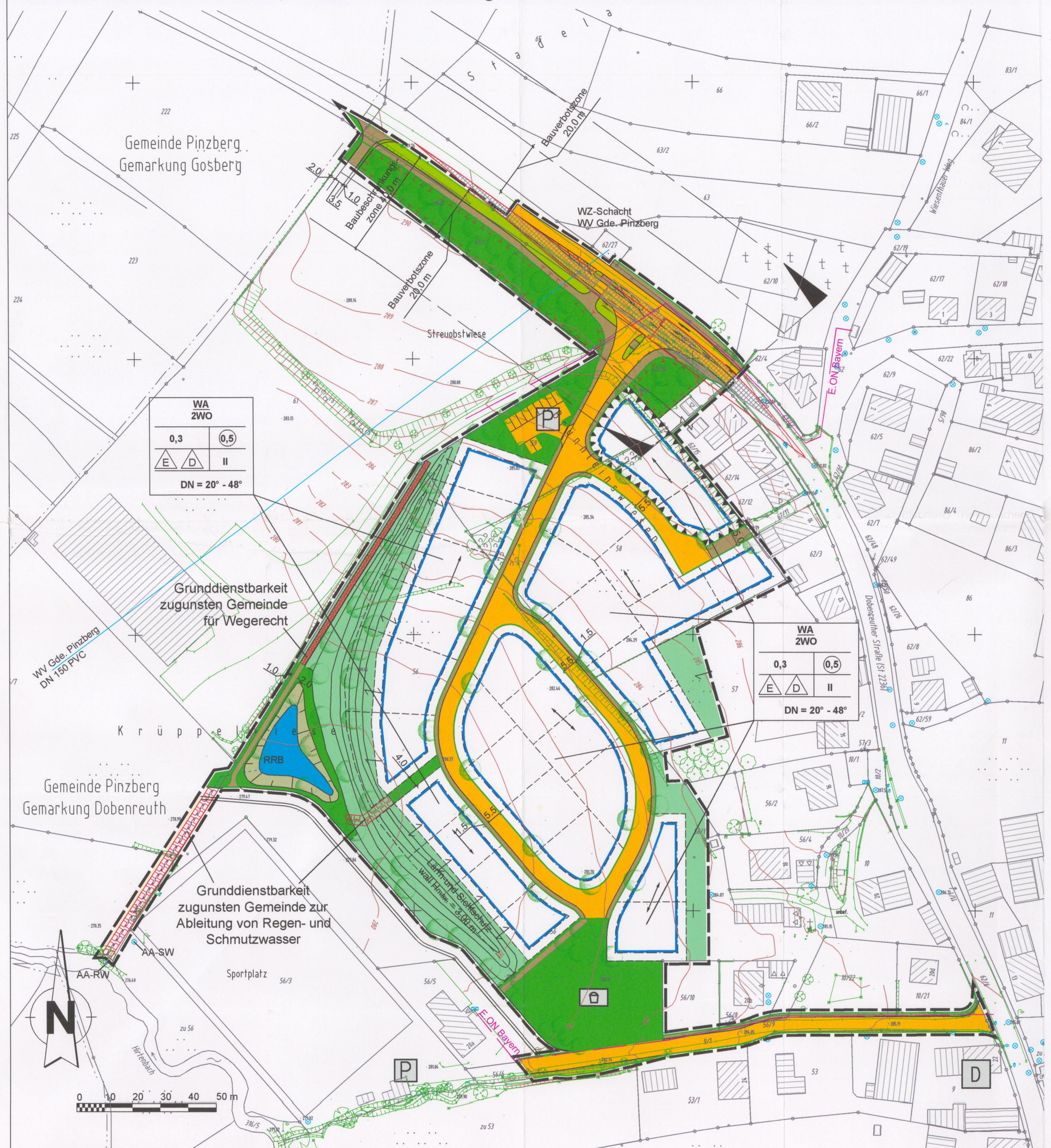
Bebauungsplan (BBP) "Krüppelwiesen" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Gemeindeteil Dobenreuth, Gemeinde Pinzberg, Landkreis Forchheim, M 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Pinzberg folgende Satzung zum Bebauungsplan "Krüppelwiesen":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 26.10.2009, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 2 WO	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
II=I+D	max. Zahl der Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen
0,3	Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
(0,5)	Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

