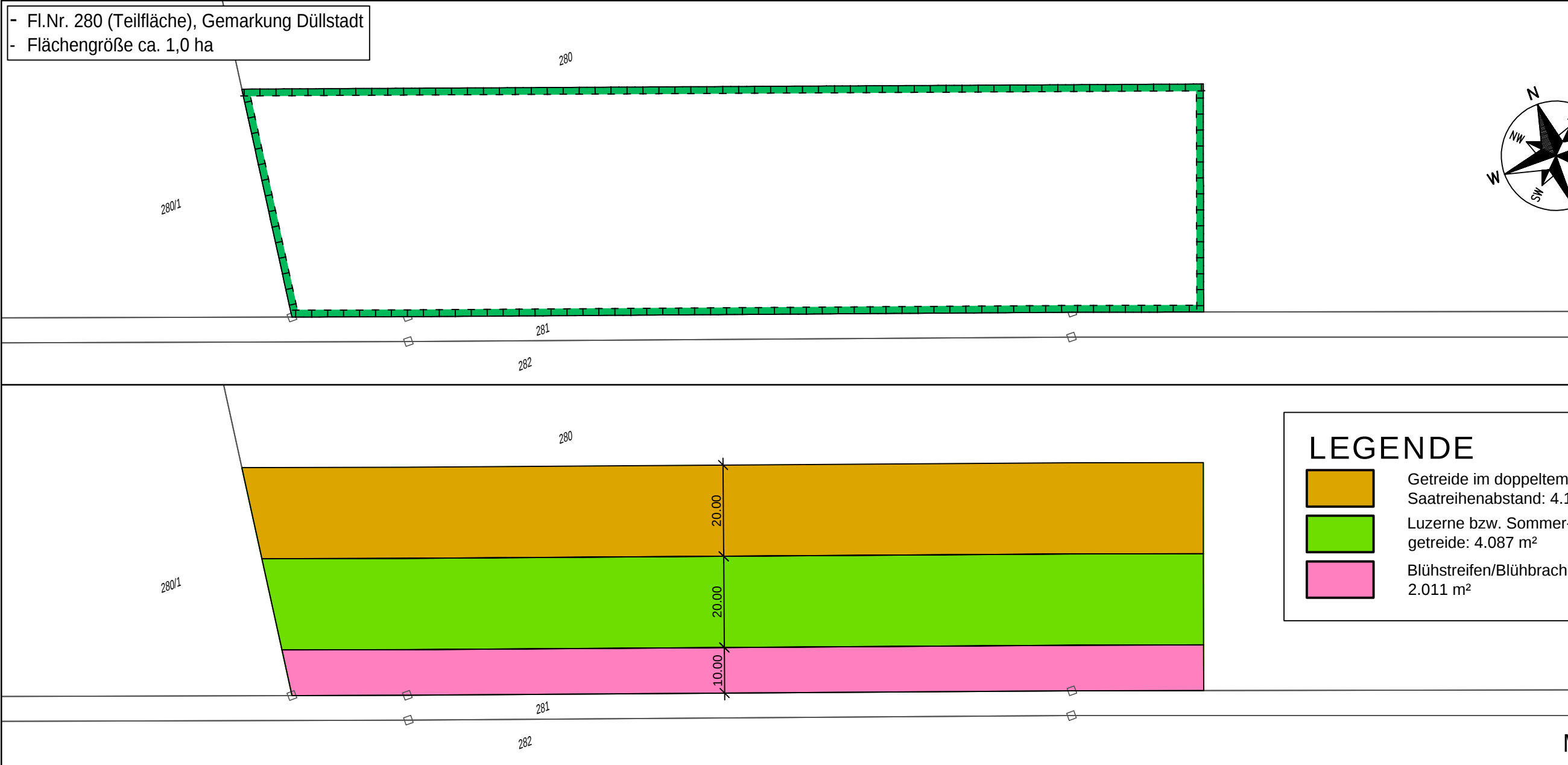




ÜBERSICHT EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN



EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE ARTENSCHUTZ "REBUHN"



