

ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung	Teilgebiet	Zahl der Voll-Geschoße	GRZ	GFZ	zulässige Dachformen	zulässige Dachneigungen
WA	I	EG + I (max. II)	0,4	0,6	SD, WD, ZD, KWD	15° - 25°
		EG + DG (max. II)	0,4	0,6	SD, WD, ZD, KWD	25° - 45°
		EG + DG (max. II)	0,4	0,6	MD	60° - 80° 15° - 30°
WA	II	EG + DG (max. II)	0,4	0,6	ghvD	25° - 35°
		EG (max. I)	0,4	0,4	SD, WD, ZD	15° - 25°

- #### Erläuterung:
- WA = Allgemeines Wohngebiet
 - I/II = Teilgebiet
 - EG = Erdgeschoss
 - DG = Dachgeschoss
 - max. I/II = max. zwei Vollgeschosse zulässig
 - GRZ = max. Grundflächenzahl
 - GFZ = max. Geschossflächenzahl
 - SD = Satteldach
 - WD = Walmdach
 - ZD = Zeltdach
 - KWD = Krüppelwalmdach
 - MD = Mansarddach
 - ghvD = gegeneinander höherversetztes Dach
 - xx* - xx* = zulässige Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Abgrenzung von Teilgebieten mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Bauweise, Bauführen, Baugrenzen, Grenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Anbauverbotszone

vorgeschlagene neue Grenzen

vorhandene Grenzen, Grenzstein

Flurnummer

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

geplanter öffentlicher Parkplatz

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

maßstäbliche Profilierung des bestehenden öffentlichen Anwanderweges

geplanter Anwanderweg

Straßenbegrenzungslinie nach gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

geplante Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptbauwerkleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

bestehende Freileitung oberirdisch mit Schutzstreifen

bestehende Ferngasleitung unterirdisch mit Schutzstreifen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

- Private Hecke
- Spielfeld
- Wasserflächen
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Sonstige Pflanzenzucht
- Lärmschutzwall
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- Bernaßung
- Höhenschichtlinien in m über NN

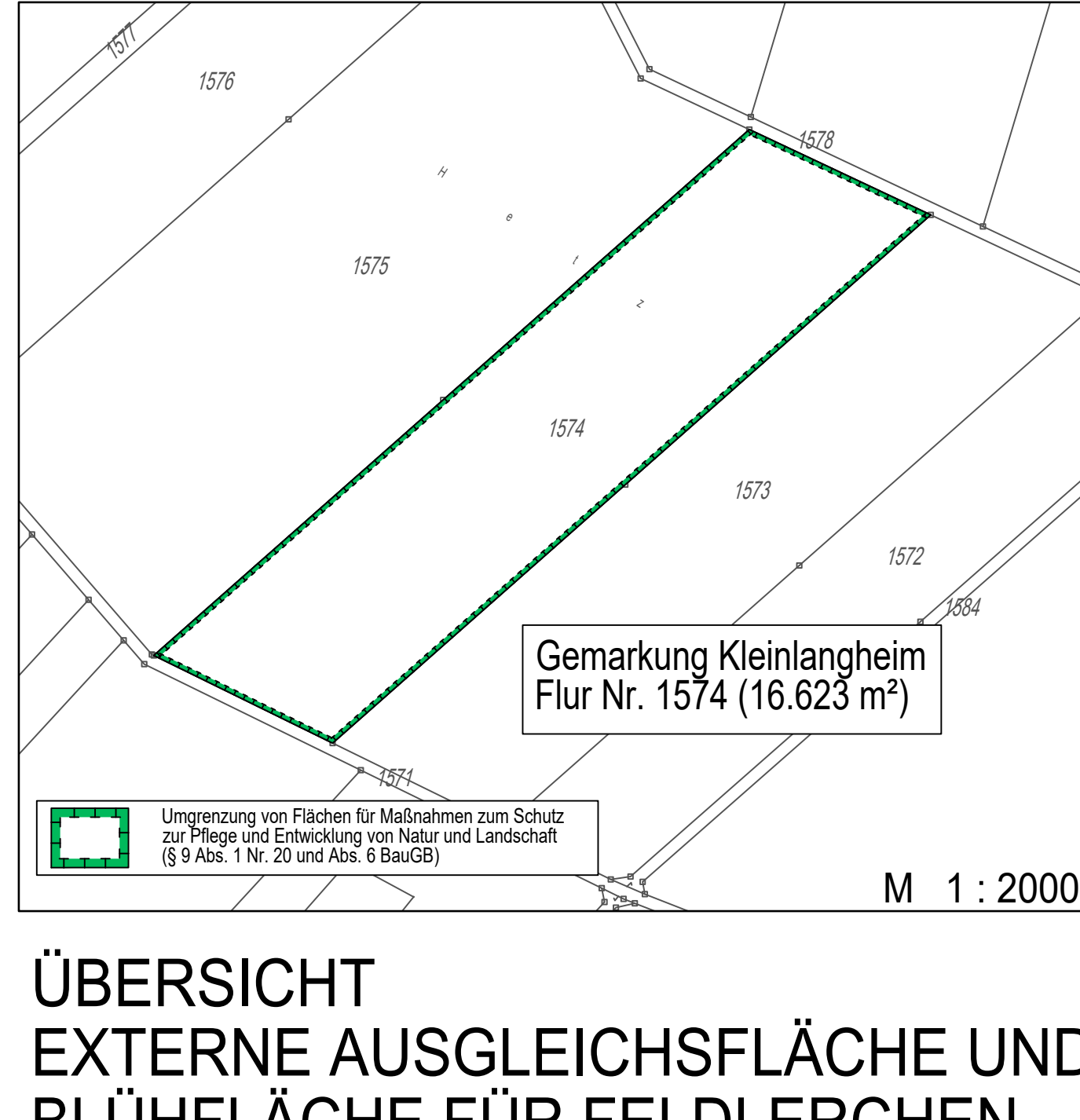
