

I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. Nutzungsschablone
A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Vollgeschosse
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) Dachform
F) Bauweise
2. Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB
3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
5. Bauweise, Bautypen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

- Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite der Fahrbahn
Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite des Gehweges
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Mögliche private Erschließung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Strauch- und Heckenpflanzung (ohne Standortbindung)
Baumpflanzung (ohne Standortbindung)

9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Schmutzwasserkanal
Regenwasserkanal
best. Mischwasserkanal
Trinkwasserleitung
best. Fernmeldeleitung
best. Stromleitung, Schutzstreifen je 0,5 m beidseitig Leitungsachse
best. Gasleitung, Schutzstreifen je 0,5 m beidseitig der Leitungsachse
best. Trinkwasserleitung

10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Bestehende Flurstücksnummern
Bestehende Grundstücksgrenzen
Höhenschichtlinien
Geplante Grundstücksgrenzen

- 15 123 m² Bereich, Bauplatznummerierung
geplante Grundstücksgröße
Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Mögliche Stellung von Garagen und/ oder Carports
Mögliche Anordnung von Stellplätzen
zu erhaltender Gebäubekeller
Abfanggraben

II. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage
-des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
-des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
-zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
-der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
-zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
-der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 589, BayRS 2132-1.B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327)
und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
-die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Allgemeines
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha.
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Buhlleite" wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:
Bereich 1: Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Bereich 2: Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

4. Höhenfestsetzung

- Festgesetzt wird für alle Bereiche die Höhe OK Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseitig (siehe Abbildung) max. 30cm über dem natürlichen Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke.
Die max. zulässigen Traufpunkte der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden System-schnitten festgelegt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 1 auf 9,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

4. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Unverschlusste Oberflächen-, Drain- und Schichtenwasser sind dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Die kommunale Entwässerungsgelösung ist zu beachten.

5. Altlasten

Sollten bei den durchzuführenden Aushub-, Erd- und Grabungsarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens oder auffällige Verdachtsmomente auf etwaige Altlasten, Altlagierungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Haßberge, SG III/5-Staatliches Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Oberflächen- und Niederschlagswasser

- Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere Unterlieger führt.

- Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge frei zu halten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluß behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorkehrungen zu treffen die das Eindringen von Oberflächenwasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnoberkante/ Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster, sowie Kellerengangsüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtsächten, ausgeführt werden.

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rücklaufpumpen.

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Unverschlusste Oberflächen-, Drain- und Schichtenwasser sind dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Die kommunale Entwässerungsgelösung ist zu beachten.

5. Altlasten

Sollten bei den durchzuführenden Aushub-, Erd- und Grabungsarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens oder auffällige Verdachtsmomente auf etwaige Altlasten, Altlagierungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Haßberge, SG III/5-Staatliches Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Oberflächen- und Niederschlagswasser

- Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere Unterlieger führt.

- Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge frei zu halten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluß behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorkehrungen zu treffen die das Eindringen von Oberflächenwasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnoberkante/ Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster, sowie Kellerengangsüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtsächten, ausgeführt werden.

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rücklaufpumpen.

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

V. AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



5. Bauweise

Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind in allen Bereichen zugelassen: Einzelhäuser. Zusätzlich sind im Bereich 1 zulässig: Doppelhäuser

Anzahl Vollgeschosse ist abhängig von der jeweiligen Nutzungsschablone (siehe Pkt. 3.)

6. Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2; 4 und 11 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports. Diese sind als Grenzbebauung bis 9,00m Länge und einer mittleren Wandhöhe von 3,00m zulässig.

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.1. Dachdeckung
Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden und einheitlich farbigen Ziegeln oder Dachverkleidungen in erdähnlichen Farben zulässig. Für Flachdächer (FD), Putzdächer (PD) und versetzte Putzdächer (VPD) wird zur Schonung und nachhaltigen Nutzung von Niederschlagswasser eine begründete Ausführung empfohlen. Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Die Aufbauhöhe ist parallel zur Dachfläche anzuordnen und darf 15 cm nicht überschreiten. Ständerbauweise ist nur auf Flachdächern gestattet. Dabei darf die Aufbauhöhe max. 60 cm über Dachhaut betragen. Bei einer mind. 100 m hinter die Altkna zurückversetzten Aufstellung mitwaisende ist eine Aufbauhöhe von max. 1,10 m über OK Flachdachaufbau zulässig.

8.2. Fassaden
Als Fassadenausführung sind Sichtbetonflächen, Putzflächen, Natursteinflächen, Klinker- oder Holzverschalungen, sowie Metallverkleidungen in Holzoptik oder in gedeckten natürlichen Farben zulässig.

8.3. Garagen
Carports dürfen nur entlang der Flurstücksgrenze sowie an der Rückseite verkleidet werden. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze bzw. Garagen/ Carports auf dem Baugrundstück zu errichten. Der in § 2 (1) GaStellV geforderte vorgelagerte Stauraum ist auf 5,00m festgelegt. Die Lage weiterer nicht überdachter Stellplätze kann frei gewählt werden. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollen sich optisch und architektonisch in die Umgebung einfügen.

8.4. Abfallbeseitigung (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
Mülltonnen und andere bewegliche Abfallbehälter müssen vom Straßenraum nicht einsehbar aufbewahrt werden. Ausreichender Sichtschutz durch Bepflanzung ist zulässig. Müllbehälterhaushaltungen müssen sich in Form und Farbe der gesamtheitlichen Gestaltung des Anwesens anpassen.

8.5. Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern. Empfohlen wird hierbei die unterirdische Installation einer Zisterne mit mind. 2,5 m Fassungsvermögen um anfallendes Niederschlagswasser nachhaltig auf dem eigenen Grundstück zu nutzen.

8.6. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind dem Geländeverlauf anzupassen. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Einmündungen und Einfahrten im Sinne der Straßenverkehrsordnung nicht beeinträchtigen und sind straßenseitig bis 1,0 m Höhe zulässig. An den straßenabgewandten Grenzen sind Einfriedigungen bis 2,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

9. Textliche Festsetzung der Grünordnung

9.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Schotterflächen (sog. "Steingärten") als Mittel der Gartengestaltung sind nicht zulässig. Bei der Gehölzauswahl ist einheimischen Arten entsprechend der Artenliste (95) der Vorzug zu geben.

9.2. Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes sind auf jedem Baugrundstück zwei einheimische Laubbäume II. Ordnung oder 2 Ziergehölzarten zu pflanzen. Gehölze die zum Ausgleich oder zur Eingrünung dienen werden nicht angerechnet.

9.3. Die Bepflanzung zur freien Landschaft ist mit einheimischen Gehölzen autochthoner Herkunft zu gestalten. Die Eingrünung erfolgt als freiwachsende, 2-3-reihige Hecke aus unterschiedlichen heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten entsprechend der Gehölzliste (95).

10. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

10.1. Zum Schutz potentiell vorkommender Bodenbrüter sind die im jeweiligen Jahr zu überbaubaren Flächen ab dem 01.03. - 31.08. bzw. bis Baubeginn als Schwarzbäche zu bewirtschaften, das heißt alle vier Wochen mit einem geeigneten Gerät (Grubber, Pflug, Scheibegge) aufzubrechen.

10.2. Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar durchzuführen.

10.3. Bäume ab einem Stammdurchmesser von 15cm sind auf Spuren dauerhafter Besiedelung wie Höhlen-, bewohner oder Vogelnester durch eine fachkundige Person zu untersuchen.

10.4. Der vorhandene Gebäubekeller, welcher als Winterquartier für Fledermäuse geeignet ist, darf nicht beeinträchtigt werden. Ein Befahren für Personen ist aber nicht erforderlich und muss durch eine Mauer unterbunden werden. Jedoch ist ein Einflug für Fledermäuse sicherzustellen.

10.5. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes ist die untere Naturschutzbehörde hinzu zu ziehen um geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Gebäubekellers zu treffen.

11. Lärmschutz

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schallleistungspegel LWA < 40 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt wird.

12. Schallschutzmaßnahmen

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gem. DIN 4109-1 in der jeweils gültigen Fassung auszuwählen. Schallräume im nördlichen Bereich 1 und 2 sind auf den der Straße (B26) abgewandten Fassaden anzuordnen oder mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenster gewährleisten. Für das benachbarte Baugebiet "Stephanshöhe" wurde eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Durch die unmittelbare räumliche Nähe ist dies direkt übertragbar.

13. Rettungswege

Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als sieben Meter über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, so ist der zweite Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleiten kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungen und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind (bei Gebäuden geringer Höhe ist dies bspw. die 4-teilige steckbare Leiter). Diese Ausnahme muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der Stadt Eltmann beantragt werden.

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Art 8 Abs 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes 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 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 bewahren, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenseite vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landratsamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend eine Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugaben. Der so entstandene denkmalfachgerechte Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

2. Regenwassernutzung

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen, werden empfohlen. Bei den begründeten Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.

3. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmisssionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "BUHLEITE" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2022 bis 09.01.2023 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2022 bis 09.01.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2024 wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Eltmann hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Stadt Eltmann)

Ziegler, 1. Bürgermeister

Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Stadt Eltmann)

Ziegler, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 H52 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 gemäß §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Stadt Eltmann)

Ziegler, 1. Bürgermeister

(Landratsamt)

Unterzeichner/-in

Table with columns: Nr., Änderungen, geändert, Name, geprüft, Name. Includes project details for 'Bebauungsplan "BUHLEITE" mit integrierter Grünordnung, Stadt Eltmann' and a signature block for 'Technisches Büro Werner'.