Typ 1	
0.35	0.80
TH 6.30 m	FH 9.70 m
II	2 WE
	ED

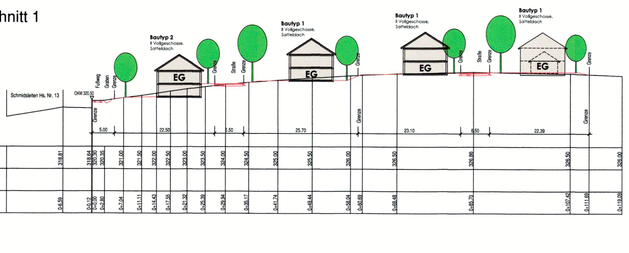
Typ 2	
0.35	0.80
TH 3.30 m	FH 6.70 m
II	2 WE
	ED

Typ 3	
0.40	1.20
TH 9.30 m	FH 11.50 m
III	5 WE
M	ED

Typ 4	
0.40	1.20
TH 6.30 m	FH 8.50 m
III	5 WE
M	ED

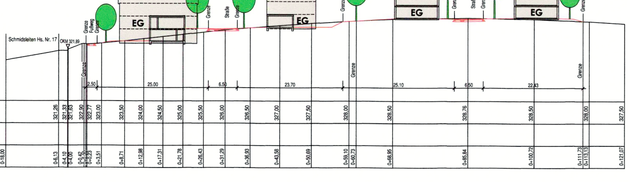
Geländeschnitt 1

M = 1: 500



Geländeschnitt 2

M = 1: 500



A. Typenschablone

Für die in der Planzeichnung mit " Typ ... " gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengefassten Inhalte:
Die Nionungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind In den Kapiteln B & C erläutert.

Typ Nr.	
GRZ	GFZ
TH ..... m	FH ..... m
SUP/ Sd/ WD/ PultD/ Zeltdach/ Walmdach	SUP/ Sd/ WD/ PultD/ Zeltdach/ Walmdach
II	Höchstmaß
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)

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

...WE — Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück (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:

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

0.80 — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 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. Bei Pultdach gilt der niedrigere Dachanschluss als Traufwand. Bei begrünten Flachdächern wird die Bezugshöhe an der Oberkante der Attika gemessen.

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. Bei Pultdach gilt der höhere Dachabschluss als First. Die Firsthöhe von Gebäuden mit Pultdächern muss den festgesetzten Wert um 1,00 m unterschreiten.(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das letzte ein ausgebautes Dachgeschoss sein kann. (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 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:

Überschreitung der Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollständig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 % überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).

EG-FFH ..... m ü. NN — **Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Hauptgebäuden**
Höhenangabe der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß, durch Festlegung der Fertigfußbodenhöhe im EG bezogen auf NN-Höhen. Als Erdgeschoss gilt das in Geländeschnittpunkt 1 und 2 den Erschließungsstraßen zugewandte und bezeichnete Geschoss. Zulässig sind Abweichungen von der angegebenen NN-Höhe bis +/- 0,30 m.
Die EG-FFH ist für jedes Einzelgrundstück im Planantrag gesondert angegeben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

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).

H — Als Bezugshöhe ist im Baugebiet ein Festpunkt mit genauer Angabe der NN-Höhe von **324,50 m NN** markiert. Der Festpunkt ist im Bebauungsplan als Planzeichen enthalten.

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

o ED — offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 & 2 BauNVO).

o M — offene Bauweise, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 & 2 BauNVO).

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

Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude, bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max ± 5 ° sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

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

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

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

P — Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
Neue Transformatorenstation der Bayernwerk Netz GmbH.
Die Fläche für den Bau und Betrieb wird vom Markt Vestenbergsgreuth in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt.

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

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

Öffentliche Grünfläche als Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
Schutzhütten, Pergolen, Spielplätzen, Bewegungs- und Spielgeräte sowie Unterstände innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind in untergeordnetem Maß zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

B — Öffentliche Grünfläche als Begleitgrünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
Straßenbegleitgrün, Randflächen, Entwässerungsanlagen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Entwässerungsmulden mit belebter Bodenzone etc.)

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

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 & 16 BauGB)
Oberflächenentwässerungsgräben und Rückhaltemulden mit und ohne Grundwasser im öffentlichen Bereich sowie auf privaten Grundstücksflächen bei direkter Weiterleitung in das öffentliche Oberflächenentwässerungssystem.
Ableitung aller Oberflächenwässer aus öffentlichen Flächen und der Überschusswässer aus privaten Grundstücksflächen in Einrichtungen zur Oberflächenwasserabführung in dezentrale und abschließende Rückhalte- und Versickerungsmulden jeweils mit belebter Bodenzone.