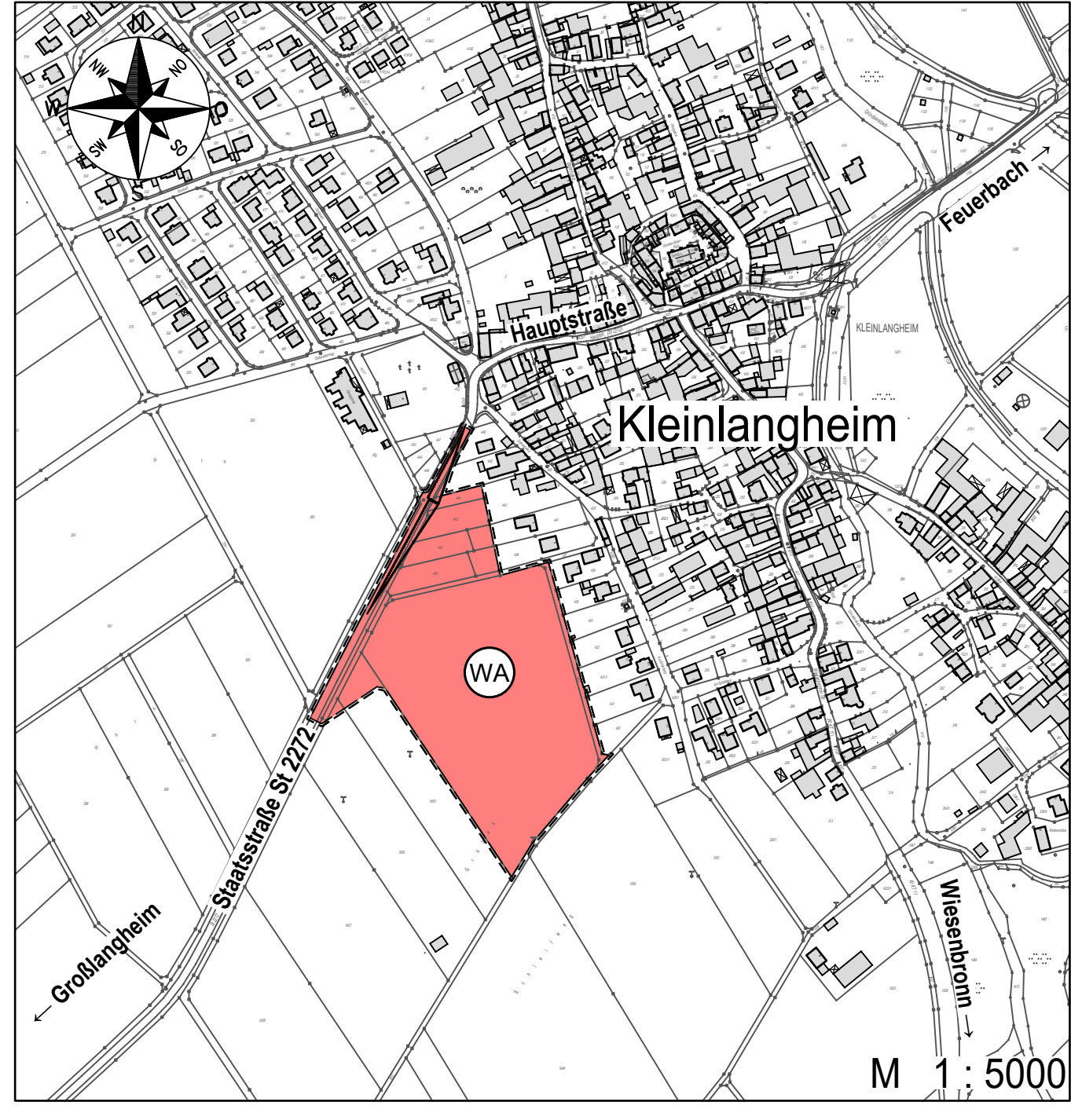
Festsetzungen

