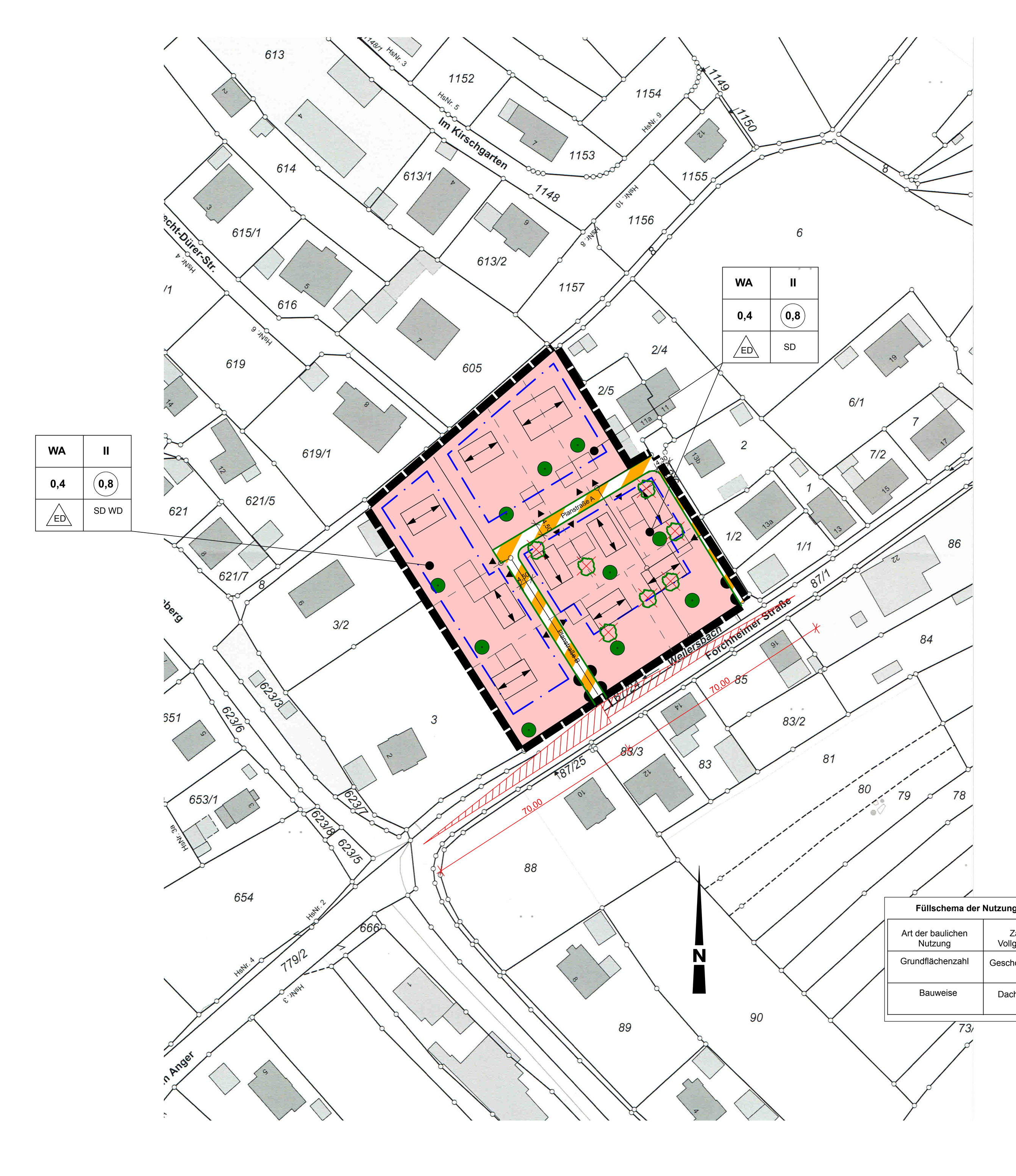
Gemeinde Weilersbach

Bebauungsplan "Forchheimer Straße"
für die Grundstücke Fl.-Nr. 2/1, 2/2, 2/3 und 4
(Gemarkung Unterweilersbach)