BAUWEISE

E	offene Bauweise nach § 22 BauNVO, nur Einzelhäuser zulässig
D	offene Bauweise nach § 22 BauNVO, nur Doppelhäusser zulässig
DN=20° - 48°	Dachneigung von 20° - 48° (Ausschluss von Tonnendach-System)
	Baugrenze nach § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHE

- Geh- und Radweg bzw. Wirtschaftsweg
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsgrün
- P Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- BVZ / BBZ: Bauverbots- und Baubeschränkungszone (Art. 23 Abs. 1 bzw. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

- RRB Regenrückhaltebecken
- offener Graben zur Ableitung von Oberflächenwässern

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- private Grünfläche

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- neu zu pflanzende Gehölze
- Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (s. textl. Festsetzungen IV A1)
- Leitungsrecht zugunsten Gemeinde
- Geltungsbereich

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgesehene Grundstückszuordnung
- Topografie mit Höhenschichtlinien
- Digitale Flurkarte (DFK)
- Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude
- Sichtdreieck St 2236
- Sichtdreieck Querungshilfe

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachneigung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der St 2236 wird für die mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV 90 versehenen Baurechte als passive Lärmschutzmaßnahme der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 bzw. die Anordnung ruhebedürftiger Räume (Schlaf-, Wohn-, Kinderzimmer) auf der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gemäß den Planeinschrieben werden als Höchstgrenze festgesetzt.
Es sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig (Erdgeschoss und Dachgeschoss).

3. Bauweise

Im Gebiet ist die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, wobei Einzelhäuser und / oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen.
Die Abstandsvorschriften gemäß Art. 6 BayBO sind zu beachten.

4.Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie als Grenzbebauung zulässig. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen über Grenzabstand, zulässige Bebauung entlang von Grundstücksgrenzen und anderes gemäß Bayerischer Bauordnung zu beachten.

5. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegweise festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit 0,5 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die Straße bergseitig liegende Häuser festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte der zur maßgebenden Erschließungsstraße zugewandten Hauskante.
Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüstes verbindlich festgesetzt.

2. Bauliche Gestaltung

Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 48° zulässig. Tonnendächer sind ausgeschlossen.
Der Dachüberstand darf maximal 0,70 m an der Traufe und 0,40 m am Ortgang betragen.
Ein Kniestock von max. 0,50 m ist zulässig.

Skizze Kniestock

Zur Dachdeckung dürfen schwarze, graue und rote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge und die Einzellänge darf 40 % der Firstlänge betragen.
Die Dächer der Garagen sind als Satteldächer, flach geneigte Dächer oder Flachdächer auszuführen. Flach geneigte bzw. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen. Dachneigung und Dachdeckung sind bei Satteldächern an die Hauptgebäude anzupassen. Zusammengebaute Garagen bzw. Gebäudeteile bzw. nachträglich angefügte Bauwerke sind in ihrer Proportion und Größe, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

3. Höhenlage des Grundstücks

Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes über 0,5 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sowie Stützmauern mit einer Höhe über 0,8 m sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführung auf benachbarte Einfriedungen abzustimmen. Maschendraht- und Jägerzäune sind zur Straßenseite unzulässig. Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedung liegen. Türen und Tore dürfen diesen Stauraum nicht beeinträchtigen und nicht zur Straße hin aufschlagen. Neben Zäunen ist eine Einfriedung mit Hecken gemäß Pflanzliste zulässig. Es wird auf die Vorgaben der BayBO sowie auf das AG BGB verwiesen.
Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 0,8 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Zaunsockel zum freien Gelände hin sind unzulässig.

5. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.
Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä.
Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

6. Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind in einem solchen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten, dass die der Straße am nächsten liegende Bauwerkskante einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie hat, so dass eine für einen Stellplatz nutzbare Tiefe des Vorplatzes entsteht.
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pinzberg.

7. Sichtflächen

Zur Freihaltung der Sichtflächen dürfen Zaunanlagen, Anpflanzungen aller Art, Haufen, Stapel sowie sonstige Gegenstände im Vorgartenbereich zum Straßenraum hin eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

8. St 2236

Anbauverbotszone
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Jenseits der Anbauverbotszone ist Werbung nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:

- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein; isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig.
- Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere
  - nicht überdimensioniert,
  - blendfrei,
  - nicht beweglich,
  - in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet
- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig .

Erschließung
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken - ausgenommen Flur-Nr. 61/1 - zur St 2236 sind nicht zulässig. Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen.

