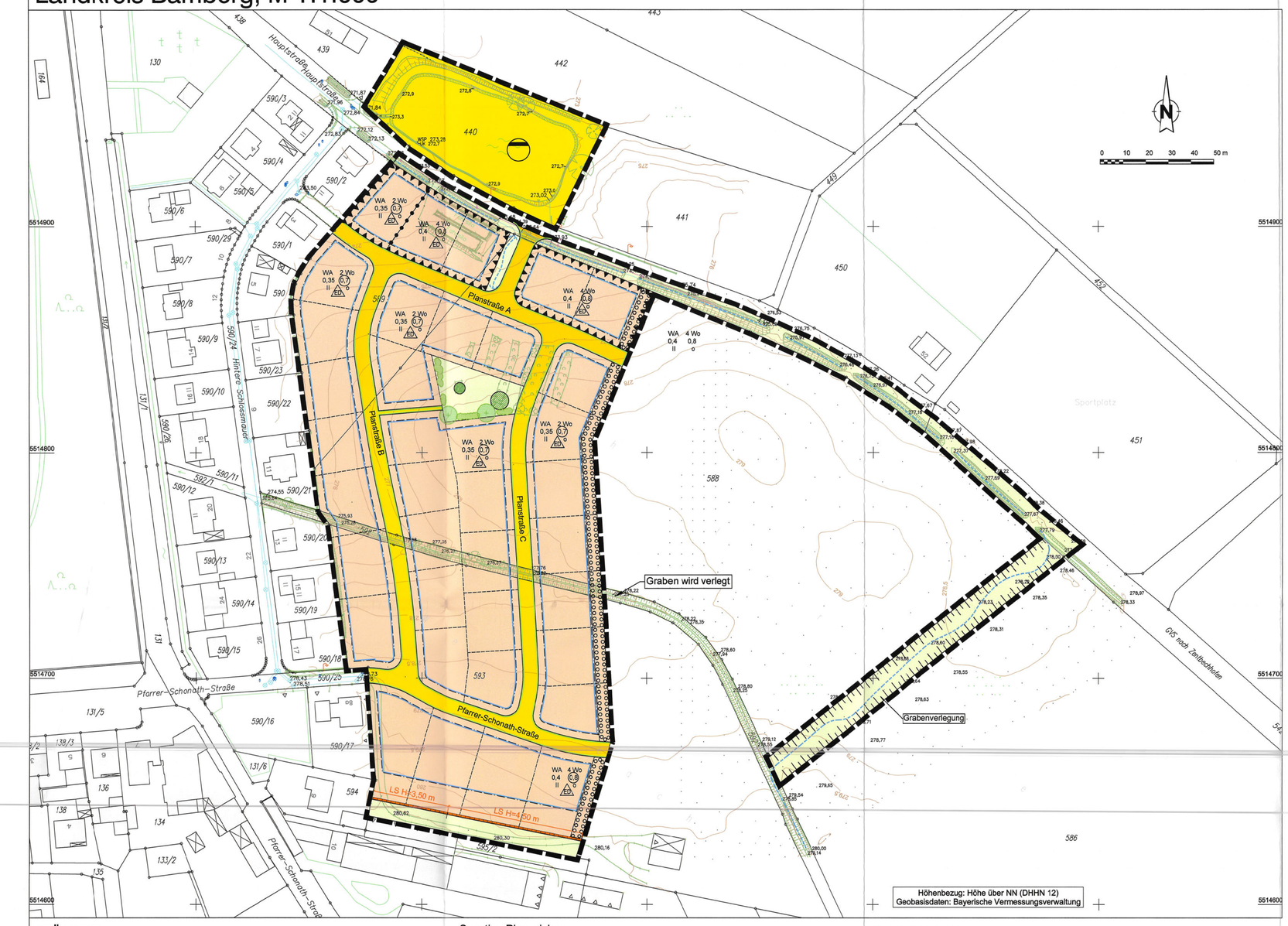
Bebauungsplan (BBP) "Kühtrieb II" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Gemeinde Pommersfelden, Landkreis Bamberg, M 1:1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Pommersfelden folgende Satzung zum Bebauungsplan "Kühtrieb II":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 12.09.2019, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl., S. 588), geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S.408)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

4 Wo – Beschränkung der Zahl der Wohnungen (Beispiel)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 – Geschossflächenzahl (Beispiel)

0,4 – Grundflächenzahl (Beispiel)

II – Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o – Offene Bauweise

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasser

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Sträucher und Bäume

Erhaltung: Gehölze

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrund

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Lärmschutzwand

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Digitale Flurkarte

Topographie

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

Immissionsschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) sind erforderliche Gesamtschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) der Außenbauteile einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Räume vorgesehen werden:

$R'_{w,res} \geq 36$ dB für Baufelder in der ersten Bauzeile entlang der Hauptstraße
$R'_{w,res} \geq 30$ dB für alle übrigen Baukörper

In den Baufeldern in der ersten Bauzeile entlang der Hauptstraße ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume an den nördlichen Gebäudeseiten nur zulässig, sofern der Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an der West-, Süd- oder Ostseite belüftet werden kann (Grundrissorientierung).
Sofern diese Grundrissorientierung nicht umsetzbar ist, sind an den nördlichen Gebäudeseiten in den Baufeldern der ersten Bauzeile lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen nur in Verbindung mit entsprechend dimensionierten Vorbauten oder konstruktiven Maßnahmen zulässig (Errichtung von schalldämmenden Vorbauten [mit geeigneter schallgedämpfter Belüftung], wie z. B. Doppelfassaden, vollverglaste Loggien, Erker oder Wintergärten, um somit eine Pegelminderung gegenüber Außenlärm durch Abschirmung [Einfügungsdämpfung] zu bewirken. Bei den schalldämmenden Vorbauten bzw. Schallschutzmaßnahmen am Gebäude darf es sich nicht um schutzbedürftige Aufenthaltsräume handeln bzw. dürfen diese nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sein).
Am Südrand des Plangebietes wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über Gelände auf 34 m Länge und im östlichen Anschluss daran mit einer Höhe von 4,5 m über Gelände auf 60 m Länge festgesetzt. Diese Abschirmung ist mit einer geschlossenen Oberfläche, einer flächenbezogenen Masse von ≥ 20 kg/m² und einem Schalldämmmaß von ≥ 25 dB(A) auszuführen.
Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind je nach Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.
Im Planbereich sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Im Planbereich sind je nach Planeinschrieb maximal 2 bzw. maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
Im Plangebiet wird einheitlich eine max. zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m über der neuen Bezugsebene (Erschließungsstraße) festgesetzt.

3. Bauweise
Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu beachten.

5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen
Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.
Auf jeder Bauparzelle sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5 m, bei Carports von 3 m einzuhalten, der nicht eingezäunt werden darf.

6. Versorgungsleitungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

7. Pflanz- und Erhaltungsgebote
Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzen sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung, Stammschutz) vor jeglichem Baubetrieb zu schützen.
Die privaten Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe nachfolgende Artenlisten). Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum aus nachfolgender „Pflanzenliste Bäume" zu pflanzen. Wird auf einem Grundstück ein vorhandener großkroniger Laubbaum erhalten, so kann dieser auf die geforderte Hochstammanzahl angerechnet werden.
Der öffentliche Spielplatz ist ebenfalls mit standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen gemäß der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" erfolgen.
Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Pflanzlisten:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mB., StU 16 - 18
- Hei., Mindestumfang 5 cm, 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Pflanzenliste Bäume

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Rosskastanie	*Aesculus hippocastanum*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Winter-Linde	*Tilia cordata"*
Heimische Obstbäume	

Pflanzenliste Sträucher

Gemeine Berberitze	*Berberis vulgaris*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Gemeiner Hartriegel	*Cornus sanguina*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Hundsrose	*Rosa canina*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Wildbirne	*Pyrus communis*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Im Süden des Geltungsbereiches wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca.2.020 m² vorgesehen. Da für das Baugebiet „Am Kühtrieb II" keine Ausgleichserfordernis besteht, steht die Fläche für andere Verfahren zur Verfügung.
Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes hat dort die Ansaat einer artenreichen Extensivwiese zu erfolgen (Verwendung einer autochthonen Wiesensaatgutmischung, Herkunftsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland", Hersteller z. B. Rieger-Hofmann, Saaten-Zeller, 2-malige Mahd/Jahr, Abtransport Mähgut, Verzicht auf jede Form von Nährstoffeintrag, Düngung usw., erster Schnitt nicht vor Ende Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September).
Zur weiteren Strukturanreicherung und Abschirmung des Wohngebietes sind naturnahe, mindestens zweireihige Hecken zu realisieren (Pflanzabstand 1,5 x 1,5, Heisteranteil mindestens 15 %). Zu verwendende Arten und Pflanzqualitäten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen:

- Hei., Mindestumfang 5 cm, 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Elsbeere	Sorbus torminalis
Gemeiner Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

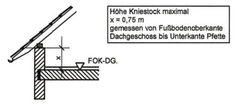
Die Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahthosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Pflanzflächen zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca.10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis ein Entwicklungszustand erreicht ist, in dem die Pflanzungen in ihrem Bestand gesichert sind.
Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern" (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchszone nicht in den gewünschten Arten, Pflanzqualitäten oder Stückzahlen zur Verfügung, sind alternativ autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zu verwenden.
Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Artenschutz
Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände haben Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von Anfang März bis Ende September, zu erfolgen.
Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind die zu fällenden Gehölze auf Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Hinweisen, welche auf eine Funktion als Fledermausquartier schließen lassen, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen
Im Gebiet wird die neue Geländehöhe durch die Höhe des Straßenniveaus der neu zu errichtenden Erschließungsstraße definiert, die weitestgehend geländeneutral herzustellen ist.
Die Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) wird für die Baurechte mit 0,3 bis 0,5 m über dem Niveau der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.
Bezugspunkt ist immer die Mitte des Baukörpers senkrecht zur Achse der Verkehrsanlage.

2. Bauliche Gestaltung
Im gesamten Gebiet sind Dachneigungen bis zu 45° zulässig.
Ein Kniestock von max. 0,75 m ist zulässig. Tonnendächer sind ausgeschlossen.
Skizze Kniestock



Dachgauben sind zulässig.
Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen ist eine Dachneigung bis 45° zulässig.

3. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen.
Soweit erforderlich können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag ausgeführt werden. Asphaltdecken sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m ist zulässig. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen.

5. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

6. Sonstiges
Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.
Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Stützmauern sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

HINWEISE UND EMPFELUNGEN

1. Bodendenkmale
Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
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, 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.

2. Regenerative Energien
Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt.
Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt.

3. Regenwassernutzung
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.
Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.
Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.
Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

4. Entwässerung
Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten. Soweit das geplante, gesammelte Einleiten von Niederschlagswasser die Grenzen der erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung nach den TRENOG überschreitet, ist die Einleitung wasserrechtlich zu behandeln und im Verfahren das DWA-Merkblatt M 153 zu beachten.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

5. Dach- und Fassadenbegrünung
Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert

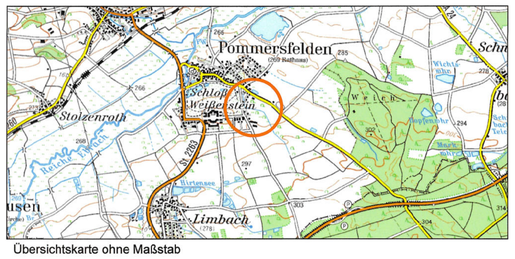
6. Oberboden
Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

7. Unter-/Kellergeschoss
Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden.

8. Verkehrsflächen
Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.
Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

9. Altlasten
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

10. Sonstiges
Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft auf den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufene Emissionen sind für ein „Wohnen auf dem Lande" typisch. Sie treten nur temporär auf und sind zu tolerieren.
Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.
Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.
Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit darauf zu achten, dass durch neue Bepflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten darf und das Lichtraumprofil gewährleistet sein muss. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Zur Beleuchtung der Straßenanlagen wird empfohlen, insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).
Zum Schutz baulicher Anlagen gegen hohe Wasserstände bzw. drückendes Wasser wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.
Durch die Verlegung des Grabens darf es zu keiner nachteiligen Veränderung (z. B. Vernässung) der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kommen. Es ist auf mögliche Drainagen zu achten. Sollten Drainagen beschädigt werden, so sind die Schäden wieder ordnungsgemäß zu beheben.



Übersichtskarte ohne Maßstab

	18.021.6/7	Datum	gez.	gepr.
PLANUNGSGRUPPE STRUNZ www.planungsgruppe-strunz.de	Vorentwurf	08.11.2018	Ba	Sf
	Entwurf	27.06.2019	Ba	Sf
	Änderung	12.09.2019	Ba	Ku
	Änderung	...	...	...
	Satzung	12.09.2019	Ba	Ku

BBP+GOP "Kühtrieb II", Gemeinde Pommersfelden

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.11.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan "Kühtrieb II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel — 16. Sep. 2019 Datum — 2. Bürgermeister

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2018 mit 04.01.2019 Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben.

Siegel — 16. Sep. 2019 Datum — 2. Bürgermeister

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Siegel — 16. Sep. 2019 Datum — 2. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 27.06.2019 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 27.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 mit 23.08.2019 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Siegel — 16. Sep. 2019 Datum — 2. Bürgermeister

Die Gemeinde Pommersfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.09.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2019 als Satzung beschlossen.

Siegel — 16. Sep. 2019 Datum — 2. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Siegel — 24. Sep. 2019 Datum — 2. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.09.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel — 27. Sep. 2019 Datum — 2. Bürgermeister