NATURSCHUTZRECHTLICHE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



Art der baulichen Nutzung

GE

Bauweise, Baualter, Baugruppe, Ort

vorhandene Gemarkungsgrenze

vorhandene Grenzen, Grenzstein

Flurnummer

Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft

geplante Grünfläche

geplante Trafostation

Grünflächen

offizielle Grünflächen

Private Hecke

Anpflanzungen: Bäume

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege

Sonstige Pflanzzeichen

bestehendes Haupt- und Nebengebäude

Bemaßung

Höherschneitlinien in m über NN

LEGENDE

Getreide im doppelten Saatereihenabstand: 4.174 m²

Luzerne bzw. Sommergetreide: 4.087 m²

Blühstreifen/Blühbrache: 2.011 m²

M = 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

1. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO

1. GELTUNGSBEREICH

Für das ausgewiesene Plangebiet, Vierte Erweiterung Gewerbegebiet süd, der B22' in der Marktgemeinde Schwarzach am Main, Gemarkung Stadtschwarzach, gilt die nach dem Entwurf vom 12.09.2025 und i.d.F. des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 23.09.2025 ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen nach dem Entwurf vom 12.09.2025 und i.d.F. des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 23.09.2025 den Bebauungsplan bildet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als „Gewerbegebiet (GE)“, i. S. des § 8 BauNVO festgesetzt.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für Einzelhandelsbetriebe ist eine Verkaufsfläche bis max. 800 m² zugelassen.

Gemäß § 9, Abs. 3 BauNVO wird für Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO als hochstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,6 festgelegt.

Für das ausgewiesene Gebiet ist entsprechend der Planzeichnung bei Betriebsgebäuden: Erdgeschoss und Obergeschoss (EG+OG) zulässig, wobei das OG ein Vollgeschoss sein darf, bei Wohngebäuden: Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) zulässig, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf.

Die Wandhöhe darf folgende Werte nicht überschreiten:

Betriebsgebäude (nach § 8, Abs. 2 BauNVO):
- EG + OG (max. II) mit Flachdach: max. 12,00 m
- EG + OG (max. II) mit Satteldach: max. 8,50 m
- EG + OG (max. II) mit Pultdach: max. 8,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 10,00 m an der hohen Traufseite.

Wohngebäude (nach § 8, Abs. 3, S. 1 BauNVO):
- EG + DG (max. II) mit Sattel-, Walm- o. Zeltdach: max. 5,50 m
- EG + DG (max. II) mit Pultdach: max. 5,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 9,50 m an der hohen Traufseite.
- EG + DG (max. II) mit gegeneinander höhenversetztem Pultdach: max. 5,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 7,50 m an der hohen Traufseite.

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

4. BAUWEISE

Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise festgelegt. Abweichend hiervon wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen die Grenzabschnitte gemäß den bauordnungsrechtlichen Regelungen einzuhalten sind.

Gebäudeanlagen von mehr als 50 m Länge sind zu staffeln bzw. zu gliedern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

Terrassierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zum natürlichen Gelände sind unzulässig.

Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angreifer auf den Bauflächen zu dulden.

5. DÄCHER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können für Betriebsgebäude von Gewerbebetrieben (nach § 8, Abs. 2 BauNVO) Flachdächer und Satteldächer ausgeführt werden. Die Dachneigungen hierfür betragen:
- Flachdächer (FD): 5° - 10°
- Satteldächer (SD): 15° - 20°
- Pultdächer (PD): max. 15°

Für Wohngebäude (gemäß § 8, Abs. 3, S. 1 BauNVO) sind folgende Dachformen und Dachneigungen erlaubt:
- Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer: 25° - 42°
- Pultdächer: 10° - 25°
- Dachneigung aufweisen müssen. Die zwischen den beiden Dachflächen entstehende senkrechte Außenwand darf höchstens eine Höhe von max. 1,75 m erreichen, muss mindestens jedoch eine Höhe von 1,00 m betragen, gemessen von Oberkante Dachhaut bis OK Dachhaut in der Ebene der Außenkante Außenwand.