- Der Markt Kleinlangheim erlässt als Satzung aufgrund
- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
 - der Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663),
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74),

BEBAUUNGSPLAN

- I. **FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO**
1. **GELTUNGSBEREICH**
- Für das ausgewiesene Plangebiet 'Am Graben' in der Marktgemeinde Kleinlangheim, Gemarkung Kleinlangheim, gilt die nach dem Entwurf vom 27.07.2020 und i. d. F. der Beschlüsse des Marktgemeinderates vom 03.11.2020 und 15.12.2020 ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen nach dem Entwurf vom 27.07.2020 und i. d. F. der Beschlüsse des Marktgemeinderates vom 03.11.2020 und 15.12.2020 den Bebauungsplan bildet.
2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als 'Allgemeines Wohngebiet (WA)', S. des § 4 Bauutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 3.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Einzel- und Doppelhäuser

- für Teilgebiet I, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4; eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6
- für das Teilgebiet II, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4; eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4
- 3.2 Für das ausgewiesene Gebiet ist entsprechend der Planzeichnung
- für das Teilgebiet I, Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) zulässig, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf, andererseits EG+I zulässig, wobei dann maximal 2 Vollgeschosse (max. II) errichtet werden dürfen. Die maximale Haushöhe von 10,0 m darf im gesamten Teilgebiet nicht überschritten werden.
- für das Teilgebiet II, Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) zulässig, wobei das DG kein Vollgeschoss sein darf. Die maximale Haushöhe von 7,0 m darf im gesamten Teilgebiet nicht überschritten werden.
- Definition Haushöhe: Bezugspunkt für die Höheneinstellung ist der jeweilige Mittelpunkt der Länge des Grenzverlaufs entlang des betrachteten Grundstückes, gemessen an der straßenseitigen Grenze. Dies gilt auch für Eckgrundstücke. Oberer Endpunkt der Haushöhe ist die OK des Firstpunktes.
4. **BAUWEISE**
- 4.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Hausgruppen sind untersagt.
- 4.2 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
- 4.2.1 Für das Teilgebiet I:
- Für die bauliche Nutzung EG + DG, bezogen auf den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße
 - ist bei Wandhöhen von <= 4,50 m eine mögliche Dachneigung von 25° - 45° zulässig;
 - ist bei Wandhöhen von > 4,50 m eine mögliche Dachneigung von 35° - 45° zulässig;
 - ist bei Dächern mit gegeneinander höherversetzten Dachflächen eine maximale Wandhöhe der höheren Wandseite von 6,50 m, eine maximale Wandhöhe der niedrigeren Wandseite von 5,0 m zulässig.
 - Für die bauliche Nutzung EG+I, max. II, bezogen auf den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße
 - ist bei Wandhöhen von <= 6,80 m eine mögliche Dachneigung von 15° - 25° zulässig;
- 4.2.2 Für das Teilgebiet II:
- Für die bauliche Nutzung EG + DG, bezogen auf den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße
 - ist bei Wandhöhen von <= 3,50 m eine mögliche Dachneigung von 15° - 25° zulässig;
 - ist bei Wandhöhen von > 3,50 m eine mögliche Dachneigung von 15° - 25° zulässig.
- 4.3 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angreifer auf den Baulandflächen zu dulden.
5. **DÄCHER**
- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind
- im Teilgebiet I: Satteldächer, Walmdächer (auch als Zeltdach), Krüppelwalmdächer, Mansarddächer oder gegeneinander höherversetzte Dächer auszuführen. Zugelassene Dachneigungen analog Punkt 4.2, zusätzlich gilt für Mansard-Dächer eine Dachneigung von 60° / 75° - 30°.
- im Teilgebiet II: Satteldächer, Walmdächer (auch als Zeltdach) auszuführen. Zugelassene Dachneigungen analog Punkt 4.2.
- 5.2 Bei Dächern mit gegeneinander höherversetzten Dachflächen ist eine Dachneigung von 25° - 35° zugelassen. Die dazwischen entstehende senkrechte Außenwand darf höchstens eine Höhe von max. 1,75 m erreichen, gemessen von Oberkante Dachhaut bis OK Dachhaut in der Ebene der Außenkante Außenwand.
- 5.3 Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 5.4 Dachaufbauten sind zulässig. Fledermausausbauten sind nicht zulässig. Dachgauben dürfen nicht übereinander angeordnet werden. Sie sind bei Mansarddächern nur im Mansard-Bereich zulässig.
- 5.5 Dachschneitline sind zulässig, wenn sie ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
- 5.6 Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.
- 5.7 Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind in folgendem Farbton zu gestalten: ziegelrot bzw. anthrazit. Andere Farböne sind unzulässig.
6. **GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- 6.1 Gemäß Art. 81, Abs. 1 Ziffer 4 BayBO in Verbindung mit Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO wird für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen sind.
- 6.2 Jeder Bauwerber hat bei höherem Pkw-Bedarf zusätzlich die entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf privatem Grund nachzuweisen.
- 6.3 Garagen/Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich.
- 6.4 Eine Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig; hier ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
- 6.5 Vor Garagen und Carports mit direkter Aufsicht zur Straße ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.
- 6.6 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise dürfen nicht errichtet werden.
7. **ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄHIGKEIT - EINFRIEDLUNG DER GRUNDSTÜCKE**
- 7.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann alternativ
- ohne Einzäunung
 - mit Hecken (ausgenommen Thuja- & Kirschlorbeer-Hecken)
 - mit Holzlattenzäunen (ausgenommen Jägerzäune),
 - mit Metallzäunen
- hergestellt werden.
- 7.2 Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.
- 7.3 Abgrenzung privater Grundstücke untereinander: wie unter 7.1 jedoch auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 7.4 Sockelmauern an Grundstücksgrenzen, die der Ortsrandbegrenzung dienen, sind grundsätzlich unzulässig.
8. **LÄRMMISSIONEN**
- 8.1 Für Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (siehe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) sicherzustellen.
- 8.2 Für das Teilgebiet II gilt: Sofern ein Ausbau des Dachgeschosses erfolgt, sind hier aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine Aufenthaltsräume zulässig.
9. **ZUORDNUNGSFESTSETZUNG**
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden über die Kostenentlastung nach §§ 135 a-c BauGB abgerechnet.
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen für Flächen von Erschließungsanlagen (öffentliche Straßen, Wege, Plätze, etc.) werden als betragsfähiger Aufwand für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen über den Erschließungsbeitrag abgerechnet.
- II. **GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN**
1. **VERSIEGELUNG**
- Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privatgrundstücken sind Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garagenfahrflächen, Fußwege etc., soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdrüchsigem Belag anzulegen (z. B. weittüftiges Rasenpflaster, Schotterterrassen, Spuntpflasterung etc.).
2. **ANPFLANZUNGEN**
- 2.1 Bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind einheimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden.
- Für Gehölzpflanzungen sollte möglichst örtliches, genetisch aus dem Gebiet stammendes Pflanzmaterial verwendet werden.
- 2.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünflächen ist in artenspezifischer Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nach zu pflanzen.
- 2.3 Die nicht überbauten oder befestigten Flächen eines Grundstückes sind zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen.
- 2.4 Gemäß Planzeichnung ist auf Privatgrundstücken entlang der äußeren Umrandung des Plangebietes eine 2-reihige, 3,0 m breite Pflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen als Beispiel der nachstehenden Pflanzenliste vorzusehen. Fremdländische Pflanzen und Nadelgehölze (z.B. Lorbeerkrich, Thuja, Scheinzypresse, Fichten und Tannen etc.) sind nicht zulässig.
- 2.5 Maschendraht-Einfriedungen sind mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu hinterpflanzen.
- 2.6 Die öffentlichen Grünstreifen sind, soweit hier Sickermulden vorgesehen sind, als extensiv Grünland anzulegen. Sie sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut zu entfernen ist. Der erste Mähtermin muss nach dem 15. Juni liegen. Auf Düngung- und Pflanzmaßnahmen ist zu verzichten.
- Übrige, von Einbauten freie öffentliche Grünflächen entlang der Straßen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen.
- 2.7 Auf der im Plangebiet befindlichen Fläche des Spielfeldes sind innerhalb der gesamten Flurnummer keine giftigen oder insbesondere für Kinder gefährlichen Pflanzen wie Roter Hartnagel, Wasserschneeball, Liguster, Vogeibeihe, Efeu, Waldgelbblat, Weißdorn, Faulbaum, Kreuzdorn, Holunder, Heckenkirsche, Berberitze, Waldgeißel, Echte Geißelblät o.ä. erlaubt.



