Präambel
Die Gemeinde Tiefenbach erlässt aufgrund des § 10 i.V.m. §§ 1, 2, 3, 4, 6 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) v. 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Nr. 24, Juli 2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) v. 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 4 v. 13.12.2016 (GVBl. S. 372) und des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bek. V. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-I-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 7 G v. 13.12.2016 (GVBl. S. 335) diese Bebauungsplansänderung als **Satzung**.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Bauweise	Gebäudekategorie
GR2	GF2
maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse maximal zulässige Wandhöhe	**zulässige Dachformen und Dachneigungen**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1	**SO** Seniorenbetreuung	Sonstiges Sondergebiet - Seniorenbetreuung § 11 BauNVO
		Zulässig sind folgende Nutzungen: - Pflegeheim mit den dazugehörigen Nebenflächen - Betreutes Wohnen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1	**GR2** **0,6**	Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
2.2	**GF2** **1,2**	Geschoßflächenzahl GFZ als Obergrenze §§ 17 + 20 BauNVO
2.3	**III**	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO
2.4	**WH max. 532,00 üNN** **(Flurbereich A)** **528,00 üNN** **(Flurbereich B)**	maximal zulässige Wandhöhe. bezogen auf die Höhe üNN, gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bzw. an der Oberkante der Attika bei Flachdächern. § 18 BauNVO

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE

3.1	Baugrenze Die Überbauboren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und den sich daraus ergebenden Bauflächen festgelegt. Offene Stellplätze, Carports, Garagen, Müllhäuschen und ähnliche Anlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baugrenzen dienen, und innerhalb der Baugrenzen sowie in Flächen nach Ziffer 1.5.3 und 1.5.4 der textlichen Festsetzungen zulässig. Müllhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 40 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Eingrünungszonen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 +23 BauNVO
3.2	Bauweise	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
o	abweichende Bauweise Bauliche Elemente wie Länge von mehr als 50 Metern müssen gegliedert und mit einem Versatz der Fassade von mindestens 2 Metern versehen werden.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.3	Dachformen, Dachneigung Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen sind wie fogt festgesetzt:	
SD ≤ 25°	Satteldach mit maximal zulässiger Dachneigung	
WD ≤ 25°	Walmdach mit maximal zulässiger Dachneigung	
PD ≤ 15°	Pultdach mit maximal zulässiger Dachneigung	
FD	Flachdach	

4. GRÜNORDNUNG

4.1	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 20 BauGB
4.2	Wiese mit Streuobst	
4.3	Randeingrünung	
4.4	neu zu pflanzende Bäume	
4.5	neu zu pflanzende Hecke	

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes	Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO
5.2	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung Gliederung der Planbereiche	§ 16 Abs. 5 BauNVO
5.3 **SI**	Umgrenzung der Flächen für offene Stellplätze und Carports außerhalb der Baugrenzen	
5.4 **Ga/SI**	Umgrenzung der Flächen für Garagen, offene Stellplätze und Carports außerhalb der Baugrenzen	
5.5	Fläche für Neuverlegung des öffentlichen Regenwasserkanals	
5.6	zu schützende Fassaden mit Angabe der Lärmpegelbereiche und der erforderlichen resultierenden Gesamt-Schalldämmmaße.	Lärmpegelbereich I
SS	Lärmpegelbereich II	
40	Lärmpegelbereich III	

6. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1	Geplante Baukörper	
6.2	Bestehende Grundstücksgrenzen	
6.3 **668/3**	Flurstücksnummern	
6.4	Bestehende Haupt- und Nebengebäude	
6.5	Höhenlinien mit Angabe der Höhe üNN in Metern, gemessen am Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	
6.6	Fläche der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Tiefenbach-Süd" (Fl.Nr. 664, Gemarkung Tiefenbach)	

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist im Planbereich A bzw. MaB von der Höhe 520,50 Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für Planbereich B gilt die Höhe 515,50 Meter üNN.

2. STELLPLATZSICHERUNG

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Anlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) heranzuziehen.

3. STÜTZWÄNDE

Die Höhen der Oberkanten von Stützwänden innerhalb des Grundstücks dürfen maximal 522 Meter üNN betragen. Ihrtung von Geländeoberkante gemessen. Stützwände mit einer Höhe bis zu maximal einem Meter müssen einen Abstand von 50 Zentimetern zur Grundstücksgrenze einhalten.
Angrenzend an die Flächte für die Neuverlegung des Regenwasserkanals (s. Ziffer 1.5.5) sind auf einer Länge von maximal 20 Metern Stützwände bis zu einer Höhe von 2 Metern zulässig.

4. LÄRMSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Nordfassade des Bauvorhabens überschritten. Darüber hinaus wirken Sportanlagengeräusche und Gewerbebetriebe auf das Plangebiet ein. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die betroffenen Fassadenseiten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich daraus schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamt-Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Planbereich und Anliegende Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w,ges		
		für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
Planbereich B Südwestfassade (südlicher Teil)	I	30	30	---
Planbereich A Nordwestfassade Südwestfassade Südostfassade	II	35	30	30
Planbereich B Südostfassade (nördlicher Teil) Südwestfassade	III	40	35	30
Planbereich A Nordostfassade	III	40	35	30
Planbereich B Nordostfassade				

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamt-Schalldämmmaß wie für die Fassaden.
Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
Werden schutzbedürftige Räume auf oben bezeichneten Parzellen auszubauen, oder Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten beliftet, wird die Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.
Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

III. BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
Dachformen und –neigungen und den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen.
Als Dachdeckung sind zulässig:
- begrünte, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine
- graue Blechverdachungen
Deckungen aus Dachziegeln, Betondachsteinen und Blechverdeckungen sind einfarbig auszuführen. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

1.2 Dachgauben
Dachgauben sind nicht zulässig.

1.3 Fassaden
Als Fassadenmaterialien sind ästhetische Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

1.4 PV Anlagen
PV-Anlagen auf Dachflächen sind nur in nicht aufgeständerter Ausführung zulässig.

2. GESTALTUNG DER AUSENANLAGEN

Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO

2.1 Einfriedungen
Die Hecken an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Heckenschnittlänie bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50m betragen. (Art. 47 AGBGB) An Sonsten gelten die nachbarschaftlichen Bestimmungen.
Zusätzlich zu den Hecken sind die Einfriedung Zäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig.

Als Einfriedung sind folgende Zaunformen zulässig.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun, Harrichzaun)
- Maschendrahtzäune
- Drahtgitterzäune
- Stabmattenzäune
- Stahlzäune
- Mauerpfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton
- Säulen für Einfriedungen in Holz oder Naturstein
- Mauerpfeiler in Kombination mit den zugelassenen Zaunformen
- Kurze gesputzte Mauerstücke mit einer maximalen Länge bis zu 2 Metern im Einfahrtsbereich, empfehlenswert Gaszonen oder Schiffbetonwände

Flächige Elemente und Kunststoff-Elemente sind nicht zulässig.
Einfriedungen sind grundsätzlich mit freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen. Formhecken sind nicht zulässig. Bei Hinterpflanzungen sind die nachbarschaftlichen Bestimmungen zu beachten.

Unzulässig sind alle anderen Formen von Zäunen wie z.B.:
- Zäune aus ungestrichenen Profilbetonteilen
- Drahtgeflechtzäune
- Schweißzäune

Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen. Bei Einfriedungen ist grundsätzlich ein Abstand von 15 Zentimetern Sockel, Kleinere etc. zu wählen.
Der Bodenabstand hat im Mittel mindestens 15 cm zu betragen. Zäune an öffentlichen Erschließungsstraßen müssen mindestens 0,50 m zurückgesetzt werden. Die daraus entstehenden Streifen dürfen nicht gepflastert oder asphaltiert werden. Sie sind zu bepflanzen, anzusäen oder der Sukzession zu überlassen.

2.2 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Im öffentlichen Bereich sind Stellplätze, Zugänge und Zufahrten weitgehend barrierefrei und behindertengerecht auszugestalten. (DIN 18030)

Als Beläge sind zulässig:
- Pflasterklinker oder ähnlicher Belag
- Betonpflaster mit Spitth- oder Rasenfuge
- Natursteinpflaster (Granit) mit Spitth- oder Rasenfuge
- Schotterrasen
- In Teilbereichen sind zur besseren Begehbarkeit für Senioren auch ebpflügige und rollatortaugliche Pflaster zulässig.

Asphaltierte Stellplätze sind unzulässig.

2.3. Bewirtungsorte / Gartenbereiche
Gestaltung der Gartenbereiche und Gestaltungselemente wie Kleinarchitekturen (z.B. Pergolen etc.) oder bauliche Elemente wie Hochbeete zulässig. Die Materialauswahl zur Errichtung ist auf hermische, zertifiziertes, unbehandeltes Holz (z.B. Lärche, Eiche) oder lackierte Stahlbauteile beschränkt.
Bei der Gestaltung der Gärten sind auch hinsichtlich Gehölze und Bepflanzungen zulässig, wenn sich diese auf den Gartenbereich beschränken. Schnittgehölze, wie geformte Hecken zur Gliederung von Nutzungsbereiche und zur Abgrenzung gegenüber angrenzenden Wiesenflächen sind zulässig.

Nicht gestattet ist:
- Die Pflanzung von exotischen und blühenden Wuchsformen (z.B. Abies concolor, Cotoneaster spec., Picea glauca, Juniperus spec., Thuja spec., Pyracantha spec., oder ähnliches.
- Kiesi-, Splitt-, Derikes und Schotterflächen Lawa Steinmaterial und –schüttungen sind grundsätzlich auch im Sinne des Insektenschutzes unzulässig. Deutlich untergeordnete Rieselbereiche zur Mulchung von Pflanzungen sind zulässig.

Die Gestaltung, ist wie die Anlage der übrigen grünordnerische geregelten Freiflächen im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes darzustellen. Ein Plänprizip mit den verwendeten Arten im Gartenbereich und systematische Skizzen zu Kleinarchitekturen sind beizufügen.

3. GRÜNORDNUNG

Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO

3.1 Allgemeine Planbestimmungen
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Buds Deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Ein ausreichend großer Wurzelraum (mind. 2,5X2,5m) ist zu sichern und vor Überdauung und Befestigung aller Art frei zu halten. Folgende Mindestgrößen für die Baumgruben sind einzuhalten:
1,50 x 1,50 m Pflanzgröße bis 1,4 lacm: 1,00 x 1,00 x 0,50 m für Pflanzgröße StU. 10-12cm.

Zu pflanzende Solitärgehölze auf den Privatflächen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Pflegeschnitte zur Einhaltung der Verkehrssicherheit zulässig. Kupierschnitte sind unzulässig.

3.2 Private Grünflächen / Anaaaten und Wiesenflächen
Die Grünflächen sind, bis auf die Gartenbereiche, als extensiv zu pflegende Wiesenstreifen auszubilden. Die Rückerhaltung maximal jeweimal pro Jahr gemäht werden. Die 1. Mahd ist nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres, die 2. Mahd nicht vor Mitte September durchzuführen. Das Mahdgut ist abzuführen. Eine Düngung oder Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Es ist Regiosaatgut zu verwenden.
Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Die zu pflanzenden Arten sind aus dem Punkt 3.3 zu entnehmen. Es ist bei den Randbereichen darauf zu achten, dass die anliegenden Nutzungen (Wasserweh, und die Leichtigkeit des Verkehrs (Freihaltung der Schtdreiecke von Bepflanzung über 0,80 Meter Höhe).
Eine Pflanzverwiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (s. Punkt 2.3), die keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.
Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu leisten.

3.3 Private Grünflächen / Grünflächen Seniorenbetreuung
Durch die Grundstücksbeziehse ist auf dem Grundstück ein angelegtenge 400 qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durch Pflanzen festgesetzten Grünflächen sind mit einer Mischung aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode anfangen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist durch sachgerechte Pflege (Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege) dauerhaft zu sichern.

Folgende Arten können verwendet werden:
Laubgehölze

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Gew. Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Gew. Elsbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen StU. 14-16cm
Alle Pflanzen müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.
Für die Bepflanzung Verkehrssicherheit und auch Bodenaumwirtschaftliche Blume in Sorten zulässig (z.B. Acer campestre 'Elsrijk', 'Elsi, carpinus 'Fastigiata' etc.).
Dabei sollen sich die Sorten an den in der Pflanzliste beinhalteten Arten orientieren.

Obstgehölze
(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten)
Es sind ausschließlich Feuerbrand-Resistente Sorten zu verwenden.
Eine Verwendung für strauchartigeobstbäume Baumpflanzungen ist nicht möglich.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammhöhe mind. 180 cm, StU. 7-8 cm

3.4 Ortsrandeingrünung / Übergangsbereiche zur anliegenden Bebauung, Straße
Zur Sicherstellung der Eingrünung des Geltungsbereiches ist eine bozkrete ein- bis zweireihige, freiwachsende Hecke an den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu pflanzen. Diese ist lückig mit entsprechend gepflegten Baumbereichen herzustellen.

Entwicklungsziel ist eine niedrige Strauchreihe als Abschluss und Übergang zur anliegenden Bebauung. Es dürfen ausschließlich autochthone Gehölze verwendet werden. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50 Meter. Pflanzung im Dreiecksverband bei zweireihiger Bepflanzung. Die maximale Länge der Heckenstreifen darf 15 Meter nicht überschreiten.

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	-	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix aurita	-	Öhrchen-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Die Saumbereiche und Lücken zwischen den Bepflanzungen sind extensiv zu pflegen. Eine einmalige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes und die fumunmäßige Entnahme von Sträuchern ist für eine nachhaltige Entwicklung durchzuführen.

3.5 Freiflächengestaltungsplan

Für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Mindestinhalte / Darstellung im Maßstab M 1:200
- Darstellung der Gebäude und Gebäudekanten mit ausgespielÖffnungen Schnitten.
- Darstellung der Verkehrsflächen, Stellplätzen, Garagen und baulicher Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern, Stufen, Wasserbecken, Geräteschuppen, Pergolen etc.
- Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen mit Angabe von Artnamen deutsch / Latein, Anzahl und Pflanzqualität
- Nachweis der Einhaltung der festgelegten GRZ mit Flächenbilanz

Der Freiflächengestaltungsplan ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten, Gartenbautechniker oder Gärtnermeister zu entwerfen.

IV. HINWEISE

1. HAUSANSCHLÜSSE, NIEDERSCHLAGSWASSER
Hausanschlüsse sind dem öffentlichen Mischkanal zuzuführen.
Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

2. REGENWASSERNUTZUNG
Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser kann in ausreichend dimensionierten Zisternen aufgefangen und für Gartenwasser und WC-Spülungen genutzt werden.
Die Verwendung von Regenwasser für Wäsch- und Spülmaschinen ist nicht gestattet.

3. GRÜNDÄCHER
Im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich von Bauwerber zu ermitteln. Sofern in das Grundwasser eingegriffen werden, sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuhalten.

4. MAINNAHMEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VON BAUVORHABEN
Für die Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Schutzmaßnahmen (z.B. die Verwendung schadstoffärmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) zur Verminderung der Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser einzuhalten.

5. VERSORGUNG MIT STROM, WASSER UND ERDGAS
Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Netz zu gewährleisten. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

6. DENKMALSCHUTZ
Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind im Bayerischen Denkmalatlas keine Bodendenkmäler kartiert.
Werden bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich das Landratsamt Cham als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dieser Ansprechpartnerist unterliegen sowohl der Eigentümer als Besitzer des Grundstücks als auch der Unternehmer und der verantwortliche Leiter der Arbeiten, die das Ende Funds gefährdet haben.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort 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.

7. FREILEITUNGEN
Im gesamten Geltungsbereich sind Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie Telefonleitungen unterirdisch zu führen.

8. HOCHWASSERSCHUTZ
Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:
http://www.fbi-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2015-03_Hochwasserschutzfibel_final_bf_CPS_neu_Online-Version.pdf.
Zusätzlich wird auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

9. BAUMPFLANZUNGEN
Hinzuzählen gesteinter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 4 – zu beachten.

10. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG IM UMGRIFF DES GELTUNGSBEREICHS
Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung in Nähe des Geltungsbereichs kann es zu Lärm- und Staubemissionen (während der Erntearbeiten auch nachts und in Notfällen sogar sonn- und feiertags) und zu zeitweiseiiti bedingten Geruchsbeeinträchtigungen kommen. Diese Einwirkungen sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.

11. ALTLASTEN
Eine Überprüfung des Landratsamtes Cham im Altlastenkataster (ABuDIS) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans hat ergeben, dass für das betroffene Grundstück keine Eintragung im Altlastenkataster vorhanden ist. Der Gemeinde liegen ebenfalls keine Erkenntnisse über Altlasten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vor.

BISLANG GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
673
671/5
671
672/2
675
675/1
672/1
660
662
663
664/2
664/11
664/20
664/18
664/19
664/17
664/16
668/6
668/5
668/4
668/3
666/1
658/1
658/2
658/3
658/4
Dorfstraße
Dorfplatz
Dorfbrunnen
Gemeinde-Bücherei
Grünfläche zur Freiahtaltung
Grünfläche für Sportanlagen
Stromverteilerhäuschen
Stromverteilerstation
Wasserhaus
Wasserbehälter
Wasserbehälter
Wasserbehälter