Oberflächenwasserableitung als Verrohrung - Anschluss an Kombischacht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 & 16 BauGB).
Im Zuge der öffentlichen Erschließung erhalten die Baugrundstücke im Regelausbau die Anschlüsse für Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Trinkwasser u.a. Sparten über einen Kombischacht,der im Multifunktionsstreifen der Straße liegt. Die maximal mögliche Ableitungshöhe von Oberflächenwasser aus dem Grundstück wird durch die Rohrableitung im Kombischacht festgelegt.

Für die Baugrundstücke 1-5 und 15 wird eine durch Planzeichen festgesetzte Anschlussmöglichkeit an einen Übergabeschacht mit direkter Wasserabgabe in offene Entwässerungsgräben und Rückhaltungen festgelegt.

Alle Grundstücksmodellierungen und Höhenfestlegungen von Flächen, die eine Oberflächenwasserableitung erforderlich machen, sind so auszuführen, dass eine Ableitung über den Kombischacht oder den Übergabeschacht erfolgen kann.
Unterhalb der Ableitungshöhe liegende Grundstücksmodellierungen müssen über Versickerungsanlagen im Grundstück entwässert werden, bzw. durch Hebeanlagen in die öffentliche Oberflächenentwässerung geleitet werden.
Bei Kellerausfahrtrampen muss das Regenwasser durch Überdachung abgefangen werden.
Der Anschluss der Oberflächenentwässerung tiefer liegender Grundstücksteile sowie von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

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

Bodenschutz
Der im Geltungsbereich anfallende Oberboden ist zu sichern, im Mieten auf dem Baugrundstück zu deponieren und als Vegetationstragschicht nach Abschluss der Baumaßnahme auf dem Grundstück zu verziehen.
Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Blei-gedeckten Anteilen, auch bei Eingangsüberdachungen, Gauben oder Erkern sind nur bis insgesamt 50 m² zulässig. Dachrinnen und Fallrohre können dabei vernachlässigt werden. Bei Blecheindeckungen über 50 m² muss die Oberflächenbehandlung den jeweils gültigen Vorschriften zur Verwendung im Außenbereich genügen. Einzuhalten ist dabei auch die NWFreiV mit dem jeweils neuesten Stand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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

Gehölzstreifen anpflanzen
Ergänzung von Heckenstreifen als Zaun.
Verwendung einheimischer Saumgehölze entsprechend nachfolgender Pflanzliste.
Pflanzung in Reihen, Reihenabstand 1,50 m, Abstand der Pflanzen in der Reihe 1,30 m.
Pflanzgröße: Str. Hei 2 x v oB, 2 x v mB, 2 x v Co.

Cornus alba	- Tatarischer Hartriegel	Prunus cerasifera	- Kirschpflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Corylus avellana	- Hasel-N Sorten	Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
cydonia oblonga	- Quitte	Rosa canina	- Hunds-Rose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix rosmarinifolia	- Rosmarinweide
Prunus avium	- Vogel-Kirsche		

Vorhandene Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).
Bestehende Bäume erhalten, keine Ersatzpflanzung möglich.

Baum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können um bis 8,0 m innerhalb des Grundstückes verschoben werden.

Baumpflanzungen in den Baugrundstücken
Pflanzung von mindestens einem Laubbaum oder Obstbaum auf Privatgrund pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche als Grundstücksbegrünung einschließlich der im Plan dargestellten Bäume als Pflanzbindung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).

Obstbaumreihen nach exemplarischer Pflanzliste als Siedlungseingrünung und Übergang zur Feldflur (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Pflanzabstände innerhalb der Obstbaumreihen mindestens 8,0 m.

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.

NP — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung Naturpark Steigerwald

Exemplarische Pflanzliste:

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.

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

Acer campestre	- Feldahorn	Populus tremula	- Zitterpappel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Robinia pseudoacacia	- Robinie
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus robur	- Stieleiche
Castanea sativa	- Eßkastanie	Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Esche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Juglans regia	- Walnuss		

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

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Sorbus domestica	- Speierling
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere	Salix alba	- Silberweide als Kopfw.