Bei Garagen, Carports und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen bzw. -gebäuden sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei Wohngebäuden (nach § 8, Abs. 3, S. 1 BauNVO) zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachgebäuden dürfen nicht übereinander angeordnet werden. Die additive Gesamtbreite der einzelnen Giebeln darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Dachneigungen sind zulässig, wenn sie ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.

Die Dachendeckung von Schrägdächern ist aus Dachziegeln, Betondachsteinen oder beschichteten Metallblechen herzustellen.

Die Dachendeckung von Flachdächern ist aus beschichteten Metallblechen oder Kunststoff- bzw. Bitumenblechbahnen herzustellen.

Unbeschichtete Metallbleche sind generell (auch bei Flachdächern) unzulässig.

Dachflächen sind in folgendem Farbton zu gestalten:
- ziegelrot bis rotbraun / dunkelgrau bis anthrazit / schwarz.
- Andere Farbton sind unzulässig.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Eine Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig; hier ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Vor Garagen und Carports mit direkter Ausfahrt zur Straße ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m (für PKW) bzw. 12 m (für LKW) aus dem Privatgrundstück einzuhalten.

Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise dürfen nicht errichtet werden.

7. EINFRIEDRUNG DER GRUNDSTÜCKE UND ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

Einfriedrungen sind generell bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Sockelmauerwerk ist generell nicht zugelassen.

Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann alternativ - ohne Einzäunung - mit Hecken (ausgenommen Thuja-Hecken) und Metallzäunen hergestellt werden.

Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.

Abgrenzung privater Grundstücke untereinander:

wie unter Punkt 7.3 jedoch auch - Maschendrahtzäune

- Holzpfostenzäune

- Jägerzäune

- Gabionenwände

Alle Grundstücke sind verkehrstechnisch über die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen (oder die Hälfte geringere Saatlänge) sowie ein bis dreifache Blühbrachen im Wechsel anzulegen. Blühbrachen können auf mageren Flächen auch durch Selbstbegrünung entstehen. Jährlich wechselnde Ackerbrache oder Blühbrache aus einer autochthonen Saatmischung auf 33 % der Fläche. Erste und/oder Mähzeit erst ab Ende Juli. Untbruch der Ackerbrache / Blühbrache jährlich zu Hälfte ab 01.09. Die Maßnahmen auf den Streifen können durchföhren. Ungeeignet sind Raps und Mais.

Grundsätzlich gilt:

Mechanische Unkrautbekämpfung ist auf diesen Flächen zu unterlassen, ebenso Bodenbearbeitung während der Brutzeit der Feldvögel von März bis Juli. Der Einsatz von Bioziden ist einzuschränken oder zu unterlassen.

8. BELEUCHTUNGS- & WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen bis in eine Höhe von max. 5 m und bis zu einer Größe von max. 15 m² errichtet werden.

II. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden über die Kostenersatzung nach §§ 135 a-c BauGB abgerechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen für Flächen von Erschließungsanlagen (Straßen & Hofflächen) werden als betragsfähiger Aufwand für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen über den Erschließungsbeitrag abgerechnet.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. VERSIEGELUNG

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.

Auf Privatgrundstücken sind Fußwege, Park- und Stellplätze, soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belag anzulegen (z. B. weiträumiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurrillpflaster etc.).

2. ANPFLANZUNGEN

Bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind einheimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden.

Für Gehölzpflanzungen sollte möglichst örtliches, genetisch aus dem Gebiet stammendes Pflanzmaterial verwendet werden.

Fremdländische Gehölze sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünflächen ist in artenspezifischer Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Die nicht überbauten oder nicht befestigten Flächen eines Grundstücks sind zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung), je 100 m² eine Strauchgruppe zu pflanzen. Obstbaumarten sind ebenfalls zulässig.

