

# Gemeinde Ebersdorf b.Coburg

---

## 1. Änderung Bebauungsplan "Schützenweg" Großgarnstadt"

GEMEINDERATSSITZUNG 20.09.2022



**BFS+** GmbH  
Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59593  
[info@bfs-plus.de](mailto:info@bfs-plus.de)



**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
[www.team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) [info@team4-planung.de](mailto:info@team4-planung.de)

# Allgemeine Hinweise

---

- Verfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
- Größe Geltungsbereich ca. 1,265 ha
- Heutige Sitzung:
  - Vorstellung Planentwurf mit Konzept der Verbindlichen Festsetzungen
  - Aufstellungsbeschluss
  - Beschluss zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

# Bereich Bebauungsplan-Änderung | Luftbild





# Standpunkt Nordkante des Plangebietes Blickrichtung Nordosten





# Standpunkt Nordkante des Plangebietes Blickrichtung Süden



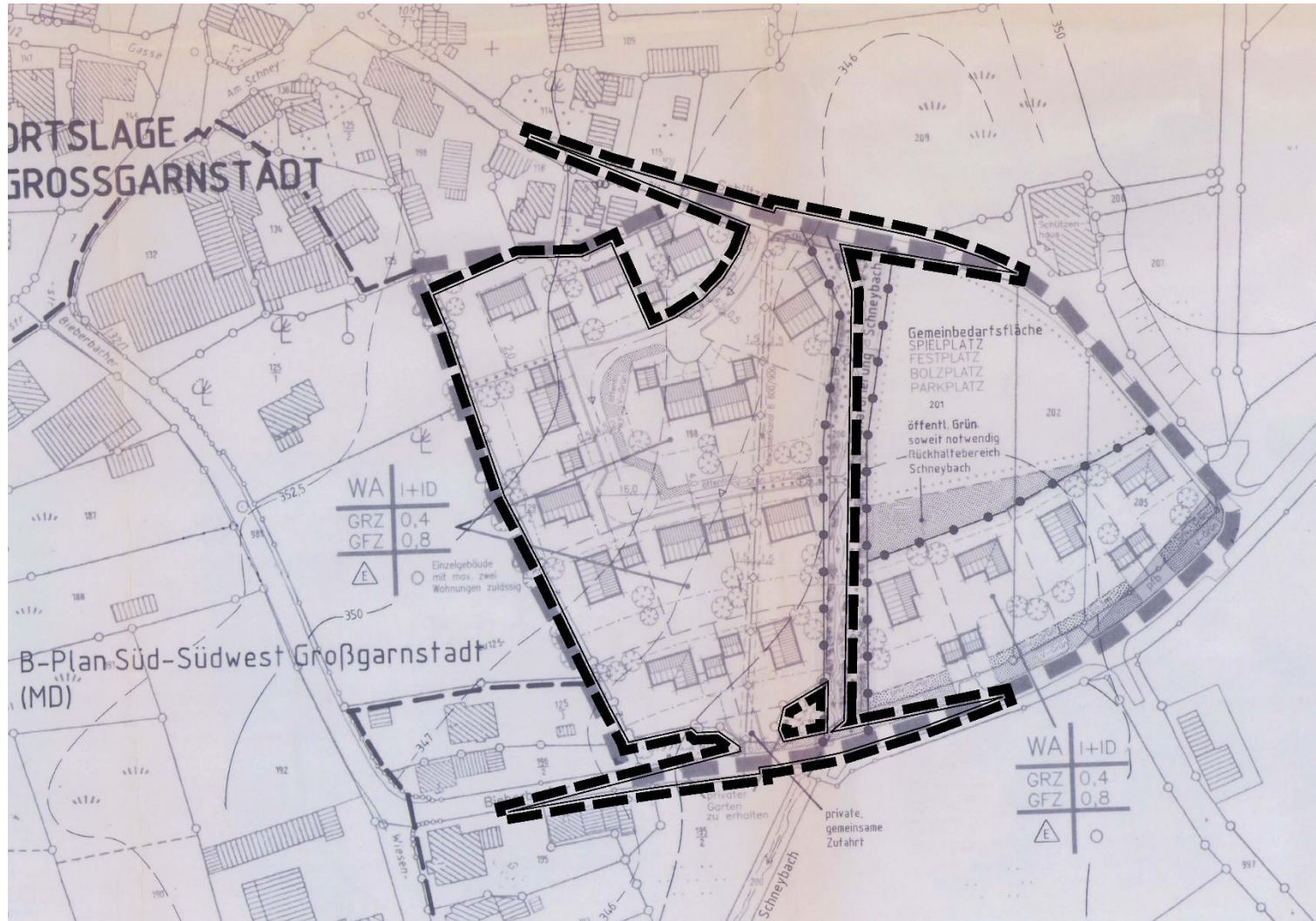


# Standpunkt Nordkante des Plangebietes Blickrichtung Südwesten





# Bebauungsplan Schützenweg

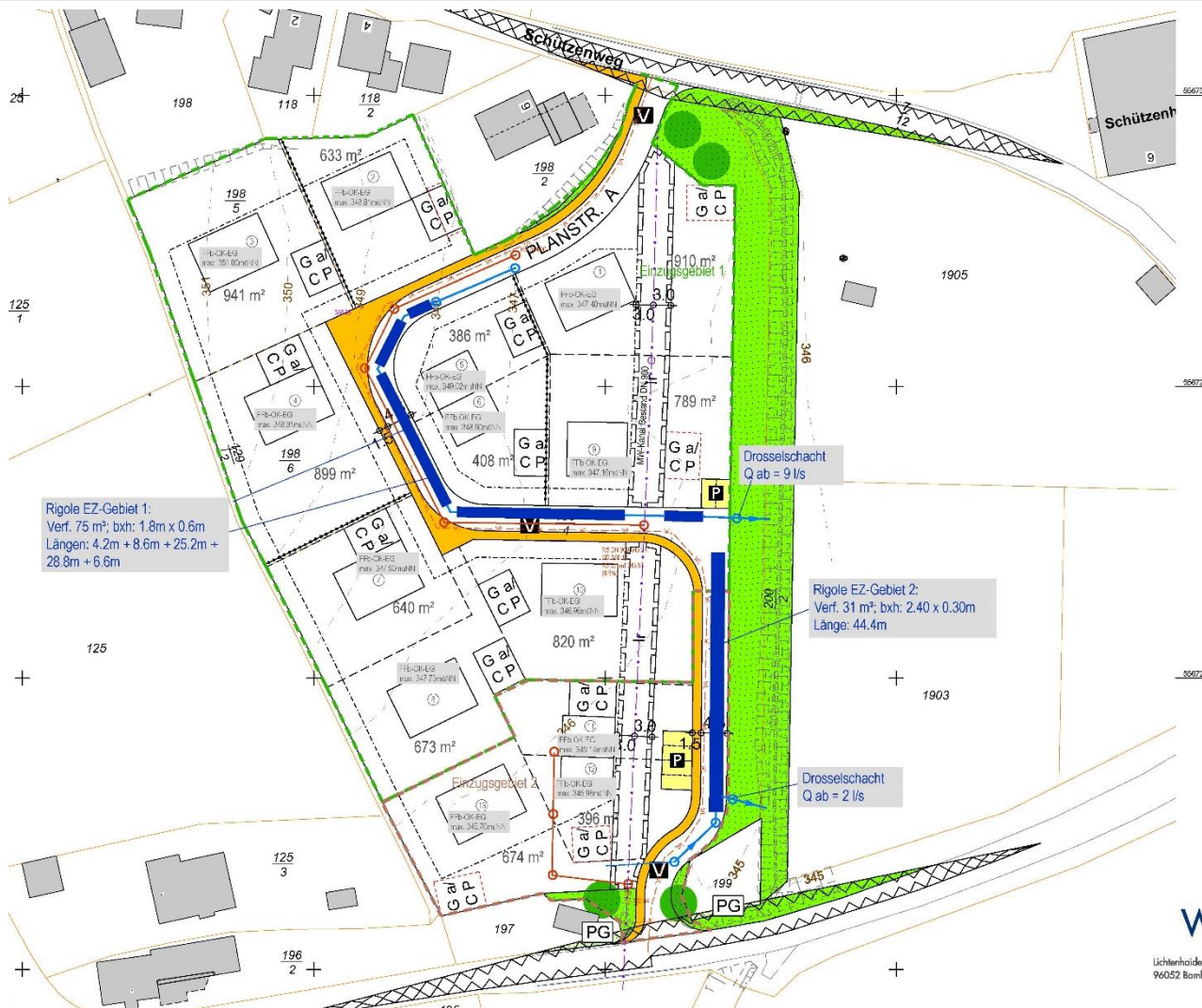


# 1. Änderung Bebauungsplan Schützenweg





# Entwässerung



**WOLF** | Ingenieurgesellschaft mbH  
Entwurfsverfasser  
Lichtenheidestraße 17 | Tel. 0951/13 29 154-0 | info@ib-wolf-bombarg.de  
96052 Bombarg | Fax 0951/13 29 154-69 | www.ib-wolf-bombarg.de



# Verbindliche Festsetzungen

## A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

WA

1. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
- 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
- 1.3 Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Baurecht auf maximal 2 begrenzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

II

z. B. 0,4

z. B. 0,6

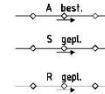
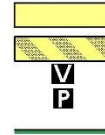
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse  
Maximal zwei Vollgeschosse zulässig: II.
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ  
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
gemäß Planeinschrieb
- 2.3 Geschossflächenzahl GFZ  
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)  
gemäß Planeinschrieb
- 2.4 Höhenfestsetzung  
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.4.1 Traufseitige Wandhöhe:  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.
- 2.4.2 Firsthöhe:  
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Pultdächern 8,50 m. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
- 2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O



- 3.1 Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.1.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.



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

- 6.1 Verkehrsflächen
- 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 6.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich
  - 6.2.2 Öffentliche Parkfläche
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie

8. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Abwasserleitung bestehend
- 8.2 Schmutzwasserleitung geplant
- 8.3 Regenwasserleitung geplant
- 8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

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

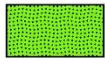
- 9.1 Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Grundstücksflächen.  
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Baum-/Strauchpflanzungen sowie Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Ergänzung der Eingrünung sind Pflanzangebote innerhalb der Grundstücke festgesetzt (siehe 13.1). Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist auf insgesamt 10% der nicht überbauten Grundstücksfläche begrenzt.

Artenliste standortheimischer Gehölze:  
\*bedingt kindgerechtes Gehölz

Großbäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)*
Winterlinde (Tilia cordata)	Sal-Weide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
Salweide (Salix caprea)	Hundsrose (Rosa canina)*
Obstgehölze in Sorten	Schlehe (Prunus spinosa)*
	Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)*
	Hartriegel (Cornus sanguinea)*
	Liguster (Ligustrum vulgare)*
	Weißdorn (Crataegus monogyna)*
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*
	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)*



# Verbindliche Festsetzungen



- 9.2 Öffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu erhalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen.  
Zu straßenbegleitenden Eingrünung sind zudem Pflanzgebote festgesetzt (siehe 13.2).  
Der östlich verlaufende öffentliche Grünstreifen entlang des Schneybachs ist als naturnaher Gras-/Krautsaum (Pufferstreifen zum Gewässer) zu entwickeln und extensiv zu pflegen.



- 9.3 Private Grünflächen (im Bereich des Sichtdreieckes)  
9.4 Minimierung der Versiegelung  
Im Bereich von Stellplätzen und privaten Wegeflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



- 13.1 Pflanzgebote innerhalb der Grundstücksflächen  
Zur allg. Eingrünung des Baugebietes ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig). Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend, jedoch zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren.  
Folgende Mindestpflanzqualität ist für die Pflanzung zu beachten:  
Hochstamm, 2 mal verpflanzt (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen

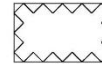
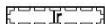


- 13.2 Pflanzgebote innerhalb der öffentlichen Grünflächen  
Zur Eingrünung des Straßenraumes sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig). Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Abweichungen von bis zu 5 m sind unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes zulässig.  
Folgende Mindestpflanzqualität ist für die Pflanzungen zu beachten:  
Hochstamm, 3 mal verpflanzt (3xv), Stammumfang (StU) 16-18 cm, mit Ballen

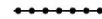
- 13.3 Artenschutzmaßnahmen  
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung boden- und gehölzbrütender Vogelarten hat die erforderliche Baufeldberäumung außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zu erfolgen.  
Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Straßenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden.

## 15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 15.1.1 Garagen und Carports  
Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen oder der explizit im Plan dargestellten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.
- 15.1.2 Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden.
- 15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Leitungsrecht zugunsten der bestehenden Abwasserleitung  
Das Leitungsrecht ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.



- 15.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes  
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.  
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.



- 15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



- 15.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

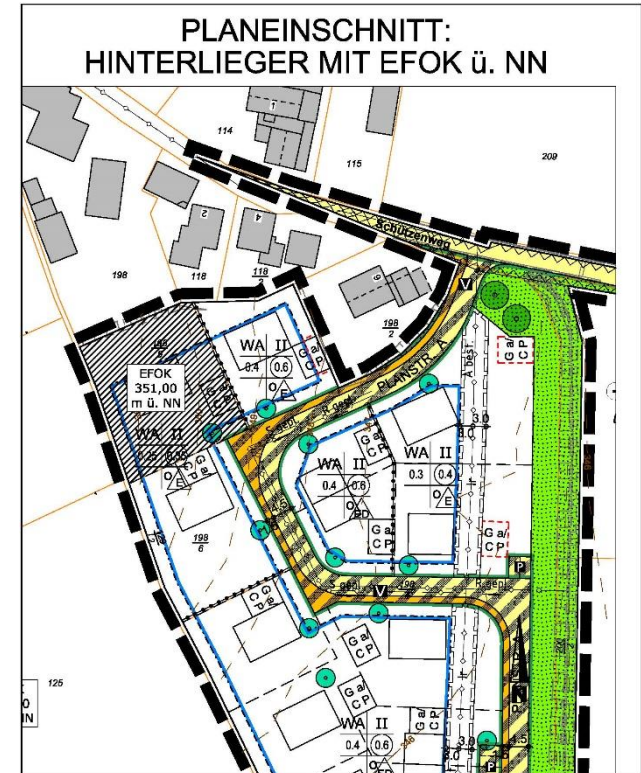
## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude
- 1.1 Dachform  
Flachdächer sind nicht zulässig. Alle übrigen Dachformen sind zulässig.
- 1.2 Dachneigung  
Es sind alle Dachneigungen ab einer Neigung von 4° zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
- 1.3 Dacheindeckung  
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.  
Bei Dacheckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.  
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.  
Flach geneigte Dächer sind zu begrünen und mit geeigneter Substratüberdeckungen auszubilden.  
Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zwingend erforderlich.
- 1.4 Dachaufbauten  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch zulässig und werden empfohlen.  
Die Gesamtlänge von Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Der zulässige Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite beträgt 1,50 m.  
Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig. Dachterrassen sind nicht zulässig.
- 1.5 Fassadengestaltung  
Es sind keine landschaftsbeeinträchtigenden Farben zulässig. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.
- 1.6 Kniestock  
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen (und Firsthöhen) eingehalten werden.
- 1.7 Stellung der baulichen Anlagen  
Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.



# Verbindliche Festsetzungen

- 1.8 Höhenlage  
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen im Mittel maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße (Planstraße) liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau. Eine Ausnahme bildet das nordwestlichste Grundstück des Plangebietes (siehe Kennzeichnung im separaten Planeinschnitt). Hier wird die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf ein Niveau von 351,00 m ü. NN begrenzt.
2. Garagen, Carports und Stellplätze
- 2.1 Dachform bei Garagen und Carports  
Es sind alle Dachformen zulässig.
- 2.2 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
- 2.3 Dachdeckung  
Es sind alle Dacheindeckungen analog der Wohngebäude zulässig.
- 2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.
- 2.4 Stellplätze  
Die Vorgaben der Bayer. Bauordnung sowie der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind zu beachten.  
Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze zu errichten.  
Für Einliegerwohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügt ein zusätzlicher Stellplatz.  
Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen").
3. Geländeanpassung  
Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.
4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
5. Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird zum öffentlichen Straßenraum hin (Planstraße A) auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufliegen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 1,50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden.  
Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.  
Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.



6. Niederschlagswasser  
Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m<sup>3</sup> (Nutzvolumen) auf jedem Baugrundstück verbindlich vorgeschrieben.
7. Ausnahmen (§ 31 BauGB)  
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

## C. Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- z. B. 1903
- 3. Flurstücksnummern
- 4. Höhenlinien
- 5. Bestehende Böschungen
- 6. Bestehende bauliche Anlagen
- 7. Bebauungsvorschlag Hausbebauung
- 7.1 Hauptgebäude
- 7.2 Garage oder Carport
- 8. Maßzahlen
- 9. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise

- 10. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen. Für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.
- 11. 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.
- 12. Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung). Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen. Dem jeweiligen Bauherrn wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.
- 13. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.  
Es wird empfohlen bei geeigneten Bodenverhältnissen für die anfallende Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück Möglichkeiten zur Versickerung, zum Rückhalt oder zur Sammlung und spätere Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zu schaffen. Das überschüssige Oberflächenwasser ist in den Regenwasserkanal (Trennsystem) einzuleiten.  
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsg geeignet.  
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
- 14. Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:  
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze  
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

- 15. Denkmalpflege  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Auf die besonderen Schutzbestimmungen wird hingewiesen.  
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.
- 16. Altlasten  
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastverdachtsflächen eingetragen.  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.
- 17. Immissionen durch die Landwirtschaft  
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.
- 18. Das Plangebiet liegt neben dem Schützenhaus mit angrenzender Festplatz. Durch die Bewirtschaftung kann es zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung hinzunehmen.
- 19. Immissionschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen  
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten bzw. nach der Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachtstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.  
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.  
Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.



---

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**BFS+** GmbH  
Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59593  
[info@bfs-plus.de](mailto:info@bfs-plus.de)



**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
[www.team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) [info@team4-planung.de](mailto:info@team4-planung.de)