Neuanbindung
Zum neuen Anschluss des Baugebietes an die Staatsstraße ist durch die Gemeinde eine detaillierte Ausbauplanung (z. B. bauliche Abmessungen des Knotenpunktes gem. RA8-K-1, plangleiche Knotenpunkte etc.) im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt zu erstellen.
Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Staatsstraße zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr.9 BauGB LV.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßengrundstück darf nicht beeinträchtigt werden.
Niederschlagswasser oder Abwässer aller Art dürfen dem Straßengrundstück nicht zugeführt werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen muss dies gewährleistet sein (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB LV.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 20 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Auf die RAS-K-1, Bild 11, wird hingewiesen. Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten, nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach RAS-K ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Die Erschließungsstraße ist auf einer Länge von mind. 20 m mit einer Breite von rd. 6,0 m auszubilden.

Querungshilfe
Der als Überquerungshilfe für Fußgänger und Radfahrer vorgesehene Fahrbahnteiler ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zu beleuchten.
Zur abschließenden Beurteilung ist dem Staatlichen Bauamt Bamberg eine detaillierte Planung (z. B. bauliche Abmessungen der Querungshilfe, Aufweitung der Fahrbahn, Verziehungslänge, Beleuchtung etc.) mit den jeweiligen Angaben vorzulegen.

Geh- und Radweg
Die Kosten zur Errichtung und Unterhaltung evtl. zur Sicherung der Fußgänger und Radfahrer im Verlauf des Geh- und Radweges erforderlich werdender passiver Schutzeinrichtungen (Schutzplanken) gem. RPS 2009 sind von der Gemeinde zu tragen.

Vereinbarung
Über die Baumaßnahme ist vorab zwischen der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt eine Vereinbarung abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragungen (einschl. Ablösekosten) durch die Gemeinde geregelt sind, d.h. die Gemeinde übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG), der Querungshilfe sowie des Geh- und Radweges.

Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Sonstiges
Evtl. vorgesehene Bepflanzungen im Zuge der St 2236 sind mit dem Staatlichen Bauamt, SG 43 (u. a. Mindestabstand von der Fahrbahn etc.) abzustimmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Pflanzgebote

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum aus der nachfolgenden Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Erhaltener Gehölzbestand wird auf dieses Gebot angerechnet. Diese Baumarten können auch in den Ausgleichsflächen (Bereiche mit Feldgehölzhecken) gepflanzt werden.

Artenliste 1:

Spitzahorn	*Acer platanoides*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Obstbäume in Arten	

Für weitere Pflanzungen auf Privatgrund wie auch in den Ausgleichsflächen sind neben den in der Artenliste 1 genannten Arten auch Gehölze aus den in der nachfolgenden Artenliste 2 genannten Arten zu verwenden.

Artenliste 2:

Kornel-Kirsche	*Cornus mas*
Hartriegel	*Cornus sanguina*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhüttchen	*Euonymus europaeus*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Wildbirne	*Pyrus communis*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Fensterlose Wand- und Mauerflächen ab 10 m² sind zu begrünen. Für Fassadenbegrünungen sind Arten (Kletterpflanzen) aus der nachfolgenden Artenliste 3 zu verwenden:

Artenliste 3:

Waldrebe	*Clematis spec.*
Schlingknöterich	*Polygonum aubertii*
Efeu	*Hedera helix*
Kletterhortensie	*Hydrangea petiolaris*
Jelängerjelieber	*Lonicera spec.*
Wilder Wein	*Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`*

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen (auch Anlagen der Deutschen Telekom AG) gepflanzt werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, ist zu beachten.

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

Die im Geltungsbereich liegende Ausgleichsfläche umfasst 1.582 m². Hier ist ein ortsrandprägender Gehölzbestand aus hochstämmigen Obstbäumen entlang der Staatsstraße auf derzeitiger Ackerfläche und versiegelter Fläche zu pflanzen. Zwischen den Einzelbäumen der Baumreihen ist eine extensiv gepflegte Grünfläche zu entwickeln.

Die nicht innerhalb des Baugebietes herstellbare noch erforderliche Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 9.046 m² wird extern auf der Flur-Nr. 1834, Gemarkung Walkersbrunn, Gemeinde Gräfenberg, erstellt.

