

## **Teil C**

Hinweise für den Bauherrn  
zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan)  
„Dornäcker II“ in Vorbach  
im Bereich der Flur Nr. 570 (Teilfläche), 572 (Teilfläche), 574 (Teil-  
fläche), 20/31 und 564  
der Gemarkung Vorbach

---

Gemeinde Vorbach  
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Hinweise für den Bauherrn  
zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan)  
„Dornäcker II“ in Vorbach  
im Bereich der Flur Nr. 570 (Teilfläche), 572 (Teilfläche), 574 (Teilfläche),  
20/31 und 564  
der Gemarkung Vorbach

---

**Teil C**  
**Hinweise für den Bauherrn**

1. Textliche Hinweise

---

- 1.1 Geologische bodenmechanische Untersuchungen des Baugrundes werden angeraten.
- 1.2 Bei Funden historischer Art ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Vertretern dieser Behörden ist ein Zutrittsrecht zum Baugrundstück einzuräumen.  
Nach Art. 8, Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn vorher keine Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt.
- 1.3 In den amtlichen Katastern gibt es keine Einträge zu Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen. Dies schließt aber derartige Belastungen nicht generell aus. Beim Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Vorbach zu verständigen.

1.4 Die Vorgaben aus der gemeindlichen Entwässerungssatzung und der für die Gebäudeentwässerung geltenden Richtlinien und Normen sind zu beachten.

1.5 Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die Bayernwerk AG, Netzcenter Kulmbach, Hermann-Limmer-Straße 9, 95326 Kulmbach, Tel. 09221 - 8080, E-Mail BAG-NC-Kulmbach@bayernwerk.de zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt die Bayernwerk AG, Netzcenter Kulmbach.

Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, ist die Bayernwerk AG, Netzcenter Kulmbach, mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

## 1.6 Trinkwasserversorgungsanlage

Vor Inbetriebnahme und nach Instandsetzung sind die Versorgungsanlagen gründlich zu reinigen. Anlagen, die mit Trinkwasser in Kontakt kommen, sind durch fachkundige Personen in einen mikrobiologisch einwandfreien Zustand zu bringen (siehe DVGW W 291). Dies ist grundsätzlich durch mikrobiologische Untersuchungen vor der Betriebsfreigabe nachzuweisen.

Anlagen der Kunden dürfen nur dann an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, wenn die Anforderungen nach DIN 1988-1 bis -8 erfüllt sind. Insbesondere sind Rückwirkungen auf die zentrale Trinkwasserversorgung auszuschließen. Eine direkte Verbindung mit Nicht-Trinkwasseranlagen und Eigenwasserversorgungsanlagen ist unzulässig.

## 2. Gestaltungsempfehlungen

---

### 2.1 Baukörper

Baukörper sind in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen (siehe auch Art. 8 BayBO) und nicht verunstaltend wirken.

Der Baukörper sollte grundsätzlich aus einem Rechteck entwickelt werden und dessen Verhältnis von Traufseite zu Giebelseite 5:4 betragen. Bei Gebäuden mit Zeltdach ist ein quadratischer Hauptbaukörper zu wählen.

### 2.2 Garagen

Zwischen zwei zusammengebauten Doppelgaragen wird empfohlen, einen Grünstreifen von 1,00 m Breite in der Zufahrt vorzusehen. Die Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhe sowie das Dachdeckungsmaterial sollten identisch sein.

### 2.3 Zusätzliche Empfehlungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen

Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

#### **Dächer**

Untergeordnete Anbauten, Überdachungen von Terrassen und Balkonen können auch mit Glasabdeckungen oder einer gefalzten Blechdeckung versehen werden.

#### **Fassadengestaltung**

Die Fassaden können mit Holz verkleidet oder verputzt werden. Der Außenputz sollte in heimischer Art als geglätteter oder gescheibter Putz ausgeführt werden. Stark strukturierte Putzmuster und Zierputze sollten vermieden werden.

Fenster, Außentüren, Tore und ähnliche gestaltungswirksamen Elemente sollten in Holz ausgeführt werden; größerformatige Fassadenöffnungen sollten maßstäblich gegliedert sein.

Berankungen und Pflanzspaliere an den Fassaden sind wünschenswert.

Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sollten an vom öffentlichen Raum aus einzu-  
sehenden Fassadenteilen vermieden werden.

### **Farbgestaltung**

Alle Fassaden sollten eine helle zurückhaltende Farbgebung erhalten.

Dunkle Holzbehandlungen sollten vermieden werden. Der Holzschutz sollte dem natürlichen Holzton und seinem Alterungsprozess entsprechen. Denkbar ist, das Holz natürlich vergrauen zu lassen oder einen von grüngrau bis taubenblau reichenden Lasurton zu wählen.

Die Holzbehandlung sollte ökologisch unbedenklich sein (bienenfreundlich).

Grelle oder metallisch glänzende Materialien, mit Ausnahme von Titanzink oder verzinkten Blechen, sollten vermieden werden.

### 3. Ver- und Entsorgung

---

Antennenanlagen sind nach Standort, Dimensionierung, Ausführung und Leitungsführung so auszubilden, dass das öffentliche Erscheinungsbild von Fassade und öffentlichem Straßenraum möglichst wenig beeinträchtigt wird.

## 4. Sonstige Empfehlungen

---

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollte eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer angestrebt werden. Das Niederschlagswasser sollte dabei über eine Zisterne aufgefangen werden, wobei der Überlauf auf dem eigenen Grundstück, soweit dies möglich ist, versickern sollte.

Das Zisternenwasser selbst kann als Grauwasser zur Gartenbewässerung ökonomisch und ökologisch im Rahmen des geltenden Ortsrechts genutzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Baugrundstücksbereich drückendes Grund- und Schichtenwasser ansteht. Gegebenenfalls wird die Ausführung der Kellerumfassung als „weiße Wanne“ ohne Drainage empfohlen.