ÜBERSICHTS-LAGEPLAN

ÜBERSICHT EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE UND BLÜHFLÄCHE FÜR FELDLERCHEN

3. **SCHUTZGEBOT**
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwertet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzubauen und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern.
4. **ARTENAUSWAHLLISTE**
- Sträucher:
 Cornus sanguinea, Roter Hartnagel, Crataegus monogyna, Weißdorn
 Corylus avellana, Haselnuss, Prunus spinosa, Schlehe
 Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster, Rhamnus frangula, Faulbaum
 Rosa canina, Hundrose, Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
 Rosa arvensis, Feldrose, Sambucus nigra, Holunder
 Viburnum opulus, Wasserschneeball, Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
 Cornus mas, Korbweissdorn, Berberis vulgaris, Berberitze
- Kleinrohr-Bäume:
 Acer campestre, Feldahorn, Carpinus betulus, Hainbuche
 Crataegus monogyna, Weißdorn, Sorbus avium, Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia, Vogeleibeihe, Salix fragilis, Knickweide
 Salix caprea, Salweide, gewöhnliche Traubenkirsche
 Prunus padus, Obstbäume, Wildobst
- Großkronige Bäume:
 Tilia cordata, Winterlinde, Fraxinus excelsior, Esche
 Acer platanoides, Spitzahorn, Quercus robur, Stieleiche
 Quercus petraea, Eiche, Esche
- Wandbegrenzung:
 Clematis vitiflora, Waldrebe, Humulus lupulus, Hopfen
 Hedera helix, Efeu, Parthenocissus, Wilder Wein
 Lonicera periclymenum, Waldgeißelblät, Lonicera caprifolium, Echtes Geißelblät
5. **NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNGEN**
- 5.1 **Artenschutzrechtliche Vorgaben**
- Das Plangebiet dient bisher als potentieller Lebensraum für Feldlerchen. Daher müssen die Erschließungs-Bauarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit der Feldlerchen stattfinden. Zur Umgehung des Tötungsverbotes für die Feldlerche müssen die Erschließungsflächen nach der Ernte umgebrochen und bis zum Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen durch regelmäßiges Pflügen / Eggen umgebrochen gehalten werden.
- Die Blühflächen werden wie folgt angelegt und gepflegt:
- Fl.Nr. 1574: 16.623 m²
- Die Blühflächen werden wie folgt angelegt und gepflegt:
- Es werden mehrere Streifen angelegt, um den Grenzlinieneffekt zu erhöhen
 - Selbstbegrünungen auf Brachestreifen führen zur Bodenruhe und zeigen das Standortpotential. Die einzelnen Streifen sind zu erhalten.
 - Schwarzbrotstreifen sind schnelbtrocknende Lebensräume mit schütterer Vegetation. Die Bodenbearbeitung im Herbst fördert die Entwicklung der Segelfalke, die daraus entstehenden lockeren und offenen Bereiche sind ergebige Nahrungshabitate, aber auch Bruthabitate.
 - Eine Düngung auf der Gesamtfläche ist nicht zulässig.
- Schematische Darstellung der anzulegenden Blühflächen:**
-
- 5.2 Ausgleichsflächen
- Die erforderliche Ausgleichsfläche für das Plangebiet 'Am Graben' beträgt 14.143 m².
- Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann der Umfang des Blühflächenausgleichs für die Feldlerche auf die Größe der erforderlichen externen Ausgleichsfläche angerechnet werden.
- Somit kann der erforderliche externe Ausgleich vollständig über die Anlage der Blühflächen für die Feldlerchen abgedeckt werden.
- III. **HINWEISE**
1. **ENTWÄSSERUNG**
- Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
- Der Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals erfolgt an die Mischwasserkanalisation (Schiefweg) in Kleinlangheim.
- Das Oberflächenwasser wird über angelegte Oberflächengräben bzw. Regenwasserkanäle in den am südöstlichen Rand des Plangebietes angelegten Regenrückhaltebecken geführt. Von hier aus erfolgt der Anschluss an die Regenwasserkanalisation (Schiefweg) bis zur Einleitung in den Grundriensbach.
- Unter Beachtung der Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFF/relV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30, BayRS 753-1-18-U), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), gilt jeweils in der aktuellen Fassung, kann erlaubnisfrei Niederschlagswasser in den Grundstücken versickert werden.
- Niederschlagswasser von Dachflächen kann
- zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden oder
 - versickert werden, sofern eine Versicherung nach NWFF/relV erlaubnisfrei zulässig ist.
- Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal bzw. zum Oberflächengraben.
- Bei einer darüberhinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabestelle des Marktes Kleinlangheim in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.
- Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.
- Ist eine ausreichende Kanallänge zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebelanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des Marktes Kleinlangheim durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

