Typ Nr. 1	
0,30	1,00
TH 6,30 m	FH 10,50 m
III (II+D)	2 Wo
SD / PD / WD / ZD	

Typ Nr. 2	
0,40	1,00
TH 6,30 m	FH 10,50 m
III (II+D)	2 Wo
SD / PD / WD / ZD	

A. Typenschablone

Für die in der Planzeichnung mit " Typ ... " gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengefassten Inhalte; Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in den Kapiteln B & C erläutert.

Typ Nr.	
GRZ	GFZ
TH ...... m	FH ...... m
Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß	.... Wo
Dachform	

B. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach §9 BauGB & BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

...Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, siehe Typenschablone).

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Jeweilige Angabe in der Nutzungsschablone der Einzelbereiche:

0,30 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)
Eine nachträgliche Aufteilung mehrerer Grundstücke durch Verschmelzung und Neuaufteilung ist nur zulässig für neu entstehende Einzelgrundstücke mit mindestens 600 m² Grundstücksgröße.

(1,00) — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 & § 20 Abs. 2 BauNVO)

TH ..... m — Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Bei Pultdach gilt der niedrigere Dachanschluss als Traufwand.

FH ..... m — Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.
Bei Pultdach gilt der höhere Dachabschluss als First. Die Firsthöhe von Gebäuden mit Pultdächern muss den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.
Dies trifft nicht auf Versetze Pultdächer mit den jeweils höheren Dachabschluss in der Gebäudemitte zu.
Der höhere Dachabschluss ist bei Pultdächern nur auf der Süd-, Südwest- und Südostseite des Gebäudes zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

III (II+D) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das letzte ein ausgebautes Dachgeschoss ist. (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Im Gesamtumgriff gültige Festsetzungen:

Überschreitung der Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 % überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).

EG-FFH ..... m ü. NN — **Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Hauptgebäuden**
Höhenangabe der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß, durch Festlegung der Fertigfußbodenhöhe im EG bezogen auf NN-Höhen.
Höhenangabe der fertigen Ergeschossfertigfußbodenhöhe mit Vorgabe der jeweiligen Anschlußseite an das neue Gelände und die zugeordnete Oberflächenentwässerungseinrichtung.
Dabei ist die NN-Höhenvorgabe des Höhensteins maßgebend.
Zulässig sind Abweichungen von der angegebenen NN-Höhe bis + 0,50 m und - 0,20 m.
Vor Beginn der Aushubarbeiten am Grundstück muss das Schnurgerüst durch eine von der Gemeinde Gerhardshofen authorisierte Stelle abgenommen und freigegeben werden. Die Abnahme ist bei der Gemeinde mindestens 2 Tage vorher zu beantragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

Höhenlage der Garagenfußbodenhöhe als Höchstmaß
Der Fußboden der Garage darf max. 50 cm über der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße liegen.
Die Anschlusshöhe wird mittig vor der Garagenzufahrt gemessen.
Abnahme Schnurgerüst der Garage wie bei Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

H — Als Bezugshöhe ist im Baugebiet ein Festpunkt mit genauer Angabe der NN-Höhe markiert. Der Festpunkt ist im Bebauungsplan als Planzeichen und Hinweis enthalten und kann bei der Gemeinde Gerhardshofen angefragt werden.

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

o ED — offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 & 2 BauNVO).

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 3 BauNVO)

Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude, bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max ± 5 ° sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

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

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich (§9 Abs. 1 Nr. 4 & 11 BauGB)

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

Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, und Abs. 6 BauGB)
Zur Sicherung der Wasserversorgung müssen eigene Trinkwasserbrunnen gebohrt, eingerichtet und unterhalten werden.
Gemeinschaftliche Nutzung von Trinkwasserbrunnen durch mehrere Anwesen ist zulässig soweit die Zuständigkeit für den Unterhalt und die Pflege eindeutig zugeordnet und geregelt ist.
Notwendige Kontrolluntersuchungen und Prüfungen sind durch die privaten Brunnenbetreiber auf eingene Kosten zu veranlassen.
Die Einholung von Bau- und Betriebsgenehmigungen für die privaten Trinkwasserversorgungsanlagen außerhalb des Freistellungsverfahrens abgeleitet aus dem Bebauungsplan ist zusammen mit den Eingabeplänen der Wohn- und Nebengebäude bei den zuständigen Behörden durch die Besitzer zu veranlassen.
Die einschlägigen Vorschriften sind dabei zu beachten.

Eingriffe in die Grundwasserstockwerke durch Erdwärmesonden, Förder- und Schluckbrunnen für Heizungswärmepumpen u. a. Bohrungen, ausgenommen die Errichtung der Trinkwasserbrunnen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) 20-kV-Freileitung der N-Ergie

Baubeschränkungszone und Abstandsvorgaben der N-Ergie sind einzuhalten.