2. Ortsanbeugung

Gemäß Planzeichnung ist auf Privatgrundstücken entlang der äußeren Umrandung des Plangebietes eine 2-reihige, 3,0 m breite Pflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen am Beispiel der nachstehenden Pflanzliste auszuführen.

Die öffentlichen Grünstreifen sind, soweit hier Sondernormen vorgesehen sind, als Märgen anzulegen. Übrige, von Einbauten freie öffentliche Grünflächen entlang von Straßen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

Jeder Grundstücksbesitzer hat einen Bepflanzungsplan zu erstellen.

3. SCHUTZGEBOT

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern.

4. ARTENAUSWAHLLISTE

Sträucher:
Crataegus monogyna Weißdorn
Cornus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Rainweide
Rosa canina Hundrose
Rosa avensis Wildrose
Cornus mas Kornelkirsche

Kleinkronige Bäume:
Acer campestre Feldahorn
Crataegus monogyna Weißdorn
Großkronige Bäume:
Tilia cordata Winterlinde
Acer platanoides Sissoyerbaum
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Juglans regia Walnuss

Wandbegrünung:
Clematis vitalba Waldrebe
Parthenocissus Weißer Wein

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

5.1. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN AUF EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

Zur Kompensation des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt werden folgende Maßnahmen getroffen:

a) **Fl. 2054 Gemarkung Gerlachshausen:**

Fl.Nr. 2054 Gemarkung Gerlachshausen ist in kommunalem Besitz, ist als Ackerland gewidmet, aktuell vom Pächter als Stillelegungsfläche genutzt und enthält am östlichen Rand entlang der angrenzenden Flurwege eine 5 m breite Hecke mit umrandenden 3 m breiten Krautsaum. Die restliche Fläche des Flurstückes in Höhe von 9,951 m² verbleibt Ackerland.

Demnach entfallen folgende Anteile auf die jeweilige Kompensationsmaßnahme:
1.543 m² Krautsaum
1.237 m² Hecke
Die restliche Fläche des Flurstückes in Höhe von 9,951 m² verbleibt Ackerland.

b) **Fl. 244 Gemarkung Gerlachshausen:**

Fl.Nr. 244 Gemarkung Gerlachshausen ist in kommunalem Besitz, als Ackerland gewidmet, aktuell vom Pächter als Stillelegungsfläche genutzt und nach Rückgabe durch den Pächter ab Oktober 2025 wieder als intensiv genutzte Ackerfläche verfügbar. Sie enthält am östlichen Rand zunächst einen 5 m breiten Krautsaum, anschließend eine 5 m breite Hecke und danach einen 5 m breiten Krautsaum. An der nördlichen Grenze verbleibt ein 4 m breiter Streifen als Zufahrt für Bewässerungszwecke. Die restliche Fläche soll zu einem mäßig intensiv genutzten, artenreichen Grünland aufgewertet werden.

Demnach entfallen folgende Anteile auf die jeweilige Kompensationsmaßnahme:
943 m² Grünland (Saatlut aus dem Ursprungsgebiet 11 „südwestdeutsches Bergland“)
202 m² Krautsaum (Saatlut aus dem Ursprungsgebiet 11 „südwestdeutsches Bergland“)
101 m² Hecke (Gehölze aus dem Vorkommnisgebiet 5.1 „Südöstliches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“)

c) **Fl. 249 Gemarkung Gerlachshausen:**

Fl.Nr. 249 Gemarkung Gerlachshausen ist in kommunalem Besitz, als Grünland intensiv bewirtschaftet und im östlichen Bereich auf einer Teilfläche für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen genutzt. Sie enthält ebenfalls am östlichen Rand zunächst einen 5 m breiten Krautsaum, anschließend eine 5 m breite Hecke und danach einen 5 m breiten Krautsaum. An der südlichen Grenze verbleibt ein 5,51 m breiter Streifen, der in der östlichen Grundstücksfläche über eine 4 m breite Abmähung auf den bestehenden Wirtschaftsweg als Zufahrt für Bewässerungszwecke dient. Im Westen befindet sich eine vorhandene Artenschutzmaßnahme. Die restliche Fläche soll zu einem mäßig intensiv genutzten, artenreichen Grünland aufgewertet werden.

Demnach entfallen folgende Anteile auf die jeweilige Kompensationsmaßnahme:
774 m² Grünland (Saatlut aus dem Ursprungsgebiet 11 „südwestdeutsches Bergland“)
238 m² Krautsaum (Saatlut aus dem Ursprungsgebiet 11 „südwestdeutsches Bergland“)
118 m² Hecke (Gehölze aus dem Vorkommnisgebiet 5.1 „Südöstliches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“)

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Das Plangebiet stellt einen potentiellen Lebensraum für bodenbrütende Feldvögel (Feldlerchen und Rebhühner) dar. Im Zuge der durchgeführten Kartierungen wurde festgestellt, dass es sich beim Plangebiet um ein Teilreiser eines Rebhühners handelt.

Zur Kompensation des geplanten Eingriffs in den Lebensraum des Rebhühners werden folgende Maßnahmen getroffen:

Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 280 Gemarkung Düllstadt mit einer Größe von 50 m x 200 m (± 10 ha) werden auf einem Streifen mit 20 m Breite Getreide mit doppeltem Saatereihenabstand, auf einem weiteren Streifen mit 20 m Breite Luzerne bzw. Sommergetreide sowie zusätzlich ein Blühstreifen / Blühbrache entlang des Flurweges mit 10 m Breite angeordnet.

Blühstreifen / Blühbrache:
auf 50 % der Fläche sind zwei- bis dreifache Blühbrachen unter Verwendung einer autochthonen Saatmischung in reduzierter Saatlänge anzulegen, die andere Hälfte als Ackerbrache aus Selbstbegrünung. Von beiden Flächen sind jährlich 50 % umzubrechen und neu anzubauen bzw. aufkommen zu lassen. Die anderen 50 % bleiben über den Herbst und Winter bis zum Sommer stehen. Abmähen und Umbruch der Flächen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit ab 01.09 bis 29. Februar. Kein Einsatz von Pestiziden oder Düngern.

Getreide / Luzerne / Sommergetreide:
Es sind Luzerne (mit Untersaat Sommergetreide), Getreide (doppelter Saatereihenabstand oder die Hälfte geringere Saatlänge) sowie ein bis dreifache Blühbrachen im Wechsel anzulegen. Blühbrachen können auf mageren Flächen auch durch Selbstbegrünung entstehen. Jährlich wechselnde Ackerbrache oder Blühbrache aus einer autochthonen Saatmischung auf 33 % der Fläche. Erste und/oder Mähzeit erst ab Ende Juli. Untbruch der Ackerbrache / Blühbrache jährlich zu Hälfte ab 01.09. Die Maßnahmen auf den Streifen können durchföhren. Ungeeignet sind Raps und Mais.

Grundsätzlich gilt:

Mechanische Unkrautbekämpfung ist auf diesen Flächen zu unterlassen, ebenso Bodenbearbeitung während der Brutzeit der Feldvögel von März bis Juli. Der Einsatz von Bioziden ist einzuschränken oder zu unterlassen.

III. HINWEISE

1. ENTWASSERUNG

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im qualifizierten Mischsystem.

Häusliches Schmutzwasser und Regenwasser von schädlich verunreinigten Flächen (Straßen & Hofflächen) ist der Mischwasserkanalisation zuzuföhren.

Der Anschluss des geplanten Mischwasserkanals erfolgt an die vorhandenen Mischwasserkanalisation im bestehenden Gewerbegebiet. Die Veranlagung und Reinigung erfolgt in der Kläranlage des Zweckverbandes für Abwasserbeseitigung Schwarzach Becken.

