

# STADT SPALT



BEBAUUNGSPLAN NR. 56  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**„MAIERHOF“**

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 10.03.2020

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Spalt im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 mit integriertem Grünordnungsplan

## **„Maierhof“**

per Satzungsbeschluss am 10.03.2020.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Maierhof“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 864 (Teilfläche), 866 (Teilfläche), 867 (Teilfläche), 868, 869, 871 (Teilfläche), 872 (Teilfläche), 874 (Teilfläche), 875, 1196 (Teilfläche), 1196/21 (Teilfläche), Gemarkung Spalt, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 3,29 ha.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 56 „Maierhof“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 10.05.2019 ausgearbeitete und letztmalig am 10.03.2020 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Als Anlagen zur Begründung sind die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik W. Sorge, Nürnberg, mit Datum vom 19.12.2018, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Dipl.-Biologen M. Römhild, Weißenburg, vom Dezember 2018 sowie das Immissionsschutzgutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen Dipl.-Ing. agr. B. Hartner mit Datum vom 01.10.2018 beigelegt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Spalt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Udo Weingart, 1. Bürgermeister

# Bebauungsplan Nr. 56 „Maierhof“

## Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### 1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben (Einzelfallprüfung).

#### 1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der jeweiligen Nutzungsschablone für die Teilgebiete WA 1 bis WA 5 angegebenen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ) sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

In den Teilgebieten WA 4 und WA 5 ist bei der Errichtung von Flachdachgebäuden im zweiten Obergeschoss ein Staffelgeschoss als drittes Vollgeschoss zulässig (II+P: „Penthouse“). Siehe hierzu auch Ziffer 2.3.4.

#### 1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit nachfolgenden Einschränkungen festgesetzt:

Im Teilgebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Im Teilgebiet WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

In den Teilgebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### 1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, eine Überbauung der straßenseitigen Baugrenzen ist jedoch unzulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Auf Parzelle 1 sind für die privaten Parkplätze der Mehrfamilienhäuser insbesondere die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze vorgesehen, jedoch nicht ausschließlich. Weitere Stellplätze können hier auch außerhalb der festgesetzten Bereiche errichtet werden.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO ist für bergseitig erschlossene Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe bis 3,50 m zulässig.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

### **1.7 Stellplatznachweis**

Die Anzahl der anzulegenden privaten Pkw-Stellplätze ist nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Spalt (Stellplatz- und Garagensatzung) in der Fassung vom 12. Oktober 2010 zu ermitteln und nachzuweisen.

### **1.8 Sammelstandort für Abfallbehälter**

Die Bewohner der Parzellen 2, 6, 7, 13 und 20 müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf den jeweiligen im Planblatt gekennzeichneten Flächen bereitstellen (Sammelstandorte für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Höheneinstellung der Gebäude**

Die Höheneinstellung der Gebäude wird durch die in der Planzeichnung angegebenen Erdgeschosshöhen über NN festgesetzt (Höhenkote = OK FFB EG). Erdgeschoss ist dabei jeweils das unterste, talseitig freiliegende Geschoss, auch wenn dieses gemäß BayBO kein Vollgeschoss sein sollte.

Die festgesetzten Höhenkoten dürfen um bis zu 25 cm über- oder unterschritten werden. Die Höhe des Garagenbodens wird nicht festgesetzt.

Bei Errichtung zusammenhängender Reihenhäuser im Teilgebiet WA 2 ist eine Höhenstaffelung der Gebäude entsprechend den angegebenen Höhenkoten vorzunehmen.

Bei geringfügiger Verschiebung der seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Höhenkoten beizubehalten. Bei größeren Verschiebungen ist ggf. zwischen den zwei angrenzenden Höhenkoten zu interpolieren.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivelement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### **2.2 Gebäude- und Wandhöhen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich 9,00 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt

- a) für zweigeschossige Gebäude (II) 6,00 m
- b) für dreigeschossige Gebäude (III) 9,00 m (WA 1)

- c) für zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss (II+P) für die nördlichen Wände (Talseite) 6,00 m und für die südlichen Wände (Bergseite) 9,00 m (WA 4 + WA 5)
- d) für eingeschossige Bungalows mit Walm- oder Zeltdach 3,50 m.

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäude- und Wandhöhen ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von diesem Punkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die maximale Wandhöhe beinhaltet Brüstungswände von Dachterrassen. Bei Überschreitung der maximalen Wandhöhe sind Brüstungen als Stabgeländer oder in Glasbauweise auszuführen.

## 2.3 Dächer

### 2.3.1 Dachform und -neigung

In den jeweiligen Teilgebieten WA 1 bis WA 5 sind folgende Dachformen und -neigungen in Verbindung mit den angegebenen Wandhöhen zulässig:

<b>WA 1</b>	Flachdach 0-5°	max. Wandhöhe = GH = 9,00 m
<b>WA 2</b>	Satteldach 15-45°	max. Wandhöhe = 6,00 m
<b>WA 3</b>	Satteldach 15-45°	max. Wandhöhe = 6,00 m
	Walm-/Zeltdach 15-30°	max. Wandhöhe = 3,50 m
<b>WA 4</b>	Satteldach 15-45°	max. Wandhöhe = 6,00 m
	Flachdach 0-5°	max. nördliche Wandhöhe = 6,00 m max. südliche Wandhöhe = 9,00 m
<b>WA 5</b>	Flachdach 0-5°	max. nördliche Wandhöhe = 6,00 m max. südliche Wandhöhe = 9,00 m

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind in allen Teilgebieten Satteldächer, Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer sowie Pultdächer zulässig.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 45° zulässig.

### 2.3.2 Dacheindeckung

Flachdächer sind zu begrünen oder mit Dachterrassen auszustatten.

Für Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel in roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

### 2.3.3 Dachaufbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben (Giebel- oder Schleppegauben) sind nur auf Satteldachgebäuden zulässig. Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss dabei mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf geeigneten Dächern parallel zur Dachhaut auszuführen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über OK Attika und einem Abstand zum Dachrand von mindestens 1,50 m zulässig.

#### **2.3.4 Sonstige Dachgestaltung**

Das in WA 4 und WA 5 zulässige Staffelgeschoss (II+P, „Penthouse“) muss von der nördlichen (talseitigen) Gebäudekante um mindestens 3,50 m zurückversetzt werden. Maßgebend ist hierbei, dass zur Talseite keine durchgehende Wandansicht von mehr als 6,00 m Höhe entsteht.

Satteldächer sind symmetrisch auszubilden.

#### **2.4 Fassadengestaltung**

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

#### **2.5 Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Zaun von 1,50 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m Höhe über OK Straße bzw. Gehweg zulässig. Mauern und Gabionenwände über 0,50 m Höhe sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Zur freien Landschaft hin sind entlang der privaten Bauparzellen keine Mauersockel oder Rabatten zulässig. Der ungehinderte Durchgang für Kleintiere ist zu gewährleisten.

#### **2.6 Geländemodellierung**

Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungsbzw. Mauerhöhen von 1,50 m. Bei Überschreitung dieser Höhe muss der Abstand zur nächsten Einzelböschung mindestens 2,00 m betragen.

Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

### **3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind

durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

### **Pflanzgebot A – Baum- und Strauchpflanzung auf öffentlichen Flächen entlang der Grabenmulde am südlichen Baugebietsrand**

Der Abfanggraben für Flurwasser am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist naturnah anzulegen und zu modellieren. Grabenbegleitend sind 3 bis 5 Laubbäume sowie lockere Gehölzgruppen mit Sträuchern der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“ zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind in Gruppen mit einem Pflanzabstand von etwa 1,5 x 1,5 m anzulegen.

Die genaue Anzahl und Lage ist in Abhängigkeit der Grabenausformung im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Im Unterwuchs ist ein Saum bzw. eine Wiese mit einem hohen Anteil Wildblumen/Kräutern anzusäen und extensiv als artenreicher Saum bzw. Blühwiese zu pflegen.

### **Pflanzgebot B – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen als Randeingrünung und innerhalb des Baugebiets**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen an den Wendepunkten, auf dem kleinen Platz im Südwesten des Baugebiets und als Randeingrünung entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste „Laubbäume“ zu pflanzen.

Aufgrund der schwierigen Bedingungen für Straßenbäume und bei beengten Verhältnissen sind auch die in der Pflanzliste genannten kompaktkronigen Sorten oder nicht heimischen Arten der GALK-Straßenbaumliste zulässig. Am südöstlichen Rand sind als Randeingrünung auch hochstämmige Obstbäume zulässig.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Flächen sind anzusäen. Für den Grünstreifen am südöstlichen Rand ist eine regionale Saatgutmischung mit einem hohen Anteil an Wildblumen/Kräutern zu verwenden und die Fläche extensiv als Blühwiese zu pflegen. Für die Pflanzflächen innerhalb des Gebiets sind auch eine Ansaat mit Gebrauchs- und Spielrasen sowie eine Unterpflanzung mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen zulässig.

### **Pflanzgebot C – Zweireihige Strauchhecke mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen als Immissionsschutz**

Auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche entlang der Parzellenreihe 13, 14, 26 und 27 ist eine mindestens 2-reihige, freiwachsende, mindestens 2 m hohe Hecke zur Randeingrünung anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt etwa 1,5 x 1,5 m. Zulässig sind Arten aus der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“. Die Hecke dient – laut Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen B. Hartner – als Immissionsschutz zum östlich angrenzenden Hopfengarten auf Fl.-Nr. 876.

Der verbleibende Grünstreifen ist mit einer regionalen Saatgutmischung mit einem hohen Anteil Wildblumen/Kräutern anzusäen und extensiv als blütenreicher Saum zu pflegen.

### **Pflanzgebot D – Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> ist auf jeder privaten Bauparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer, standortgerechter Laubbaum ohne Standortbin-

zung zu pflanzen. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar, wünschenswert wäre jedoch eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße (Straßenraumeingrünung).

Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“.

Für eingrünende Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind Sträucher der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“ zulässig.

### 3.2 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten aus den Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Fichte, Blautanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

#### Pflanzqualitäten (mindestens):

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, mit durchgehendem Leittrieb

auf öffentlichen Flächen Stammumfang 16-18 cm

auf privaten Flächen Stammumfang mind. 14-16 cm,

verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

#### Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“

- |                      |  |
|----------------------|--|
| - Acer campestre     | Feld-Ahorn   |
| - Acer platanoides   | Spitz-Ahorn  |
| - Alnus glutinosa    | Schwarz-Erle<br>(vereinzelt entlang des Flurwassergrabens) |
| - Betula pendula     | Sand-Birke   |
| - Carpinus betulus   | Hainbuche  |
| - Prunus avium       | Vogel-Kirsche  |
| - Pyrus pyraeaster   | Wild-Birne   |
| - Sorbus aucuparia   | Eberesche  |
| - Tilia cordata      | Winter-Linde   |
|                      |  |
| - Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne                                    |
| - Berberis vulgaris  | Gewöhnliche Berberitze                                     |
| - Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel   |
| - Corylus avellana   | Gemeine Hasel  |
| - Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn                                    |
| - Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster  |
| - Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche                                      |
| - Prunus spinosa     | Schlehe  |
| - Rosa canina        | Hunds-Rose   |
| - Salix purpurea     | Purpur-Weide   |
| - Viburnum opulus    | Wasser-Schneeball  |



