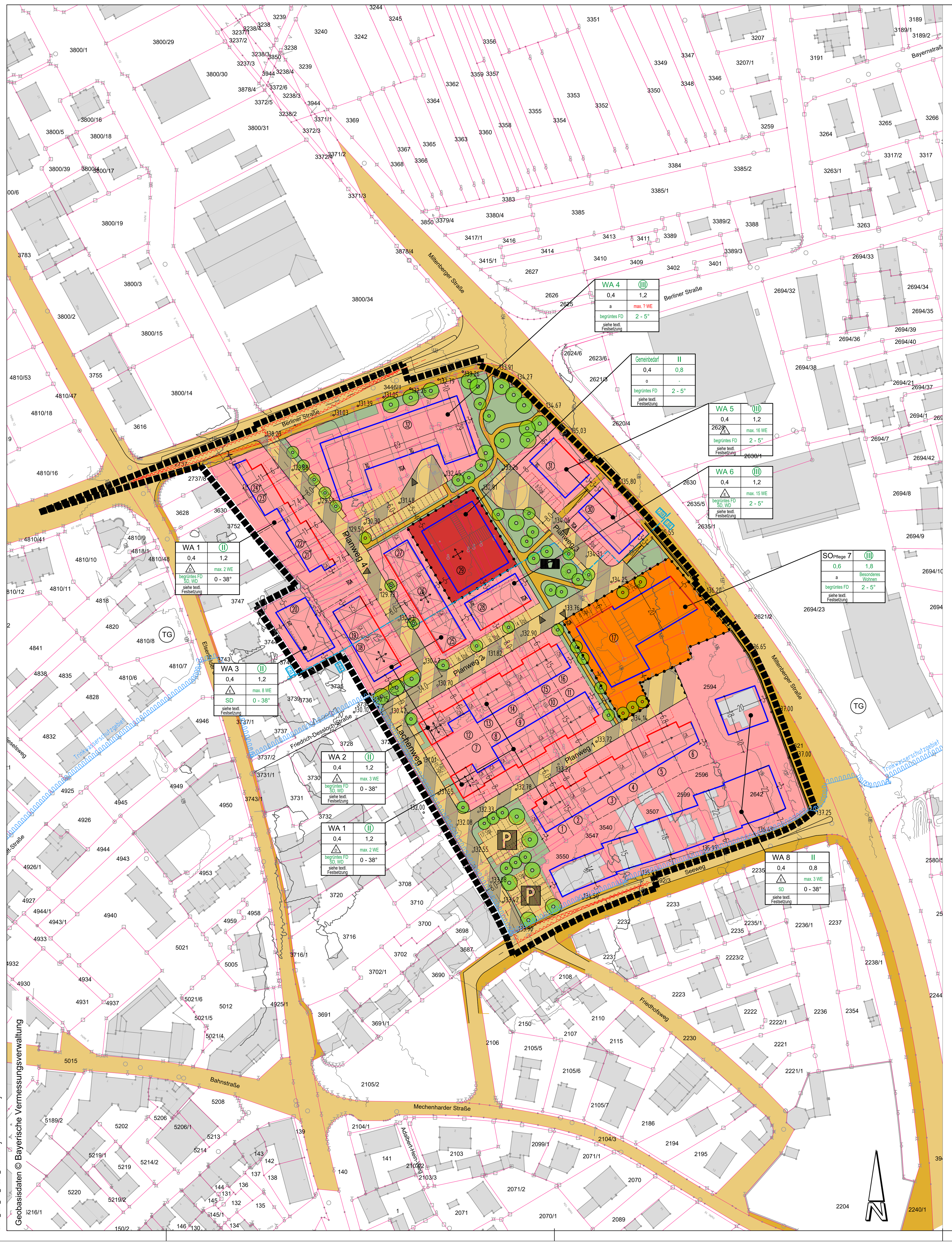

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO; § 11 Abs. 1 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet WA (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO)
Ausschluss der Ausnahmen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.???

SO Pflege — Sondergebiet Pflege SO (gem. § 1 Abs. 2 BauNOV i. V. m. § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4, Abs. 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA 1	(II)
0,4	0,8
(D)	2 WE
FD, gD	0 - 38°
siehe textl. Festsetzung	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
Grundfläche	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Wohneinheiten
Dachform	zul. Dachneigung
max. WH	

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
(D) — nur Doppelhäuser zulässig
(E) — nur Einzelhäuser zulässig
a — abweichende Bauweise: Zulässig sind Gebäudeländen über 50 m.
Baulinie
Baugrenze

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen
Spielanlage

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
P — Öffentliche Parkflächen
Einfahrt Tiefgarage
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Wasserleitung
Stromleitung
Abwasserkanal

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

9. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

TG — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzgebiet (TG)

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

11. Sonstige Planzeichen

Stpl. — vorgeschlagene Flächen für private und öffentliche Stellplätze (Stpl.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
hier: Schallschutzwand

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 Nr. 1 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtlächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Hinweise

Gebäude Bestand — Höhenschichtlinien Bestand
Grundstücksgrenze Bestand
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen — (12) Bauplatzbezeichnung
Grenze Bauabschnitte — TGA Tiefgaragenabfahrt
1.BA 2.BA — 1. Bauabschnitt, 2. Bauabschnitt — 2594 Flurstücknummer
Firstrichtung — 137.00 Geländehöhen Bestand ü.NN bzw. OK geplante Straßen

Textteil

10. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

1.1 Vollgeschosse: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Die maximale Anzahl der Vollgeschosse (VG) beträgt:
WA 1, WA 2, WA 3: (II)VG DG zusätzlich als VG zulässig
Fläche für Gemeinbedarf: II VG
WA 4, WA 5, WA 6: (III)VG Bei Ausbildung des dritten Vollgeschosses als Flachdach nur in Verbindung mit Staffelgeschoss möglich.
SO7: (III)VG Bei Ausbildung des dritten Vollgeschosses als Flachdach nur in Verbindung mit Staffelgeschoss möglich.
WA 8 II VG

1.2 Grundflächenzahl:(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesenen Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Gesamtfläche der Flurnummer zugrundegelegt.
Die maximale Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:
WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, Fläche für Gemeinbedarf, WA 5, WA 6, WA 8: **0,4**
SO 7: **0,6**

1.3 Geschossflächenzahl: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Gesamtfläche der Flurnummer zugrundegelegt.
Die maximale Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:
Fläche für Gemeinbedarf, WA 8: **0,8**
WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6: **1,2**
SO 7: **1,8**

1.4 Höhe der Gebäude: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude ist durch die folgenden Schemaschnitte festgelegt:
Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. OK Attika bei Flachdächern. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Flurstücksgrenze in Angrenzung an die öffentliche Straße bzw. Gehweg mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete, notwendige technische Anlagen (z.B Aufzugs- und Aufgangsbauten) ausnahmsweise um maximal 1.50 m überschritten werden, wenn diese mindestans 1.50 m von der Gebäudeaußenwand abgerückt sind. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

Eine Überschreitung der Wandhöhen um bis zu 1.50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Viertel der Wandlänge zulässig.

max. 1.50 m — WH max. 7.0 m — Planweg 1, 2,4 — max. 1/4 L — L=Wandlänge

Staffelgeschoss:
Die Außenwände eines Staffelgeschosses sind wie folgt zurückzusetzten:

Gebiet	Seiten des Versatzes	Mindestrücksprung
WA 1, WA 2	mindestens zweiseitig	1.50 m
WA 4, WA 5, SO 7	allseitig	1.50 m
WA 6	allseitig	1.50 m

Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. OK Attika bei Flachdächern. Als unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit der Dachhaut des darunterliegenden Geschosses maßgebend.
Die maximalen Wandhöhen eines Staffelgeschosses definieren sich wie folgt:

II / I / UG — WH max. 3.50 m

Schemaschnitte

WA 1: WH max. 6.50 m (Planweg 1, 2, 4) — WH max. 7.0 m (Planweg 1, 2, 4)

WA 2: WH max. 6.50 m (Planweg 4, Lachenweg) — WH max. 7.0 m (Planweg 4, Lachenweg)

WA 3: WH max. 6.50 m (Planweg 2, 4)

Fläche für Gemeinbedarf: WH max. 7.0 m (Fußweg)

WA 4: WH max. 7.50 m (Berliner Str., Wendekreis)

WA 5: Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss liegt mindestens 1m über der Oberkante "Miltenberger Straße", gemessen in Gebäudemitte.
WH max. 8.50 m (Planweg 3, Miltenberger Str.)

WA 6: III VG zwingend! DG muss mit Gaupen ausgebaut werden.
WH max. 7.0 m ? (Planweg 2) — WH max. 7.50 m (Planweg 2)

SO 7: WH max. 7.50 m (Planweg 2)

WA 8: WH max. 6.50 m (Seeweg)

1.5 Sichtfelder
Die festgesetzen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0.70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.6 Schutzgut Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bodeneingriffe sind möglichst gering zu halten. Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Bücken sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Abnahmekriterien eines Abnehmer zu berücksichtigen.

1.7 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO, § 23 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO)
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
Die rückwärtige Grundstücksfläche (Gartenseite) ist von Stellplätzen freizuhalten

1.8 Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Geltungsbereich weist ein leichtes Gefälle von Ost nach West auf.
Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z.B. Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o.ä.) sind vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.
Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

1.9 Niederschlagswasser/Zisternennutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen.
Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung nutzen zu können.
Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern.
Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA - Merkblattes M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

1.10 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Oberflächenversiegelungen sind zu minimieren.

1.11 Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetzt und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

1.12 Ausschluss fossiler Energieträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Zur Verbesserung der Luftqualität dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

1.13 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
P30, P31: Die Umfassungswände der Tiefgarage sind aus Gründen des Immissionsschutzes geschlossen auszubilden.

1.14 Gewerbliche Nutzung P32 (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)
Im Erdgeschoss der Bauplatznummer P32 ist ausschließlich gewerbliche Nutzung zulässig.

11. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.1 Dachform
Zugelassen sind folgende Dachformen:

WA 1, WA 2	begrüntes Flachdach, Satteldach, Walmdach
WA 3:	Satteldach
WA 4:	begrüntes Flachdach
Fläche für Gemeinbedarf:	begrüntes Flachdach
WA 5:	begrüntes Flachdach
WA 6:	begrüntes Flachdach, Satteldach, Walmdach
SO 7:	begrüntes Flachdach
WA8:	Satteldach

2.2 Dachneigung
Zugelassen ist eine Dachneigung von 2° - 38°.

2.3 Flachdach in Verbindung mit Gründach
Flachdächer sind ausschließlich in Verbindung mit einer extensiven Begrünung zulässig.

2.4 Kniestock
Der maximal zulässige Kniestock, gemessen von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette beträgt 1.0 m.

2.5 Doppelhäuser
Die Dachform, die Höhe des Daches sowie die Dachneigung sind von Doppelhaushälften zweier zusammengehördender Häuser identisch auszuführen.

2.6 Garagen
Garagen dürfen mit Flachdach oder dem Hauptgebäude in Dachneigung und Dachform angeglichenem Dach ausgeführt werden.
Grenzgaragen in unterschiedlicher Dachform und Dachneidung sind zulässig.
Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster in den ausgezeichneten Flächen zulässig.

2.7 Tiefgaragen
Die Einfahrsbreite zu Tiefgaragen muss mindestens 5.0 m betragen.
Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

2.8 Einfriedung
Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt straßenseitig 1.20 m, gemessen von OK Gehweg bzw. Straße mit Erschließungsfunktion bis OK Einfriedung.
Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke bzw. zum seitlich angrenzenden Nachbarn ergibt sich die maximale Höhe aus der Bayerischen Bauordnung.

2.9 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützwände
Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der geplanten Gebäude bis zur Straße bzw. Gehweg in Gebäudemitte, ansonsten bis max. 1.0 m Höhe zulässig.
Die maximale Höhe von Stützwänden beträgt 1.50 m. Die Bauordnungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt ausnahmsweise das Errichten von Stützmauern mit der Auflage einer Eingrünung zulassen.

2.10 Antennen/Photo- und Solarthermie
Antennenanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig.
Anlagen der Photothermie (Pholovoltaikanlagen) und der Solarthermie (Solaranlagen) sind nur am Gebäude, nicht auf dem Freigelände zulässig.

2.11 Freileitungen
Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

2.12 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet. Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis max. 5 m² Größe zulässig.

2.13 Private Grünflächen
Private Grünflächen sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zur Sicherstellung ist ein Freiflächengestaltungsplan den Genehmigungsunterlagen beizufügen.
Je Grundstück ist ein Laub- oder Obstbaum mit der Mindestgröße von 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen.
Bei der Anlage von Grünflächen ist auf eine Verwendung von Geoflies/Folien und Steinschüttungen zu verzichten. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion. Eine Bepflanzung mit heimischen Arten ist vorzuziehen.

12. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

3.1 Besonderer Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Maßnahmen zur Vermeidung
Es sind die folgenden Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

V1 Gehölzrodungen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (bei den Obstbäumen mit Höhlen zwischen November und Ende Februar) durchzuführen.

V2 Mit Beginn der Baumaßnahmen ist pro entfallendem Höhenbaum jeweil 1 Biotopbaum (in Streuobstbeständen oder im Wald) im Eigentum der Gemeinde auszuweisen, der dauerhaft zu erhalten ist. Die Bäume sind zu kennzeichnen, einzumessen und die genaue Lage der Biotopbäume ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen.

V3 Stamm- und Astabschnitte mit Höhlen sind, soweit möglich, beim Fällen der Obstbäume zu bergen und lagegerecht an angrenzenden Bäumen anzubringen bzw. aufzuhängen. Die Stammabschnitte mit Mulm sind nötigenfalls zuvor fachgerecht zu verschließen.

V4 Vor Baubeginn sind nicht saure Ampferpflanzen im Eingriffsbereich nach Entwicklungsstadien des Großen Feurfalters abzusuchen. Sofern Eier, Raupen oder Puppen nachgewiesen werden, sind die Pflanzen auszugraben, an einer gesicherten Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende des Entwicklungszyklus zu pflegen.

V5 Bereiche, in denen Zauneidechsen festgestellt wurden, sind im Frühjahr vor Baubeginn zu mähen und in der Folge durch regelmäßige Mahd offen zu halten (Vegetationshöhe<10cm).

V6 Der Bereich, in dem 2020 und 2021 Zauneidechsen nachgewiesen wurden, ist mittels Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Die Zauneidechsen in diesem Bereich sind abzufangen und in das neu angelegte Zauneidechsenhabitat zu verbringen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Die folgenden CEF-Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG):

CEF- Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme Zauneidechsen

Im Vorfeld der Baumaßnahme ist eine Fläche von ca. 1000 m² in geeigneter Lage bereitzustellen (südlich exponiert, keine Beschattung, ausreichend Vegetation) und für Zauneidechsen zu optimieren. Dazu sind 4 Zauneidechsenhabitate anzulegen:
Die Maßnahme kann in Kombination mit dem notwendigen Biotopausgleich (Biotoptyp GE6510) durchgeführt werden.

Es sind Gruben von ca. 2 m², 70 cm Tiefe auszuheben, mit Steinen 10-40 cm Kantenlänge (Buntsandstein) bis 80 cm über Gelände zu verfüllen, die Nordseite der Habitate mit dem Aushub abzudecken, die Südseite ist mit Sand anzuschütten (ca. 50 cm Höhe), es sind zusätzlich Holz bzw. Wurzelstücke dazu zu legen.

CEF- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Fledermäuse und Vögel
Der mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse mit Baumquartieren ist durch das Ausbringen von künstlichen Quartieren im Umfeld der Maßnahme vor Beginn der nächsten Fortpflanzungsperiode zu kompensieren (pro entfallendem Höhlenbaum 1 Rundkasten)

Der mögliche Verlust von Nistgelegenheiten für höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten ist durch das Ausbringen von künstlichen Nisthilfen im Umfeld der Maßnahme vor Beginn der nächsten Fortpflanzungsperiode zu kompensieren (pro entfallendem Höhlenbaum alternativ 1 Meisenkasten, 1 Halbhöhle oder 1 Starenkasten)

CEF - Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme Wiesenkopf-Ameisenbläuling
Der aktuelle Wiesenbestand auf Fläche 2 (Flurstücke 3648-3650, 3578-78 und 3484 TF) ist durch einschürige Mahd (ab Mitte September) in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten, bis eine stabile Population auf einer Ersatzfläche etabliert ist.

Es wird eine Fläche (ca. 600 m²) bereitgestellt, die derzeit keine Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, aber Vorkommen der Wirtsameise aufweist.

Auf diese Fläche werden die Wiesenknopfpflanzen von Fläche 1 verpflanzt (Herbst 2022), zusätzlich werden Arten der Flachlandmähwiesen eingesät. Die Maßnahme kann im Zusammenhang mit dem notwendigen Biotopausgleich (LR6510) durchgeführt werden.

Ab Sommer 2023 wird einmal wöchentlich der Bestand an Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling von Fläche 2 abgefangen und auf das Ersatzhabitat verbracht. Die Maßnahme ist in den Folgejahren zu wiederholen bis nachweislich eine stabile Population auf der Ersatzfläche etabliert ist.

4. Hinweise

4.1 Immissionsschutz
Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18 005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (Mai 1987) betragen bei

a) allgemeinen Wohngebiet (WA)	tags	55 dB
nachts	45 dB bzw. 50 dB	
b) sonstigen Sondergebieten (SOPflege)	tags	45 dB bis 65 dB
nachts	35 dB bis 65 dB.	

Der höhere Nachtwert gilt für Geräusche aus Straßenverkehr, der niedrigere Nachtwert für Geräusche von Industrie- Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

4.2 Bodenfunde:
Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler (wie z.B. Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste) auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 DSchG
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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.3 Brandschutz
Die Stadt Erlenbach stellt im Plangebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderungen weiterer Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 381).
3. Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
4. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786).
5. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
6. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art.290 Elfte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
7. Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Febraur 2020 (GVBl. S. 34).
8. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 117 Elfte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Stadt Erlenbach
Landkreis Miltenberg

Aufstellung des Bebauungsplans
"Lachenwiesen"

M 1:1000

Vorentwurf
Bürgstadt, den 15.03.2021
JOHANN und ECK
Architekten - Ingenieure GbR
63927 Bürgstadt , Erfstraße 31A

Nr.	Geändert :	Änderung

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

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2021 hat in der Zeit vom ....bis........................stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2021 hat in der Zeit vom ....bis........................stattgefunden.

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

5. 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.

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

Erlenbach, den ....
(Stadt)
(Siegel)
....
(Michael Berninger, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Erlenbach, den ....
(Stadt)
(Siegel)
....
(Michael Berninger, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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.

Erlenbach, den ....
(Stadt)
(Siegel)
....
(Michael Berninger, 1. Bürgermeister)