2. **FREMDWASSER**
- Bei der abwasser-technischen Erschließung der Plangebietes ist darauf zu achten, dass anfallendes Fremdwasser (Drän-, Hangdruck-, Schicht- und Oberflächenwasser) aus Außenzugsgebieten der Schmutzwasser-Kanalisation ferngehalten wird. Dieses ist gegenüber räumlich geeigneten Vorflut zuzuleiten. Fehlanschlüsse sind zu vermeiden (kein Regen- und Fremdwasser an Schmutzwasserkanalisation, kein Schmutzwasser an Regen- und Fremdwasserkanälen).
3. **BAUGESUCHE**
- Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschritten zu versehen.
4. **BODENALTERTÜMER**
- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde, beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSO/G) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSO/G).
5. **SOLAR-/PHOTOVOLTAIKANLAGEN**
- Im Plangebiet sind auf Dachflächen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen. Diese dürfen jedoch nicht auf Dachparaständen errichtet werden.
6. **MÜLLABFUHR**
- Damit die ordnungsgemäße Abholung des anfallenden Hausmülls gewährleistet ist, haben die Bewohner der Grundstücke ihre Müllimer am Leungstag an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.
7. **EMISSIONEN**
- Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Belastungen jeglicher Art (z. B. Gölleddüngung und Pflanzenschutzmaßnahmen) durch Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu dulden sind.
8. **WERBEANLAGEN**
- Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
9. **TIEFENBOHRUNGEN**
- Tiefenbohrungen jeglicher Art (z.B. Erdwärmesonden) sind nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.
- IV. **EMPFEHLUNGEN**
1. **STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**
- 1.1 Bei freistehenden Garagen sollte die Dachform und die Dachneigung des Hauptgebäudes gewählt werden.
- 1.2 Haupt- und Nebengebäude, die baulich miteinander verbunden sind, sollten hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz, Farben- und Materialwahl gegenseitig angepasst werden.
- 1.3 Nebeneinander liegende Grenzgaragen benachbarter Grundstücke sollten möglichst im Baustil zueinander passen (gleiche Dachneigung, gleiche Firnstichung, gleiche Traufenausbildung).
2. **DÄCHER**
- 2.1 Die adattierte Gesamtbreite der einzelnen Gauen sollte max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 2.2 Flachdächer sollten begrünt werden.
3. **FASSADEN**
- 3.1 Für die Farbgebung sollten helle, warme Erdtöne, d. h. keine rein weißen bzw. primären Farböne verwendet werden. Grelle, fernwirkende Farben sollten vermieden werden.
- 3.2 Fassadenverkleidungen aus Aluminium und Kunststoff sollten nicht zur Anwendung kommen.
4. **NIEDRIGENERGIEHÄUSER**
- Für die Planung der Gebäude sollten Null- oder Niedrigenergiehäuser in Erwägung gezogen werden.
5. **INSTALLATION**
- Bei den Installationen sollten wassersparende Armaturen eingesetzt werden.
6. **SOLAR-/PHOTOVOLTAIKANLAGEN**
- 6.1 Je Dachseite sollte nur ein Anlagentyp (entweder Solar oder Photovoltaik) zur Anwendung kommen.
- 6.2 Die jeweilige Anlage sollte zudem in rechteckiger Form angeordnet werden.
7. **ÜBERBÖDEN**
- Vor Beginn der baulichen Arbeiten im Plangebiet ist der Oberboden abzutragen, seilich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sollten der heimischen Landwirtschaft für Bodenverbesserungen zur Verfügung gestellt werden.
- V. **HINWEISE**
- Die in Ziffer I / 8.1 in Bezug genommene DIN 4109 sowie die in der Begründung des Bebauungsplans und im Umweltbericht genannte DIN 18005-1, Beblatt 1 werden bei der Verwaltung der UV-Großanlagen und im Rathaus des Marktes Kleinlangheim zur Einsicht bereitgehalten und können im Rahmen der Einsichtnahme in den Bebauungsplan und der ihm zu Grunde liegenden Unterlagen eingesehen werden.
- Aufstellungsvermerk**
- Der Marktgemeinderat Kleinlangheim hat in seiner Sitzung vom 21.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Am Graben' im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Vermerk über den Billigungs- und Auslegungsbefehl im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- Der Marktgemeinderat Kleinlangheim hat den Bebauungsplan-Vorentwurf mit integrierter Grünordnung und die Begründung mit Umweltbericht sowie das Lärmgutachten jeweils in der Fassung vom 14.04.2020 in seiner Sitzung am 21.04.2020 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren (§ 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
- Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 15.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit integrierter Grünordnung und Begründung mit Umweltbericht sowie Lärmgutachten jeweils in der Fassung vom 14.04.2020 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.05.2020 bis einschl. 22.06.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.09.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis 08.10.2020 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Marktgemeinderatsitzung am 21.07.2020 behandelt.
- Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal bzw. zum Oberflächengraben.
- Bei einer darüberhinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabestelle des Marktes Kleinlangheim in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.
- Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.
- Ist eine ausreichende Kanallänge zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebelanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des Marktes Kleinlangheim durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

