

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit int. Grünordnung

## "WA Gsteinach II"

### PRÄAMBEL

Der Markt Hofkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (EGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Gsteinach II" ist die Planzeichnung M 1:500 vom 14.10.2025 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

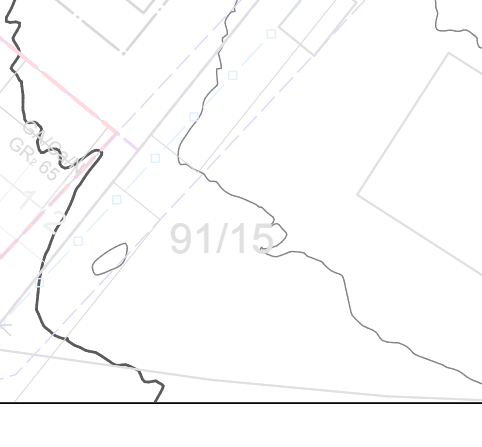
### § 2 Bestandteile der Satzung

- Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Gsteinach II" besteht aus:
1. Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil und den planlichen und textlichen Festsetzungen
  2. Begründung vom 14.10.2025
  3. Umweltbericht vom 14.10.2025
  4. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.10.2025

01	Planzeichnung
02	1:500



### Schnitt als Hinweis



### A. Festsetzung durch Planzeichen

- A.1 Art baulicher Nutzung**
- (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
- A.2 Maß baulicher Nutzung**
- 2.1 GR\_180 maximal zulässige Grundfläche (1) für Hauptgebäude in qm; hier 180qm
- 2.2 GR\_75 maximal zulässige Grundfläche (2) für Garagen, Carports und Nebengebäude; hier 75 qm
- 2.3 ab zulässiger Haustyp, hier wahlweise Haustyp a oder b
- A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 3.1 E/D Einzelhaus (E) oder Doppelhaus (D) zulässig
- 3.2 Baugrenze für Hauptgebäude
- 3.3 Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (N)

### A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

- 4.1 4 Wo maximal zulässige Anzahl an Wohnungen, hier z.B. max. vier Wohnungen zulässig

### A.5 Bauliche Gestalt

- 5.1 Firstrichtung festgesetzt

### A.6 Verkehrsflächen

- 6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2 öffentlicher Feldweg/Wirtschaftsweg
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie

### A.7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7.1 zu pflanzender Baum gem. Festsetzung C.9 ff (Standort als Hinweis)
- 7.2 Fläche mit Pflanzbindung
- 7.3 private Grünfläche
- 7.4 Waldfläche (ist auf Dauer zu erhalten)
- 7.5 Baumfalzgrenze, hier 15m gemessen vom Stamm
- 7.6 Kompensationsfläche mit Bezug zu textlicher Festsetzung 10.1.1

### A.8 Bemaßung

- 8.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 8.2 festgesetzter Höhenkanten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null bezogen auf den jeweiligen Bauparc

### A.9 Sonstige Planzeichen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Nachrichtliche Übernahmen

- N.1 Flächen aus der Biotopkartierung
- N.2 Hauptwassererleitung

### B. Hinweise durch Planzeichen

- vorgeschlagenes Hauptgebäude
- vorgeschlagene Nebengebäude
- vorgeschlagene Zufahrt
- Bauartzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1
- Grundstückgröße in Quadratmeter, hier 881qm
- Höhenlinie in Meter ü. N.N., hier z.B. 479,50 üNN
- sonstiger Baum/Strauchbestand
- bestehende Flurgrenze
- bestehende Haupt/Nebengebäude
- bestehende Flurnummer
- bestehende Hausnummer

### Nutzungsschablone als Hinweis

GR1	Zulässige Grundfläche in qm für Wohngebäude
GR2	Zulässige Grundfläche in qm für Garagen/Carports/Nebengebäude
ab	Zulässiger Haustyp
E/D/G	Zulässige Bauweise
GARAGEN	Zulässige Bauweise für Nebengebäude GA = Garage CA = Carport N = Nebengebäude

### A.7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7.1 zu pflanzender Baum gem. Festsetzung C.9 ff (Standort als Hinweis)
- 7.2 Fläche mit Pflanzbindung
- 7.3 private Grünfläche
- 7.4 Waldfläche (ist auf Dauer zu erhalten)
- 7.5 Baumfalzgrenze, hier 15m gemessen vom Stamm
- 7.6 Kompensationsfläche mit Bezug zu textlicher Festsetzung 10.1.1

### A.8 Bemaßung

- 8.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 8.2 festgesetzter Höhenkanten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null bezogen auf den jeweiligen Bauparc

### A.9 Sonstige Planzeichen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Nachrichtliche Übernahmen

- N.1 Flächen aus der Biotopkartierung
- N.2 Hauptwassererleitung

### C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. §12 Abs. 3a BauNÜ nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabentag im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

- 1.2 Zeitliche Befristung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauBG Die Bebauung muss innerhalb von 5 Jahren nach Satzungsbeschluss umgesetzt werden sein. Wird die geplante Baumaßnahme nicht innerhalb dieser 5 Jahre umgesetzt erfährt das Baurecht mit Ablauf dieser Zeit. Nach dieser Zeit sind sämtliche (bereits errichtete) bauliche Anlagen zurückzubauen und in den Ursprungszustand (hier Wiese) zu versetzen.

- 1.3 Zulässig sind grundsätzlich folgende Nutzungen: WA (Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
- Wohngebiete, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Nicht zulässig - auch nicht ausnahmsweise zulässig - sind: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewebes, Anlagen für Verwaltungen.

- 1.4 Nicht zulässig - auch nicht ausnahmsweise zulässig - sind: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewebes, Anlagen für Verwaltungen.

- 1.5 Sämtliche Eingriffe in die bestehende Waldfläche und magerer Saumfläche entlang des Feldweges durch z.B. Geländemodellierung, unsachgemäße Pflege (Mahd), die Lagerung von Produkten oder ähnlichen Handlungen die zu einer Beeinträchtigung des Bestandes führen sind unzulässig, dies trifft auch für beispielsweise vorübergehende Lagerungen zu.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 maximal zulässige Grundfläche Die maximale Grundfläche für Haupt-(GR1) und Nebengebäude (GR2) definiert sich durch die im Plan festgesetzten GR-Werte in Quadratmeter.

- 2.2 Zulässige Überschreitungen Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden.

- 2.3 Zulässige Haustypen / Wandhöhen Haustyp a: es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig zulässige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,00 m. Garagen, Carports, Nebengebäude: zulässige Wandhöhe 3,0 m gemessen vom Höhenkantenbezugspunkt. Eine Wandhöhe ab OK Fertigtübboden von 3,0 m und maximale tafelartige Wandhöhe von max. 4,0 m ab vorhandendem Gelände. (Hinweis B. Nr.6) ist einzuhalten.

- 2.4 Wandhöhe Die Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkantenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachaußenkante gemessen.

- 2.5 Geländeerweiterungen Abgrabungen sind bis max. 1,2 m zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 1,2 m zulässig. Das vorhandene Gelände (siehe Hinweis B. Nr.6) ist an den Grundstücksflächen zu erhalten. Ausgenommen hiervon ist der Bereich innerhalb zwischen Straße und Garage (i.d.R. 6m Tiefe), hier ist eine Anpassung des Geländes an die Straßenhöhe zulässig. Ein direktes Ananändergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig, dies trifft auch bzw. insbesondere an den Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken zu, hier darf der zuerst eingetragene Bauantrag Vorrang.

- 2.6 Zulässige Überschreitungen Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden.

- 2.7 Zulässige Haustypen / Wandhöhen Haustyp a: es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig zulässige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,00 m. Garagen, Carports, Nebengebäude: zulässige Wandhöhe 3,0 m gemessen vom Höhenkantenbezugspunkt. Eine Wandhöhe ab OK Fertigtübboden von 3,0 m und maximale tafelartige Wandhöhe von max. 4,0 m ab vorhandendem Gelände. (Hinweis B. Nr.6) ist einzuhalten.

- 2.8 Wandhöhe Die Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkantenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachaußenkante gemessen.

- 2.9 Geländeerweiterungen Abgrabungen sind bis max. 1,2 m zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 1,2 m zulässig. Das vorhandene Gelände (siehe Hinweis B. Nr.6) ist an den Grundstücksflächen zu erhalten. Ausgenommen hiervon ist der Bereich innerhalb zwischen Straße und Garage (i.d.R. 6m Tiefe), hier ist eine Anpassung des Geländes an die Straßenhöhe zulässig. Ein direktes Ananändergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig, dies trifft auch bzw. insbesondere an den Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken zu, hier darf der zuerst eingetragene Bauantrag Vorrang.

#### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.

#### 4. Kompensations-/Ausgleichsflächen

- 10.1 Es werden folgende Kompensationsflächen § 1 a BauBG festgesetzt und dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "WA Gsteinach II" zugerechnet.

- 10.1.1 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.2 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.3 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.4 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.5 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.6 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.7 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.8 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.9 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.10 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.11 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.12 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.13 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.14 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.15 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.16 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.17 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.18 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

- 10.1.19 Fläche (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (lange Ausparnung))
- Lage/Flächenkennung: Gartweg
- Fläche: 366 qm
- Grünland (BNT): Grünland G11 / Wertpunkte
- Ziel (BNT): Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) 6431 / 8 Wertpunkte
- Berechnung: 366 qm \* (8-3) = 1830 Wertpunkte
- Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Wiese (keine Maßnahmen erforderlich)
- Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt; bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Ausdehnungsphase

### D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. **Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)**
- 1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.
- 1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

- 1.3 **Löschwasserversorgung**
- 1.3.1 Im Zuge der Wasserversorgung wird auch der Löschwasserversorgung Rechnung getragen. Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans "WA Gsteinach II" mitig und im Bereich des nördlichen Weidenhammers 2 zusätzliche Oberflächentrichter DN 80 mit einem Durchmesser von ca. 95 m<sup>2</sup> errichtet. Im Bereich des nordöstlichen Anwehrens Schulstraße 6 befindet sich ein weiterer Hydrant. Die Löschwasserversorgung ist damit ausreichend gesichert.

- 1.4 **Abwasserentsorgung**
- 1.4.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentwerfers (vor Bezug) anzuschließen.
- 1.4.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuentsorgen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- 1.4.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abzugeben.

- 1.5 **Oberflächenwasserbeseitigung**
- 1.5.1 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäuden eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen, Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamm gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), wo geregelt ist, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher