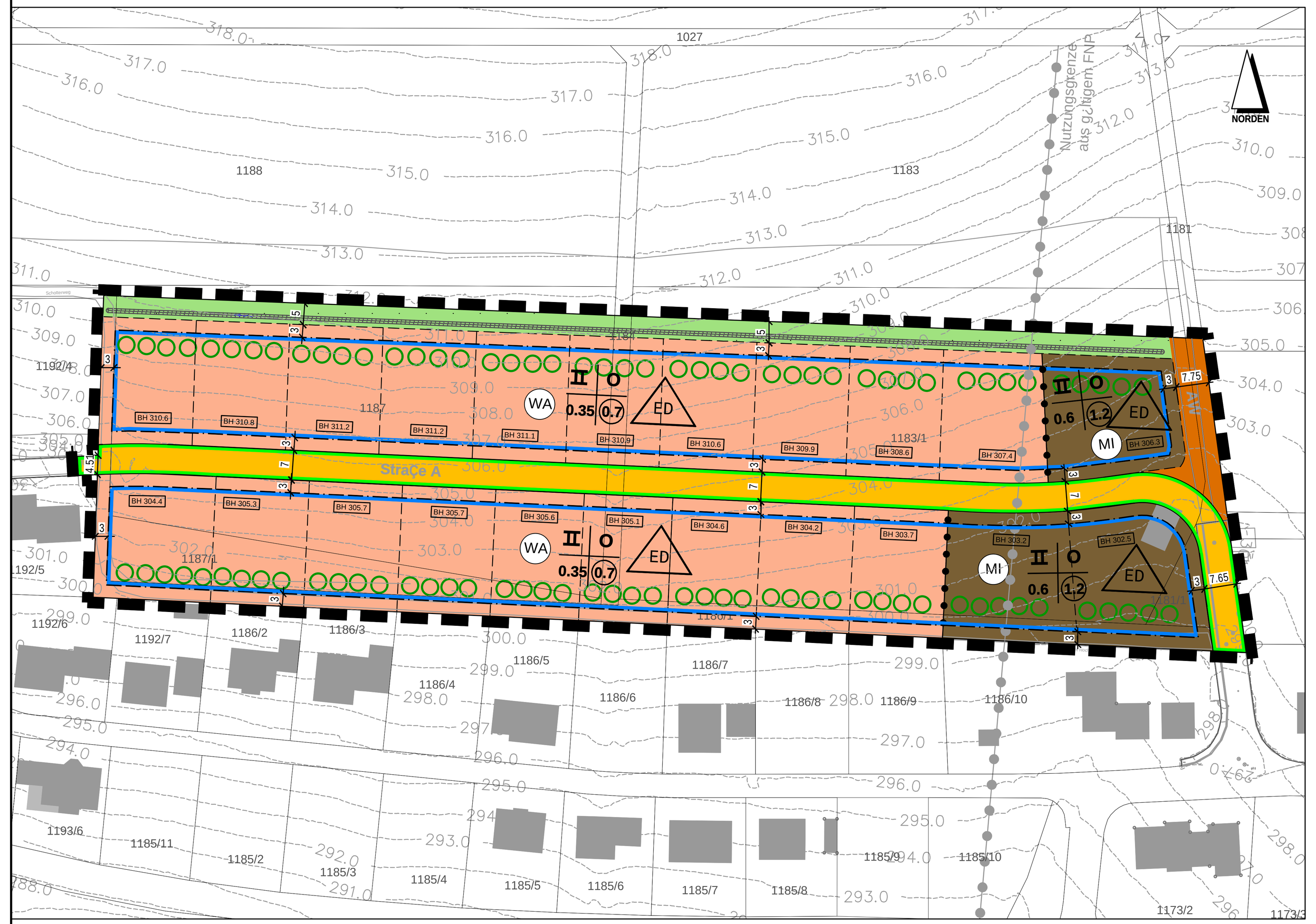
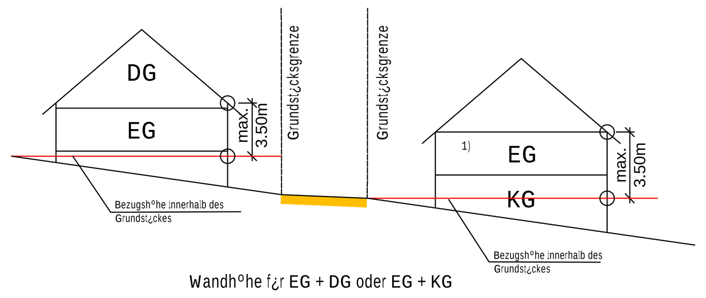
Bebauungsplan "Michelsberg 2"

É Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Landesamt f¿r Digitalisierung, Breitband und Vermessung

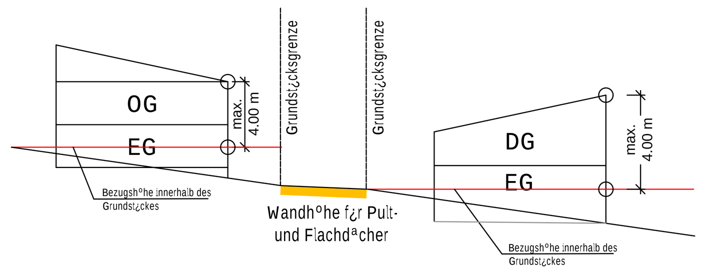


A. Festsetzungen durch Planzeichen
(Ä 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

▬ ▬ ▬	Grenze des rªumlichen Geltungsbereiches
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. Ä 4 BauNVO
MI	Mischgebiet gem. Ä 6 BauNVO
5	ºffentliche Gr¿nflªche mit offenem Wassergraben zur Ableitung von Tagwasser mit Angabe der Flieçrichtung und der Querschnittsbreite in Metern
7	ºffentliche Verkehrsflªche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
7.75 AW	Anwandweg
	Straçenbegrenzungslinie
	Baugrenze (Baufenster)
II	Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
O	offene Bauweise
ED	nur Einzel-und Doppelhªuser zulªssig
0.35	Maximal zulªssige Grundflªchenzahl (GRZ), z.B. 0,35
(0.7)	Maximal zulªssige Geschossflªchenzahl (GFZ), z.B. 0,7
BH 303.4	Bezugshºhe je Grundst¿ck



1) gemªÇ BayBO von 1997 Art. 2 (5) Satz 2 gelten Kellergeschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m hºher liegt als die nat¿rliche oder festgelegte Gelªndeoberflªche. In der BayBO von 2018 steht in Art. 83 (6) folgendes: ãSoweit Ä 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.



B. Festsetzungen durch Text
(Ä 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

Ä 4 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulªssig sind

1. Wohngebªude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Lªden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stºrende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen f¿r kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ä 6 MISCHGEBIETE BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stºren.

(2) Zulªssig sind

1. Wohngebªude,
2. Geschªfts- und B¿rogebªude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen f¿r Verwaltungen sowie f¿r kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
8. Vergn¿gungsstªtten im Sinne des Ä 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die ¿berwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprªgt sind.

(3) Ausnahmsweise kºnnen Vergn¿gungsstªtten im Sinne des Ä 4a Absatz 3 Nummer 2 auçerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Tankstellen nach Ä 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 sind unzulªssig.

MINDESTGRUND-ST¦CKSGR¥ÇE

Einzelhausbebauung: 500 mÛ
Doppelhausbebauung: 300 mÛ je Doppelhaushªlfte
850 mÛ im Mischgebiet

WOHNEINHEITEN

sind beschrªnkt auf 3 pro Grundst¿ck.

DACH-GESTALTUNG

Alle Dachformen sind zulªssig.
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulªssig.

Die Dachflªchen der Haupt- und Nebengebªude sind mit Dachziegeln, Schiefer, Blech, Betondachsteinen, Bitumen, EPDM-Folie oder Kunststoffbahnen in roten bis rotbraunen sowie anthrazit oder grauen Farbtºnen zu gestalten. Andere Farbtºne sind unzulªssig.

Alle Dachflªchen kºnnen als Gr¿ndach hergestellt werden.

DACHNEIGUNG

Die Dachneigung betrªgt f¿r EG + DG 14Á- 52Á. F¿r EG + OG 14Á- 37Á.
F¿r Pultdªcher betrªgt die Dachneigung 14Á-25Á.
F¿r Flachdªcher betrªgt die Dachneigung 1,5-6Á.

