



A. Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

--- --	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO

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

zb. II	Maximale Anzahl der Vollgeschosse.
zb. GRZ I 0,4	Maximale Grundflächenzahl I nach § 17 BauNVO für WA
zb. GRZ II 0,7	Maximale Grundflächenzahl II (GRZ I einschl. zulässige Überschreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO sowie Unterbauungen)
$\frac{1}{2}$	Maximale Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO für WA
$\frac{1}{2}$	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die maximale Ausdehnung der Gebäude wird mittels Baugrenzen zeichnerisch definiert. Carports, Garagen und nicht überdachte Stellplätze dürfen auch in gekennzeichneten Bereichen außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Sonstige Nebenanlagen (Sammelanlagen für Abfälle, technische Anlagen wie Wärmepumpen) bis zu einer Grundfläche von je max. 20m ² und max. 3,00m Wandhöhe sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

z.B. $\frac{WA}{2 Wo}$	Maximal (max.) zulässige Zahl der Wohneinheiten (Wo) je Wohn-/Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) In den Baufeldern 2 und 4 bezieht sich die Angabe nicht auf die gesamte Zeile, sondern auf die einzelnen Gebäude aus der die Zeilenbebauung besteht.
------------------------	---

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

o	In den Baufeldern 1 und 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt
$\frac{WA}{2 Wo}$	Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
a	Abweichende Bauweise als Zeilenbauweise Die Zeile besteht aus 4 aneinandergereihten Gebäuden mit jeweils max. 2 Wohneinheiten, also insgesamt 8 Wohneinheiten. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximale Anzahl von Wohneinheiten bezieht sich somit nicht auf die komplette Zeile, sondern auf die maximale Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude. Ein Gebäude besteht jeweils aus Carport und Haus. Die Gebäude sind aneinanderzureihen und auf unterschiedlichen Höhenlagen, dem natürlichen Gelände folgend, zu errichten. Die östliche Seite der Gebäude in Baufeld 2 ist als Trennwand und somit als „hoch-feuerhemmend“ auszubilden. Dies gilt nicht für das Endhaus in Richtung „Neue Straße“. Carports und Nebengebäude dürfen nicht in diese Trennwände eingebunden werden oder aufliegen, sondern müssen mit Stützen oder einer Wandscheibe abgelastet werden. Die Häuser selbst sind jeweils in eine Wohnung im Erdgeschoss mit Garten und eine Wohnung im Obergeschoss mit Balkon über dem Carport aufgeteilt. Die obere Wohnung wird über eine Außentreppe erschlossen. Der hintere Teil der Carports kann für jeweils zwei Fahrradstellräume abgeteilt werden. Balkone auf Carports zwischen den Nutzungseinheiten und auf dem Carport des westlichen Endhauses sind erlaubt. Brüstungen der Dachterrassen auf Nebengebäuden müssen gemauert werden. Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten sind sowohl als Anbauten im Erdgeschoss als auch auf Dachterrassen zulässig, solange sie die Baugrenzen nicht überschreiten. Zulässige Dachformen für Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten sind Flachdächer sowie geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung.

a	Abweichende Bauweise als Zeilenbauweise Die Zeile besteht aus 4 aneinandergereihten Gebäuden mit jeweils max. 1 Wohneinheit, also insgesamt 4 Wohneinheiten. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximale Anzahl von Wohneinheiten bezieht sich somit nicht auf die komplette Zeile, sondern auf die maximale Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude. Ein Gebäude besteht jeweils aus einem eingeschossigen Nebengebäude und einem zweigeschossigen Haus. Die Gebäude sind aneinanderzureihen und auf unterschiedlichen Höhenlagen, dem natürlichen Gelände folgend, zu errichten. Die östliche Seite der Gebäude in Baufeld 4 ist als Trennwand und somit als „hoch-feuerhemmend“ auszubilden. Dies gilt nicht für das Endhaus in Richtung „Neue Straße“. Carports und Nebengebäude dürfen nicht in diese Trennwände eingebunden werden oder aufliegen, sondern müssen mit Stützen oder einer Wandscheibe abgelastet werden. Balkone auf Nebengebäuden zwischen den Nutzungseinheiten und auf dem Nebengebäude des westlichen Endhauses sind erlaubt. Brüstungen der Dachterrassen auf Nebengebäuden müssen gemauert werden. Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten sind sowohl als Anbauten im Erdgeschoss als auch auf Dachterrassen zulässig, solange sie die Baugrenzen nicht überschreiten. Zulässige Dachformen für Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten sind Flachdächer sowie geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung.
---	--

Dachform	Im kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplan sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung bis zu 5° zulässig, außer bei freistehenden Carports
Carports Stellplätze	Der Abstand von Carports und Stellplätzen kann hin zur Quartierstraße auf 0,00 m reduziert werden. Bei freistehenden Carports sind auch geneigte Dächer, begründet oder verbleibt bis zu einer Dachneigung von 7° zulässig. Zusätzlich zu den laut Stellplatzsatzung der Gemeinde notwendigen Stellplätzen sind 10 Besucherstellplätze zu errichten.
Dachaufbauten	Im kompletten Geltungsbereich sind technische Dachaufbauten wie Photovoltaikanlagen auf Gebäuden Carports und Nebengebäuden erlaubt.
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB	<p>Ein- bzw. Ausfahrt</p> <p>Privater Gehweg *Gehweg, Pflege-/Unterhaltungsweg (G)*</p> <p>Private Erschließungsstraße</p> <p>Gemeinschaftsstellplätze Carport</p> <p>Stellplatz</p> <p>Garage</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 80 cm über Fahrbahn nicht überschreiten.</p>
Erschließung	In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Leitungsebene in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
5. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	Einfriedungen sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO zulässig.
6. Freiflächengestaltung und Grünflächen	<p>Mittelkroniger Baum Neupflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Dachbegrünung</p> <p>Flachdächer von Hauptgebäuden sind fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht beträgt 5 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind nur Teillflächen der Hauptgebäude für technische Aufbauten, verglaste Flächen oder Flächen zur energetischen Nutzung.</p> <p>Freiflächengestaltung</p> <p>Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gem. Art. 7 BayBO gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Heimische standortgerechte Laubbäume mit mittelgroßer Krone sind an dargestellten Stellen zu pflanzen. Grundstücksgrenzen und Gärten sind durch Sträucher und Bepflanzung zu gestalten. Bewässerung und Pflege dieser ist von den Anwohnern zu regeln.</p>
Spielplätze	Spielplätze unterliegen der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans gültigen Satzung der Gemeinde Möhrndorf über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen. (Die Planung sieht keinen Spielplatz, sondern eine Ablöse laut Spielplatzsatzung vor.)

Baufeld	2	Bauweise	max. Anzahl Vollgeschosse
	$\frac{WA}{2 Wo}$		max. zulässige Grundflächenzahl II (GRZ I einschl. zulässige Überschreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO sowie Unterbauungen)
	$\frac{GRZ}{0,4}$ $\frac{GRZ}{0,6}$		max. Wandhöhe (OKFF EG bis OK Attika)

7. Nutzungsschablone	<p>max. Anzahl Vollgeschosse</p> <p>max. zulässige Grundflächenzahl (Hauptanlagen)</p> <p>GFZ</p>
----------------------	---

B. Hinweise

1. Allgemeine Hinweise

Einbahnstraße	Das Gebiet des Bebauungsplanes wird durch eine Einbahnstraße (siehe Zeichnung H1) von der Straße "Neue Straße" erschlossen und mündet in der Straße "An der Marter".
Stellplätze	Die Gestaltung von Stellplätzen und Verkehrsflächen unterliegt der Stellplatzsatzung der Gemeinde Möhrndorf vom 29.02.2012.
Verkehrsflächen	Da das Gelände durch die vorherige Nutzung stark modelliert war, ist es als natürliches Gelände nicht heranzuziehen. Stattdessen wird eine triangulierte Fläche aus den nebenstehenden Höhen als natürliches Gelände festgelegt.

Natürliches Gelände	<p>Die Gestaltung von Stellplätzen und Verkehrsflächen unterliegt der Stellplatzsatzung der Gemeinde Möhrndorf vom 29.02.2012.</p> <p>Da das Gelände durch die vorherige Nutzung stark modelliert war, ist es als natürliches Gelände nicht heranzuziehen. Stattdessen wird eine triangulierte Fläche aus den nebenstehenden Höhen als natürliches Gelände festgelegt.</p>
---------------------	--

2. Textliche Hinweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 19/8 "Marteracker" und setzt die darin getroffenen Festsetzungen außer Kraft.
--

Bodendenkmäler	Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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.
Bodenschutz	Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Bodenschutz	Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19371 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vermässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden. Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.
Naturschutz	Für Bäume, die entfernt werden müssen, sind artenschutzrechtliche Belange (Biotopbäume, §44 BNatSchG) zu prüfen. Die erforderliche Baufeldräumung bzw. das Entfernen von Hecken und Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10. - 28.02.) durchzuführen.
Erschließung und Entsorgung	Eine Widmung der Erschließungsstraße nach Fertigstellung an die Gemeinde Möhrndorf erfolgt nicht. Das Durchfahren und die Nutzung der Straße von Müllfahrzeugen durch ein Entsorgungsunternehmen muss vertraglich sichergestellt sein.
Entwässerung	Die Entwässerung von Schmutz-, und Regenwasser unterliegt der Entwässerungssatzung - EWS der Gemeinde Möhrndorf vom 24.11.2020, die ab 01.01.2021 gültig ist. Schmutzwasser ist vollständig in die "Neue Straße" einzuleiten. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens und ausreichend Abstand zum Grundwasser ist laut Anlage 06 "Bodenuntersuchung, Versickerung" nachgewiesen. Die Rückstauenebene bezieht sich auf Kanaldeckelhöhe auf Höhe der Einfahrt in der Straße „Neue Straße“. Im Falle einer Versickerung muss gesammeltes Niederschlagswasser in verunreinigungsreifen Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsreifen, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Abwasserbeseitigung	Nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung (§ 55 WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser (Trennentwässerung) in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnahe) Versickerung vorrangig umzusetzen. Bei einer Versickerung wären zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrei fallen. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer, müssen gleichfalls vorab die wasserwirtschaftlichen und -rechtlichen Belange geprüft und beachtet werden. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist das anfallende behandlungsbedürftige Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer ausreichend zu behandeln. Wird eine Entwässerung im Mischsystem umgesetzt, muss eine ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung sichergestellt sein. Hierzu müssen die bestehenden bzw. undurchlässigen Flächen sowie das anfallende Schmutzwasser beim abwassertechnischen Plan der Gemeinde Möhrndorf, der dem wasserrechtlichen Bescheid des Landratsamtes vom 09.09.2015 zugrunde liegt, vollständig enthalten sein.
---------------------	---

Auf eine ausreichende Dimensionierung der Abwasseranlagen ist zu achten. Der Betreiber der Kanalisation (hier: Privateigentümer der Grundstücks- und Verkehrsflächen) hat die ordnungsgemäße Herstellung sowie den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen u. a. als mögliche Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen.

Es wird in Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen. Es wird auf die Schutzmaßnahmen bei Starkereignissen gemäß der Bürger Broschüre „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ verwiesen.

Oberflächennahe Geothermie	Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von max. 80 m unter GOK genehmigungsfähig.
Gewässer	Teilweise befinden sich die Baugrundstücke im 60-Meter-Bereich des Main-Donau-Kanals. Es wird auf die Einholung entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 BayWG hingewiesen.
Grundwasser	Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungsabstand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Keller sind als wasserdichte Wannen auszuführen.
Wasserstraßen und Schifffahrt	Die geplante Baumaßnahme liegt im Bereich einer Dichtungsstrecke des MDK. Es sind folgende Wasserstände der Bundeswasserstraße MDK zu berücksichtigen: Stauziel Zs (müNN) 266,50 B/Wu / unterer Grenzwasserstand (müNN) 266,05 B/Wu / unterer Betriebswasserstand (müNN) 266,40 B/Wo / oberer Betriebswasserstand (müNN) 266,50 G/Wo / oberer Grenzwasserstand (müNN) 266,85

- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass bei Errichtung, Betrieb und Unterhaltung des Gebäudes keine Stoffe und Gegenstände in die Wasserstraße gelangen, die den für die Schifffahrt erforderlichen Zustand der Wasserstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs beeinträchtigen können.
- Sollte bei der Maßnahme eine Wasserhaltung erforderlich werden, so ist das weitere Vorgehen für eine temporäre bzw. dauerhafte Wasserhaltung vor Beginn der Baumaßnahme mit dem WSA Donau MDK abzustimmen.
- Am Bauwerk und bei den Bauarbeiten dürfen keine Zeichen oder Lichter angebracht bzw. verwendet werden, die mit Schiffsfahrtszeichen verwechselt oder durch die Schiffsführer auf dem MDK geblendet bzw. behindert werden können.
- Die Oberflächengestaltung der Fassade ist so auszuführen, dass bei direkter Sonneneinstrahlung keine Reflexionen auftreten, die Schiffsführer auf der Bundeswasserstraße und die Verkehrsteilnehmer auf den Betriebswegen der WSV blenden könnten. Gilt auch für Photovoltaik.
- Im Bereich des Kanalufers darf keine Versickerungsanlage errichtet werden, die Schäden an der Kanalbettung hervorrufen kann. Eine auf dem Grundstück evtl. vorgesehene Versickerungsanlage bedarf eines geohydraulischen Nachweises der Unschädlichkeit für die Kanalbettung.
- Eine Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser auf das Grundstück der WSV wird nicht gestattet.