**Pflanzliste „Laubbäume“**

- Acer campestre Feld-Ahorn (auch als Sorte 'Elsrijk')
- Acer platanoides Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Deborah')
- Amelanchier arborea 'Robin Hill' Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus ornus Blumen-Esche
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt' Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'
- Sorbus aria Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica')
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Tilia cordata Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' / 'Erecta' oder 'Roelvo')
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde
- sowie hochstämmige, regionaltypische Obstbäume

**Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“**

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Juglans regia Walnuss
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Sorbus aria Mehlbeere
- Sorbus domestica Speierling
- Tilia cordata Winter-Linde
- hochstämmige Obstbäume
  
- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
- Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
- Buddleja davidii Schmetterlingsstrauch in Sorten
- Cornus alba Weißer Hartriegel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
- Philadelphus coronarius Pfeifenstrauch
- Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
- Rosa canina Hunds-Rose
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- sowie Obststräucher in Sorten

**3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen****aV1: Keine Nachtbaustellen**

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Baubetrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit (7:00-18:00 h) zu beschränken.

## **aV2: Entfernen von Feldscheune und Holzstapel außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten**

Die Objekte sind zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar zu entfernen.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

### **4.2 Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die kommunalen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

### **4.3 Flächenbefestigung**

Einfahrten und Hofbefestigungen sollten – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

### **4.4 Regenwasserzisternen**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Der Überlauf der Zisternen kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) angeschlossen werden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

#### **4.5 Wild abfließendes Oberflächenwasser**

Den Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau).

#### **4.6 Bodenschutz**

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### **4.7 Bodenfunde**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### **4.8 Landwirtschaftliche Emissionen**

##### **4.8.1 Allgemeine landwirtschaftliche Nutzung**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

##### **4.8.2 Landwirtschaftliche Sondernutzung Hopfenanbau**

Östlich des Wohnbaugebietes grenzt auf der Fl.-Nr. 876 eine Hopfenanlage an. Auf Empfehlung des Landratsamtes Roth wurde im Hinblick auf eventuell auftretende Immissionsprobleme durch das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ein entsprechendes Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen eingeholt. Das Immissionsgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. agr. B. Hartner liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

Laut Gutachten des Sachverständigen ist bei einer ordnungsgemäßen Verwendung der zulässigen Pflanzenschutzmittel im Hopfenanbau ein Schutzabstand zur angrenzenden Wohnbebauung von 20 m ausreichend. Zusätzlich wird von Seiten des Gut-

achters empfohlen, innerhalb des Schutzabstands eine 2-reihige, mindestens 2 m hohe Hecke anzulegen.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass bei Baugrundstücken, deren Abstand zum Hopfengarten Fl.-Nr. 876 weniger als 50 m beträgt, eine Abdrift von Pflanzenschutzmitteln selbst bei Einhaltung der „guten fachlichen Praxis“ und bei Verwendung abdriftmindernder Pflanzenschutztechnik unter ungünstigen Wetterbedingungen hinzunehmen ist.

#### **4.9 Lärmschutz**

Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes bleiben aus. Den Bauwerbern der Parzellen 4 und 5 wird bei der Gebäudeplanung allerdings empfohlen, insbesondere nachts genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Süd- bzw. Südostfassaden) anzuordnen. Damit kann auch bei zu Lüftungszwecken geöffneten Fenstern der Ruheschutz in den Räumen deutlich verbessert werden.

#### **4.10 Baugebot**

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Erstverkaufsdatum zu bebauen. Die Gemeinde kann den Käufer hierzu gemäß § 176 Abs. 1 BauGB per Bescheid verpflichten. Alternativ dazu kann eine vertragliche Verpflichtung in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Hierfür ist eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger aufzunehmen.

#### **4.11 Vorkaufsrecht der Gemeinde**

Der Gemeinde steht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu, soweit die Grundstücke unbebaut sind. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist nur begründet, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dies kann z. B. ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung sein oder andere anzugebende Gründe.

Ausfertigung:

Spalt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Udo Weingart, 1. Bürgermeister