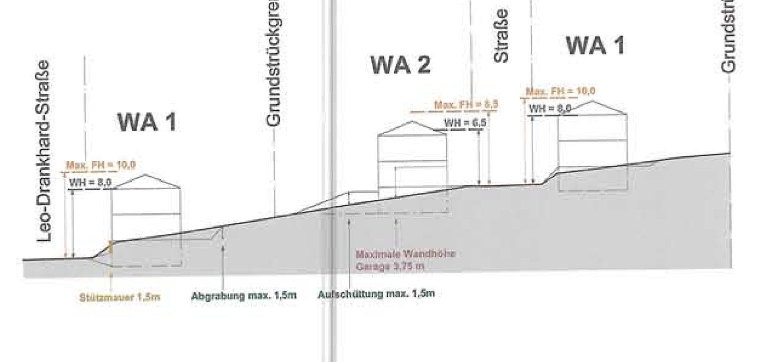
Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- (0,8) — maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- II — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- o — offene Bauweise
- WH 6,50 m — maximal zulässige Wandhöhe in Meter
- GH 8,50 m — maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- L — landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
- Fläche zur Versorgung: Trafostation
- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün
- R — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltung
- Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm II. oder III. Ordnung bzw. Obstbaumhochstamm mit Stückzahlbindung
- Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung
- Pflanzgebot: Obstbaumhochstamm mit Stückzahl- und Standortbindung
- A3 — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anlage einer Extensivwiese mit Regio-Saatgut

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 2435 — bestehende Flurnummern
- 87a — bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 255 — Höhenlinien (in m)
- Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers

Mögliche Höheneinstellung



Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
1.2 Nicht zulässig sind:
- Gewerblich betriebene Funkanlagen gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V. m. Abs. 9 BauNVO, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4b BayBO

1.3 Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 5.BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Wandhöhe
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze mit dem mit dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgeblich, von der aus die Grundstückszufahrt zulässig ist.
2.2 Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze mit dem Baugrundstück und der oberen Kante des Firstes bzw. der Attika. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgeblich, von der aus die Grundstückszufahrt zulässig ist.
2.3 Terrassen sind vollständig in die GRZ von 0,4 mit einzurechnen.

3. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind im WA 2 an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen bis zu einer maximalen Wandhöhe von 3,75 m abstandsflächenbefreit.

4. Einfriedungen
Einfriedungen zum Straßenraum sind maximal in einer Hohe von 1,50 m ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken oder sonstigen Bewuchs.
An den übrigen Grundstücksseiten sind Einfriedungen gem. BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a nicht höher als 2 m bezogen auf das vorhandene Gelände zulässig.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländeveränderungen)
5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen im Allgemeinen Wohngebiet
Auffüllungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Böschungen sind mindestens im Verhältnis 1:2 auszubilden. Gegenüber den Nachbargrundstücken und zur Landschaft sind Auffüllungen und Abgrabungen stets mit Böschungen abzufangen.
5.2 Stützmauern
Stützmauern sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich gegenüber der öffentlichen Straße zur Abfangung einer zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschung zulässig. Die dabei maximal zulässige Höhe beträgt 1,50 m, gemessen ab Fahrbahnoberfläche. Ein Abgraben von Böschungen, die die Fahrbahn talseits abstützen, ist nicht zulässig.
Im Bereich von Garagen und Carports sowie deren Zufahrten sind Stützmauern zur Geländeabfangung bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m auch an den Grundstücksgrenzen zulässig.
Stützmauern sind in Beton oder Mauerwerk auszuführen.
5.3 Zur Herstellung des **Regenrückhaltebeckens** sind Abgrabungen von maximal bis zu 5,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

6. Dachgestaltung, Eindeckung
6.1 Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
6.2 Gauben: Gauben müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Gebäudeseite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 3,00 m (Außenmaß der Seitenwände). Der Mindestabstand der Dachgauben und Dachliegenfenster beträgt: untereinander 1,20 m, zum Ortgang 2,00 m und zum First 0,50 m
6.3 Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen. Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen. Die Gesamtlänge des Zwerchgiebels oder Zwerchhauses darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Mindestabstand des Zwerchgiebels oder Zwerchhauses beträgt: zum Ortgang 2,00 m und zum First 1,00 m
6.4 Je Dachseite ist nur eine einheitliche Form an Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) zulässig
6.5 Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig.. Glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
6.6 Die Module von Solaranlagen sind bei geneigten Dächern nur in dachbündiger, nicht aufgeständerter Ausführung zulässig. Bei Flachdächern ist eine Aufständerung von Solarmodulen zulässig.
6.7 Dächer mit einer Neigung bis 20° sind zwingend zu begrünen

7 Nebengebäude, Garagen und Carports
7.1 Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
7.2 Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,00 m. Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der Höhe des geplanten Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Abweichend davon gilt im WA 2 eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,75 m. In diesem Fall beträgt die maximal zulässige Gesamtlänge entlang der Grundstücksgrenze 7,0 m.
7.3 Zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich wird, abweichend von § 2 (1) GaStellV, ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt.
7.4 Nebengebäude sind zwischen der straßenseitigen Fassadenflucht und der Straße unzulässig.

8. Fassaden
Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Die Begrünung von Fassaden ist ausdrücklich zugelassen.

9. Anpassungsgebot
Zusammengebaute Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für:
- Dachform und Dachneigung
- Material, Form und Farbe der Dacheindeckung
- Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe

Maßgebend für die Gestaltung ist das zuerst vorhandene Gebäude.

10. Grünordnung
10.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind <u>groß- oder mittelkronige Laubbäume (Baum I. oder II. Ordnung</u> oder Obstbaumhochstamm) gemäß Pflanzenvorschlagsliste A (Pflanzgebot Laubbaum-/Obstbaumhochstamm mit Stückzahl- aber ohne Standortbindung) in der festgesetzten Stückzahl anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

<u>Pflanzenvorschlagsliste A (S = in Sorten)</u>
<u>1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):</u>
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)
Quercus frainetto - Ungarische Eiche
Sophora japonica - Schnurbaum
Tilia cordata - Winter-Linde (S, z.B. "Rancho", "Greenspire",...)
Tilia tomentosa - Silber-Linde (S, z.B. "Brabant")
Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Rebona").

<u>2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):</u>
Aesculus x carnea - Rotblühende Kastanie (z.B. "Briotii")
Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. "Elsrijk")
Alnus spaethii - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche (S, z.B. „Frans Fontaine")
Celtis australis - Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche (S; z.B. „Raywood")
Gleditsia triacanthos - Lederhülsenbaum (S, z.B. "Shademaster")
Juglans regia - Walnuss
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. "Plena")
Pyrus calleryana "Chanticleer" - Stadtbirne
Sorbus torminalis - Elsbeere
Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel").
Zelkova serrata - Zelkove (S, z.B. Green Vase")

10.2 Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Fläche am Rückhaltebecken auf Fl.Nr. 4329 werden 12 Obstbaum-Hochstämme (einschl. Wildobstarten) gemäß Pflanzenvorschlagsliste C im Abstand von ca. 12 m zur landschaftlichen Einbindung des Beckens und als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A 3 gepflanzt.
<u>Pflanzenvorschlagsliste C</u>
Obstbäume als Hochstamm
Walnuss - Juglans regia
Speierling - Sorbus domestica
Elsbeere - Sorbus torminalis
sowie Obstbaum-Hochstämme von Apfel, Birne oder Kirsche in regionaltypischen Sorten

Die außerhalb des Rückhaltebeckens liegenden Flächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 4329 sind als Extensivwiese mit Regiosaatgut (Herkunftsgebiet UG 11) herzustellen und 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 15.06.; die zweite Mahd 6 bis 8 Wochen nach der ersten Mahd). Das Mähgut ist zu entfernen.
Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.
10.3 Je privatem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter <u>mittel- oder kleinkroniger Laubbaum (Baum II. oder III. Ordnung</u> oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzenvorschlagsliste B (Pflanzgebot Laubbaum-/Obstbaumhochstamm ohne Standortbindung) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
Erhaltene Obstbäume des Bestandes werden auf diese Festsetzung 10.3 angerechnet.

<u>Pflanzenvorschlagsliste B</u>
<u>Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):</u>
Aesculus x carnea - Rotblühende Kastanie (z.B. "Briotii")
Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. "Elsrijk")
Alnus x spaethii - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche (S, z.B. „Frans Fontaine")
Gleditsia triacanthos - Lederhülsenbaum (S, z.B. "Shademaster")
Juglans regia - Walnuss
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. "Plena")
Pyrus calleryana "Chanticleer" - Stadtbirne
Sorbus torminalis - Elsbeere
Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel").
<u>Baumarten III Ordnung (bis ca. 12 m Höhe)</u>
Acer monspessulanum - Franz. Ahorn
Acer opalus - Italienischer Ahorn
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Crataegus spec. - Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn,.......
Fraxinus ornus - Manna-Esche
Magnolia kobus - Kobe-Magnolie
Malus spec. - Zierapfel (S., z.B. „Toringo", M. tschonoskii)
Parrotia persica - Eisenholzbaum (S., z.B. „Vanessa")
Prunus spec. - Zierkirschen
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere (S, z.B. „Brouwers")
außerdem Obstbäume (hochstämmig)

10.4 Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sind (teil-)versickerungsfähig anzulegen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.

10.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
10.5.1 Die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen, wird durch die nachfolgenden Festsetzungen **konkretisiert und ergänzt:**
10.5.2 Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen. Eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers ist auch über die belebten Bodenschichten zulässig.
10.5.3 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze / Carports in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 20% der Vegetationsflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.
10.5.4 Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.
10.5.5 Reine Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.
10.6 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen müssen innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrund sind zum Ende der zweiten Vegetationsperiode - bezogen auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes - herzustellen.
Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
10.7 Die anzupflanzenden Bäume sind für einen Zeitraum von mindestens 2 Vegetationsperioden fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.
10.8 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden für die öffentlichen Flächen festgelegt:
- Laubbäume (I. und II. Ordnung als Hochstamm,
  3x verpflanzt, 16/ 18cm Stammumfang, Stammumfang Obstbäume Pflanzliste C)
  als Hochstamm, 2 x bzw. 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang

10.9 Die Baum- und Pflanzgruben für die straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,00 m3/ herzustellen. Mindestens 6,00m2/ sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen.

11. Artenschutz
11.1 Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
11.2 Die (potenziellen) Quartierbäume werden ausschließlich in der Zeit vom 15.09. bis 15.10. erschütterungsarm gefällt und ein bis zwei Nächte ohne weitere Aufarbeitung vor Ort liegengelassen - nicht auf den Quartierausgängen, damit in den Höhlen befindliche Tiere diese verlassen können.
11.3 Ersatzquartiere und Maßnahmen für die verlorenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für höhlenbewohnende Fledermäuse sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:2 möglichst rechtzeitig vor Rodung der Quartierbäume vorzusehen:
1. Die Stammabschnitte der 16 gefällten Bäume mit Quartierstruktur sind auf der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche A 1 auf Fl.Nr. 3924 und auf der Ausgleichsfläche A 2 auf Fl.Nr. 4962 aufzustellen. Beim Aufstellen oben und unten berücksichtigen. Quartierstrukturen sollen sich nach dem Aufstellen des Stammabschnitts ca. in 3 m Höhe befinden. Abdeckung der oberen Schnittstelle, um Verrottung zu verzögern.
2. Je ein Fledermauskasten pro verloren gegangene Struktur, also insgesamt 16 Fledermauskästen sind auf der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche A 2 auf Fl.Nr. 4962 *an den Waldrändern im Osten und Süden oder am Waldrand von Fl.Nr. 3787/2 und 3787/8 nördlich der Fl.Nr. 3922 aufzuhängen.* Vorgesehen sind 6 Rundkästen und 10 Flachkästen. Das Anbringen der Fledermauskästen erfolgt im Frühjahr vor der Holzungsperiode im darauffolgenden Herbst/Winter.
3. Weiterhin ist ein vorhandener Nistkasten umzuhängen.

11.4. Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für den Lebensraumverlust der Obstwiesen sind folgende vier Maßnahmen mit insgesamt 10.003 m² diesem Bebauungsplan zugeordnet:
1. Als Ausgleichsmaßnahme A 1 wird auf Fl.Nr. 3924 eine Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C mit 2.711 m² angelegt. Die Flächen sind mit Regiosaatgut (Herkunftsgebiet UG 11) einzusäen und 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 15.06.; die zweite Mahd 6 bis 8 Wochen nach der ersten Mahd). Das Mähgut ist zu entfernen,
2. Als Ausgleichmaßnahme A 2 wird im Norden des Offenlandanteils der Fl.Nr. 4962 mit insgesamt 4.114 m² auf einem ca. 5 m breiten Streifen eine drei- bis vierreihige Hecken mit heimischen Landschaftsgehölzen gepflanzt (ca. 452 m²). Auf der verbleibenden Fläche werden Obstbaumhochstämme in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C gepflanzt und die Fläche mit Regiosaatgut (Herkunftsgebiet UG 11) eingesät. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 15.06.; die zweite Mahd 6 bis 8 Wochen nach der ersten Mahd), das Mähgut zu entfernen.
3. Ausgleichsmaßnahme A3 siehe Festsetzung 10.2
4. Als Ausgleichsmaßnahme A4 wird auf der östlichen, ca. 1.175 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 4303 eine Reihe von Obstbaumhochstämmen in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C gepflanzt und die Fläche mit Regiosaatgut (Herkunftsgebiet UG 11) eingesät. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 15.06.; die zweite Mahd 6 bis 8 Wochen nach der ersten Mahd), das Mähgut zu entfernen.

11.5 Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für die bodenbrütenden Vogelarten wird die Ausgleichsmaßnahme A5 auf einer ca. 1.100 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 1218 festgesetzt. Hier ist ein schmaler, langgestreckter Blühstreifen auf der gesamten Länge des Flurstücks mit einer Breite von 4 m anzulegen.
- Für den Blühstreifen ist die Einsaat einer entsprechenden Blühmischung (z.B. „Veitshöchheimer Lebensraummischung") vorzunehmen.
- Eine Erneuerung des Blühstreifens muss spätestens erfolgen, wenn die Vegetation auf der Blühfläche zu dicht wird (erfahrungsgemäß nach spätestens 4 - 5 Jahren). Die Erneuerung muss Bodenbearbeitung (Umbruch und Neuansaat) außerhalb der Brutzeiten, also bevorzugt Ende Februar bis Anfang März.
- Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln wie auch die mechanische Unkrautbekämpfung während der Vogelbrutzeit (15.03. bis 01.07.) sind nicht zulässig.
- Der Streifen kann auf dem Flurstück rotieren (Rotationsbrache).

11.6 Die Flächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
11.7 Auf Düngung und Pflanzenschutz ist auf allen artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen zu verzichten.

12. Stellplätze
Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird abhängig von der Wohnfläche (WF) wie folgt festgesetzt:
- bis 50 qm WF: 1 Stellplatz je WE
- ab 51 bis 150 qmWF: 2 Stellplätze je WE
- ab 151 qm WF: 3 Stellplätze je WE

Die Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde
Gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
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.

2. Leitungen
Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen"). Des weiteren wird auf die DVGW Arbeitsblätter G 462 und W 403 sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen, Bodenschutz
Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Bei Auffüllungen sind die Vorsorgewerte der BBodSchV zu beachten.

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

4. Umgang mit Niederschlagswasser, Grundwasserschutz
Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", A 102, A 138 und A 117 hingewiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Würzburg zu beantragen.

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.

5 Altablagerungen
Sollten Altablagerungen angetroffen werden, so sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen.

6. Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, in Ausnahmen auch zu unüblichen Zeiten, zu erwarten sind.

7. Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen
Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen werden folgende Pflanzgrößen empfohlen:
- Laubbäume (II. und III. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste B unter Festsetzung 10.3) als Hochstamm,
- 3x verpflanzt, 14/ 16cm Stammumfang Obstbäume als Hochstamm, 2 x bzw.
- 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang

8. Immissionsschutz
Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Autobahn wird empfohlen, Ruheräume auf der schallabgewendeten Seite (Südwest- oder Südostseite) anzuordnen. Werden Ruheräume auf der schallzugewandten Gebäudeseite situiert, so wird empfohlen, Schallschutzfenster bzw. eine schallgedämmte Lüftung einzubauen. Somit sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Da sich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind und die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich um maximal 2 dB(A) überschritten werden, sind keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Verfahrensvermerke

1) Der Gemeinderat Helmstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.03.2018 die Aufstellung der des Bebauungsplanes "Messingheilfeld" beschlossen.

2) Zu dem Vorentwurf in der Fassung vom 07.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2021 bis 24.09.2021 beteiligt.

3) Der Vorentwurf in der Fassung vom 07.07.2021 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2021 bis 24.09.2021 öffentlich ausgelegt

2) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 13.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 beteiligt.

3) Der Entwurf in der Fassung vom 13.07.2022 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 öffentlich ausgelegt.

4) Der Markt Helmstadt hat mit Beschluss vom 26.10.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2022 als Satzung beschlossen.

5) Ausgefertigt

Helmstadt, den 17. Nov. 2022

(Siegel) ....
(T. Klembt, 1. Bürgermeister)

6) Der Bebauungsplan wurde am 18. Nov. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Helmstadt, den 18. Nov. 2022

(Siegel) ....
(T. Klembt, 1. Bürgermeister)

Rechtliche Hinweise

Kartengrundlage
©Bayerische Vermessungsverwaltung April 2020

Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von

BauGB	Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674,677) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BayBO	Bayerische Bauordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Markt Helmstadt
Bebauungsplan "Messingheilfeld"

M 1:1.000

N

aufgestellt: 07.07.2021 geändert: 13.07.2022 redaktionell geändert 26.10.2022	bearbeitet: Klose / Wegner gezeichnet: Klose geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de
Miriam Glanz Landschaftsarchitektin	Miriam Glanz Landschaftsarchitektin Am Wacholderrain 23 97618 Leutershausen Tel. 09771/98769 Fax 09771/2492 info@planungsbuero-glanz.de
Köhl Beratende Ingenieure	Tiefbautechn. Büro Köhl Würzburg GmbH Konradstraße 9, 97072 Würzburg Tel. 0931/3 55 00-0 Fax 0931/36 82 30 49 info@ib-koehl.de www.ib-koehl.de