M 1:1000



I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat von Weilersbach beschließt den von der Jenohr I Mezger PartGmbB ausgearbeiteten Bebauungsplan "Forchheimer Straße" für die Grundstücke Fl.-Nr. 2/1, 2/2, 2/3 und 4 Gemarkung Weilersbach mit Begründung in der Fassung vom .... als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch	**(BauGB)** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)*
die Planzeichenverordnung	**(PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 *(BGBl. I S. 132) die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.*
die Bayerische Bauordnung	**(BayBO)** Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO

2 Wo — Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten (Wo), § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

0,8 — Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß , § 20 Abs. 1 BauNVO

2. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

ED — Offene Bauweise (o), nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig (ED), § 22 Abs 2 BauNVO

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

Hauptfirstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. Art 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (Privatstraße)

Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen (Standorte lagemäßig nicht fixiert), § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Rodung von Bäumen, Einzelgehölzen, Feldgehölzen und Hecken zulässig, sofern bautechnisch notwendig

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.1.2 Je Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

1.2.4 Höhenfestsetzung 1 (H1): Die zulässige Traufhöhe (TH) für die direkt südöstlich an die Planstraße A angrenzenden Gebäude darf maximal 3,70 betragen (siehe "Gebäudesystemschnitt H1"). Höhenbezug ist die Mitte der der Planstraße A zugewandten Hauptgebäudeseite (Giebelseite). Die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der Dachrinne ist nicht ausschlaggebend. Um trotz der steilen Hanglage nutzbare Grenzgaragen zu ermöglichen, darf die in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO genannte mittleren Wandhöhe von 3 Metern an der Grundstücksgrenze überschritten werden, ohne Abstandsflächen auszulösen. Als Höhenbegrenzung gilt die Oberkante der Attika bei Flachdächern oder die Traufhöhe (TH) bei Satteldächern. Die Attika oder die Traufhöhe (TH) darf maximal 3,00 m über der Höhe der Planstraße A liegen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Garagenzufahrt auf Höhe der privaten Grundstücksgrenze. Die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut.

1.2.5 Für die Gebäude südwestlich der Planstraße B, erschlossen durch die Planstraße B, wird die max. zulässige Firsthöhe (FH) mit 8,65 m , (Höhenbezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK FFB EG, siehe "Gebäudesystemschnitt H2 und H4") und die max. zulässige Traufhöhe (TH) mit 5,90 m festgesetzt (Höhenbezugspunkt: OK FFB EG, siehe "Gebäudesystemschnitt H2 und H4").
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf für die Gebäude max. 0,50 m über dem Höhenniveau der Planstraße B liegen. (Höhenbezug: Mitte der der Planstraße B zugewandten Hauptgebäudeseite).
Traufhöhe (THd) ist die Schnittkante der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der Dachrinne ist nicht ausschlaggebend. Firsthöhe (FH) ist die oberste Dachbegrenzungskante.

1.2.6 Für die Gebäude auf den Grundstücken direkt angrenzend an den Weilersbach (nördwestlich des Weilersbaches), erschlossen durch die Planstraße B oder die bestehende Privatstraße, wird die max. zulässige Firsthöhe (FH) mit 8,65 m , (Höhenbezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK FFB EG, s. "Gebäudesystemschnitt H3") und die max. zulässige Traufhöhe (TH) mit 5,90 m festgesetzt (Höhenbezugspunkt: OK FFB EG, siehe "Gebäudesystemschnitt H3").
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf für die Gebäude, erschlossen durch die bestehende Privatstraße oder die Planstraße B max. 0,50 m über dem Höhenniveau der Erschließungstraße liegen. (Höhenbezug: Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Hauptgebäudeseite).
Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der Dachrinne ist nicht ausschlaggebend. Firsthöhe (FH) ist die oberste Dachbegrenzungskante.

1.2.7 Für die Gebäude nordwestlich der Planstraße A wird die max. zulässige Firsthöhe (FH) mit 8,65 m, (Höhenbezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK FFB EG, siehe "Gebäudesystemschnitt H 5") und die max. zulässige Traufhöhe (TH) mit 5,90 m (Höhenbezugspunkt: OK FFB EG, siehe "Gebäudesystemschnitt H5") festgesetzt.
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf max. 0,80 m über dem Höhenniveau der Planstraße A liegen. (Höhenbezug: Mitte der der Planstraße A zugewandten Hauptgebäudeseite. Endet die Planstraße bereits vor dem Grundstück gilt, der dem Gebäude nächstliegende Punkt der Planstraße A bis zur Mitte der der Planstraße A zugewandten Hauptgebäudeseite). Für jeden Meter Abstand des Gebäudes von der Planstraße A nach Nordwesten darf die OK FFB EG um 0,15 m höher geplant werden. Dies entspricht im Mittel dem Gefälle des Hanges in diesem Bereich. Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der Dachrinne ist nicht ausschlaggebend. Firsthöhe (FH) ist die oberste Dachbegrenzungskante.

1.2.8 Die Einhaltung der im Abschnitt III. 1.2.4 bis 1.2.7 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2 Festgesetzt ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern (ED)

1.3.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

1.4 Verkehrsflächen
1.4.1 In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung privater Grundstücksein- bzw. -ausfahrten unzulässig.

1.4.2 Für die in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Ausbaubreite von mind. 4,50 m festgesetzt. Die bestehende Privatstraße Flurnummer 2/6 wird auf 4,30 m ausgebaut.

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen wird die unterirdische Verlegeweise festgesetzt. Das Abwasser wird im Trennsystem (Regenwasser und Schmutzwasser) entsorgt. Auf den Privatgrundstücken müssen zum Hochwasserschutz Retentionszisternen mit einem Fassungsvermögen von 7500l bis 10000 l eingebaut werden. Niederschläge werden dadurch zurückgehalten und zeitverzögert an den Weilersbach abgegeben.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtiich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.6.1 Zulässig sind ausschließlich die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzrodungen, jedoch nur, sofern die jeweilige Rodung aus bautechnischer Sicht unvermeidbar ist. Der übrige Gehölzbestand ist zu erhalten und während der Bauzeit mit geeigneten Mitteln (z. B. Stamm- und Anfahrschutz, ortsfeste Bauzaunabsperrungen o. ä.) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

1.6.2 Pro Baugrundstück ist ein Laub-, oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste (s. Begründung, Kap. 14) in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind lagemäßig/standörtlich nicht fixiert, sondern können
innerhalb des Baugrundstückes frei gewählt werden. Diese Baumpflanzungen sind mittels Dreiböcken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schilfrohrmatten, Schutzanstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten.

1.7 Immissionsschutz
1.7.1 Für den Betrieb potenzieller haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführung, Wärmepumpen o.ä.) wird am maßgeblichen Immissionsort ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm von tags max. 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

1.7.2 Schutz gegen Verkehrsgeräuschimmissionen der Kreisstraße FO11 und der Bundesstraße B 470: Die errechneten Werte des Außenraumpegels überschreiten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (45dB(A) nachts und 55dB(A) tags) im gesamten Gebiet in der Nacht und im Bereich südlich der Planstraße A auch tagsüber. Fassaden sollten deshalb nach den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III, DIN 4109, Tabelle 8 geplant werden. Für Aufenthaltsräume in Wohnhäusern wird hier eine Anforderung an die resultierende Luftschalldämmung: erf $R'_{w,res}$ von35 db gestellt. Das betrifft z. B. die Schalldämmung der Fenster oder die Platzierung von Lüftungsöffnungen.
Alle Fenster schützenswerter Räume sind nach DIN 4109 als Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" auszuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Abstandsflächen
Es gilt Art. 6 BayBO. Abstandsflächen dürfen bis auf die Mitte der geplanten Verkehrsfläche (Privatstraße) fallen.

2.2 Dachgestaltung
2.2.1 Die Dächer der Hauptgebäude/Wohngebäude sind entweder als Satteldach (SD) mit einer beidseitig parallelen Neigung von 15° bis max. 30° oder als Walmdach (WD) mit der Neigung von 5° bis max. 20°auszuführen.
Bei Doppelhäusern müssen die Baukörper eine einheitliche Dachneigung aufweisen und identische Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen haben.
Die Dacheindeckung ist bei Doppelhäusern hinsichtlich der Farbgebung in gleicher Art auszuführen.

2.2.2 Dachgauben sind nicht zulässig.

2.2.3 Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune, graue oder anthrazit getönte, nicht glänzende Betondachsteine oder Dachziegel zu verwenden. Bei beschichteten Dachziegeln oder Dachsteinen ist eine matte Beschichtung zu verwenden. Eine Deckung mit vorbewittertem Titanzinkblech ist ebenfalls möglich. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.2.4 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (Solarthermie und Photovoltaik) ist zulässig. Auf den Satteldächern und Walmdächern jedoch nur in nicht aufgeständerter Form, parallel liegend zur gewählten Dachneigung. Auf Flachdächern können die Anlagen aufgeständert werden.

2.2.5 Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 0,50 m und am Ortgang max. 0,30 m betragen.

2.2.6 Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung erhalten. Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgeführt werden.

2.3 Fassadengestaltung
Hinsichtlich der Fassadengestaltung bei z.B. Fensteranordnungen, Proportionen von Wandöffnungen u.a. sollte insbesondere bei Doppelhäusern eine Angleichung erfolgen. Bezüglich der Materialwahl sind Putz, Naturstein und Holz für die Fassadengestaltung zulässig. Auch hier gilt, dass Doppelhäuser aneinander angeglichen gestaltet werden müssen. Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Fassade sind auffallende, grelle Fassadenfarben (ungebrochenes Weiß oder sehr helle Farbtöne) unzulässig. Für die Farbgebung der Fassaden wird empfohlen, gedeckte Weiß-, Grau-oder Erdtöne zu verwenden. Kräftigere Farbakzente können im Bereich der Fensterlaibungen erfolgen. Eine Gliederung der Gebäude ist durchaus wünschenswert, so dass farbliche Akzentuierungen einzelner Bauteile ebenso zulässig sind wie auch ein Farbwechsel für die einzelnen Geschossebenen.
Bei den Materialien ist grundsätzlich eine zurückhaltende Gestaltung zu bevorzugen. Sichtbeton und Holzverschalung sind erlaubt.
Um dem qualitativ hochwertigen Quartierraum Rechnung zu tragen, ist auf textile Balkonverkleidungen wie Bastmatten, massive Balkonverkleidungen (z. B. Waschbeton) oder stark reflektierende Materialien zu verzichten. Als Brüstungselemente von Balkonen werden filigrane Stahlkonstruktionen empfohlen.

2.4. Einfriedungen
2.4.1 Die Errichtung von Einfriedungen im Bereich des privaten Stauraumes ist unzulässig.

2.4.2 Zulässig sind Zäune (einschließlich eines ggf. notwendigen, max. 0,20 m hohen Zaunsockels) an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m (gemessen ab der Geländeoberkante b.z.w. Oberkante Erschließungsstraße bis zur Zaunoberkante). Zaunsockel dürfen nur an der Straßenseite (vorderen Grundstücksgrenze} errichtet werden. Entlang aller weiteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m aufweisen.

2.4.3 Die Errichtung sog. "Jägerzäune" , "Maschendrahtzäune" oder "Stahlgitterzäune" ist unzulässig.

2.4.4. Anstelle von Zäunen ist die Pflanzung von bis max. 2,0 m hohen Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß den Vorgaben der Artenliste (s. Begründung, Kap.14) oder die errichtung von Trockenmauern aus Naturstein zulässig.

2.4.5. Mauern und Terrassierungen sind als Trockenmauern aus Naturstein oder aus Beton bis zu einer mittleren Höhe von 1 m zulässig. Beim Bau der Mauern muss darauf geachtet werden, das kein Hangwasser, auch nicht im Fundamentbereich, angestaut wird. Grund dafür ist, dass angestautes Schichtenwasser zum Hangrutsch führen könnte.

2.5. Stellplätze, Garagen, Carports
2.5.1 Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der aktuellen Fassung. Im Zuge der jeweiligen Bauvorlage ist ein entsprechender Stellplatznachweis zu führen.

2.5.2 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und/oder Carports ist auch außerhalb der mit Baugrenzen eingefassten Flächen zulässig.

2.5.3. Der private Stauraum muss bei Garagen mind. 5,0 m, bei Carports und Stellplätzen mind. 3,0 m betragen.

2.6. Untergeordnete Nebenanlagen
Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der mit Baugrenzen eingefassten Flächen zulässig. Hierunter zählen Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen für die Mülllagerung, für Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen und/oder Fahrradabstellplätze usw.

2.7 Gestaltung von Garagen/Carports und Nebenanlagen
Die gesamte Freiraumgestaltung mit all den zu berücksichtigenden Elementen wie Garagen, Garagentor, Carport, Gartenhaus, Mülleinhausung, Fahrradunterstand, Einfriedung, Beleuchtung, Stellplätze, Wege- und Pflanzflächen usw. soll in einem gestalterischen Kontext mit dem Hauptgebäude stehen. Es ist auf sich wiederholende Materialien und Farben zu achten. Nach Möglichkeit sollen die baulichen Anlagen zusammengefasst werden.

2.8. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
2.8.1. Terrassenflächen dürfen mit Betonpflaster, Betonplatten, Naturstein, Holzbelägen o. ä. befestigt werden. Alle sonstigen befestigten Flächen (z. B. Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, Mülllager- und Stellplatzflächen, Grundstücks-/Garagenzufahrten o. ä.) sind in (teil-) versickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen, wassergebundene Bauweisen). Grelle Farbtöne der Pflasterungen sind nicht zulässig.

2.8.2. Es gelten die Vorgaben der Bekanntmachung über die Einhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen (MABl Nr. 10/1985)

2.8.3. Es gilt Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

2.9 Straßenbeleuchtung
Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Falter und dgl. dürfen für die Beleuchtung der Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum und/oder LEDLampen verwendet werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Verwendung nicht heimischer Koniferen (z. B. wie Thuja, Zypressen o. ä.) u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen (Heckenpflanzungen) o. ä. ist unzulässig. Für die Ausführung von Gehölzpflanzungen sind die in der Artenliste (s. Begründung, Kap. 14) aufgeführten Arten zu verwenden.

4. Artenschutzrechtllche Festsetzungen

4.1 Gehölzrodungen sind gemäß Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, demnach in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

4.2 Zum Schutz der Insekten, Falter usw. gelten die Festsetzungen unter Abschnitt III., Ziffer 2.8.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Fassaden-/Dachbegrünung/Dachgestaltung
Fassadenbegrünung ist zulässig. Gleiches gilt für Dachbegrünungsmaßnahmen.

2. Müllabfuhr
Müllgefäße sind, sofern die einzelnen Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, durch die Grundstückseigentümer bzw. die künftigen Bewohner (Eigentümer, Mieter) rechtzeitig vor den bekannten Abholterminen in unmittelbarer Nähe zur Forchheimer Straße bereitzustellen.

3. Pflanzungen
3.1 Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des Ausführungsgesetzes um Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) für den Freistaat Bayern.

3.2 Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektr. Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) bzw. die einschlägige DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

4. Verkehrsflächen
4.1 Es ist sicherzustellen, dass den öffentlichen Verkehrsflächen aus den jeweils daran angrenzenden privaten Grundstücksflächen heraus künftig kein Oberflächen-/Regenwasser zufließt und/oder deren Wasserabfluss sowie der der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt wird.

4.2 Die Einmündungsbereiche privater Grundstücks-, Garagen- und Stellplatzzufahrten in die öffentlichen Erschließungsstraßen sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen/Einfriedungen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen bzw. baulichen Anlagen, die eine Gesamthöhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraßen überschreiten, freizuhalten.

4.3 Durch potenzielle neue Bepflanzungen auf Privatgrund entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentlichen Erschließungsstraßen darf dort keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtraumprofil ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer freizuhalten und dauerhaft zu gewährleisten.

5. Entwässerung / Versickerung
Im Geltungsbereich anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden. Es muß in die öffentliche Kanalisation bzw. in den Weilersbach geleitet werden.

6. Regenwassernutzung
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Der Bau von Retentionszisternen mit einem Fassungsvermögen von 7500 L -10000 L ist vorgeschrieben. Die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 sind zu beachten.
Regenwassernutzungsanlagen müssen der Kreisverwaltungsbehörde angezeigt werden (TVO § 17)

7. Grund-/Schichtenwasser
7.1 Im Zuge der Geländeabtragsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

7.2 Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) von Grundwasser während der Bauzeit stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach§ 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG. Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das LRA Forchheim zu richten.

7.3 Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

7.4 Der Schutz baulicher Anlagen vor ggf. vorhandenen hohen Grundwasserständen, vor fließendem und/ oder drückendem Wasser obliegt dem Bauherrn. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich. Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile nach DIN 18195·6 Abschnitt 8 oder durch WU-Beton nach DIN 1045 empfohlen.