Als Entwicklungsziel ist hier Magerrasen mit wärmeliebenden Säumen am Waldrand festgesetzt. Für die ökologische Aufwertung der Fläche ist der vorhandene „wärmeliebende Waldsaum" durch Rückschnitt der weit in die Fläche ragenden Äste zu optimieren. Zur Aushagerung erfolgt zunächst eine 2-malige Mahd/Jahr (erster Schnitt Anfang Juli, zweiter Schnitt Mitte September) mit Entfernung des Mähgutes und unter Verzicht jeglicher Düngung; nach Aushagerung nur noch ein Schnitt/Jahr etwa Ende Juli/Anfang August. Der Erfolg der geplanten Aushagerung ist durch eine pflanzensoziologische Untersuchung im Turnus von zwei Jahren zu überprüfen (Erfolgskontrolle). Die Ergebnisse sind dem Landratsamt Forchheim, untere Naturschutzbehörde, regelmäßig vorzulegen. Sollte sich im Ergebnis der pflanzensoziologischen Untersuchungen zeigen, dass das Entwicklungsziel (Magerrasen) auf der für den Ausgleich benötigten Fläche nicht erreicht werden kann, ist eine zusätzliche Ausgleichsfläche im erforderlichen Umfang bereitzustellen.

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugrund

Sollte beim Ausheben der Baugruben in verstärktem Maße Grund- oder Schichtwasser austreten, ist über das weitere Vorgehen das Wasserwirtschaftsamt Bamberg beizuziehen.

Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, so ist unverzüglich das Landratsamt Forchheim zu informieren.

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

> 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

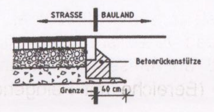
2. Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser für die Brauchwassernutzung zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern.
Auf die kommunale Abwasserbeseitigungssatzung wird hingewiesen.
Auf die DIN 1986-100 bzw. die DIN EN 12056 - Schutz gegen Rückstau aus der Kanalisation - wird hingewiesen.
Für Zisternen wird je angefangene 50 m² Dachfläche ein Fassungsvermögen von mindestens 1 m³ empfohlen. Ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.
Bei geeignetem Untergrund kann das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden; ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen zur Erkundung der Versickerungsfähigkeit des Untergrund und des Grundwasserstandes vorzunehmen.
Folgende Regelwerke sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten:
- DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)
- DWA Arbeitsblatt A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen)

3. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.
Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken zu liegen kommen. 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 Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



4. Kompostierung

Der Bau von hauseigenen Kompostieranlagen wird empfohlen.

5. Regenerative Energien

Die Anwendung von Solar- und Fotovoltaiktechnik ist zulässig.

6. Immissionsschutz

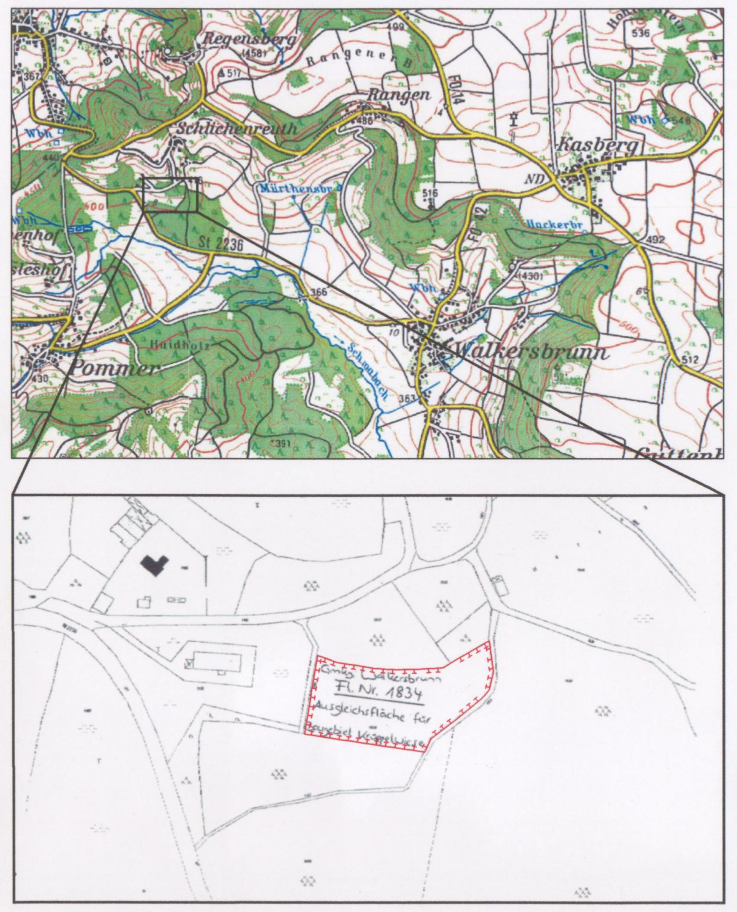
Bezüglich der durch die westlich des Baugebietes befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen (v. a. Maistrocknungsanlage) möglichen Lärmemissionen wird der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse Drei empfohlen.