7. Festpunkt-, Grenz- und Kabelvermerkungszeichen, Hektometer- und sonstige Schiffsfahrtszeichen dürfen nicht ohne Zustimmung des WSA beseitigt, versetzt, beschädigt, überschüttet oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Der Unternehmer hat jede Beschädigung, Zerstörung oder Entfernung sofort dem WSA zu melden. Er hat dem WSA die für die Vermessung, Vermarkung und Aufstellung entstehenden Kosten zu erstatten.

8. Bepflanzungsmaßnahmen angrenzend zum Main-Donau-Kanal haben dem BAW-Merkblatt „Standicherheit von Dämmen an Bundeswasserstraßen“, zu entsprechen. Es dürfen ausschließlich Gehölze des Anhangs 5 des Merkblattes für die Zone 5 verbleiben oder verwendet werden. Pappeln sind als Bewuchs an und auf Dämmen unbedingt zu vermeiden (Anhang 5, Tabelle 1)

9. Der zulässige Dauerlärmpegel für den Betrieb eines Binnenschiffes beträgt 75 dB (A), gemessen in einem seitlichen Abstand von 25 m von der Bordwand (vgl. Europäischer Standard der technischen Vorschriften für Binnenschiff „ES-TRIN“, Kapitel 8, Artikel 8.10, Ausgabe 2019/1 vom 08.11.2018). Nach den bisherigen Betriebsbeobachtungen ist mit einer weiter steigenden Schiffsfrequenz zu rechnen, wobei eine zeitliche Verlagerung auf die Nachtschicht erkennbar ist. Für den MDK liegt ein rechtsbeständiger Planfeststellungsbeschluss vor. Die durch Schifffahrt auftretenden Geräuschmissionen im Planungsgebiet sind damit als „ortsüblich“ zu qualifizieren.

Etwa die Hälfte des Baugebietes befindet sich im 60 m - Bereich des Kanals mit den daraus resultierenden wasserrechtlichen Pflichten (Art. 20 BayWG).

Laut Bericht zur schalltechnischen Beratung (Projekt-Nr. 210827 vom 12.11.2021) durch die Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH BASIC werden die in der Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte für Verkehrslärmmissionen (WA: 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) nicht überschritten. Allerdings werden an den nach Osten gerichteten Obergeschossen längs der Straße "Neue Straße" die Werte nur knapp eingehalten. Insofern wird empfohlen, für die betroffenen Fassadenbereiche vorsorglich geeignete Schallschutzfenster zu Wohnräumen vorzusehen. Dies ist u.a. auch dadurch begründet, dass, den Hinweisen im Bebauungsplan zufolge, künftig mit einer steigenden Schiffsfrequenz, insb. zur Nachtszeit, gerechnet werden kann.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:
Tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
Nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).

Im Falle eines Nachweises über Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Split-Wärmepumpen, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Küllaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpiegeerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Soweit erforderlich sollen bei Bleichen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entröndung durchgeführt werden (z.B. Entkopplern der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Immissionsschutz	Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Lüftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]). Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalenumkungen, geeignete Gerätwahl).
Pflanzungen	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

2. Zeichnerische Hinweise	<p>geplante Gebäude</p> <p>bestehende Hauptgebäude</p> <p>bestehende Nebengebäude</p> <p>274/16 Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern (Fl.-Nr.)</p> <p>Maßzahl in Meter</p>
---------------------------	---

--	--

C. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Möhrndorf hat in der Sitzung vom 21.06.2022 die Aufstellung des "vorhabenbezogenen Bebauungsplans 19/20 Neue Straße | An der Marter" für die Grundstücke 275/2, 275/3, 276/4 und 276/5, Gmkg. Möhrndorf, mit 1. Änderung des Bebauungsplans 19/8 "Marteracker" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Die Aufstellung wurde im Amtsblatt am 01.07.2022 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2022 bis 15.08.2022 öffentlich ausgelegt und die Behörden TG6 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Gemeinde Möhrndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Möhrndorf, den	Siegel
1. Bürgermeister	
.....	
Gemeinde Möhrndorf, den	Siegel
1. Bürgermeister	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 19/20 Neue Straße | An der Marter

Fl.Nr. 275/2, 275/3, 276/4, 276/5	Gemarkung: Möhrndorf	Mit Änderung des Bebauungsplans 19/8 "Marteracker"
-----------------------------------	----------------------	--

Ecke "Neue Straße", "An der Marter" 91096 Möhrndorf

	<p>S&G Wohnbau GmbH Konrad-Ott-Str. 2 91301 Forchheim Mail: info@sg-wohnbau.com Tel: 09191/979370 Fax: 09191/979371</p>
<p>PLANVERFASSER: M.Sc. Architekt Philipp Seitz Konrad-Ott-Str. 2 91301 Forchheim</p>	
<p>MASSTAB: 1:1000</p>	<p>DATUM: Forchheim 27.09.2022</p>