Das Oberflächenwasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (Dachflächen) ist über Regenwasserkanäle oder direkt in neu zu errichtende Entwässerungsgräben abzuleiten.

Die weitere Ableitung erfolgt über bestehende Entwässerungsgräben in einen bestehenden Regenwasserkanal mit Ablauf in den Silberbach.

Unter Beachtung der Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFV) vom 01.01.2000 mit Änderungen vom 22.07.2014 kann erlaubnisierte Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann

a) zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden oder

b) versickert werden, sofern eine Versickerung nach NWFFV erlaubnisfrei zulässig ist.

Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal bzw. zum Oberflächengraben.

Bei einer darüberhinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabensatzung des Zweckverbandes für Abwasserbeseitigung Schwarzach am Main in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.

Anfallendes Fremdwasser (Droh-, Quall-, Hangdruck-, Schicht- und Oberflächenwasser) darf nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden und ist in den Regenwasserkanal bzw. das Regenwasserkanal / Entwässerungsgrabensystem einzuleiten.

Das Wasser der entlang des Gewerbegebietes angrenzenden Feldrainen wird von dem rings um das Gewerbegebiet herum verlaufenden Grabensystem aufgenommen.

Auf Flächen, die in den Regenwasserkanal bzw. das Entwässerungsgrabensystem entwässern, darf nicht mit wasserführenden Stoffen umgegangen werden.

Ist eine ausreichende Kanalleitung zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des Markt Schwarzach am Main durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

2. BAUGESUCHE

Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.

3. BODENDECKMÄLER

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

4. SOLAR-/PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Im Plangebiet sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (ausschließlich auf Dachflächen zugelassen. Diese dürfen lediglich auf Flachdächern aufgestellt werden, auf allen anderen zulässigen Dachformen sind sie dachflächengleich herzustellen. Zudem sind durch Sonneneinstrahlung hervorgerufene Blendwirkungen von PV-Anlagen für die Verkehrsteilnehmer auf der nahe gelegenen Kreisstraße KT 11 zu verhindern.

5. MÜLLABFUHR

Damit die ordnungsgemäße Abholung des anfallenden Hausmülls gewährleistet ist, haben die Bewohner der Grundstücke ihre Müllräume am Lernungstag in den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

Des Weiteren sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene Einrichtungen und Flächen für die Abfallsammelbehälter bereitzustellen.

6. EMISSIONEN

Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Belastungen jeglicher Art (z. B. Gölleddung und Planerzschüttungen) durch Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu dulden sind.

7. BELEUCHTUNGS- & WERBEANLAGEN

Beleuchtungs- & Werbeanlagen müssen so erstellt werden, dass Verkehrsteilnehmer auf der nahe gelegenen Bundesautobahn A3 nicht geblendet oder abgelenkt werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des dortigen Verkehrs dürfen nicht gefährdet werden.

8. LÄRMIMMISSIONEN

Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (siehe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) sicherzustellen.

9. BODENSCHUTZ

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorruhen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayDtschG zu verständigen.

10. GRUND- & TRINKWASSERSCHUTZ

Nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Wassereigenschaften zu vermeiden und eine sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu berücksichtigen.

11. SONSTIGES

Beim Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

IV. EMPFEHLUNGEN

1. STADTEBAULICHE ASPEKTE

1. Für freistehende Garagen sollte die Dachform und die Dachneigung in Anlehnung an das Hauptgebäude gewählt werden.

2. Haupt- und Nebengebäude, die baulich miteinander verbunden sind, sollten hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz, Farben- und Materialwahl gegenseitig angepasst werden.

2. FASSADEN

2.1 Für die Farbgebung sollten primäre bzw. grelleleuchtende, fernwirkende Farben vermieden werden. Helle, warme Erdtöne oder Weißtöne sind zu bevorzugen.

3. NIEDRIGENERGIESTANDARD

Für die Planung der Gebäude sollten Null- oder Niedrigenergiestandards in Erwägung gezogen werden.

4. DACH