7. Müllbehälter

Bei Stichstraßen, die keine ausreichende Wendeanlage für das dreiachsige Müllfahrzeug aufweisen, sind die Müllbehälter an einer durchgängig befahrbaren Straße zur Entleerung bereit zu stellen.

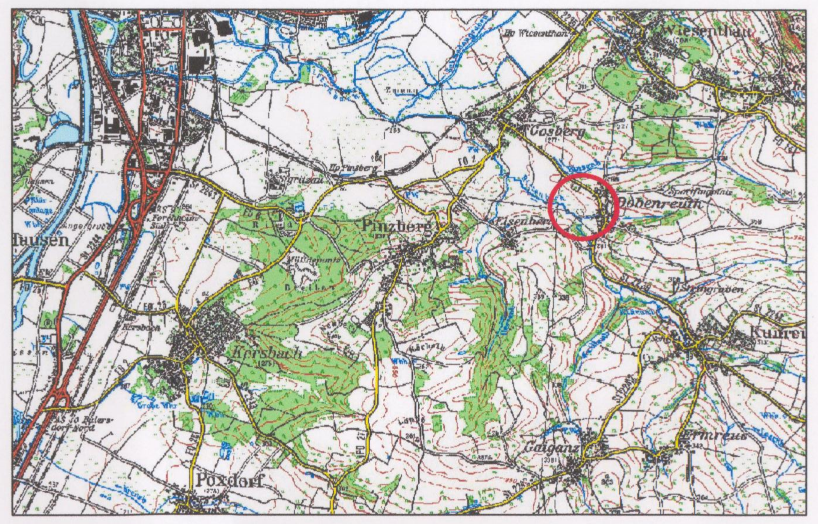
HINWEISE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Dachbegrünung ist generell zulässig.
Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
Für die Anpflanzung im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB verwiesen.
Der Gehölzbestand soll erhalten werden, soweit er sich in das individuelle Bepflanzungskonzept einfügt.
Anfallender Oberboden ist auch im Bereich von Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.



Ausgleichsfläche §9 Abs. 1a BauGB Übersichtlageplan o. M.

Auf der Flur-Nr. 1834, Gemeinde Gräfenberg, Gemarkung Walkersbrunn, werden 9.046 m² als Flächen nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff für den Bebauungsplan zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan" festgesetzt.



Übersichtslageplan ohne Maßstab

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG
BERATENDE INGENIEURE STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GEOGRAPHEN
96047 BAMBERG OTTOSTRASSE 11 TEL 0951-98003-0 FAX 0951-9800340

04.101.6/7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	16.07.2007	Ba	Sf
Entwurf	24.08.2009	Ba	Sf
Änderung	26.10.2009	Ba	Ku
Änderung	...	...	...
Satzung	26.10.2009	Ba	Ku

BBP mit GOP Krüppelwiesen, Gemeinde Pinzberg

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.07.2006 beschlossen, für das Gebiet "Krüppelwiesen" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel — Pinzberg, 11.02.10 (Datum) — [Unterschrift] Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06.08.2007 mit 07.09.2007 statt.

Siegel — Pinzberg, 11.02.10 (Datum) — [Unterschrift] Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06.08.2007 mit 07.09.2007 statt.

Siegel — Pinzberg, 11.02.10 (Datum) — [Unterschrift] Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 24.08.2009 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 24.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2009 mit 14.10.2009 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Planänderung und erneuter Billigung am 26.10.2009 erfolgte eine erneute, diesmal zeitlich und inhaltlich beschränkte öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2009 mit 07.12.2009.

Siegel — Pinzberg, 11.02.10 (Datum) — [Unterschrift] Bürgermeister

Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.01.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2009 als Satzung beschlossen.

Siegel — Pinzberg, 11.02.10 (Datum) — [Unterschrift] Bürgermeister

~~Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.~~
Die Genehmigung des Landratsamt Forchheim gilt gem. § 10 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 BauGB als erteilt.

Siegel — Pinzberg, 06.02.2012 (Datum) — [Unterschrift] Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel — Pinzberg, 28.08.2012 (Datum) — [Unterschrift] Bürgermeister