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

Aronia melanocarpa	- Apfelbeere in Sorten	Prunus armeniaca	- Aprikose in Sorten
Cydonia oblonga	- Quitte in Sorten	Prunus persica	- Pfirsich in Sorten
Mespilus germanica	- Mispel in Sorten		

Obstbaumhochstämme
Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v oB, min. 8 - 10 cm, Kronensatz mindestend 1,80 m hoch.
Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste des Merkblattes "Streuobst" der Bayerischen Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau. Verwendung von alten Obstsorten.

Sträucher für Gehölzstreifen und freiwachsende Hecken
Pflanzgröße: Str. Hei 2 x v oB, 2 x v mB, 2 x v Co.

Alnus incana	- Grauerle	Salix daphnoides	- Reifweide
Cornus mas	- Kornelkirsche	Salix fragilis	- Knackweide
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Salix incana	- Lavendelweide
Corylus avellana	- Hasel in Sorten	Salix pentandra	- Lorbeerweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix purpurea	- Steinweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix triandra	- Mandelweide
Prunus padus	- Traubenkirsche	Salix viminalis	- Hanfweide
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisb.	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Salix cinerea	- Aschweide		

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Baugebiet Schmidsleiten II" (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauflächen, 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
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).
Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO sind für grenzständige Garagen bei Einrichtung in Hanglage abfallend von der der Straße zugewandten Seite auch mittlere Wandhöhen von mehr als 3,00 m bis maximal 5,00 m zulässig.

2. Hauptgebäude

2.1 Dachform, Dachüberstand
Zulässige Dachformen sind **Satteldächer** (SD), **Pultdächer** (PD), **Walmdächer** (WD), **Zeltdächer** (ZD) und **flachdächer begrünt** (FD gr.).
Bei Satteldächern ist eine Krüppelwalmausbildung zulässig.
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 60 cm und am Ortgang max. 50 cm betragen.
Beim Pultdach wird der tiefere Dachabschluss als Traufe betrachtet. Der Dachvorsprung am höheren Dachabschluss darf bei Pultdächern max. 20 cm betragen. (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen oder mittelgrauen bis anthrazit gefärbten Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
Für Dachneigungen bis 20° sind auch andere Eindeckungsmaterialien in gleicher Farbe wie oben oder Dachbegrünungen 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. Eindeckung der Gauben wie das Hauptdach. Die Gesamttiefge aller Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten: Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen von der Außenwand).
Außenwandbündige Zwerchgiebel und gegebenfalls 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 Firstlinie des Hauptdaches liegen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.3 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaikelement zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe, Ortgang, Dachaufbauten und Dachfenstern muss mind. 40 cm betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.4 Fassadengestaltung
Nicht zugelassen sind für Außenwände: glänzender Putz und andere glänzende polierte Verkleidungen aus Platten, Fliesen oder Kunststoffverkleidungen.
Nicht zugelassene Farben sind: glänzende, metallische Farben.
Für die Außenwände sollen Holz, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Glas bevorzugt werden.
Als Farben sollen erdfarbene, gebrochene Farben bevorzugt werden. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

3. Garagen / Stauraum
Für Garagen sind dieselben Dachformen wie für das Hauptgebäude und zulässlich Flachdächer zulässig.
Der Mindestabstand aller Garagentore vom Rand der öffentlichen Straße beträgt 5,00 m. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert. Für jede weitere Wohneinheit ist 1 Stellmöglichkeit nachzuweisen.
Die notwendigen Garagen und Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 & 4 BayBO)

4. Einfriedungen
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Zaunsockel sind bis zu einer Maximalhöhe von 5 cm zum anschließenden Gelände zulässig.
Höhenauffüllungen müssen hinter dem Zaun oder dem Schmutzfänger ab beginnenden Böschungen ausgeführt werden. Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Holzlatten-, Metallfelder- und Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Als seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

5. Geländeanpassung
Zur Geländeabstützung und alle PKW-Stellflächen sind in Schotterrasen, wassergebundener Decke oder mit Rasenpflaster zu befestigen. Gehwege sind wie die Zufahrten und Zugänge zu den Anwesen in Pflaster auszuführen. Vollflächige Befestigungen aus Beton oder Asphalt sind nicht zugelassen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

D. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien
4. Biotopflächen (nachrichtlich übernommen)
5. Bestehende Ausgleichsflächen (nachrichtlich übernommen)
6. Flurstücksnummern (beispielhaft aus der Planzeichnung) — 105
7. Bestehende bauliche Anlagen
8. Bauplanvorschlag
8.1 Hauptgebäude
8.2 Garage
9. Nummerierung der Baugrundstücke (beispielhaft aus der Planzeichnung) — 12
10. Voraussichtliche Größe der Baugrundstücke (beispielhaft aus der Planzeichnung) — 675 m²
11. Vorhandener Baum
12. Bemaßung — 5,5

13. **Umgang mit Oberflächenwasser**
Niederschlagswasser versiegelter Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Anfallendes Oberflächenwasser aus Dachflächen und Belagsflächen soll, soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen, in den Grundstücksflächen durch Versickerungsmaßnahmen wie Gräben, Sickermulden, Rigolen u. a. verbleiben.
Überschüssiges, aufgrund vorhandener Bodenversickerungswerte nicht versickerbares Oberflächenwasser kann in das öffentliche Oberflächenwassersystem eingeleitet werden (siehe B. Festsetzungen Nr. 10).
Für jedes Anwesen kann eine Regenwasserzisterne errichtet werden. In der Zisterne kann das anfallende Regenwasser gesammelt und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung verwendet werden.

14. **Schutz gegen drückendes Wasser**
Die 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.

15. **Archäologische Funde**
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Telefon: 089/2114-364 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz) sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).
Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

16. **Höhenplanung**
Im Zuge der Eingabeplanung ist eine Höhenplanung der Gebäude und der Außenanlagen mit Angabe von Höhen in m über NN und mit Bezug auf vorhandene Straßenanschlusshöhen vorzulegen.
Diese ist Bestandteil der Eingabeplanung hinsichtlich des gemeindlichen Einvernehmens.
Ein Fehlen bewirkt die Unvollständigkeit der Bauvorlagen.

17. **Gestaltung der Garagen**
Bei Garagen sind Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie die Hauptgebäude auszuführen.
Die Gestaltung aneinandergebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).
Bei von einander abweichenden Vorgaben aus Hauptgebäuden und Grenzgaragen ist mindestens eine Anpassung vorzunehmen.

18. **Neutrale Energieberatung**
Für Grundstückseigentümer und Bauherren bietet der Landkreis Erlangen-Höchstadt eine kostenlose neutrale Energieberatung beispielsweise am VSB-Beratungsstützpunkt in Höchstadt an.
Weitere Auskunft dazu erteilt die Gemeinde.

19. **Immissionsrichtwerte für Lärm im allgemeinen Wohngebiet**
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, 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.

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-Splittgeräte, Aggregate mit Vollkapselung. Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftöffnungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Einrichtung 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 Entdröhnung 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).

20. **Wasserversorgung**
Das gesamte Gebiet ist durch entsprechende Rohrnetzerweiterung mit fortschreitender Bebauung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschließen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung unter genügenden Druckverhältnissen mit Trinkwasser gewährleistet ist.

21. **Erdwärmesonden**
Erdwärmesonden sind bis in die Tiefe von 90 m genehmigungsfähig (Wasserwirtschaftsamt Nürnberg.)

22. **Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG**
Für den Artenschutz ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in den durch das Baugebiet veränderten Flächen keine Habitate oder potentielle Lebensräume für geschützte Arten. Die für den Artenschutz interessanten Biotop- und Heckenstrukturen werden durch den Bebauungsplan nicht verändert.

E. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 09.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 Schmidsleiten II mit Fachplanung Grünordnung beschlossen.

2. Erneuter Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 30.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 Schmidsleiten II mit Fachplanung Grünordnung erneut beschlossen.
Der Beschluss wurde am 28.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 03.09.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 Schmidsleiten II mit Fachplanung Grünordnung einschließlich der Begründung in der Fassung vom 03.09.2018 gebilligt und die Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Der Beschluss wurde am 28.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.10.2018 bis 13.11.2018 mit der Fassung vom 03.09.2018 .
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.09.2018 bis zum 13.11.2018 mit der Fassung vom 03.09.2018 .

5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Die Abwägung mit Beschlussfassung zu den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am 26.11.2018 .
Dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt wurde auf Antrag eine Fristverlängerung bis 20.11.2018 gewährt.
Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden über die Beschlussfassung unterrichtet.

6. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 Schmidsleiten II mit Fachplanung Grünordnung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 26.11.2018 (einschließlich in der Sitzung vom 26.11.2018 besprochenen Änderungen) gebilligt und die Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Der Beschluss wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

7. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 29 Schmidsleiten II mit Fachplanung Grünordnung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 26.11.2018 für die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit von 28.12.2018 bis 15.02.2019 stattgefunden.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB er