

Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO)

GFZ

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§20 Abs. 2 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 Abs. 1 BauNVO)

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

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume, ohne Standortbindung (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen: Sträucher, mit Standortbindung (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen: sonstige Bepflanzung, mit Standortbindung, privat (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhalten: sonstige Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalten: Bäume (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Geplantes Regenrückhaltebauwerk, unterirdisch, ungefährer Standort

7. Sonstigen Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

8. Nachrichtliche Übernahmen

Biotope

9. Zeichnerische Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bestehende Gebäude

Vorgeschlagene Gebäude

Grundstücke, die max. 30cm über die nördlich angr. Fahrbahnhöhe aufgefällt werden dürfen

Höhenlinien Bestandsgelände

A) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Es ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß mit 0,4 festgesetzt.

2.2. Für die Höheneinstellung der baulichen Anlagen ist folgendes festgesetzt:
 - Max. zwei Geschosse
 - Die Traufhöhe darf maximal 8,00 m betragen.
 - Die Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen.
 - Die Wandhöhe für Flachdächer darf max. 8,00 m betragen.

2.3. Höhendefinitionen:
 - Die Traufhöhe ist von der Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut zu messen.
 - Die Firsthöhen ist von der Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut zu messen.
 - Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens darf max. 0,50 m betragen.

- Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe des Mittels entlang der Grundstücksgrenze für beide Seiten des Grundstückes.

3. Abstandsfächen

3.1. Zur Regelung der Abstandsfächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

4. Zulässige Ausführung der Hauptgebäude

4.1. Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt Ziegel. Gründächer sind zulässig. Metalldeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahlächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein. Bei Eindrückungen mit Trapezblechen sind niedrigstege sowie möglichst geräuscharme Bleche zu verwenden.

4.2. Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

4.3. Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farböne zu wählen, ausgenommen Gründächer.

4.4. Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude

5.1. Je Wohninheit sind Stellplätze gemäß der "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)" von Bastheim in ihrer jeweiligen aktuellen Fassung zu schaffen. Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

5.2. Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.

5.3. Vor Garagen/Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

6. Einfriedungen

6.1. Einfriedungen jeglicher Art müssen zu Ackerflächen mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden.

7. Aufschüttungen/Abgrabungen

7.1. Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen auf dem gesamten Grundstück die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Straßenkante um nicht mehr als 1,50 m über- oder unterschreiten.

7.2. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Wall zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser festgesetzt. Dieser darf baulich nicht verändert werden, er kann jedoch bepflanzt werden, siehe Schemaskizze.

8. Grünordnung

8.1. Pflanzenqualität:
 - Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

8.2. Pflanzenauswahl und Wurzelraum:
 - Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 6 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.

8.3. Pflanzgebote auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet auf seinem Grundstück mind. einen Obstbaum oder einen Laubb Baum (II. Ordnung) zu pflanzen.
 - Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind mindestens 1-zellig freiwachsende Hecken anzupflanzen. Zur nördliche Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 0,5 Metern dauerhaft freizuhalten. Auswahl für die Sträucher gemäß Pflanzliste unter 9.
 - Bäume: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Gräue

- (Vor-)Gärten sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege gärtnerisch durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten.

- Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig.

- Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen.

- Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeere, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.

8.4. Vollzugsfistien:
 - Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

Auswahlliste Hochstamm z.B.:

- Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Birke, Mehlbeere, Walnus

- Apfel: Rote Sternrenette, Bohnpappel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbapshöfer, Gewürzluken, Haukapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglindis, Pilot, Rewena

- Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Gräue

Externe Ausgleichsfläche A1, Fl.Nr. 800 (Teilfläche), Gemarkung Unterwaldbehungen

Fl.Nr. 800 (Teilfläche) Größe 678 m²

Fl.Nr. 800 (Teilfläche) Größe 787 m²

Quelle Geobasisdaten
© Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 14.05.2025

Maßstab: 1:1.000

9. Ausgleichsmaßnahme

Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "An der Sohl" festgesetzt sind: A2: Teilfläche Flurnr. 1018, Größe 678 m²

Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "An der Sohl" festgesetzt sind: A1: Teilfläche Flurnr. 800, Größe 787 m²

A1 und A2: "Eingrünung mit Landschaftshecken"

Ziele:
 - Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken
 - Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese

Maßnahmen:
 - Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgut zur Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11/Produktionsraum 7), Saatgut als Breitsaat mit mindestens 3-4 g pro m²
 - Pflanzung ein- und zweijährigen freiwachsenden Landschaftshecke, entsprechend dem Pflanzschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlhilfe)
 - Die Hecken sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zu pflegen. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
 - jährliche Mahd, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni

Eingrünung:
 - Auswahlhilfe: 3 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke:

Sträucher v.Str., 2 x verpflanzt, 70-90 cm:

Ao

Amelanchier ovalis

- Felsenbirne

Ca

Corylus avellana

- Haselnuss

Cm

Cornus mas

- Kornelkirsche

Cr

Crataegus spec.

- heimische Weißdorne

Cs

Cornus sanguinea

- Hartriegel

Ph

Prunus spinosa

- Schlehe

Rh

Rhamnus cathartica

- Kleudorn

Ro

Rosa spec.

- heim. Wildrose

Sn

Sambucus nigra

- Schwarzer Holunder

Hochstamm, 2 x v.m.B., STU 10-12 cm:

PA

Prunus avium

- Vogelkirsche

PP

Pyrus pyracantha

- Wildapfel

SD

Sorbus domestica

- Speiseäpfel

ST

Sorbus torminalis

- Elsbeere

Beispiel Pflanzschema 3 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke:

Ao

Cm

Cm

Ro

Ro

Ca

Cs

Cs

Ps

Ps

Cr

Ao

Ao

Ao

Cm

PA/SD

Sn

Rh

Ca

Ps

ST/PP

Sn

Cr

Ao

Ca

Ps

Ps

Ps

Cr

Cr

Sn

Ps

Ps

Cm

Ro

Ro

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.V. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Ausgleichsmaßnahme Feldlerchen:
 - Möglichkeit 1: 20 Feldlerchenfenster

Maßnahmen:
 - nur im Winterweizen, keine Wintergerste, Raps oder Mais aufgrund fehlender Eignung oder zu frühem Erntetermin; in der Regel kein Sommergetreide aufgrund zu geringer Aufwertungseignung
 - Anlage der Leichenfenster durch fehlende Aussaat nach vorangegangener Umbuch / Eggen, nicht durch Herbizideinsatz
 - keine Anlage in genutzten Fahrgassen
 - Anzahl Leichenfenster: 2 - 4 Fenster / ha mit einer Größe von jeweils min. 20 m²
 - im Acker Dünger- und Pflanzenschutzmittel (PSM)-Einsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung; Verzicht auf PSM ist jedoch anzustreben (Insektenreichtum)
 - Verzicht auf Kalkung
 - keine Bearbeitung zwischen dem 15.03 und dem 01.07. des Jahres
 - mindestens 5 m Abstand der Leichenfenster vom Feldrand
 - Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechseln
 - Anlage im Gemeindegebiet Bastheim

Möglichkeit 2: 1 ha erweiterter Saatzeilenabstand
 - Maßnahmen:
 - Sommergetreide, Winterweizen und Triticale (keine Wintergerste)
 - Saatzeilenabstand $\geq$ 20 cm
 - weder PSM- noch Düngereinsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung zwischen 15.3. und 1.7.
 - keine Umsetzung in Teilflächen
 - Rotation möglich

Möglichkeit 3: Kombination aus Feldlerchenfenster und erweiterter Saatzeilenabstand

11. Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

11.1. M01: In den Monaten März bis Juni ist eine Vergärung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baulfläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

11.2. M02: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

11.3. M03: Die Feldgehölze am Südrand sind als Lebensraum der Heckenbrüter vor und während der Bauphase zu erhalten. Dieser Bereich darf weder befallen werden, noch darf hier Material gelagert werden. Der Pufferstreifen muss dauerhaft erhalten bleiben. Hier darf keine Bebauung erfolgen.

11.4. M04: Kann die im Planbereich liegende Hecke nicht in ihrer ökologischen Funktion erhalten werden, so muss diese an geeigneter Stelle und in ihrer ursprünglichen Form umgepflanzt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Randgehölze (z.B. Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (S. nigra), Eingrifflicher (Crataegus monogyna) und Zweigrifflicher Weißdorn (C. leucigata) auch wieder an den Rand gepflanzt werden.

11.5. M05: Bei der Eingrünung oder dem Ausgleichen gerodeter Heckenstrukturen muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Fruchttragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Sträucherarten eignen sich hier nicht allzu stark wachsende und beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (S. nigra), Eingrifflicher (Crataegus monogyna) und Zweigrifflicher Weißdorn (C. leucigata).

11.6. M06: Die Hecke im Norden des Planungsbereichs darf während der Bauphase nicht in ihrer Funktion als Brutrevier beeinträchtigt werden. Deswegen ist zu dieser Hecke während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ein 5 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befallen noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden.

11.7. M07: Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fällwirkung für Kleintiere, wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinschichtige Abdeckungen verwendet werden.

11.8. M08: Die Planung des Baugebietes sollte so flächensparend wie möglich erfolgen, das heißt nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befallen, umgestaltet oder umgelagert werden. Eine Beanspruchung dieser Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgeräten in solchen sensiblen Bereichen (z.B. Bäume, Hecken etc.) ist zu unterlassen. Zum Schutz und zur Vermeidung negativer Einflüsse können diese Flächen über den gesamten Zeitraum der Bebauung mittels eines Bauzaunes abgesperrt werden.

11.9. M09: Um die Biodiversität auch in Wohngebieten zu fördern, soll bei der Bepflanzung von Gärten vor allem heimische, fruchttragende Gehölze verwendet werden. Diese dienen einer Vielzahl von Tieren als Nahrungsquelle und Lebensraum. Von größeren gekleisterten Flächen ist dringend abzuraten.

12. Artenschutz

12.1. Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis mind. Ende August, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbrütern auszuschließen.

12.2. Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

13. Beleuchtung

13.1. Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeigneten insektenfreundlichem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K).

13.2. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden damit das Licht nur nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

B) Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz

1.1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLD) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist 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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Alzenau und dem BLD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

2. Unverschnittenes Oberflächenwasser

2.1. Unverschnittenes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Riegeln oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickkanalgen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

2.3. Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche

3. Dränagen

3.1. Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

4. Schutz vor Grundwasser

4.1. Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellerkante, ist die Kellerkellerkante durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden.

5. Entwässerung

5.1. Die Straßenoberkante stellt die Rücktauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalarückstau zu sichern.

5.2. Verschnittenes Oberflächenwasser ist dem Schmutzwassersystem zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit alltäglichen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

5.3. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Bastheim ist zu beachten.

5.4. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

6. Wasserversorgung

6.1. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

7. Böschungen und dergleichen

7.1. Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

8. Brandschutz

8.1. Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

9. Schutz vor Rauchgasbelastigungen

9.1. Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastigungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

10. Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen

10.1. Der Betrieb von Luft- und Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um zumindest erhebliche Lärmbelastigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise der Informationsbroschüre "LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" des Arbeitsgemeinschaft "Bundes/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung empfohlen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bastheim hat in der Sitzung vom 17.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Sohl" beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2024 hat in der Zeit vom 26.02.2025 bis 07.04.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 17.10.2024 hat in der Zeit vom 26.02.2025 bis 07.04.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurde mit der Begründung und Umweltbericht, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgestellt.

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Bastheim hat mit dem Beschluss vom _____ den Bebauungsplans "An der Sohl", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

7. Das Landesamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____, AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, den _____

Siegel

Unterzeichner

Siegel

8. Ausgefertigt: Bastheim, den _____

Tobias Seufert, Erster Bürgermeister

Siegel

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bastheim, den _____

Siegel

Tobias Seufert, Erster Bürgermeister

Siegel

Bebauungsplan "An der Sohl" mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf: 17.10.2024

Entwurf: 15.10.2025

Maßstab: 1:1000

Gemeinde Bastheim
Gemeindeteil Unterwaldbehungen
Landkreis Rhön-Grabfeld
VG Mellrichstadt

07654 Bastheim

Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun M. Eng. Berater Ingenieur

Würzburg
Falkenstraße 1
97076 Würzburg
Tel. 0931/465 84 90 - 0

Frankenbrunn
Forststraße 3
97723 Oberhulba
www.planungsschmiede.de

Röthlein
Ahornweg 5
97520 Röthlein

Planungsschmiede

Wir bringen Ihre Ideen in Form