

I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone**
 - A) Art der baulichen Nutzung
 - B) Zahl der Vollgeschosse
 - C) Grundflächenzahl GRZ
 - D) Geschossflächenzahl GFZ
 - E) Dachform
 - F) Bauweise
- Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Anzahl der Vollgeschosse	GRZ § 19 BauNVO	GFZ § 20 BauNVO
II	0,4	0,6
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - O Offene Bauweise
 - E, D Einzelhaus, Doppelhaus
 - Baugrenze
 - Bauverbotslinie 20m
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite der Fahrbahn und des Gehweges
 - Gehweg in wasserdurchlässiger Bauweise
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Strauch- und Heckpflanzung (ohne Standortbindung)
 - Baumpflanzung (ohne Standortbindung)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - Schmutzwasser
 - Regenwasser
 - bestehendes Mischwasser
 - Trinkwasser
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 - Bestehende Flurstücksnummern
 - Bestehende Flurstücksgrenzen
 - Höhenschichtlinien
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - Bauplatznummerierung geplante Grundstücksgröße
 - Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 - Mögliche Stellung von Nebenanlagen (Garagen/Carports)
 - Bestandsgebäude
 - Öffentl. Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Fläche für Versorgung; hier: Stromversorgung
 - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Lärmschutzwall

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 Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 417) m.w.v. vom 15.09.2021
- der Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.w.v. vom 23.06.2021
- Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

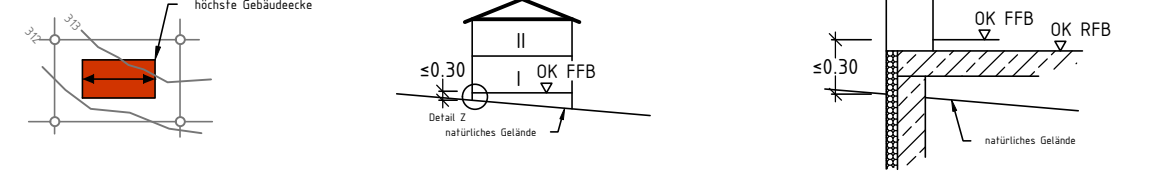
- Allgemeines**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

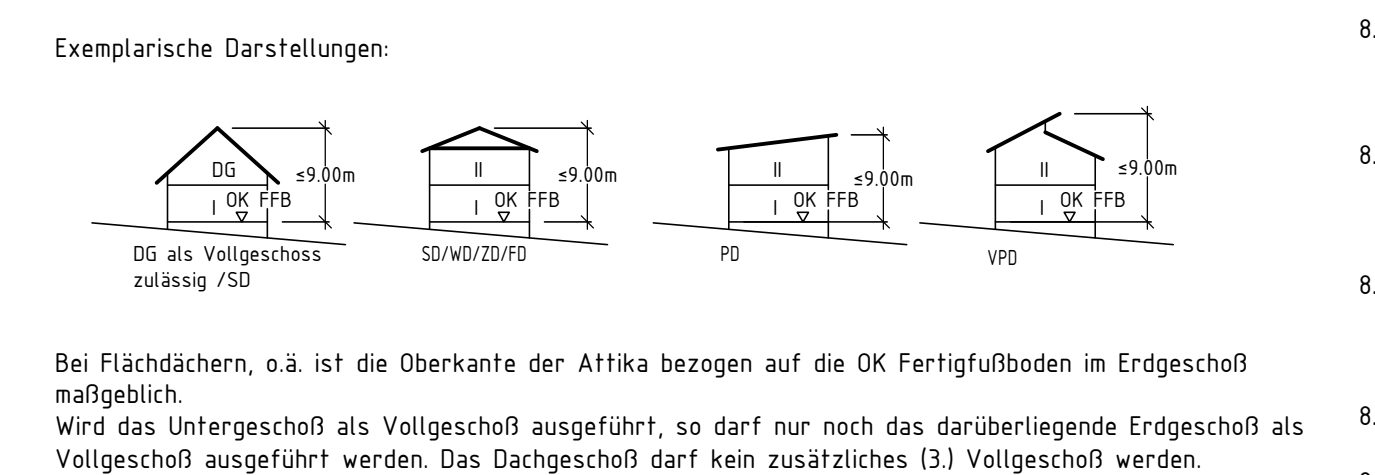
Als Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Baugebietes "Belzig" wird gemäß § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt: Maximal sind 2 Vollgeschosse zulässig.
- Höhenfestsetzung**

Festgesetzt wird im gesamten Geltungsbereich die Höhe OK Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseitig (siehe Abbildung) max. 30cm über dem natürlichen Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke.



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



- Bauweise**

Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung zugelassen: Einzel- und Doppelhäuser.
- Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2; 4 und 11 BauGB, § 23 BauNVO)**

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 und Abs. 2 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



8. Textliche Festsetzung der Grünordnung

- Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, Schotterflächen als Mittel der Gartengestaltung sind nicht zulässig. Bei der Holzerauswahl ist einheimischen Artenentsprechend der Artenliste (95) der Vorzug zu geben.
- Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes sind auf jedem Baugrundstück zwei einheimische Laubbäume II. Ordnung oder 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Gehölze die zum Ausgleich oder zur Eingrünung dienen werden nicht angerechnet.
- 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).
- Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.
- Gehölzliste:

Bäume	Qualität: H, 3xv, STU 14-16cm
-Hochstämme	Feldahorn
acer campestre	Hainbuche
carpinus betulus	Vogelkirsche
prunus avium	Traubeneiche
quercus petraea	Elsbeere
sorbus torminalis	Winterlinde
filix cordata	
-Obstbäume	Qualität: H, 2xv, STU 8-10cm, Kronenansatz ab 160cm
Bäume lokal bewährter Sorten von:	
Apfel	
Birne	
Kirsche	
Mispel	
Speierling	
Walnuss	
Zwetschge	

Freiwachsende Hecke	Pflanzverband: 1,0 x 1,3m, Heisteranteil 5%
-Heister	Qualität: I/Hei, 1xv, 100-125cm
Ac	acer campestre
Cb	carpinus betulus
Ms	malus sylvestris
Pa	prunus avium
Pf	Populus tremula
Pp	pyrus pyraeaster
Qp	quercus petraea
-Sträucher	Qualität: I/Str., 1xv, 60-100cm
Ca	corylus avellana
Cl	craetaegus laevigata
Cm	craetaegus monogyna
Cma	cornus mas
Cs	cornus sanguinea
Ee	euonymus europaeus
Lv	ligustrum vulgare
Lx	lonicera xylosteum
Ps	prunus spinosa
Ra	rosa arvensis
Rc	rosa canina
Rr	rosa rubiginosa
Rca	rhamnus catharticus
Sn	sambucus nigra
VI	viburnum lantana

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

- Zum Schutz potentiell vorkommender Bodenbrüter sind die im jeweiligen Jahr zu überbauenden Flächen ab dem 01.03. - 31.08. bzw. bis Baubeginn als Schwarzbache zu bewirtschaften, das heißt alle vier Wochen mit einem geeigneten Gerät (Grubber, Pflug, Scheibenegge) aufzubereiten.
- Gehölzrodungen erfolgen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Bäume sind vor Fällung auf Spuren dauerhafter Besiedelung wie Höhlenbewohner oder Vogelnester durch eine fachkundige Person zu untersuchen.
- Lärmschutz**

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

IV. HINWEISE

- Bodenfunde**

Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Regenwassernutzung**

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen, werden empfohlen. Bei den begrüntem Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.
- Landwirtschaftliche Bewirtschaftung**

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen zu rechnen und zu dulden.
- Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal zuzuleiten. Unverschmutztes Oberflächen-, Drain- und Schichtenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern oder als Grauwasser zu nutzen. Die DIN 1986-100 und die gemeindliche Entwässerungssatzung sind zu beachten. Für den einzelnen Bauherren ist zu beachten, dass eine Überflutung in der Regel mit einem Auf-/Überbau des Kanalsystems und damit verbundenen Rückstauereignissen zusammenhängt. Überflutungsschutz und Rückstausicherung sind deshalb auch bei der Überplanung der Einzelgrundstücke zu beachten.

5. Altlasten

Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - zu benachrichtigen.

6. Rettungswege

Werden Gebäude errichtet, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegt, errichtet, so ist der Art. 31 (3) BayBO zu beachten.

7. Regenerative Energien

Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind in Art und Umfang analog zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a zulässig und erwinnscht.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf der 1. Änderung 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.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Gemeinde), den
- (Ober-) Bürgermeister/-in
- Die Regierung/Das Landratsamt hat die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
 - Ausgefertigt, den
- (Gemeinde), den
- (Ober-) Bürgermeister/-in
- (Landratsamt), den

Nr.	Änderungen	geändert	Name	geprüft	Name
Vorhaben:	Gemeinde Ermershausen	Projekt Nr. .../202.../...			
	1. Änderung des Bebauungsplans "Belzig"	ENTWURF			
Landkreis:	Haßberge	Plan Nr.:	1	Anlage Nr.:	2
Maßstab:	1:1000	Tag	Name		
	Zeichnerische und textliche Festsetzungen	entw.	Nov. 2023	Friedrich	
		gez.	Sept. 2024	Friedrich	
		gepr.	Sept. 2024	Ruck	
Vorhabenträger:	Gem. Ermershausen	Entwurfsverfasser:			
	Verwaltungsgem. Hofheim i. Ufr.	Technisches Büro Werner			
	Oskar-Serrand-Straße 3 a	97483 Eitmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50			
	Obere Senningstraße 4				
	97461 Hofheim				
Datum	25. September 2024	Datum			
	Unterschrift	Unterschrift			