

A. Typenschablone

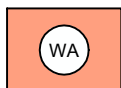
Für die in der Planzeichnung mit "Typ Nr. und Nutzungsbeschreibung" gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengefassten Inhalte;

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in den Kapiteln B & C erläutert.

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

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

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



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

...WE

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

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

Jeweilige Angabe in der Nutzungsschablone der Einzelbereiche:

0,40

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

Für Baugrundstück Nr. 14 mit den Teilbereichen A bis C gilt eine zulässige Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 in Verbindung mit Satz 2, 1. Halbsatz und Satz 3 BauNVO von 0,75.

0,7

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

TH m

Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO);
gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

FH m

Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO);
gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (beispielhaft aus der Planzeichnung / den Nutzungsschablonen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

III

Zahl der Vollgeschosse zwingend einzuhalten (beispielhaft aus der Planzeichnung / den Nutzungsschablonen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Im Gesamtumgriff gültige Festsetzungen:

Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Gebäuden

Höhenangabe der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß, durch Festlegung der Fertigfußbodenhöhe im EG bezogen auf NHN-Höhen (DHHN2016).

Zulässig sind Abweichungen von der angegebenen NHN-Höhe bis +/- 0,30 m.

Die EG-FFH ist für jedes Einzelgrundstück in nachfolgender Liste gesondert angegeben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

Folgende EG-FFH werden für die Hauptgebäude der einzelnen Baugrundstücke festgelegt:

Baugrundstück Nr. 1	301,20 m ü. NHN	Baugrundstück Nr. 10	302,00 m ü. NHN
Baugrundstück Nr. 2	301,70 m ü. NHN	Baugrundstück Nr. 11	302,50 m ü. NHN
Baugrundstück Nr. 3	302,05 m ü. NHN	Baugrundstück Nr. 12	301,80 m ü. NHN
Baugrundstück Nr. 4	301,55 m ü. NHN	Baugrundstück Nr. 13	302,40 m ü. NHN
Baugrundstück Nr. 5	301,95 m ü. NHN	Baugrundstück Nr. 14A	301,00 m ü. NHN
Baugrundstück Nr. 6	301,45 m ü. NHN	Baugrundstück Nr. 14B	300,50 m ü. NHN
Baugrundstück Nr. 7	301,65 m ü. NHN	Baugrundstück Nr. 15	301,80 m ü. NHN
Baugrundstück Nr. 8	302,20 m ü. NHN	Baugrundstück Nr. 16	302,20 m ü. NHN
Baugrundstück Nr. 9	302,50 m ü. NHN		

Höhenlage der Garagenfußbodenhöhe als Höchstmaß

Der Fußboden der Garage darf max. 30 cm über der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße liegen. Die Anschlusshöhe wird mittig vor der Garagenzufahrt gemessen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

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

o

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

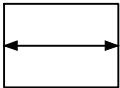


Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 2 BauNVO)

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

Mit der Festsetzung von Baulinien, verbunden mit Höhenvorgaben für die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird ein von Art. 6 BayBO abweichendes Abstandsflächenregime für danach ausgerichtete Gebäude festgesetzt.

Für den Garagenhof Baugrundstück 14C findet Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO, bezogen auf die Gesamtlänge der Garagen bis zu 9 m je Grundstücksgrenze, keine Anwendung.



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

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



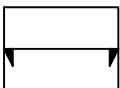
Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



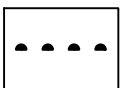
Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



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



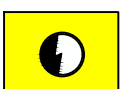
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

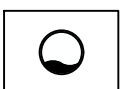
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.



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

Zweckbindung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



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

Zweckbindung Löschwasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Möglicher Standort zur Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters nach DIN 14230 für den erhöhten Löschwasserbedarf.

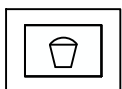
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



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



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



Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Leitungen getrennt nach Schmutzwasser und Oberflächenwasser (Trennsystem) herzustellen.

Für den Oberflächenentwässerungsabschnitt Südwest wird im Rahmen der öffentlichen Entwässerungsplanung eine zentrale Rückhaltung im Spielplatz mit Ableitung über das Privatgrundstück Flurnr. 85 in den kommunalen Oberflächenwasserkanal auf Flurnr. 84 projiziert und errichtet (siehe Entwässerungsplan).

Für den Oberflächenentwässerungsabschnitt Nordost erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausbau im Trennsystem, der dann in den bestehenden Mischwasserkanal im Stöckacher Weg eingeleitet wird.

Notwendige, über die im nachfolgenden Absatz enthaltenen Regenwasserzisternen hinaus gehende, Rückhaltungen bzw. Versickerungsanlagen werden im Rahmen der Entwässerungsplanung ermittelt und umgesetzt.

Regenwasser-
rückhaltung
Priv. Flächen

Für jedes Anwesen muss eine **Regenwasserzisterne** errichtet werden. In der Zisterne ist das anfallende Regenwasser zu sammeln und als Grauwasser z. B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Reinigungsarbeiten o.a. zu verwenden.

Größe der Auffangbehälter pro 100 m² versiegelter Dachfläche aller Gebäude und baulichen Anlagen, ausgenommen Gründächer, mindestens 3,0 m³. Für Baugrundstück 14C (Garagenhof) entfällt diese Regelung.

Nachzuweisende Zisternenvolumina können von mehreren Wohnbaugrundstücken gemeinsam in einer Zisterne nachgewiesen werden. Unterirdische Zisternenteile können nach Genehmigung und Freigabe durch die Stadt Neustadt a. d. Aisch auch in öffentlichen Flächen errichtet werden.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)



Gehölzstreifen erhalten



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

Bestehende Bäume (SE - sehr erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten, eine Entfernung ist nicht zulässig.



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

Bestehende Bäume (E - erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten.

Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 2 Bäumen pro entferntem Baum als Neupflanzung nach exemplarischer Pflanzliste auf dem Baugrundstück.

Als Pflanzbindung auf dem Baugrundstück festgesetzte Laub-, Wildobst- und Obstbäume können dabei angerechnet werden.



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

Bestehende Bäume (BE - bedingt erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten.

Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 1 Baum pro entferntem Baum als Neupflanzung nach exemplarischer Pflanzliste auf dem Baugrundstück.

Als Pflanzbindung auf dem Baugrundstück festgesetzte Laub-, Wildobst- und Obstbäume können dabei angerechnet werden.



Laub-, Wildobst- oder Obstbaum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können innerhalb des Grundstückes verschoben werden. Der Abstand zu anderen Bäumen, auch auf Nachbargrundstücken oder im öffentlichen Bereich, muss mindestens 6,0 m betragen.

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Die innerhalb des Straßenraumes befindlichen Pflanzflächen sind nach den einschlägigen Normen und den Empfehlungen der FLL auszuführen. Dabei ist ein offener Wurzelteller von mindestens 6 m², sowie mindestens 8 m³ durchwurzelbarer Boden pro Baum vorzusehen. Auf die "FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1 und 2 wird verwiesen.

Es ist ein ausreichender Abstand zu den Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher) unter Einhaltung der DIN 18920 Schutz von Bäumen und Gehölzbeständen bei den Baumaßnahmen einzuhalten. Es ist besonders auf den Schutz des Wurzelraumes der Bäume zu achten.

Baumpflanzungen in den Baugrundstücken

Pflanzung von mindestens einem Laub-, Wildobst- oder Obstbaum auf dem Wohnbaugrundstück pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche als Grundstücksbegrünung. Im Plan dargestellte anzupflanzende Bäume als Pflanzbindung können dafür angerechnet werden.

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

Die Freihaltung des Lichtraumprofils der Baumkrone bis 4,5 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).

Exemplarische Pflanzliste:

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientierte, seit langem für die Verwendung in öffentlichen Straßenräumen geeignete Gehölzarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.

Mittel- bis Großkronige Bäume

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

Acer campestre	- Feldahorn	Malus spec.	- Zierapfel in Sorten
Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Pyrus spec.	- Wildbirne in Sorten
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche	Sophora japonica	- Schnurbaum
Corylus colurna	- Baumhasel	Tilia cordata 'Rancho'	- Winterlinde
Fraxinus ornus	- Blumenesche	Ulmus carpinifolia	- Ulme (resistente Sorten)

Kleinkronige Bäume

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

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	- Felsenbirne	Malus 'Evereste' o. a.	- Zierapfel in Sorten
Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne	Prunus spec.	- Zierkirsche in Sorten
Carpinus betulus 'Lucas'	- Säulen-Hainbuche	Pyrus communis 'Beech Hill'	- Wildbirne
Magnolia x loebneri 'Merrill'	- Stern-Magnolie		

Wildobstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v / 3 x v, oB/mB/DB, StU min. 12/14 - 18/20 cm, Kronenansatz min. 1,80 m hoch

Castanea sativa	- Esskastanie	Morus alba	- Weißer Maulbeerbaum
Corylus avellana	- Haselnuss in Sorten	Pyrus sylvestris	- Wildbirne
Cydonia oblonga	- Quitte	Sorbus domestica	- Speierling
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus torminalis	- Elsbeere

Obstbaumhochstämme

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

Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste des Merkblattes "Liste empfohlener Obstsorten für Mittelfranken" des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken.

Extensive Dachbegrünung

Flachdachgaragen und Garagen mit Pultdächern sind nur mit extensiver Dachbegrünung zulässig. Für extensiv begrünte Dächer ist der Einbau von geeigneten, die Begrünung erhaltenden, Photovoltaikanlagen zulässig.

saP

Maßnahmen zur Vermeidung

Die Maßnahmen M1 und M2 zur Vermeidung sind gemäß **saP** Seite 7 bereits vor Gehölzentfernung und Gebäudeabriss zwingend einzuhalten.

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).

Die Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" gilt nur für Baugrundstück Nr. 14C.

Ga

Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

P/Cp

Parkplatz oder Carport (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

P

Parkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

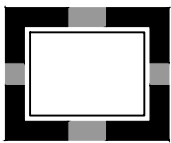
Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z.B. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"). Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann z.B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 23-067-01 des Sachverständigenbüros Tasch GmbH & Co. KG, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

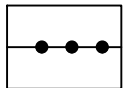
Bei Beurteilungspegeln nachts > 45 dB(A) ist eine schallgedämmte Lüftung in Schlaf- und Kinderzimmern oder ein verbesserter Schallschutz der Fenster nach Schallschutzberechnung vorzusehen.

Für die im Bebauungsplan zu den Schallimmissionsquellen Bundesstraße B 470 und Bahnlinie hinterliegenden Baugrundstücke Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14A, 14B und 15 können für die Schallschutznachweise nur Bestandsgebäude sowie Gebäude aus dem Bebauungsplan berücksichtigt werden, die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bereits mindestens als Rohbau errichtet sind oder für die eine gleichzeitige Errichtung mit dem beantragten Baukörper nachgewiesen werden kann.

Eine Ausnahme kann aufgrund des § 31 Abs. 1 BauGB erfolgen.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung, Bebauungsplan Nr. 70 "Südlich der Birkenfelder Hauptstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB).



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

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

1. Abstandsflächen

Soweit nicht durch Baulinien und Baugrenzen anderweitig festgesetzt, gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

2. Hauptgebäude

2.1 Dachform, Dachüberstand

Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind **Satteldächer** (SD), **versetzte Pultdächer** (PDv) und **begrünte Flachdächer** (FDg) entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 30 cm betragen.

Der Dachvorsprung am höheren Dachabschluss darf bei versetzten Pultdächern max. 20 cm betragen (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.2 Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen sind abhängig von der Dachform des Gebäudes (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
 $SD + PDv = 20^\circ - 52^\circ$

2.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen, dunkelgrau bis anthrazitfarbenen Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Sonstige farbige Ziegel und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Die Begrünung von flach geneigten Dächern kann extensiv erfolgen.

Für Dachgauben und Erker mit Dachneigungen bis 20° sind auch versiegelte Blecheindeckungen in gleicher Farbe wie oben oder Dachbegrünungen zulässig.

Für Dachgauben und Erker sind, zusätzlich zur Fassadengestaltung unter C.2.5 Fassadengestaltung, auch versiegelte Blechverkleidungen in Fassadenfarbe zulässig.

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

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

2.4 Fassadengestaltung

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

Nicht zulässige Farben sind: glänzende, metallische Farben.

Für die Außenwände sollen Holz, geputzes oder geschlämmtes Mauerwerk bevorzugt werden.

Als Farben sollen erdfarbene Farbtöne bevorzugt werden. Grelle, reine Farbtöne sind nicht zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

3. Gestaltung der Garagen, Carports und Stauraum

Für Garagen sind ausschließlich begrünte Flachdächer sowie begrünte Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

Fassadengestaltung wie zugehöriges Hauptgebäude.

Die Gestaltung aneinandergebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).

Ein Kniestock ist für Garagen und Carports nicht zulässig.

Das Aufstellen von Blechgaragen ist nicht zulässig.

Carports sind mit Flachdach oder Pultdach bis maximal 15° Dachneigung zulässig. Für Carports sind Dachbegrünungen sowie andere Eindeckungsmaterialien in gleicher Farbe wie das zugehörige Hauptgebäude zulässig.

Der Stauraum vor den Garagen / Carports darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

Der Mindestabstand aller Garagentore vom Rand der öffentlichen Straße beträgt 5,00 m. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 & 5 BayBO). Von dieser Festsetzung sind die Garagen auf Baugrundstück Nr. 14C ausgenommen.

4. Einfriedungen

Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Mähkante oder Geländeoberkante sind weniger als 15 cm Abstand nicht zulässig.

Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Holzplatten-, Metallfelder- und Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Einflechtungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

An Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

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

5. Geländeanpassung

Die Anlieger haben auf allen Grundstücken die zur Herstellung und dem Unterhalt des Straßenkörpers oder sonstiger angrenzender öffentlicher Flächen notwendigen unterirdischen Stützmaßnahmen wie Betonrückenstützen oder Randkeile zu dulden.

6. Versickerungsfähige Beläge

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

7. Bodenschutz

Bei Blecheindeckungen muss die Oberfläche versiegelt sein und den jeweils gültigen Vorschriften zur Verwendung im Außenbereich genügen. Dachrinnen und Fallrohre können dabei vernachlässigt werden. Einzuhalten ist die NWFriV mit dem jeweils neuesten Stand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

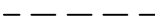
8. Steingärten, Kies- Schotterbeete

Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist nicht zulässig. Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen oder Pflanzungen angelegt werden.

9. Spielplätze

Es gilt die Satzung der Stadt Neustadt a. d. Aisch über die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen (Spielplatzsatzung 2025).

D. Hinweise

- | | |
|---|---|
| 1. Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |  |
| 3. Flurstücksnummern (beispielhaft aus der Planzeichnung) | 91 |
| 4. Bestehende bauliche Anlagen |  |
| 5. Bebauungsvorschlag |  |
| 5.1 Hauptgebäude |  |
| 5.2 Garage / Carport / Stellplatz |  |
| 6. Nummerierung der Grundstücke (beispielhaft aus der Planzeichnung) | ② |
| 7. Vorraussichtliche Größe der Baugrundstücke (beispielhaft aus der Planzeichnung) | 405 m ² |
| 8. Bemaßung |  |
| 9. Bäume |  |
| 9.1 Vorhandene Bäume |  |
| 9.2 Vorhandene Bäume nicht erhaltenswert |  |
10. **Umgang mit Oberflächenwasser**
Niederschlagswasser versiegelter, privater Flächen darf nicht oberflächlich auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Anfallendes Oberflächenwasser aus Belagsflächen soll, soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen, in den Grundstücken verbleiben.
Überschüssiges, aufgrund vorhandener Bodenwerte nicht versickerbares Oberflächenwasser sowie der Überlauf der Regenwasserzisternen kann in das öffentliche Oberflächenentwässerungssystem eingeleitet werden.
11. **Schutz gegen drückendes Wasser**
Kellergeschosse und alle Wände im Bodenanschlussbereich unter vorh. Außenanschlusshöhen sollten in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Die Verwendung des Einbaues von wasserdichtem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.
12. **Baustoffe**
Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
13. **Archäologische Funde**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren beim Landratsamt Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Sollten im Zuge einzelner Untersuchungen innerhalb des Geltungsbereiches oder der Voruntersuchung des gesamten Baugebietes keine Anzeichen für Bodendenkmäler nachgewiesen werden und die Untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die Notwendigkeit von Verfahren nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG nicht mehr für notwendig erachtet, gilt ansonsten Art. 8 BayDSchG (Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern).
14. **Höhenplanung**
Im Zuge der Eingabeplanung ist eine Höhenplanung der Gebäude und der Außenanlagen mit Angabe von Höhen in m über NN vorzulegen. Der Höhenanschluss zur Erschließungsstraße ist dabei nach vorhandenen Erschließungsplänen oder fertigem Straßenausbau einzubeziehen.
Die Höhenplanung ist Bestandteil der Eingabeplanung hinsichtlich des gemeindlichen Einvernehmens. Ein Fehlen bewirkt die Unvollständigkeit der Bauvorlagen.
15. **Oberboden**
Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
16. **Extensive Begrünung**
Eine extensive Bewirtschaftung geeigneter Grünflächen zugunsten der Insektenwelt wird empfohlen.
17. **Immissionsrichtwerte für Lärm im allgemeinen Wohngebiet**
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01.06.2017, in Kraft getreten am 09.06.2017 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluffführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
- tags (06:00 - 22:00 Uhr): 55 dB(A); - nachts (22:00 - 06:00 Uhr): 40 dB(A)
Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden.
Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

18. Ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen

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

19. Straßenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED, 2.700 - max. 3.000 K) zu betreiben. Eine Verkapselung der Leuchtkörper gegen das Eindringen von Insekten wird empfohlen.

20. Landwirtschaftliche Immissionen

Auf die von landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche Nutzungen, wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.