8. Oberboden/Boden
8.1 Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist vor Baubeginn profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

8.2 Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes gab es bei Bauarbeiten am Weilersbach in der Vergangenheit einen Hangrutsch. Hier sollte laut Baugrundgutachten nicht gebaut werden. Bei Bauarbeiten oberhalb dieses Bereichs sollte ein Baugrundgutachten mit Gründungsberatung erstellt werden. Für die Gebäude in der Nähe des Hangrutsches wird eine Unterkellerung empfohlen.

9. Altlasten
Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremd·bestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und das LAA Forchheim umgehend zu verständigen. Bei einem Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.**10. Immissionsschutz**
10.1 Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Klimageräte o. a.) sollten bei deren Errichtung folgende Punkte beachtet werden:
• Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, 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. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Raume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.

• Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte daher gleichfalls 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. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).

• Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Ab·standstabelle gemäß Ziffer 14.1.2. im Leitfaden. Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - ein Leitfaden (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,geeignete Gerätewahl.

• Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken

11. Höhenlage der Gebäude
Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist die DIN 1986 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

12. Gesetzesgrundlagen
Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach, Hauptstr. 53, 91356 Kirchehrenbach nach Voranmeldung während der üblichen Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zu Grund gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grundstücksgrenze mit Flurnummer

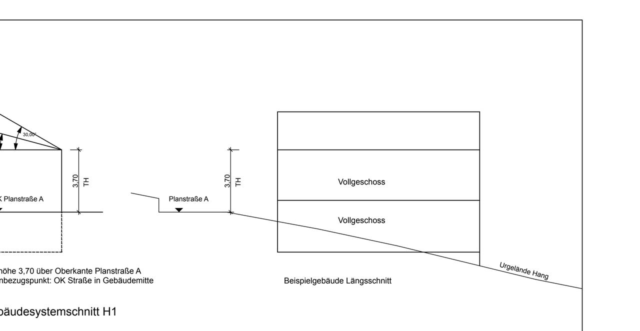
1323 — Flurnummer

▲ — unverbindlicher Standortvorschlag für Garagen-, Stellplatz-, Grundstücksein-, bzw. Ausfahrten

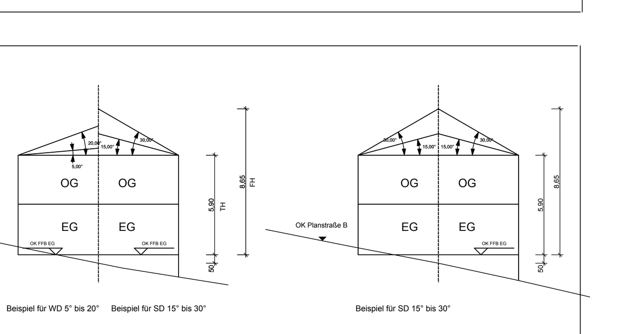
Sichtfelder an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße FO 11 sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 11 überschreiten, freizuhalten.

Gebäudesystemschnitte (ohne Maßstab)

Beispiele / Ausführungsmöglichkeiten

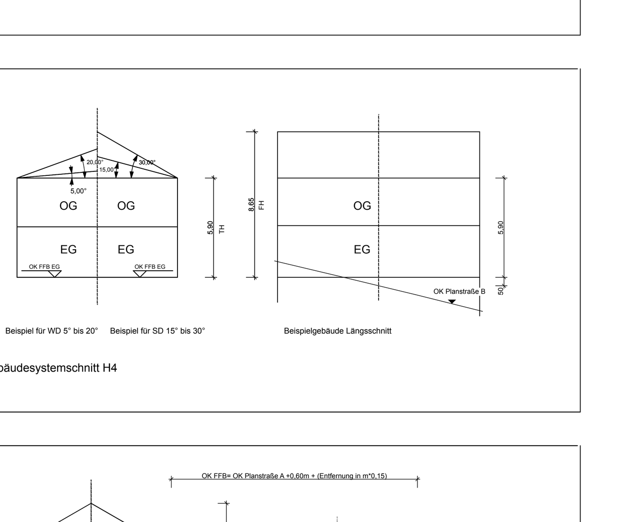


Gebäudesystemschnitt H1

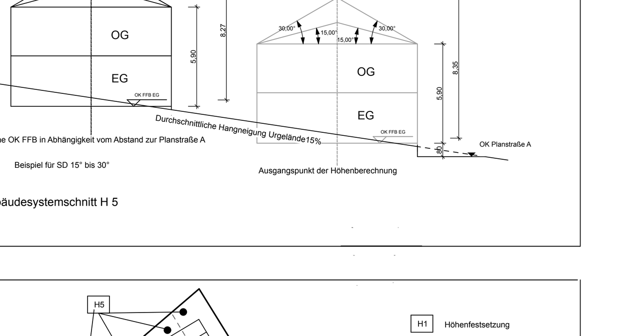


Gebäudesystemschnitt H2

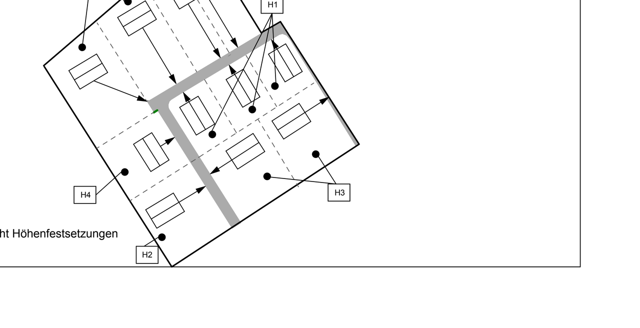
Gebäudesystemschnitt H3



Gebäudesystemschnitt H4

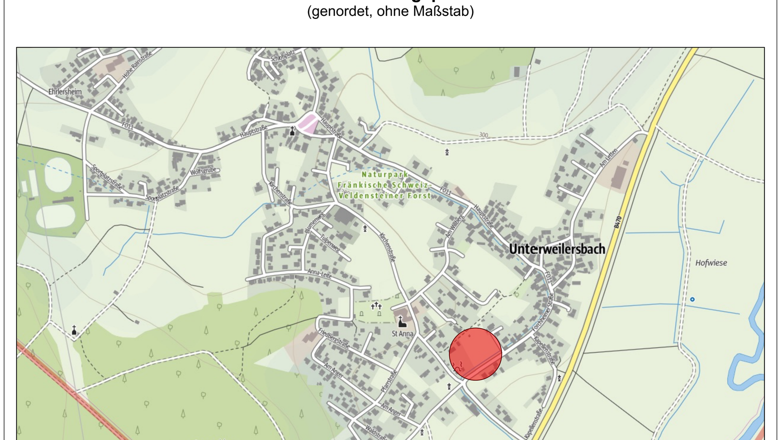


Gebäudesystemschnitt H 5



Übersicht Höhenfestsetzungen

Übersichtslageplan
(genordet, ohne Maßstab)



Gemeinde Weilersbach

Bebauungsplan "Forchheimer Straße"
für die Grundstücke Fl.-Nr. 2/1, 2/2, 2/3 und 4
(Gemarkung Unterweilersbach)

Entwurfsverfasser:
Jenohr I Mezger PartGmbB
Architekten und Beratender Ingenieur
Adam-Kraft-Str. 55
90419 Nürnberg

Entwurf: 07.02.2019
Satzung:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.04.2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Forchheimer Straße" für das Grundstück Fl. Nr. 2/1, 2/2, 2/3 und 4 (Gemarkung Unterweilersbach) gefasst. Der Beschluss wurde am 17.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2018 bis 24.09.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2018 bis 24.09.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ....2019 bis ....2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..….2019 bis ..….2019 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Weilersbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ………………… den Bebauungsplan "Forchheimer Straße" für das Grundstück Fl. Nr. 2/1, 2/2, 2/3 und 4 (Gemarkung Unterweilersbach) gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom …………………… als Satzung beschlossen.

Gemeinde Weilersbach, den ………………………………….

…………………………………………………………………..
1. Bürgermeister (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am………………… gemäß § 10 Abs.3 Halbabsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Forchheimer Straße" für das Grundstück Fl. Nr. 2/1, 2/2, 2/3 und 4(Gemarkung Unterweilersbach) ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Weilersbach, den ………………………………….

(Siegel)

…………………………………………………………………..
1. Bürgermeister