



Veitshöchheim, den

(Siegel)

.....

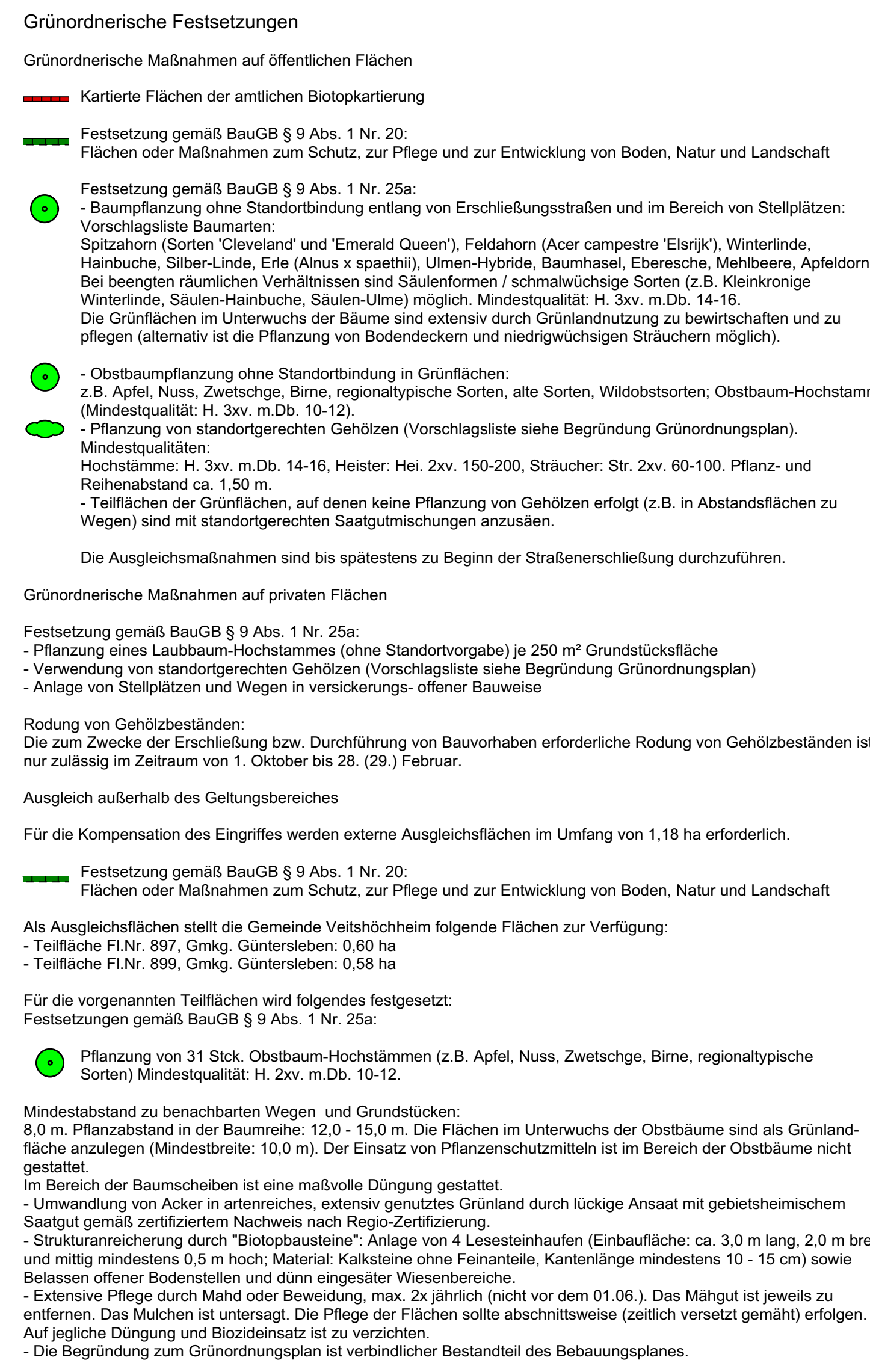
Götz, 1. Bürgermeister

Veitshöchheim, den

(Siegel)

.....

Götz, 1. Bürgermeister



Toxische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauV festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauV. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauV allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauV nicht zulässig. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauV ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauV grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
Zulässig sind eine zweigeschossige und dreigeschossige (Vollgeschosse) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (GFZ) mit liegt entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen für zweigeschossige Bebauung je nach Baufeld bei maximal 0,4 bis 0,5, für dreigeschossige Bebauung je nach Baufeld zwischen 0,4 und 0,8. Die Geschosflächenzahl (GFZ) liegt entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen für zweigeschossige Bebauung je nach Baufeld bei maximal 0,6 bis 0,9, für dreigeschossige Bebauung je nach Baufeld zwischen 1,0 und 1,8.

3. Baulinse und überbaubare Grundstücksflächen
- Baulinse:
Zulässig sind die offene Baulinse mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauweise (Hausgruppen) gemäß § 22 Abs. 2 BauV. Die Baulinse abweichend von der Baulinse gemäß § 22 Abs. 2 BauV entspricht den zeichnerischen Festsetzungen. Bei abweichender Baulinse sind auch Gebäudeanlagen mit einer Länge über 50 m zulässig und können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Baulinse erweitert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude und Anbauten (ohne Garagen und Carports) sind gemäß § 22 Abs. 2 BauV zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen und Carports sind gemäß § 22 Abs. 2 BauV verminderte Abstandsflächen zwischen den Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch soll eine Gruppierung der Bäuikörper um einen Innenhof ermöglicht werden. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Garagen, Carports, private Stellplätze, Müllbehälter, Fahrradabstellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Bei Geschosswohngebäudeanlagen sind zwingend Tiefgaragen auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zu errichten.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauV sind zwischen Hauptgebäuden und Erschließungsstraßen gemäß § 23 Abs. 1 BauV nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Dachgestaltung
- Dacharten, Dachneigung und Dachanschlüsse:
Zulässig sind Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig.
Bei Anbauten sind Putz- und Flachdächer bis zu 15° zulässig.
Zulässig sind Flachdächer zulässig, sowie Putz- und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30°.
Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauV sind Flachdächer zulässig sowie Putz- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig.
- Der Dachanschluss sämtlicher Anbauten darf nur unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes erfolgen, wobei die höhere Traufkante des Anbaus an den Hauptbaukörper anzubauen ist. Giebel, Zwerchriegel, Zwerchhäuser und Dachentwässerungskollektoren, bei Reihenhäusern, besteht Anpassungspflicht bezüglich der Dachdeckung.
Bei Grenzbebauung (Doppel- und Reihenhäuser sowie Anbauten und Garagen) besteht Anpassungspflicht bezüglich Profil, Farbe (Wand- und Finithe), Tiefe und Dachneigung, es sei denn im Bebauungsplan ist ein Höhenprofil Tafel festgesetzt.
- Dachdeckung:
Als Dachdeckung sind einheitlich naturnahe bis naturnahe sowie antrahitzefreie Ziegel oder Dachziegel zulässig. Bei Dachentwässerungskollektoren, bei Reihenhäusern besteht Anpassungspflicht bezüglich der Dachdeckung.
Als Bedachung von Anbauten sind Blech, Glas oder Begrünung zulässig. Bei der Verwendung von Kupfer- und Zinkblech als Dachdeckung ist darauf zu achten, dass nur beschichtete Materialien verwendet werden.

5.2 Wandhöhe
Zulässig sind einseitige Wandhöhe mit bergseitig auf 6,00 m bei zweigeschossiger Bebauung und auf 9,00 m bei dreigeschossiger Bebauung begrenzt, jeweils gemessen in der Mitte des Baukörpers von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der bergseitigen Gebäudeaußenwand mit der Dachtrauf.

5.3 Fassaden
Die Fassadenbebauung ist auf Putz, Holz und Glas beschränkt. Als Fassadenfarben sind helle und gedeckte Farben (Farbnummern, greife Farben sind nicht zulässig).

5.4 Einfriedungen
Als Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder an sonstige Grundstücksgrenzen angrenzen, sind Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Darüber hinaus sind Stabtrieger oder Maschenzaunungen in Verbindung mit Hecken jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Es ist ein Bodenabstand von ca. 10 cm zu gewährleisten.

5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bei maximal 1,50 m zulässig.

6. Lärmsschutz

6.1 Verkehrslärm
Der Schutz vor Verkehrslärm sind im unmittelbaren Nahbereich der Günterstebener Straße und der Kreisstraße WV 3 die Außenmaße der Schalldämmmaße der Außenbauweise gemäß DIN 4109 einzuhalten. In den Bereichen mit Beaufschlagung nachts von über 45 dB(A) sind Schlüfräume zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschaldämmung der jeweiligen Fassade entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungs-luftfreistellungsverfahren für die Gebäude nachzusehen. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugruben liegt ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 62 dB(A) (Lärmpegelbereich zwischen 58 bis 67 dB(A)). Für die zu schützenden Bausubjekte ist der maßgebliche Außenlärmpegel (Lärmhöhe) wie folgt festgesetzt:

- Die DIN 4109 wird im Rathaus Velschbühnheim, Baumzt., zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6.2 Gewerbelärm
Der Schutz vor Anlagenräuschern durch die südöstlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete ist Immissionsort im Sinne der TA Lärm (offensbare Räume von schutzbedürftigen Räumen) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitung des Immissionshörschwertes nicht zulässig.
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit DIN 4109 sind:

- Wohnräume einschließlich Wohndachboden
- Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume und ähnliche Arbeitsräume

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen mit Fenstern auf den abgewandten Fassaden oder Fensterverglasungen und kontrollierten schalldämmenden Lüftungsangeboten vorgesehen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis des baulichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzulegen.

Die Befreiung von der o.g. Auflage kann beantragt werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch architektonische Maßnahmen (gg. geeignete Gebäudeaußengliederung, länderrorientierte Grundrissgestaltung, Abschirmung durch weitere Gebäude) die Immissionswerte der TA Lärm vor den Fassade von schutzbedürftigen Räumen eingehalten sind.

Die DIN 4109 wird im Rathaus Velschbühnheim, Baumzt., zur Einsichtnahme bereitgehalten.

7. Verkehrsfunktion
Als Trassen für die Verlegung von Telekommunikationsleitungen sind die öffentlichen Straßenräume vorgesehen. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

8. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für das Vorkommen von besonders geschützten Tiersorten sind folgende auf Grundlage der Prüfung des speziellen Artenschutzrechts entwickelte CEF-Maßnahmen durchzuführen:

- Abgrenzung ausgewiesener Maßnahmen (Sv 1 & 4)
- Aufhängen von 10 Flendermuskästen im Umfeld des Pingeabetes
- Aufhängen von 20 Nistkästen für Vögel im Umfeld des Pingeabetes

Textliche Hinweise

1. Gemäß § 8 Abs. 1 DtschSt sind bei Bau- und Erdarbeiten entsprechende Bodenentwürfe unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzulegen. Des Weiteren sollte vor Beginn der Ausgrabearbeiten das Landesamt verständigt werden.

2. Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als wasserdurchlässiger Aufbau gegen versickerungsfähige Böden wie Rasenplätze, Rasengärten etc. oder Dränplattasien.

3. Wände von Garagen und Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

4. Für die Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung unter 15 Grad wird zumindest eine extensive Dachbewässerung in Mehrschichtbauweise mit 8 cm strukturalter Vegetationsschicht und Moss-Sedum-Kraut-Begrünung empfohlen.

5. Die Sammlung des Regenwassers in Zisternen und die Nutzung desselben für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung werden als geeignete Maßnahme zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches und zur Verringerung der Abfallkosten empfohlen.

6. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder benutzbar ist und zur nachhaltigen Kulturlandschaft verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzubringen und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjährigen Pflanzen anzubauen. In der Bauphase muss Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schwereren Fahrzeugen nur bei getriggertem Einsatz in engen Durchgängen werden. Nach Abschluss der Bau-maßnahme wird verdichteter Boden tiefgründig aufgelockert.

H | W | P büro für
städtebau & architektur

Ludwigstrasse 22
97070 Würzburg
Telefon 0931/41998 3
Telefax 0931/41998 45
buero.dr.holl@arcor.de
www.dr.holl.de