

Obersinn

PRÄAMBEL

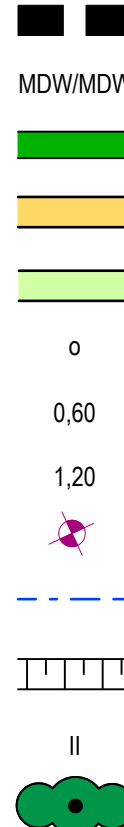
Rechtsgrundlagen dieses Baugebietes sind

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

A) durch Planzeichen

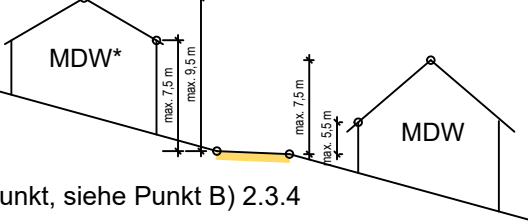
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes
- Dörfliche Wohngebiete nach § 5a BauNVO
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Grünfläche
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze
- Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze
- Höhenbezugspunkte für Eckgrundstücke, siehe B 2.3.5
- Baugrenze
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Erhalt Gehölzbestand



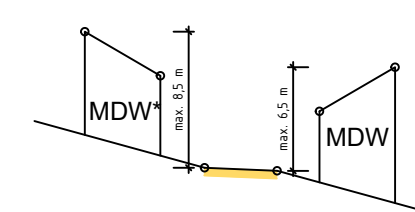
B) durch Text

1. Bebauung, Höheneinstellung

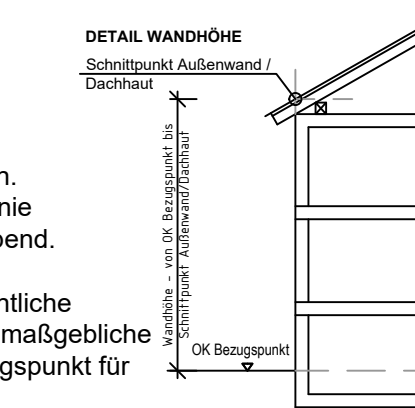
- Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgenden genannten Wertebereichen zulässig:
 - Abgrabungen sind bis maximal 2,00 m zulässig. Aufschüttungen bis maximal 1,50 m, Stützmauern bis maximal 1,50 m.
 - Im Bereich MDW nach § 5a BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Tankstellen nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
 - Im Bereich MDW:
 - Wandhöhe max. 5,50 m über Bezugspunkt
 - maximal zulässige Firsthöhe 7,50 m über Bezugspunkt, siehe Punkt B) 2.3.4
 - Im Bereich MDW*:
 - Wandhöhe max. 7,50 m über Bezugspunkt
 - maximal zulässige Firsthöhe 9,50 m über Bezugspunkt, siehe Punkt B) 2.3.5



1.3.3 Bei Flachdächern und einläufigen Pultdächern gilt abweichend zu Punkt B) 2.3.1 und Punkt B) 2.3.2:



1.3.4 - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/ Dachhaut (siehe Detail rechts: Wandhöhe)



1.3.5 - Bezugspunkt MDW/MDW*:

Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenbegrenzungslinie der höher gelegenen Erschließungsstraße maßgebend. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A 7.7 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt.

1.4 Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

- Als Höchstgrenze der Grundflächenzahl wird 0,60 festgesetzt.
- Als Höchstgrenze der Geschossflächenzahl wird 1,20 festgesetzt.
- Im MDW/MDW* wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit bis zu 4 Häusern.
- Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 4.
- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

- Dachgestaltung**
- Dachneigung**
Die max. zulässige Dachneigung beträgt 50°.
- Dachaufbauten**
Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.
- Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen**
- Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 3. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.
- Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen ein Abstand von mindestens 5,00 m und bei Carports ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen nicht durch Einfriedungen oder ähnliches von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- Unzulässige Anlagen**
Blechgargen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5.
- Abgrenzung von Verkehrsflächen**
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.
- Photovoltaik / Sonnenkollektoren an oder in Dachflächen**
- Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhausersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig. Eine Blendwirkung gegenüber der angrenzenden Bebauung bzw. der anliegenden Bahnstecke ist auszuschließen.
- Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten.
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Stellplätze vor Garagen oder Carports zählen nicht hierzu (gefangene Stellplätze).
- Einfriedungen**
Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen beträgt 1,2 m.
- Immissionen Verkehrslärm (gem. Gutachten Y0865.003.01.001 vom 26.06.2023)**
Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 auszulagen. Räume mit Schlaf Funktion sind zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.
- Immissionen Landwirtschaft**
Die gem. § 5a Abs. 2 Ziffer 2 und 4 zulässigen Nutzungen dürfen nur nördlich der Erschließungsstraße angeordnet werden.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

- Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
 - Erhalt von bestehenden Anpflanzungen
- Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
 - Ansatz der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (aus Herkunftsregion 21 Hessisches Bergland, z.B. Rieger-Saatgut von Fa. Rieger-Höfmann, 01 „Blumenwiese“ oder vergleichbar). Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnitzeitpunkt ab 15. Juli) erfolgen. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
 - Anlage eines Lesesteinhaufens (Einbaufläche: ca. 2,0 m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch; Material: Buntsandstein ohne Feinanteile, Kantenlänge mindestens 10 - 15 cm) sowie Belassen offener Bodenstellen und dünn eingesäter Wiesensbereiche. Anlage einer Sandlinie auf der Südseite des Lesesteinhaufens mit einer Fläche von mindestens 1,0 m².

2. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

- Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
 - Baum- und Straumpflanzung ohne Standortvorgabe
 - Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Nadelbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)
 - Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.
 - Flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.
 - Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.
 - Am Westrand des Plangebietes gilt für zwei Baugrundstücke: Einhaltung eines 3 m breiten Pufferstreifens zu bestehenden Gehölzen mit Entwicklung eines Altrastreifens mit einmaliger Mahd jährlich ab 15. Juli (das Mahdgut ist abzutransportieren).

3. Baubedingter Ausgleich

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Fl.Nr. 2987, Gmkg, Markt Obersinn (Katasterfläche: 0,3141 ha) folgende Festsetzung:
Umgrünung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Entwicklung zu artenreichem Grünland (der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet); extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnitzeitpunkt ab 1. Juli). Anlage eines Lesesteinhaufens in Kombination mit einem Totholzhaufen (Einbaufläche Lesesteinhaufen: ca. 2,0 m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch; Material: Buntsandstein ohne Feinanteile, Kantenlänge mindestens 10 - 15 cm) sowie Belassen offener Bodenstellen und dünn eingesäter Wiesensbereiche. Anlage einer Sandlinie auf der Südseite des Lesesteinhaufens mit einer Fläche von mindestens 1,0 m²; Einbaufläche Totholzhaufen: ca. 2,0 m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 1,0 m hoch; Material: Wurzelstüben, Totholz.

D) Artenschutz

Gemäß Gutachten des Büros für Artenschutzgutachten Markus Bachmann vom 02.08.2022 sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu beachten, damit Gefährdungen vermieden oder gemindert werden:
M01: Gehölzflughilfen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
M02: Die Gehölzreihe im Westen sowie im Nordosten des Vorhabensgebiets ist als Bruthabitat der Dorngrasmücke zu erhalten.
M03: Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Zu den zu erhaltenden Gehölzen muss dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Bereich muss ein Altrastreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerdings frühestens ab 15. Juli gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

- M04: Fällt die Bauphase in den Brutzeitraum der Heckenbrüter, muss zu den zu erhaltenden Gehölzen ein Pufferstreifen von 3 m eingehalten werden. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch darf hier Material gelagert werden. Um dies sicherzustellen, ist der Bereich mit einem nicht verrückbaren Zaun zu sichern.
- M05: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallwirkung der Glasflächen mittels Mitterung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmer der Befliegung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

E) Hinweise

- Füllschema der Nutzungsschablone
 - a) Baugebietstypus
 - b) Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - c) Grundflächenzahl (GRZ)
 - d) Geschossflächenzahl (GFZ)
 - e) Bauweise
- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Festsetzungen in Meter
- Höhenschichtlinie (1,0 m-Raster)
- Flurstücksnummer
- Bodendenkmäler
Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)
(1) 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 bedingt die der übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freitragt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
(5) Aufgedundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufarbeitung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- Die Gebäude sind bis spätestens 5 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- Geplante Geländeveränderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen:
- Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
- Zur Reduzierung einer Abflussverschärfung aus den Privatgrundstücken ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Mindestnutzuvolumen von 5.000 l anzudenen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über diese Zisterne zu bewirtschaften. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist herzustellen.
- Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich sind versickerungsfähigen Flächenbefestigungen zu verwenden.
- In hängigen Bereichen liegende Bauwerköffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenwasserabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,3 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- Oberboden/Mutterboden**
Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Die erosionsanfälligen Lössböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Haufwerke. Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden. Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
- Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen**
- Landwirtschaft**
Es wird darauf hingewiesen, dass in Obersinn Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Stoßzeiten zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Diese können teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.
- Eisenbahnverkehr**
Im Bereich der Ortslage Obersinn verlaufen zwei Eisenbahntrassen von denen Emissionen und Immissionen wie beispielsweise Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc. ausgehen können. Diese sind ortsüblich hinzunehmen.
- Immission Verkehrsärm**
Im Bereich der Ortslage Obersinn verlaufen zwei Eisenbahntrassen. Deren Auswirkungen auf das Baugebiet werden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln.
Räume mit Schlaf Funktion sind mit Lüftungen auszustatten, die das resultierende gesamte Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Es wird empfohlen, Schlafräume an der der Bahnlinie 1733 abgewandten Fassade anzuordnen. Weitere Informationen können der beigefügten Schallimmissionsprognose Verkehrslärm vom 26.06.2023 der Wolff Engineering GmbH + Co. KG entnommen werden.
- Ressourcenmanagement**
Zur Schonung von Ressourcen ist zur Befestigung des Untergrunds auf Privatflächen (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig gütebewachtes Recycling-Material zu verwenden. Hierbei ist der RC-Leitfaden zu beachten.
- Hang- und Schichtenwasser**
Anfallendes Hang- und Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über Versickerungseinrichtungen, abzuleiten. Alternativ ist eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen. Ein Notüberlauf soll in den best. Regenwasserkanal erfolgen.
- Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen und deren Beleuchtung bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen, notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
- Grundstücksentwässerung**
Eine Entwässerung im Freispiegelverfahren kann nicht für alle Grundstücke gewährleistet werden. Dies ist bei Planung der privaten Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen.
- Grundwasserschutz**
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

- Wiederverfüllen von Baugruben und Leitungsgräben und sonstiger Erdauflüsse im Zuge von Baumaßnahmen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub oder natürlichem, unbedenklichen Bodenmaterial unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften und Regelwerke.
- Grundwasser**
Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Baugebietes nicht bekannt. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schichten- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.
- Beleuchtung**
Beleuchtungsanlagen und Lichtzeichen sind so anzuordnen, dass keine optischen Störungen und Ablenkungen gegenüber der angrenzenden Bahnstecke ausgehen.
- Flächenversiegelung**
Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Pergolen sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten. Nutzgrün sind zulässig.
- Alliasten**
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- Bodenschutz**
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
Die erosionsanfälligen Lössböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Haufwerke. Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischengelagert, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.
Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 und 2 BauYAG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).
Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vermischung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
- Sicherung Rettungsweg**
Die Sicherung eines zweiten Rettungsweges gem. Art. 31 BauBO ist durch geeignete Bauweisen und Vorkehrungen sicherzustellen.
- Photovoltaik**
Bei Installation einer PVA muß eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DG-Leitungen (z.B. Feuerschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.
- Nachrichtliche Übernahme**

- Fläche der amtlichen Biotopkartierung mit Biotopnummer
- Bestandsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH
- Bestandsleitungen der OsthessenNetz GmbH



Ausschnitt Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2987, Gmkg, Markt Obersinn M 1 : 1.000



Lageplan ohne Maßstab

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Obersinn hat in der Sitzung vom 07.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Baugebietesplans „Tigel III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Baugebietesplans in der Fassung vom 30.10.2023 hat in der Zeit vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Baugebietesplans in der Fassung vom 30.10.2023 hat in der Zeit vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Baugebietesplans in der Fassung vom 26.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis 25.08.2023 beteiligt. Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Pergolen sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten. Nutzgrün sind zulässig.
- Der Entwurf des Baugebietesplans in der Fassung vom 26.06.2023 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis 25.08.2023 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Obersinn hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ den Baugebietesplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Sitzung beschlossen.
- Der Baugebietesplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.
- Ausgefertigt

Obersinn, den _____ (Lioba Zieres)
1. Bürgermeisterin

Obersinn, den _____ (Lioba Zieres)
1. Bürgermeisterin

Obersinn, den _____ (Lioba Zieres)
1. Bürgermeisterin

Obersinn, den _____ (Lioba Zieres)
1. Bürgermeisterin

Obersinn, den _____ (Lioba Zieres)
1. Bürgermeisterin

Obersinn, den _____ (Lioba Zieres)
1. Bürgermeisterin

Obersinn, den _____ (Lioba Zieres)
1. Bürgermeisterin

Obersinn, den _____ (Lioba Zieres)
1. Bürgermeisterin

Obersinn, den _____ (Lioba Zieres)
1. Bürgermeisterin

Obersinn, den _____ (Lioba Zieres)
1. Bürgermeisterin

Obersinn, den _____ (Lioba Zieres)
1. Bürgermeisterin

Obersinn, den _____ (Lioba Zieres)
1. Bürgermeisterin