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

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) für Straßenbegleitgrün, Randflächen und Entwässerungsanlagen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Entwässerungsmulden mit belebter Bodenzone etc.)

Öffentliche Grünfläche als Freizeitanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
Schutzhütten, Pergolen, Spielhäuser & Unterstände innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind in untergeordnetem Maß zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

GW — Grünweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zulässige Befestigung als Grünweg mit mineralischen Substrataufbau.
Pflaster, Asphalt und andere dichte Beläge sind unzulässig.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 & 16 BauGB) Oberflächenentwässerungsgräben und Rückhalteanlagen mit und ohne Grundsee im öffentlichen Bereich.

Ableitung aller Oberflächenwässer aus öffentlichen Flächen und der Überschusswässer aus privaten Flächen in Einrichtungen zur Oberflächenwasserabführung in dezentrale und abschließende Rückhalte- und Versickerungsmulden jeweils mit belebter Bodenzone.

Oberflächenwasserableitung als Verrohrung - Übergabeschacht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 & 16 BauGB)
Im Zuge der öffentlichen Erschließung erhält jedes Anwesen einen Übergabeschacht am vorgesehenen niedrigsten Grundstückspunkt. Die maximal mögliche Ableitungshöhe von Oberflächenwasser aus dem Grundstück wird durch die Rohrableitung im Übergabeschacht festgelegt. Alle Grundstücksmodellierungen und Höhenfestlegungen von Flächen, die eine Oberflächenwasserableitung erforderlich machen sind so auszuführen, daß eine Ableitung über den Übergabeschacht erfolgen kann.
Abweichend von der Höhenvorgabe ausgeführte unterhalb der Ableitungshöhe liegende Grundstücksmodellierungen müssen über Versickerungsanlagen im Grundstück entwässert werden, bzw. durch Hebeanlagen in die öffentliche Oberflächenentwässerung geleitet werden.
Bei Kelleraußentreppen muß das Regenwasser durch Überdachung abgefangen werden.
Der Anschluss der Oberflächenentwässerung tiefer liegender Grundstücksteile sowie von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Hier Grundsee in der Rückhalteanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche A1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Anlage eines Pufferstreifens als Siedlungsrand mit Streuobstneupflanzung;
Extensive Kräuterwiesennutzung ohne Düngung mit einschüriger Mahd und Entfernung des Schnittmaterials; Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen siehe nachfolgende Festsetzungen.
Ausbildung von flachen Rasenmulden zur kontrollierten Ableitung von Oberflächenwasser aus den nördlich anschließenden Ackerflächen.
Ableitung zum westlichen Entwässerungsgraben auf Flur Nr. 288 sowie zur mittig im Baugebiet festgesetzten Entwässerungsmulde zwischen den Baugrundstücken Nr. 7 und Nr. 8.
Anlage und Pflege eines Wiesenweges als Fußwegverbindung.

Versickerungsfähige Beläge
In dem Baugebiet sind für Stellplätze und untergeordnete befestigte Flächen nur Beläge zulässig, die eine Oberflächenwasserversickerung zulassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Bodenschutz
Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Blei-gedeckten Anteilen, auch bei Eingangsüberdachungen, Gauben oder Erkern sind nur bis insgesamt 50 m² zulässig. Dachrinnen und Fallrohre können dabei vernachlässigt werden. Bei Blecheindeckungen über 50 m² muss die Oberflächenbehandlung den jeweils gültigen Vorschriften zur Verwendung im Außenbereich genügen. Einzuhalten ist dabei auch die NWFreiV mit dem jeweils neuesten Stand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Gehölzstreifen erhalten

Vorhandene Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).

Baum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können um +/- 3,0 m verschoben werden.

Baumpflanzungen in den Baugrundstücken
Pflanzung von min. einem Laubbaum oder Obstbaum auf Privatgrund pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche als Grundstücksbegrünung einschließlich der im Plan dargestellten Bäume als Pflanzbindung.
Als Grenzabstände einzuhalten sind, abweichend von Art. 47-52 AGBGB, für Bäume mind. 1,0 m zu öffentlichen Grundstücksgrenzen, sowie zu Straßen- und Wegerändern mind. 1,0 m.
Die Freihaltung des Lichtraumprofiles der Baumkrone bis 4,5 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).

Obstbaumreihe als Siedlungsrand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).
Pflanzung von mind. einem Obstbaumhochstamm nach exemplarischer Pflanzliste pro 70 m² Grünstruktur in der Ausgleichsfläche A1. Pflanzabstand zwischen den Bäumen mind. 8,0 m.

Exemplarische Pflanzliste:

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.

Großkronige Bäume
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm

Acer campestre	Feldahorn	Robina pseudoacacia	Robinie
Acer platanoides	Spitzahorn	Sophora japonica	Schnurbaum
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Juglans regia	Walnuss	Tilia cordata	Winterlinde
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Populus tremula	Zitterpappel		

Kleinkronige Bäume
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus laevigata	Weißdorn	Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere	Salix alba	Silberweide als Kopfw.

Obstbaumhochstämme
Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v, oB min. 8 - 10 cm, Kronenansatz mindestend 1,80 m hoch.
Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste des Merkblattes "Streuobst" der Bayerischen Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau. Verwendung von alten Obstsorten.

Sträucher für Gehölzstreifen und freiwachsende Hecken
Pflanzgröße: Str, Hei 2 x v, oB

Alnus incana	Grauerle	Salix daphnoides	Reifweide
Cornus mas	Kornelkirsche	Salix fragilis	Knackweide
Cornus sanguinea	Hartriegel	Salix incana	Lavendelweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix pentandra	Lorbeerweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix purpurea	Steinweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix triandra	Mandelweide
Ribes nigrum	Schwarze Johannisb.	Salix viminalis	Hanfweide
Salix cinerea	Aschweide	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), soweit sie nicht innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Leitungsrecht zur Unterbringung von Telekom, Breitband und anderen Sparten. Verlegung von 4 Leerrohren DN 110 im Grundstück Nr. 13 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Bebauungsplan Nr. 23 "Willmersbach Mühlleite" (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Abgrenzung von Ausbauabschnitten für die Erschließung.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 BauGB & § 16 Abs. 5 BauNVO).

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)

1. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

2. Hauptgebäude

2.1 Dachform, Dachüberstand
Zulässige Dachformen sind **Satteldächer** (SD), **Pultdächer** (PD), **Walmdächer** (WD) und **Zeltdächer** (ZD) entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone
Bei Satteldächern ist eine Krüppelwalmausbildung zulässig.
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen.
Beim Pultdach wird der tiefere Dachabschluss als Traufe betrachtet. Der Dachvorsprung am höheren Dachabschluss darf bei Pultdächern max. 20 cm betragen (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.2 Dachneigungen
Die zulässigen Dachneigungen sind abhängig von der Dachform des Gebäudes (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
SD = 30° - 50°
PD = 10° - 26°
WD / ZD = 26° - 45°

2.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen oder mittelgrauen bis anthrazit gefärbten Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
Für Dachneigungen bis 26° sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien wie Blecheindeckungen o. ä. mit Metalloberfläche oder naturroter Oberfläche zulässig.
Dachgauben sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 30° und abgeleitet aus den festgesetzten Dachformen zulässig; die maximale Gaubenbreite pro Gaube (gemessen an den Außenkanten ohne Dachüberstand) beträgt 2,50 m. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge aller Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand).
Außenwandbündige Zwerchgiebel & gegenüber der Außenwand vorspringende Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels & des Zwerchhauses muss mind. 40 cm unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.4 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaikelement zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe und Ortgang muss mind. 40 cm betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

3. Gestaltung der Garagen / Stauraum
Für Garagen sind dieselben Dachformen wie für das Hauptgebäude und zusätzlich Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig (vgl. Nutzungsschablone), Dachneigung mit max. 5° Differenz zum Hauptgebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Hauptgebäude.
Die Gestaltung aneinandergebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).
Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig.
Bei Garagen auf den Baugrundstücken Nr. 5, 6, 9 und 10 ist bei Grenzbebauung zu den nördlich anschließenden Grundstücken nur eine Dachausbildung mit Traufanschluss zur Grundstücksgrenze zulässig.
Carports sind auch mit Flachdach zulässig.
Der Mindestabstand aller Garagentore vom Rand der öffentlichen Straße beträgt 5,00 m.
Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 & 5 BayBO).

4. Einfriedungen
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Sockel bis maximal 10 cm über dem anschließenden Gelände sind zulässig.
Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Holzlatten-, Metallfelder- und Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
Mauern aus Natursteinen, Betonformsteinen und Gabionen sind nur zur Geländeabstützung zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

5. Geländeanpassung
Die Oberflächenmodellierung der gesamten Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist höhenmäßig mit ausreichend Gefälle zum als Planzeichen festgesetzten Übergabeschacht der Oberflächenwasserableitung vorzunehmen (siehe dazu auch unter Punkt B.10. Planzeichen Oberflächenwasserableitung als Verrohrung - Übergabeschacht)
Die Anlieger haben auf allen Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

D. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien
4. Flurstücksnummern (beispielhaft aus der Planzeichnung) — 293
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bebauungsvorschlag
6.1 Hauptgebäude
6.2 Garage
7. Nummerierung der Grundstücke (beispielhaft aus der Planzeichnung) — (8)
8. Vorraussichtliche Größe der Grundstücke (beispielhaft aus der Planzeichnung) — 742 m²
9. Vorhandener Baum
10. Bemaßung — 5
11. **Umgang mit Oberflächenwasser - Versickerungsmaßnahmen, Regenwasserzisternen**
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Anfallendes Oberflächenwasser aus Dachflächen und Belagsflächen soll, soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen, in den Grundstücksflächen durch Versickerungsmaßnahmen wie Gräben, Sickermulden, Rigolen u. a. verbleiben.
Zur Oberflächenwasserrückhaltung und Einsparung von Brunnenwasser wird für jedes Anwesen die Errichtung einer Regenwasserzisterne empfohlen. In der Zisterne ist das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung zu verwenden.
Empfohlene Größe der Auffangbehäler pro 100 m² Dachfläche mindestens 2,5 m³.
Überschüssiges, aufgrund vorhandener Bodenversickerungswerte nicht versickerbares und zurückhaltbares Oberflächenwasser kann über den Übergabeschacht in das öffentliche Oberflächenwassergrabensystem eingeleitet werden (siehe B. Festsetzungen Nr. 10).
12. **Schutz gegen drückendes Wasser**
Die Kellergeschosse und alle Wände im Bodenanschlussbereich unter vorh. Außenanschlusshöhen sollten in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Die Verwendung des Einbaues von wasserdichtem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.
13. **Baustoffe**
Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
14. **Archäologische Funde**
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon: 0911/23585 - 0, Fax: 0911/2358528 oder den Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).
15. **Stellplatzverordnung**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Willmersbach Mühlleite" gelten die Vorgaben aus Artikel 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) in Verbindung mit dem Anhang 1 (GaStellV).
16. **Höhenplanung**
Im Zuge der Eingabeplanung ist eine Höhenplanung der Gebäude und der Außenanlagen mit Angabe von Höhen in m über NN und mit Bezug auf vorhandene Straßenanschlusshöhen vorzulegen.
Diese ist Bestandteil der Eingabeplanung hinsichtlich des gemeindlichen Einvernehmens.
Ein Fehlen bewirkt die Unvollständigkeit der Bauvorlagen.
17. **Oberboden**
Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
18. **Immissionsrichtwerte für Lärm im allgemeinen Wohngebiet**
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
- tags (06:00 - 22:00 Uhr): 55 dB(A); - nachts (22:00 - 06:00 Uhr): 40 dB(A)
Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.
Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden.
Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

E. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 24.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung, Bebauungsplan Nr. 23 "Willmersbach Mühlleite" beschlossen.
Der Beschluss wurde am 21.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.06.2014 bis 14.07.2014 mit der Fassung vom 22.05.2014.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.06.2014 bis 14.07.2014 mit der Fassung vom 22.05.2014.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.06.2014.
Außerdem wurde am 24.02.2014 ein Scopingtermin durchgeführt.

3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Die Abwägung mit Beschlussfassung zu den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 18.09.2014.

4. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung, Bebauungsplan Nr. 23 "Willmersbach Mühlleite" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 18.09.2014 (einschließlich in der Sitzung vom 18.09.2014 besprochenen Änderungen) gebilligt und die Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 01.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange
Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Grünordnung, Bebauungsplan Nr. 23 "Willmersbach Mühlleite" für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.10.2014 bis 10.11.2014 mit der Fassung vom 18.09.2014.
Die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.10.2014 bis 21.11.2014 mit der Fassung vom 18.09.2014.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.10.2014.

6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Der Gemeinderat hat nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 12.12.2014 die Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung, Bebauungsplan Nr. 23 "Willmersbach Mühlleite" gemäß Abwägungsbeschlüssen zu den Stellungnahmen gebilligt.
Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden über die Beschlussfassungen unterrichtet.

7. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Gerhardshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2014 den Bebauungsplan mit Grünordnung, Bebauungsplan Nr. 23 "Willmersbach Mühlleite" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 12.12.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gerhardshofen, den ______________ ____________________________ Siegel
Bürgermeister Jürgen Mönius

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Grünordnung, Bebauungsplan Nr. 23 "Willmersbach Mühlleite" ist damit in Kraft getreten.

Gerhardshofen, den ______________ ____________________________ Siegel
Bürgermeister Jürgen Mönius

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

GEMARKUNG WILLMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "WILLMERSBACH MÜHLLEITE"

GEMEINDE GERHARDSHOFEN

LANDKREIS NEUSTADT A. D. AISCH - BAD WINDSHEIM

BURGHASLACH, DEN 12.12.2014

MM
Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Marktplatz 2, 96152 Burghaslach
Tel.: 09552/920800, Fax: 920809