2. **FREMDWASSER**
- Bei der abwasser-technischen Erschließung der Plangebietes ist darauf zu achten, dass anfallendes Fremdwasser (Drän-, Hangdruck-, Schicht- und Oberflächenwasser) aus Außenzugsgebieten der Schmutzwasser-Kanalisation ferngehalten wird. Dieses ist gegenüber räumlich geeigneten Vorflut zuzuleiten. Fehlanschlüsse sind zu vermeiden (kein Regen- und Fremdwasser an Schmutzwasserkanalisation, kein Schmutzwasser an Regen- und Fremdwasserkanälen).
3. **BAUGESUCHE**
- Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschritten zu versehen.
4. **BODENALTERTÜMER**
- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde, beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSO/G) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSO/G).
5. **SOLAR-/PHOTOVOLTAIKANLAGEN**
- Im Plangebiet sind auf Dachflächen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen. Diese dürfen jedoch nicht auf Dachparaständen errichtet werden.
6. **MÜLLABFUHR**
- Damit die ordnungsgemäße Abholung des anfallenden Hausmülls gewährleistet ist, haben die Bewohner der Grundstücke ihre Müllimer am Leungstag an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.
7. **EMISSIONEN**
- Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Belastungen jeglicher Art (z. B. Gölleddüngung und Pflanzenschutzmaßnahmen) durch Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu dulden sind.
8. **WERBEANLAGEN**
- Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
9. **TIEFENBOHRUNGEN**
- Tiefenbohrungen jeglicher Art (z.B. Erdwärmesonden) sind nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.
- IV. **EMPFEHLUNGEN**
1. **STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**
- 1.1 Bei freistehenden Garagen sollte die Dachform und die Dachneigung des Hauptgebäudes gewählt werden.
- 1.2 Haupt- und Nebengebäude, die baulich miteinander verbunden sind, sollten hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz, Farben- und Materialwahl gegenseitig angepasst werden.
- 1.3 Nebeneinander liegende Grenzgaragen benachbarter Grundstücke sollten möglichst im Baustil zueinander passen (gleiche Dachneigung, gleiche Firnstichung, gleiche Traufenausbildung).
2. **DÄCHER**
- 2.1 Die adattierte Gesamtbreite der einzelnen Gauen sollte max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 2.2 Flachdächer sollten begrünt werden.
3. **FASSADEN**
- 3.1 Für die Farbgebung sollten helle, warme Erdtöne, d. h. keine rein weißen bzw. primären Farböne verwendet werden. Grelle, fernwirkende Farben sollten vermieden werden.
- 3.2 Fassadenverkleidungen aus Aluminium und Kunststoff sollten nicht zur Anwendung kommen.
4. **NIEDRIGENERGIEHÄUSER**
- Für die Planung der Gebäude sollten Null- oder Niedrigenergiehäuser in Erwägung gezogen werden.
5. **INSTALLATION**
- Bei den Installationen sollten wassersparende Armaturen eingesetzt werden.
6. **SOLAR-/PHOTOVOLTAIKANLAGEN**
- 6.1 Je Dachseite sollte nur ein Anlagentyp (entweder Solar oder Photovoltaik) zur Anwendung kommen.
- 6.2 Die jeweilige Anlage sollte zudem in rechteckiger Form angeordnet werden.
7. **ÜBERBÖDEN**
- Vor Beginn der baulichen Arbeiten im Plangebiet ist der Oberboden abzutragen, seilich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sollten der heimischen Landwirtschaft für Bodenverbesserungen zur Verfügung gestellt werden.
- V. **HINWEISE**
- Die in Ziffer I / 8.1 in Bezug genommene DIN 4109 sowie die in der Begründung des Bebauungsplans und im Umweltbericht genannte DIN 18005-1, Beblatt 1 werden bei der Verwaltung der UV-Großanlagen und im Rathaus des Marktes Kleinlangheim zur Einsicht bereitgehalten und können im Rahmen der Einsichtnahme in den Bebauungsplan und der ihm zu Grunde liegenden Unterlagen eingesehen werden.
- Aufstellungsvermerk**
- Der Marktgemeinderat Kleinlangheim hat in seiner Sitzung vom 21.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Am Graben' im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Vermerk über den Billigungs- und Auslegungsbefehl im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- Der Marktgemeinderat Kleinlangheim hat den Bebauungsplan-Vorentwurf mit integrierter Grünordnung und die Begründung mit Umweltbericht sowie das Lärmgutachten jeweils in der Fassung vom 14.04.2020 in seiner Sitzung am 21.04.2020 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren (§ 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
- Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 15.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit integrierter Grünordnung und Begründung mit Umweltbericht sowie Lärmgutachten jeweils in der Fassung vom 14.04.2020 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.05.2020 bis einschl. 22.06.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.09.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis 08.10.2020 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Marktgemeinderatsitzung am 21.07.2020 behandelt.
- Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal bzw. zum Oberflächengraben.
- Bei einer darüberhinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabestelle des Marktes Kleinlangheim in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.
- Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.
- Ist eine ausreichende Kanallänge zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebelanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des Marktes Kleinlangheim durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

Vermerk über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 01.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit integrierter Grünordnung sowie die Begründung (Entwurf) und der Umweltbericht (Entwurf) jeweils in der Fassung vom 27.07.2020 wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2020 bis einschl. 08.10.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.09.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis