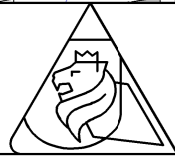


Bearb. von : D. Mühlendorfer / N. Meier
 Fassung vom : 15.04.2026
 Planstand vom : 25.03.2026
 Maßstab : 1:2000 / DIN A3

Grundlagen:
 Digitale Flurkarte
 Luftbild
 Bodennutzungsflächen - FNP | Amt 5.02

Stand: 22.01.2026
 Stand: 2024
 Stand: 20.12.2024



REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
 Stadtplanungsamt Amberg / Vorlage 005/0041/2026 / Anlage 4 / Seite 1
 Bebauungsplan Amberg 161 "Gailoh Mitte" / Entwurf / Plannummer: 01

A Festsetzungen

1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung



2.1 Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

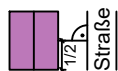
GRZ

2.2 MDW: Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,6 betragen.

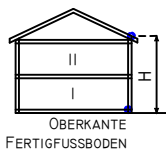
II

2.3 Anzahl der max. Vollgeschosse bei Wohngebäuden.

OK FFB



2.4 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) der Hauptgebäude im Erdgeschoss dürfen nicht mehr als 0,25 m über Straßenoberkante liegen. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes.



2.5 SD 20° - 35° Satteldach

2.6 Gebäude dürfen eine maximale Wandhöhe H = 6,8 m gemessen ab OK FFB betragen

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen

o

3.1 offene Bauweise

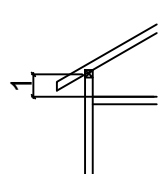


3.2 Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig



3.3 Baugrenze

4. Dächer und PV-Anlagen



4.1 Satteldächer:

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

- Die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau-, oder Brauntöne. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.
- Dachüberstände zur Traufe maximal 0,75 m und zum Giebel maximal 0,50 m.
- Ein Kniestock bis 1,00 m ist zulässig
- Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel sind unzulässig.



4.2 PV-Anlagen für Neubauten
Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 33 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Für gewerbliche, land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind auf mindestens 60% der Dachfläche der Hauptgebäude PV-Anlagen zu installieren. Die Dachfläche ist die gesamte Fläche, die ein Gebäude überdacht einschließlich Dachüberstand, jedoch ohne Dachrinne (Bruttodachfläche).

4.3 Bei Satteldächern gilt:

- Aufständering sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe und zum Ortgang von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen, die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK Photovoltaikanlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

5. Stützmauern, Einfriedungen, Werbeanlagen

5.1 Stützmauern:

Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum sind Stützmauern nur mit einem Abstand von 1 m zur Straße zulässig. Der Abstand zwischen hintereinander liegenden Stützmauern muss mindestens 1 m betragen. Auf Stützmauern sind zusätzlich Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

5.2 Einfriedungen:

Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Zwischen den Grundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel nur in einer Höhe von bis zu 5 cm zulässig. Der Abstand zwischen Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen.

5.3 Werbeanlagen:

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern am Gebäude bis zu einer Größe von 0,6 m² pro Gebäude unterhalb der Traufe zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig. Dies gilt nicht für Gewerbe- und Industriebetriebe.

Großflächige Werbetafeln wie z.B. Eurotafeln sind unzulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen



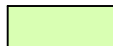

 6.1 Straßenverkehrsflächen

F 6.2 Fahrbahn

G 6.3 Einseitiger Gehweg

G/R 6.4 Gemeinsamer Geh- und Radweg





- P** 6.5 Öffentliche Parkierungsfläche
-  6.6 Straßenbegrenzungslinie
-  6.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mülltonnensammelstelle
-  6.8 Straßenbegleitgrün
-  6.9 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt




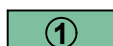
7. Garagen, Carports und Stellplätze

- 7.1 Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach (0° - 7°) auszuführen und dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 49 m² (max. 7 m × 7 m) nicht überschreiten.
- 7.2 Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 6 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 7.3 Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.
- 7.4 Übernahme nach Stellplatzsatzung: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.

8. Flächen für Versorgungsanlagen

-  8.1 Fläche für Versorgungsanlagen
-  8.2 Elektrizität (Trafostation)

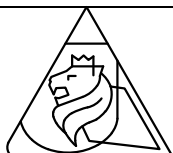
9. Grünordnung, Natur und Landschaft

-  9.1 Öffentliche Grünfläche
-  9.2 Spielplatz
-  9.3 Private Grünfläche
-  9.4 Private Grünfläche, 2m Breite

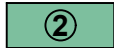
Zweckbindung:
- Gartenfläche

Zweckbindung Eingrünung zu freier Landschaft:

- Es ist eine durchgehende Strauchhecke mit 50% heimischen Pflanzenarten zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von max. 1,50 m einzuhalten.



- Eine Pflanzliste wird im Umweltbericht aufgeführt und kann als Empfehlung hergenommen werden.
- Die Pflanzliste kann zusätzlich im Referat für Stadtentwicklung und Bauen im Sachgebiet 5.13 Grünplanung und Landespflege eingesehen und eine Beratung in Anspruch genommen werden.



9.5 Private Grünfläche

Zweckbindung:

- Zu erhaltene Heckenstruktur mit Saum



9.6 Zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16 cm.

9.7 Nicht überbaubare Grundstücksfläche:

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind nur auf 5 % der Grundstücksfläche zulässig.



9.8 Zu erhaltende Bäume

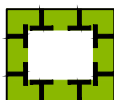


9.9 zu pflanzende Sträucher mit standortgerechten, heimischen Arten



9.10 zu erhaltende Hecke

9.11 Übernahme nach Baumschutzverordnung: Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg in der aktuellen Fassung



9.12 Ausgleichsfläche

Zweckbindung:

- extensives Grünland
- freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen
- Baumreihe aus heimischen Gehölzen

Die graphische Darstellung der internen Ausgleichsfläche und die textliche Erläuterung mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist dem Umweltbericht (Kap. 4) zu entnehmen.



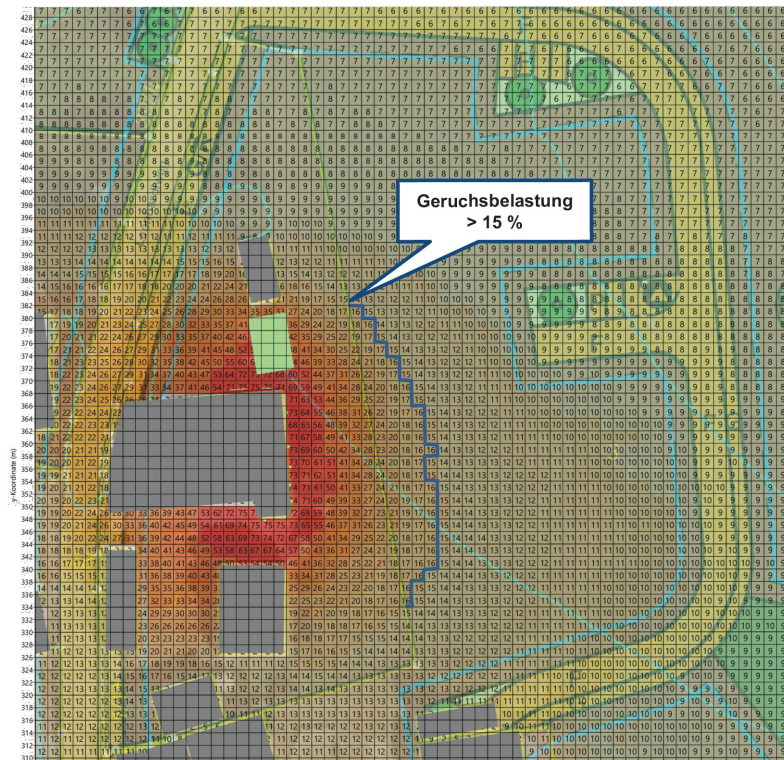
9.13 Übernahme nach Naturschutzgesetz: Naturdenkmal ND-06944 2 "Eichen am Wendelinweg"



10. Immissionsschutz



10.1 Begrenzungslinie für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Im Bereich der zeichnerisch dargestellten 15%-Isolinie - 20%-Isolinie (Geruchshäufigkeit) sind keine Wohnungen oder schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.



10.2 Begrenzungslinie für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

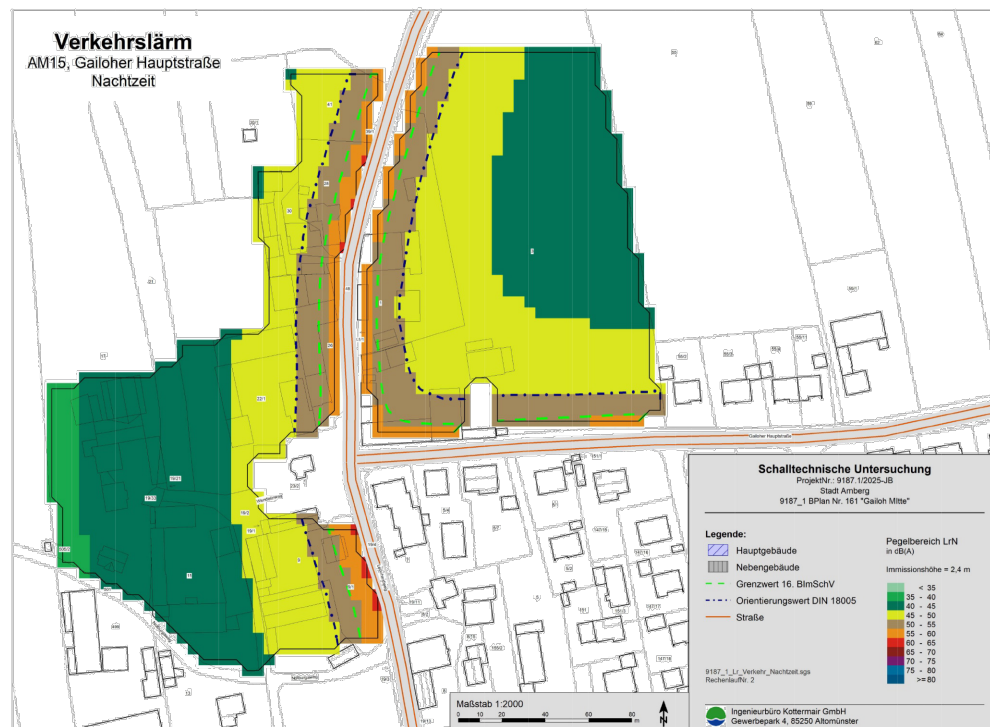
Verkehrslärm

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, welche der Gailoher Hauptstraße und/ oder dem Leonhardiweg zugewandt sind, im Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen bzw. für die das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R_w ,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, welche der Gailoher Hauptstraße und/ oder dem Leonhardiweg zugewandt sind, im Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen bzw. für die das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt



wurden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

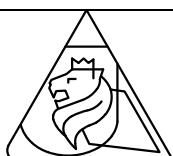


10.3 Begrenzungslinie für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

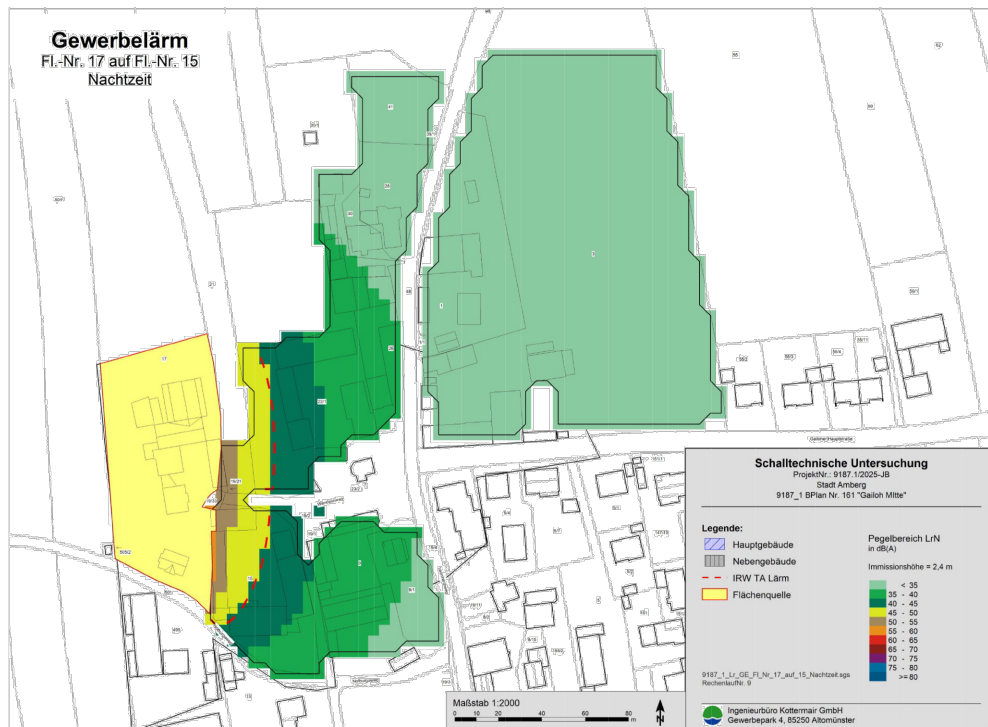
Gewerbelärm:

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, welche dem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 17 zugewandt sind, im Bereich der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen bzw. für die das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind die dortigen Fenster festverglast und der Raum mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge etc.) zulässig.



Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist zulässig, wenn anhand einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens/ Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.



10.4 Nachweis nach DIN 4109-1:2018-01:

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren anhand der tatsächlichen Lage der Gebäude, im Zuge einer Schalltechnischen Untersuchung, zu ermitteln, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

11. Denkmalschutz

D

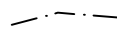




11.1 Übernahme nach Denkmalschutzgesetz: Aktennummer D-3-61-000-407, "die katholische Dreifaltigkeitskapelle im Leonhardiweg 12"

12. Schutzflächen

12.1 Auf dem Flurstück 21 der Gemarkung Gailoh verläuft ein bestehender Entwässerungskanal. Entlang der Leitung ist ein 3,00 m Schutzstreifen freizuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind bauliche Anlagen sowie tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig. Die Leitungstrasse ist dauerhaft zugänglich zu halten und darf weder überbaut noch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.



B Erläuternde Planzeichen

-  1. Grundstücksgrenze
-  2. Flurstücksnummer
-  3. bestehende Gebäude
-  4. abzubrechende Gebäude
-  5. Höhenlinien (Bezugsjahr 2000)

C Hinweise

1. DIN-Normen und Empfehlungen:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und Empfehlungen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Referat für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Amberg, Steinhofgasse 2, 92224 Amberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffende DIN-Vorschrift ist auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

2. Herstellung von nachhaltigen und pflanzengerechten Baumstandorten:

Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" (Sachgebiet 5.13) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.

3. Einleitungsbeschränkung Niederschlagswasser:

Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg legt das Tiefbauamt die zulässige Einleitungsmenge aus den Baugrundstücken fest. Es darf demnach nur die Niederschlagswassermenge von 100 l/s bezogen auf ein ha und multipliziert mit der festgesetzten GRZ in die Kanalisation eingeleitet werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Tiefbauamt wird empfohlen.

4. Wasserwirtschaft, Wasserrecht:

Verdunstungsflächen wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände sowie Fassaden- und Dachbegrünung werden zur Verzögerung des Regenabflusses empfohlen.

Unverschmutztes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen (auch begrünten Dachflächen) sollte in Verbindung mit Regenwassernutzungsanlagen (z. B. für Toilettenspülung, Gartenwasser) genutzt oder/und möglichst breitflächig auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn zu prüfen.

Für den Regenwasseranschluss ist dabei § 13 und § 17 TrinkwV, für die Versickerung die NWFreiV und TRENGW zu beachten. Für die Behandlung von Regenwasser auf gewerblich intensiv genutzten Flächen, mit einem erheblichen Fahrbetrieb und evtl. Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen



ist das LfU-Merkblatt 4.4/22 zu beachten. Der Nachweis ist mit der Baugenehmigung zu erbringen.

Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung schadlos abgeleitet werden kann.

5. **Landwirtschaft:**

Von den umliegenden Hofstellen und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) können, selbst nach der guten fachlichen Praxis (GfP), Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubemissionen) auftreten. Diese sind von den jeweiligen Besitzern und Anwohnern hinzunehmen.

Hinsichtlich möglicher Eingrünung sind die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) zu beachten.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Mögliche Steinschlagschäden und Verschmutzungen, die bei der üblichen Flächenbewirtschaftung oder Benutzung entstehen, sind hinzunehmen.

6. **Altlasten:**

Es sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Stadt Amberg zu benachrichtigen.

7. **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer 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 dem Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. **Bodenschutz:**

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen der DIN 18915 und der DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird geraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials bereits vor Beginn der Baumaßnahme zu klären (Bodenmanagementplan).

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.



Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Sollten bei Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Amt für Ordnung und Umwelt, Fachbereich Bodenschutz der Stadt Amberg zu verständigen.

9. **Bergwerksfeld:**

Gemäß Angaben der Immobilien Freistaat Bayern liegt das Planungsgebiet über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Amberg I“. Das Bergwerksfeld wurde auf Eisenerz verliehen und ist inzwischen erloschen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Planungsgebiet stattgefunden hat. Informationen oder Beobachtungen, die auf Eisenerzbergbau hinweisen, sind der Bergrechteverwaltung unmittelbar zu melden.

10. **Segelfluggelände:**

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Segelfluggeländes Amberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

11. **Flurwege:**

Während und auch nach der Bauphase, ist darauf zu achten, dass die Zufahrt für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen jederzeit zu gewährleisten ist.

12. **Grundwasser:**

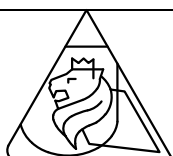
Im Plangebiet sind oberflächennahe Grundwasservorkommen innerhalb der Deckschichten lokal nicht völlig auszuschließen. Bei der Planung und Ausführung von Bauwerken sind die örtlichen Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, insbesondere bei Gründung, Baugruben und Versickerungsmaßnahmen.

13. **Regenwassernutzungsanlagen:**

Die Errichtung und der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage sind dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Bei einer Stilllegung oder einem Betreiberwechsel muss das Gesundheitsamt ebenfalls informiert werden. Die Anlage ist dem Wasserversorger mitzuteilen.

14. **Potenzielle Fließwege bei Starkregen:**

Im Plangebiet sind potenzielle Fließwege bei Starkregen sowohl nördlich der Ausgleichsfläche als auch im Dorfkern entlang bestehender Grünstreifen vorhanden. Die Bereiche sind von Bebauung freizuhalten bzw. bei künftigen Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen.



15. **Drainagen:**
Bei der Erschließung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die die benachbarten oder dahinterliegenden Grundstücke entwässern. Sollten beim oder nach dem Bau Drainagen beschädigt werden, sind diese auf den Kosten des Erschließungsträger unverzüglich in Stand zu setzen.
16. **Dacheindeckung:**
Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.
17. **Dachbegrünung:**
Dachbegrünung in Verbindung mit dem Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken (Solarthermie) und Energiegewinnung (Photovoltaik--Dachbegrünung zur Dachkühlung) ist zu begrüßen.
18. **Luftwärmepumpen und sonstige stationäre Geräte und Maschinen:**
Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von stationär aufgestellten Geräten und Maschinen (insbesondere Luftwärmepumpen sowie Klima- und Lüftungsgeräte) wird auf den LAI-Leitfaden „Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ verwiesen.
Im Freien betriebene stationäre Geräte dürfen nur aufgestellt und betrieben werden, wenn die Empfehlungen zum Mindestabstand (Kapitel 4.2 des LAI-Leitfadens) eingehalten sowie die empfohlenen höchsten Schalleistungspegel (Kapitel 4.3 des LAI-Leitfadens) nicht überschritten werden.
19. **Licht:**
Hinsichtlich möglicher Blendwirkung sind bei der Planung von Gebäuden, insbesondere von Fenstern bereits vorhandene Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen.
20. **Kleine und mittlere Feuerungsanlagen:**
Für die Errichtung und den Betrieb von kleinen und mittleren Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV - Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere sind die dort festgelegten Anforderungen an Brennstoffe, Emissionsgrenzwerte, die Ableitung von Abgasen sowie Überwachungs- und Prüfpflichten einzuhalten.



21. **Baustaub:**

Während der Bauphase sind stark staubende Tätigkeiten zu vermeiden oder, wenn diese nicht vermeidbar sind, auf ein mögliches Mindestmaß zu reduzieren. Mögliche Maßnahmen sind z.B. ein Abkippen von staubenden Material in möglichst geringer Höhe, eine Berieselung bei Abbrucharbeiten mit Wasser oder der Einsatz von entsprechenden Staubabsaugungen an den Arbeitsgeräten.

22. **Baustellenlärm:**

Im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist vorübergehend mit Baustellenlärm zu rechnen. Dieser ist zeitlich begrenzt und auf die Dauer der Bauausführung beschränkt. Die Arbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm durchzuführen. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Anwohner sind möglichst zu vermeiden.