FIRSTH¥HE

Die maximal zulªssige Firsthºhe betrªgt
¶ bei Pultdªchern 8,0 m
¶ bei gegenlªufigen Pultdªchern 9,00 m
¶ bei anderen Dachformen 12,0 m

H¥HEN-EINSTELLUNG DER GEB UDE

Die maximal zulªssige Wandhºhe auf der Talseite eines Gebªudes darf 3,50 m zur Bezugshºhe nicht ¿berschreiten. Dies gilt sowohl f¿r Gebªude, die talseits als auch bergseits der Erschlieçungsstraçe liegen.

Bei Gebªuden mit Pult- und Flachdªchern gilt eine maximal zulªssige Wandhºhe auf der Talseite von 4,00 m zur Bezugshºhe.

BEZUGSH¥HE

Bezugshºhe je Grundst¿ck (ohne Lagebezug).

Sollten die Grundst¿cke geteilt werden, gilt die jeweilige Bezugshºhe des urspr¿nglichen Grundst¿ckes.

ABSTANDSFL CHEN

F¿r Abstandsflªchen gilt die BayBO in der jeweils g¿ltigen Fassung.

FASSADEN-GESTALTUNG

Fassadenbegr¿nung ist zugelassen.

Die Gebªude sind spªtestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

NEBENGEB UDE, GARAGEN UND CARPORTS

Nebengebªude, Garagen und Carports, die an die Grundst¿cksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Nebengebªude d¿rfen auch auçerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Garagen und Carports d¿rfen ebenfalls auçerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter der r¿ckwªrtigen Baugrenze.

Der Vorraum wird nicht als Stellplatz anerkannt.

Es gilt die einschlªgige Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung.

STELLPL TZE

Je Wohneinheit sind 2 Stellplªtze auf dem Grundst¿ck herzustellen.

Es gilt im ¦brigen die Stellplatzsatzung der Gemeinde Altertheim in der jeweils geltenden Fassung.

GEL NDEVER- NDERUNGEN

Die nat¿rliche Gelªndeoberflªche der Grundst¿cke ist grundsªtzlich zu erhalten.

Gelªndeverªnderungen sind nur soweit zulªssig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebªude zwingend erforderlich sind.

Aufsch¿ttungen zu Terrassen sind nur bis 1,0 m zulªssig.

ST¦TZMAUERN

St¿tzmauern sind bis zu einer Hºhe von 1,25 m ¿ber dem vorhandenen Gelªnde auch auçerhalb der Baugrenzen zulªssig.

AUFSCH¦TTUNGEN UND ABTRAGUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSEN-K¥RPERS (Ä 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Bºschungen, die zum Ausgleich der Hºhenunterschiede zwischen den ºffentlichen Verkehrsflªchen und den Baugrundst¿cken erforderlich sind, d¿rfen auf den Baugrundst¿cken angelegt werden.

UNZUL SSIGE ANLAGEN

¶ uçere Verwendung von glªnzenden oder geprªgten Kunststoff-, und Leicht-, oder Metallbaustoffen
¶ Blechgaragen und provisorische Gebªude
¶ Fassaden: ªuçere Verwendung von glªnzenden, flªchigen Materialien
¶ Bºschungen steiler als 1 : 1,5
¶ unbeschichtete Metalldacheindeckungen wie z. B. Kupfer, Zink, Blei
¶ Tankstellen gemªÇ Ä 5 BauNVO Abs. 2 Nr. 9 und Ä 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7

EINFRIEDUNGEN

Zulªssig sind:
¶ ohne Einzªunung
¶ Hecken
¶ Holzzªune
¶ Natursteinmauern
¶ Betonmauern
¶ verputzte Mauerwerke
¶ Metallzªune (ausgenommen Stacheldraht)
¶ WPC-Zªune
¶ Winkelst¿tzwªnde
¶ Gabione
¶ Blocksteinmauer

Die Hºhe von Einfriedungen darf zur ºffentlichen Verkehrsflªche einschlieçlich Sockel hºchstens 1,25 m betragen. An den ¿brigen Grundst¿cksgrenzen sind Einfriedungen ein-schlieçlich Sockel bis zu einer Hºhe von 2,0 m zulªssig. Ausgenommen sind Hecken, die zur ºffentlichen Verkehrsflªche hºher als 1,25 m, jedoch maximal 2,0 m hoch sein d¿rfen.

Die Gesamthºhe bei einer Kombination von Zaun als Absturzsicherung und St¿tzmauer darf maximal 2,00 m betragen, wobei die Hºhe der St¿tzmauer davon maximal 1,25 m betragen darf.

NIEDERSCHLAGS-WASSER

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflªchen und befestigten Flªchen soll nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet, sondern ¿ber Zisternen mit mindestens 10mÜ gesammelt und z.B. zur Gartenbewªsserung genutzt, und/oder ¿ber Sickeranlagen dem Grundwasser zugef¿hrt werden. Die Anordnung der Zisterne ist mit ¦berlauf (Einleitung in den ºffentlichen Kanal) im Baugesuch darzustellen.

Die Versickerung sollte generell breitflªchig, soweit es die Untergrundverhªltnisse zulassen, ¿ber Vegetationsflªchen erfolgen, um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone ausnutzen.

Parkplªtze, Stellplªtze und Grundst¿ckszufahrten sowie Fuçgªngerwege, sollten wasserdurchlªssig gestaltet werden (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

Das private Regenwasserentwªsserungssystem ist an die Regenwasserleitung fachgerecht anzuschlieçen.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser d¿rfen nicht in den Schmutz- oder Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Es gilt die gemeindliche Entwªsserungssatzung.

ANWAND- UND FELDWEGE

sind keine Erschlieçungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEK-TOREN

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind mit Aufstªnderung und vergleichbaren Konstruktionen dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Abtreppungen zulªssig.

Dachhautintegrierte Systeme mit der Funktion der Dacheindeckung sind zulªssig.

FUNDAMENTE

Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen ºffentlichen Verkehrsflªchen und privaten Grundst¿cksflªchen erforderlich werden, d¿rfen auf den privaten Grundst¿cksflªchen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden.
Gleiches gilt f¿r Fundamente der Straçenbeleuchtung.

OBERBODEN

Das Abschieben des Oberbodens ist nur auçerhalb der Brutzeit der Feldvºgel (Brutzeit = Mitte Mªrz bis Mitte Juli) durchzuf¿hren. Werden Baugrundst¿cke brach liegengelassen, d¿rfen diese nur auçerhalb der Brutzeit gemªht oder gemulcht werden.

ARTENSCHUTZ / MAÇNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Schonende Bauausf¿hrung:

¶ Baufeldbeschrªnkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflªchen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusªtzliche temporªre Beanspruchung von Flªchen auçerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulªssig.
¶ Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Auçenbereich, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

Baufeldrªumung Ackerflªchen:

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktuellen Bruten von Feldvºgeln auf der Flªche vorhanden sind.

¶ Bei Baubeginn im Fr¿hjahr kann vorbereitend bis zum 01. Mªrz eine Schwarzbrache (vegetationsfreier, geeggter Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivitªt f¿r Feldvºgel zu reduzieren.
¶ Bei der Baufeldfreistellung im Fr¿hjahr sind aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren.

C. Gr¿nordnerische Festsetzungen

PFLANZSCHEMA PRIVATE GR¦NFL CHEN

Auf privaten Gr¿nflªchen ist innerhalb von 2 Jahren nach Nutzungsaufnahme an geeigneter Stelle mind. je angefangener 200 mÛ Grundst¿cksflªche ein gebietsheimischen, hochstªmmigen Baum zu pflanzen und zu erhalten. Gr¿nflªchen des Straçenbegleitgr¿ns sollen nach Mºglichkeit mit einer gebietsheimischen Wiese bepflanzt werden (vgl. Pflanzliste).

Die Pflanzung ist im Baugesuch darzustellen.

Die Pflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Vor einer Wiesenansaat sollte eine fachgerechte Bodenvorbereitung durchgef¿hrt werden.

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstªnde sind einzuhalten.

○ Dargestellte Standorte f¿r Baum-Neupflanzungen sind in Bezug auf ihre Lage unverbindlich.

Gr¿nstreifen und Randbegr¿nungen sind von jeglicher, sonstiger Nutzung freizuhalten.

Mºgliche gebietsheimische Baum- und Straucharten mit Angabe zu Mindestpflanzqualitªten sowie Wiesenansaaten sind in den nachfolgenden Pflanzlisten aufgef¿hrt.

Gebietsheimische Baumarten
Mindestpflanzqualitªt: Hochstamm 3xv, Stammumfang 12-14 cm
(H 3xv mDb StU 12- 14)
Autochthone Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1)

Artenanteile von Obst- und Laubbªumen: auf Ausgleichsflªchen 90 % Laubbªume und 10 % Obstbªume, auf privaten Grundst¿cksflªchen frei wªhlbar

Obstbaumarten

¶ Kultur-Apfel	*Malus domestica*
¶ Kultur-Birne	*Pyrus communis*
¶ Zwetschge	*Prunus domestica*

Laubbªume

¶ Feld-Ahorn	*Acer campestre*
¶ Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
¶ Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
¶ Weiç-Birke	*Betula pendula*
¶ Hainbuche	*Carpinus betulus*
¶ Esche	*Fraxinus excelsior*
¶ Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
¶ Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
¶ Stiel-Eiche	*Quercus robur*
¶ Silber- Weide	*Salix alba*
¶ Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
¶ Elsbeere	*Sorbus torminalis*
¶ Winter-Linde	*Tilia cordata*
¶ Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*

Gebietsheimische Strªucher
Mindestpflanzqualitªt: verpflanzter Strauch, 3 Triebe 60-100 cm (vStr 3 Tr. 60- 100)
Autochthone Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1)

¶ Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea* ssp. sanguinea
¶ Hasel	*Corylus avellana*
¶ Weiçdorn	*Crataegus* laevigata
¶ Weiçdorn	Crataegus *monogyna*
¶ Spindelstrauch	*Euonymus europaeus*
¶ Faulbaum	*Frangula alnus*
¶ Rainweide	*Ligustrum vulgare*
¶ Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
¶ Wild-Apfel	*Malus sylvestris*
¶ Trauben-Kirsche	*Prunus padus*
¶ Schlehdorn	*Prunus spinosa* ssp. spinosa
¶ Stachelbeere	Ribes uva-crispa
¶ Echter Kreuzdorn	*Rhamnus* cathartica
¶ Feld-Rose	*Rosa arvensis*
¶ Hunds-Rose	*Rosa canina*
¶ Essig-Rose	*Rosa gallica*
¶ Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
¶ Purpur-Weide	*Salix purpurea*
¶ Korb-Weide	*Salix viminalis*
¶ Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
¶ Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
¶ Schneeball	*Viburnum opulus*

Gebietsheimische Saatgutmischung
Herkunft Ursprungsgebiet 11

¶ Regelsaatgutmischung RSM-Regio UG 11 Grundmischung

PFLANZSCHEMA ¥FFENTLICHE GR¦NFL CHEN

Auf ºffentlichen Gr¿nflªchen ist innerhalb von 2 Jahren nach Nutzungsaufnahme eine Ansaat von arten- und bl¿tenreichem Extensivgr¿nland mit Saatgut aus regionaler Herkunft durchzuf¿hren. Gr¿nflªchen des Straçenbegleitgr¿ns sollen nach Mºglichkeit mit einer gebietsheimischen Wiese bepflanzt werden (vgl. Pflanzliste).

Die Pflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Vor einer Wiesenansaat sollte eine fachgerechte Bodenvorbereitung durchgef¿hrt werden.

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstªnde sind einzuhalten.

Gr¿nstreifen und Randbegr¿nungen sind von jeglicher, sonstiger Nutzung freizuhalten.

Mºgliche Saatgutmischungen mit Gewichts-Prozentangabe sind in den nachfolgenden Pflanzlisten aufgef¿hrt.

RSM 8.1 ãBiotopflªchen, artenreiches Extensivgr¿nlandò
(Variante 1 ï Grundmischung f¿r Standorte ohne extreme Ausprªgung)
Saatgutmenge 3 bis 4 g/ mÛ in Breitflªchensaat
30 % Krªuter- und 70 % Grªseranteil (Gewichts-%)

Krªuter

Å Schafgarbe	*Achillea millefolium (0,5)*
Å Kornrade	*Agrostemma githago (2,0)*
Å Fªrberkamille	*Anthemis tinctoria (1,5)*
Å Wiesen-Glockenblume	*Campanula patula (0,2)*
Å Kornblume	*Centaurea cyanus (1,5)*
Å Wiesen-Flockenblume	*Centaurea jacea (1,5)*
Å Wiesen-Pippau	*Crepis biennis (1,0)*
Å Wilde Mºhre	*Daucus carota (1,5)*
Å Wiesen-Labkraut	*Galium mollugo (1,5)*
Å Echtes Labkraut	*Galium verum (0,5)*
Å Johanniskraut	*Hypericum perforatum (1,5)*
Å Witwenblume	*Knautia arvensis (1,0)*
Å Kleiner Lºwenzahn	*Leontodon hispidus (0,5)*
Å Wiesenmargerite	*Leucanthemum vulgare (1,5)*
Å Hornklee	*Lotus corniculatus (0,3)*
Å Kuckucks-Lichtnelke	*Lychnis flos-cuculis (0,5)*
Å Moschus-Malve	*Malva moschata (1,5)*
Å Esparsette	*Onobrychis viciifolia (1,5)*
Å Klatschmohn	*Papaver rhoeas (1,0)*
Å Kleine Bibernelle	*Pimpinella saxifraga (1,5)*
Å Wiesen-Salbei	*Salvia pratensis (2,0)*
Å Gewºhnliches Leimkraut	*Silene vulgaris (1,0)*
Å Wiesen-Bocksbart	*Tragopogon pratensis (1,8)*

Grªser

Å Strauçgras	*Agrostis capillaris (5,0)*
Å Ruchgras	*Anthoxanthum odoratum (5,0)*
Å Zittergras	*Briza media (3,0)*
Å Weiche Trespe	*Bromus mollis (5,0)*
Å Kamm-Gras	*Cynosurus cristatus (10,0)*
Å Schafschwingel	*Festuca ovina spec. (10,0)*
Å Rot-Schwingel	*Festuca rubra comm. (10,0)*
Å Rot-Schwingel	*Festuca rubra rubra (20,0)*
Å Flaumhafer	*Trisetum flavescens (2,0)*

D. Ausgleichsmaçnahmen

AUSGLEICHS-FL CHEN

Flªchen und Maçnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemªÇ Ä 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Als naturschutzrechtliche Ausgleich wurden die Flªchen A1, A2, A3 (Fl.Nr. 211, Fl.Nr. 218, Fl.Nr. 1595) Gmkg. Oberaltertheim festgesetzt.

Als artenschutzrechtliche Ausgleich wurden die Flªchen A4 & A5 (Fl.Nr. 1308/ Fl.Nr. 815) Gmkg. Oberaltertheim festgesetzt.

Weitere Festsetzungen sind dem Ausgleichsflªchenplan LA02 zu entnehmen, der Bestandteil des Bebauungsplans "Michelsberg 2" ist.

E. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaçnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestªnden gemªÇ Ä 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG sind durchzuf¿hren:

V1 Bauzeitenbeschrªnkung: Rodung und R¿ckschnitt von Gehºlzen
Zum Schutz gehºlzbr¿tender Vogelarten d¿rfen Gehºlze falls notwendig nur auçerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschlieçlich 28. Februar, zur¿ckgeschnitten oder gerodet werden.

V2 Bauzeitenbeschrªnkung: Baufeldrªumung
Die Baufeldrªumung darf zum Schutz von Bodenbr¿tern nicht wªhrend der Hauptbrutzeit von Anfang Mªrz bis Ende Juni begonnen werden. Sollte ein Baubeginn zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit nºtig sein, sind die Bauparzellen vorher auf mºgliche Vorkommen von Vogelbruten abzusuchen. Alternativ sind die Acker- und Wiesenflªchen sowie Saumstrukturen ab Mªrz bis zum Baubeginn regelmªçig, mind. alle 2 Wochen, umzubrechen.

F. Hinweise

275.0 / 274.0	Hºhenschichtlinien (1,0 m - Raster)
	bestehende Grundst¿cksgrenzen
– – – –	vorgesehene Grundst¿cksgrenzen
1186/6	Flurnummer
	vorhandene Haupt- und Nebengebªude
5.5	Maçangaben in Metern
	Bestandsvermessung

NUTZUNGS-SCHABLONE

Geschosszahl	Bauweise
GRZ	GFZ

z.B.

II	O
0.35	(0.7)

DENKMALPFLEGE

GemªÇ Art. 8 Abs. 1. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmªlern unverz¿glich dem Bay. Landesamt f¿r Denkmalpflege - Auçenstelle Bamberg - oder der Unteren Denkmalschutzbehºrde zu melden und die aufgefundenen Gegenstªnde und der Fundort unverªndert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

F¿r Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenstªndigen Erlaubnisverfahren bei der zustªndigen Unteren Denkmalschutzbehºrde von der Gemeinde zu beantragen ist.

VERSICKERUNGS-EINRICHTUNGEN

F¿r Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit nderung vom 01.10.2008 zu beachten.

BAUGESUCH

In den Plªnen sind die geplante Einfriedung, die geplante Firstrichtung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung, die Anschlusshºhen an die Erschlieçungsanlagen, die geplante Zisterne, das vorhandene Gelªnde, die geplanten Gelªndeverªnderungen und die Entwªsserungsplanung durch nivellierte Gelªndeschnitte, die Gebªudehºhen und die Gebªudegestaltung nachzuweisen.

Auf die privatrechtlichen Bestimmungen zum Nachbarschutz in BGB und zum Ausf¿hrungsgesetz in Bayern, sowie auf das Informationsheft ãRund um die Gartengrenzeñ des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz wird hingewiesen.

WASSER-RECHTLICHE GENEHMIGUNG

F¿r geothermischen Bohrungen sowie f¿r die Ausbildung von Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden. Diese ist vom Grundst¿ckseigent¿mer bei Bedarf rechtzeitig zu beantragen.

MUTTERBODEN

Nicht benºtigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundst¿cken in der Gemarkung zur Verf¿gung zu stellen (Ä 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflªchen sind im Rahmen der Bewirtschaftung Lªrm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu un¿blichen Zeiten zu erwarten und hinzunehmen, da diese orts¿blich sind. Die landwirtschaftlichen Tªtigkeiten genieçen nach Art. 14 GG Bestandsschutz.

BauNVO

F¿r diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzugsbeschlusses g¿ltigen Fassung anzuwenden.

DRAINAGELEITUNGEN

Auf den Grundst¿cken sind bestehende Drainageleitungen zu erwarten.

WASSERHALTUNG

Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebªude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu sch¿tzen.

¦bersicht
M 1:25.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Altertheim hat in der Sitzung vom 23.06.2025 gemªÇ Ä 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2025 orts¿blich bekannt gemacht.
2. Die fr¿hzeitige ¥ffentlichkeitsbeteiligung gemªÇ Ä 3 Abs. 1 BauGB mit ºffentlicher Darlegung und Anhºrung f¿r den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2025 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattgefunden.
3. Die fr¿hzeitige Beteiligung der Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä 4 Abs. 1 BauGB f¿r den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Baubauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 wurden die Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 wurde mit der Begr¿ndung gemªÇ Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 ºffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Altertheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2026 den Bebauungsplan gem. Ä 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2026 als Satzung beschlossen.

......................................, den ....
Altertheim

....
B¿rgermeister Bernd Korbmann (Siegel)

Stempel	Verfahrenstrªger: Gemeinde Altertheim, Raiffeisenstraçe 2, 97237 Altertheim; vertreten durch Bernd Korbmann, 1. B¿rgermeister
Stempel	Entwurfsbearbeitung: rº ingenieure gmbh, 97082 W¿rzburg Sedanstraçe 15, Telefon +49 931 497378-0, info@roe-ingenieure.de, www.roe-ingenieure.de

bearbeitet	gezeichnet	gepr¿ft	Pr¿fdatum	Fassung vom	Projekt-Nr.:
bo	bo	kp	10.11.2025	10.11.2025	M22037S

Vorentwurf

Planinhalt: Bebauungsplan "Michelsberg 2"	Plan-Nummer: 1 Maçstab: 1:1000 Index: 1-0-0

Projektbezeichnung:
Bebauungsplan "Michelsberg 2" - Gemeinde Altertheim

Fortschreibung

Plan			Begr¿ndung		
Index	Version	Bemerkungen	Index	Version	Bemerkungen
1-0-0	10.11.2025	Vorentwurf	1-0-0	10.11.2025	Vorentwurf

Diese(r) Unterlage/Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht verºffentlicht, vervielfªltigt oder geªndert, noch f¿r ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als f¿r das auf dem Plankopf/Betreff ausgewiesen ist.