

Stadt Stadtprozelten

Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplanes "Ringstraße" M. 1 : 1000 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Ausarbeitung des Änderungsentwurfes
Bürgstadt, den 20.03.2019

JOHANN und ECK
Architekten - Ingenieure
63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A

Nr.	Geändert :	Änderung
01	15.05.2019	zum Satzungsbeschluss

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.11.2018 die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
Die Änderungsbeschlüsse wurden am 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 21.03.2019 gefasst und am 04.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2019 bis 15.05.2019 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2019 bis 15.05.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Stadtprozelten hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.05.2019 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.05.2019 als Satzung beschlossen.

Stadtprozelten, den **17. 06. 2019**
(Stadt)

Kappes
.....
(Claudia Kappes, Bürgermeisterin)



5. Ausgefertigt

Stadtprozelten, den **17. 06. 2019**
(Stadt)

Kappes
.....
(Claudia Kappes, Bürgermeisterin)

- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am **29. 05. 19** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Stadtprozelten, den **3. 2019**
(Stadt)

Kappes
.....
(Claudia Kappes, Bürgermeisterin)



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 2019 (GVBl. S. 98)
3. Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 1 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465),
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
5. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Änderungsgesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
7. Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 100), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Durchführung der VO (EU) Nr. 1149 / 2014 über invasive gebietsfremde Arten vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

WA	III
GRZ	GFZ
0,35	1,0
2	o
FD; GD; DN 0° - 45° (E + D)	

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Planteilnummer	Bauweise

Dachform / Dachneigung

- FD Flachdach
- GD geneigte Dächer
- o offene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl § BauNVO
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Fußwege
- Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Parkplätze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche



öffentliche Grünfläche Bestand

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u
Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**



Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Gebäude / Anlagen Bestand



bestehende Grundstücksgrenze



Nummer des Baugrundstückes

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ringstraße"

Stadt Stadtprozelten
Landkreis Miltenberg



Bebauungsplan "Ringstraße"

1. Bebauungsplanänderung M. 1 : 1000

Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung gemäß Aufstellungsbeschuß vom 31.07.2014 JOHANN und ECK 01.12.2014 Architekten - Ingenieure 63927 Bürgstadt , Erfstraße 31A	Nr.	Geändert :	Änderung
	1	26.02.2015	gem. Stellungnahme Landratsamt
	2	30.04.2015	gem. Stellungnahme Landratsamt

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 31.07.2014 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1.12.14 hat in der Zeit vom 29.12.14 bis 29.01.15 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1.12.14 hat in der Zeit vom 29.12.14 bis 29.01.15 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.15 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 04.05.15 bis 02.04.15 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.15 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.15 bis 04.05.15 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Stadtprozelten hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.05.15 die Bebauungsplanänderung gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.04.15 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt :
 Stadtprozelten, den 26.05.15

(Siegel)

Kappes, 1. Bürgermeisterin



Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 2.6.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist somit in Kraft getreten.

Stadtprozelten, den 9.6.2015

(Siegel)

Kappes, 1. Bürgermeisterin



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG:

WA Grenze des Änderungsbereiches
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Baugrenze
Nutzungsschablone

WA	II
GRZ 0,35	GFZ 0,7
1	o
FD; GD; DN 0°-45° (E+D) FD; GD 0°-25° (E+1)	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Planteilnummer	Bauweise
Dachform / Dachneigung	
FD = Flachdach GD = geneigte Dächer	

O offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO = 0,35
GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO = 0,7 / 1,0

Z = II **Planteil 1:** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 18 BauNVO
alternativ zulässig (E+D) bzw. (E+1)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planteil 1:

Zahl der Vollgeschosse max. II als Höchstgrenze zulässig sind folgende:

Haustyp E + D

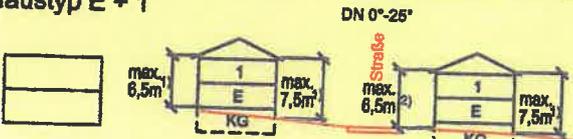


max. Wandhöhe (WH):

bergseitige Gebäude max. 5,0¹⁾/4,0m¹⁾

talseitige Gebäude max. 4,5m²⁾/5,5m¹⁾

Haustyp E + 1



max. Wandhöhe (WH):

bergseitige Gebäude max. 7,5¹⁾/6,5m¹⁾

talseitige Gebäude max. 6,5m²⁾/7,5m¹⁾

Bezugspunkte WH:

¹⁾ = gemessen von OK natürl. Gelände

²⁾ = gemessen von OK Gehwegabschluss

Grundflächenzahl: 0,35; Geschoßflächenzahl: 0,7

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit folgenden Dachneigungen:

Planteil 1: Dachneigung Haustyp E+D = 0° - 45°
Dachneigung Haustyp E+1 = 0° - 25°

Planteil 2: Dachneigung 0° - 45°

Planteil 3: Dachneigung 0° - 45°

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ringstraße"

**Stadt Stadtprozelten
Landkreis Miltenberg**

Bebauungsplan „Ringstraße“ M 1:1000

Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes gemäß Aufstellungsbeschuß vom	Geändert: 31.05.2000 SR-BESCHLÜSSE ZU TÖB 14.09.2000 GR-SITZUNG
Ing.- und Architekturbüro 30.01.1995 JOHANN und ECK 21.10.1999 Tiefbau-Hochbau 63927 Bürgstadt, Erfstraße 31 a	

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.10.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgermeister: *Coriuan Spm*

Stadtprozelten, den 21.10.1999

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.00 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.00 bis 11.12.00 öffentlich ausgelegt.

Bürgermeister: *Coriuan Spm*

Stadtprozelten, den 14.12.00

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.99 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 11.11.99 bis 13.12.99 beteiligt.

Bürgermeister: *Coriuan Spm*

Stadtprozelten, den 15.12.89

Die Stadt Stadtprozelten hat mit Beschluß des Stadtrates vom 14.12.00 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.00 als Satzung beschlossen.

Stadt Stadtprozelten, den 15.12.00



(Siegel)

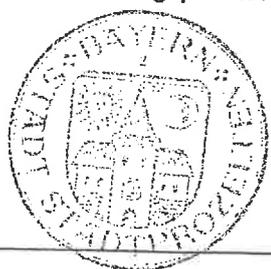
1. Bürgermeister *Coriuan Spm*

Der Satzungsbeschuß zu dem Bebauungsplan wurde am 21.12.00 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Stadtprozelten, den 22.12.00

(Siegel)

Coriuan Spm
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 rechtskräftig seit 1. Januar 1998
- 2.) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990/BGBl. I 1990 S. 132
- 3.) Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 434) rechtskräftig ab Januar 1998

A. Planzeichen als Festsetzungen



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

GRZ 0,35

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

GFZ 0,7/1,0

Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

III (U+E+D)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 18 BauNVO

II (E+D)

WH

Wandhöhe

o

offene Bauweise § 22 BauNVO



Baugrenze § 23 BauNVO

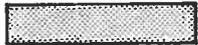


Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
gilt nur als Hinweis

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich



Straßenverkehrsfläche vorhanden



Straßenbegrenzungslinie



Gehweg
Pflanzfläche / Pflanzscheibe
Fahrbahn



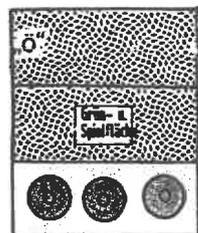
Fußweg / Treppe

Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 24 BauGB)
Sichtflächen 10/70 m



die von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel, Einfriedungen usw.) mit einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten sind.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche = Ö



Grün- und Spielfläche



Streuobstwiese

private Grünfläche im Straßenbereich ohne Einfriedungen.
Zulässig sind nur Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung
(z.B. Rasenmoor), Eingänge, Treppen und Wohnhausvorsprünge

Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Entwässerungsgraben

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BAUGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche mit Angabe der Nr.

Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen



Bäume

Erhaltung:



Bäume



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen ö = öffentlich / p = privat



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Biotop amtliche Kartierung

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung des Unter- bzw. Kellergeschosses nicht vorgesehen ist

GA

Garagen nicht zwingend



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abwasser-, Wasserleitung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nutzungsschema

WA	II (E + D)	Baugebiet hier „WA“	Zahl der Vollgeschosse hier „II (E + D)“
GRZ 0,35	GFZ 0,7	Grundflächenzahl hier „0,35“	Geschossflächenzahl hier „0,7“
1	o	Planteilnummer hier 1	Bauweise hier „o“
SD. WD	30° - 45°	Dachform, Dachneigung	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung (Art. 91 Abs. 1 BayBO)

- zulässig sind Satteldächer bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45°
- Drümpelhöhe max. 50 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante der konstruktiv erforderlichen Fußfette.
- Dachgaupen und Dachaufbauten
 - Satteldach-Walmdachgaupen sind ab 35° und Schieppgaupen ab 38° Hauptdachneigung zulässig.
 - Breite der Dachgaupen max. 1/3 der Dachlänge
 - Abstand von Ortgängen mind. 2,0 m
 - Brüstungshöhe der Dachgaupen max. 1,20 m
 - Das Gaupenende muss mind. 60 cm unter dem Dachfirst liegen.
 - Dachgaupen dürfen nicht auf die Außenwand aufgesetzt werden.
 - Blindgaupen sind unzulässig.
- Dachform der Garagen: Geneigtes Dach, entsprechend dem Wohnhaus 30 - 45°. Nebeneinanderliegende Garagen sind in gleicher Flucht und Dachform anzuordnen.
- Dachdeckung: Ziegel - Rot oder Braun; Schiefer

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind sorgfältig in die Topographie einzubinden.

Die Sockel sind von den anderen Geschossen baulich abzusetzen.

Empfohlen werden: Sandsteinsockel, farbliche Absetzung gegenüber EG bzw. UG, dezente Farben sind zu wählen.

Die felseitigen hohen Hauswände sind zu gliedern bzw. durch Anpflanzung und bauliche Vorkehrungen (Vordächer, Pergolen) zu gestalten.

3. Einfriedungen

- Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf max. 1,00 m über OK Gehsteig festgesetzt. Empfohlen wird ein Holz-Staketenzaun mit senkrechter Lattung.
- Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.
- Bei Einfriedungen innerhalb von Sichtflächen gelten die dortigen Bestimmungen.
- Für die Bauplätze Ordnungs-Nrn. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19 und 20 sind im privaten Grünbereich zur Verbindungsstraße (s. Planeintragung) keine Einfriedungen zulässig.

4. Sichtfelder

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Stapel, Einfriedungen und Ablagerung über 0,80 m Höhe über OK Straße freizuhalten.

5. Abstandsflächen

- Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.
- Bei Einfriedungen innerhalb von Sichtflächen gelten die dortigen Bestimmungen.
- Für die Bauplätze Ordnungs-Nrn. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19 und 20 sind im privaten Grünbereich zur Verbindungsstraße (s. Planeintragung) keine Einfriedungen zulässig.

4. Sichtfelder

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Stapel, Einfriedungen und Ablagerung über 0,80 m Höhe über OK Straße freizuhalten.

5. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen der BayBO Art. 6 und 7.

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Funde (Gefäßscherben, Geräte, etc.) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fundort ist gem. Art. 8 (2) DSchG unverändert zu belassen.

2. Angrenzende Nutzung Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen - insbesondere bei Gülledüngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Erntearbeiten - können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen in Baugebietsbereichen entstehen. Die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen im Baugebiet sind von der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

3. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau Mai 1987“ betragen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	tags	=	55 dB (A)
	nachts	=	45 bzw. 40 dB (A)

wobei der höhere Nachtwert für Geräusche aus Straßenverkehr, der niedrigere Nachtwert für Geräusche von Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie vergleichbaren öffentlichen Einrichtungen gilt.

Landwirtschaftlicher Betrieb

In ca. 220 m Entfernung nordöstlich des geplanten Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinemast (ca. 30 Tiere). Auf mögliche Geruchsbelästigung wird hingewiesen.

4. Regenwasserzisternen

Die Errichtung von Regenwasserzisternen wird empfohlen.

Zeichenerklärung für Hinweise



Vorh. Wohngebäude
(mit Angabe der Firstrichtung
und Haustyp)



Spielplatz



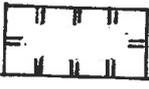
Ordnungsnummer der
geplanten Grundstücke



Vorh. Nebengebäude

-
o
W
II (E)
III (I)
GRZ
GRZ
WA
A
3)
2)
1)
Rechtsgr

Zeichenerklärung für Hinweise

		Vorh. Wohngebäude (mit Angabe der Firstrichtung und Haustyp)		Spielplatz
		Vorh. Nebengebäude (mit Angabe der Firstrichtung)		Ordnungsnummer der geplanten Grundstücke
		Vorh. Grundstücksgrenzen		20 KV Kabel ÜWU
1926/7		Flurstücksnummer		landwirtschaftlicher Betrieb
220		Höhenschichtlinie		Umgrenzung von Schutz- gebieten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB
		Trafostation		Naturpark „Spessart“
		Hochbehälter		Biotop amtliche Kartierung
				Ordnungsnr. Ausgleichsfläche

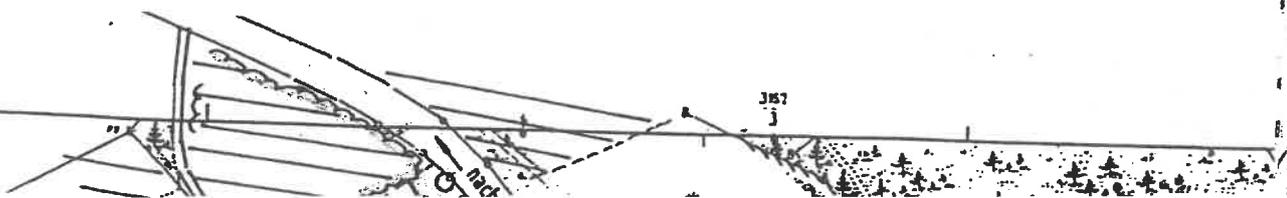
XII. Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

	Neuanlage von flächenhafter Anpflanzung Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste	=	3.300 m ²
	Naturnahe Gestaltung der Grün- und Spielfläche Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste	=	980 m ²
	Anlegen einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen	=	2.530 m ²
	Anlegen einer Streuobstwiese auf Restflächen mit hochstämmigen Obstbäumen	=	1.350 m ²

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes

	Anlegen einer wegbegleitenden Obstbaumreihe Fl.Nr. 918 Teilfläche mit hochstämmigen Obstbäumen	=	6.900 m ²
	Entwicklung einer intensiv genutzten Weidefläche in eine artenreiche Wiesenfläche und Anlegen eines 10 m breiten Waldmantels im Gewinn Rossfeld Fl.Nr. 1056 TF.	=	7.850 m ²

Bewertung und Bilanzierung siehe Abs. Nr. 11 "Belange des Natur- und Landschaftsschutzes" der Begründung





Trafostation



Hochbehälter



Naturpark „Spessart“



Biotop amtliche Kartierung



Ordnungsnr. Ausgleichsfläche

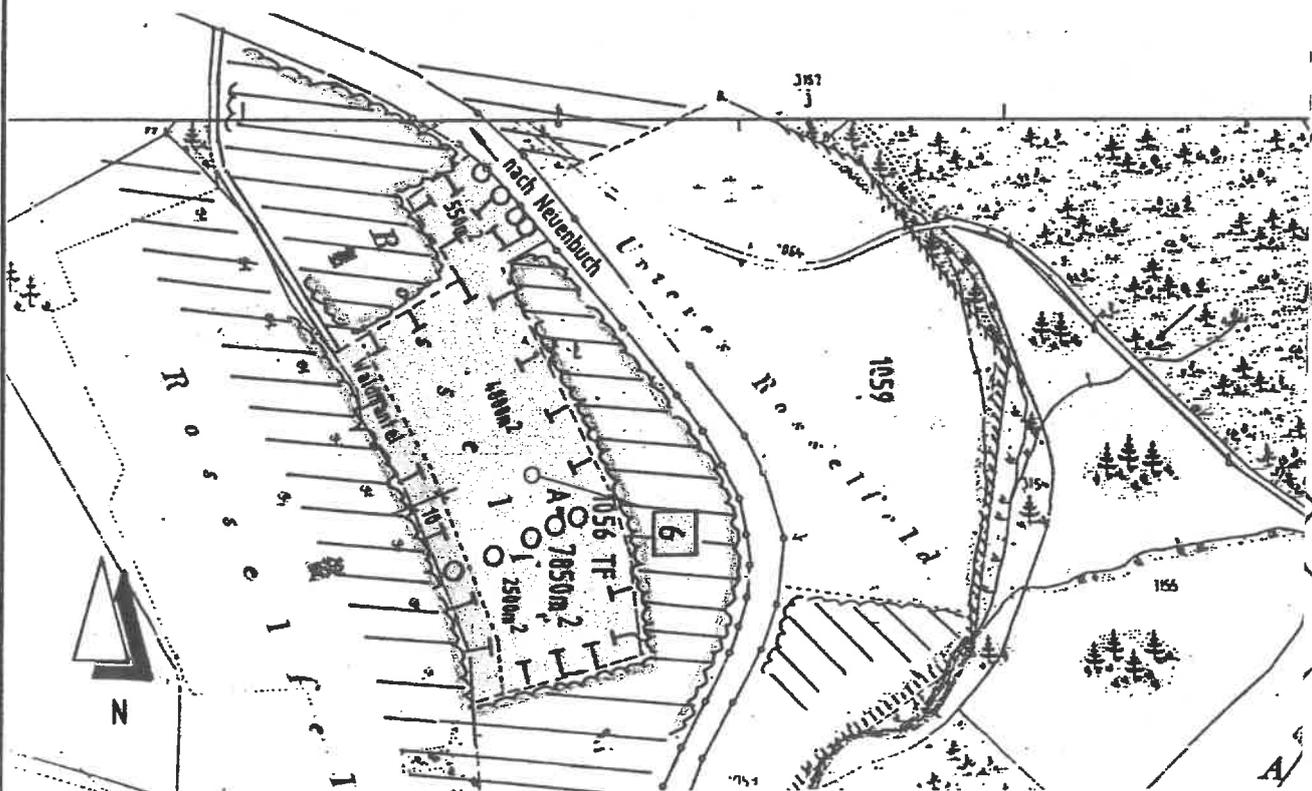
**XII. Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung
Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**

1	Neuanlage von flächenhafter Anpflanzung Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste	=	3.300 m ²
2	Naturnahe Gestaltung der Grün- und Spielfläche Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste	=	980 m ²
3	Anlegen einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen	=	2.530 m ²
4	Anlegen einer Streuobstwiese auf Restflächen mit hochstämmigen Obstbäumen	=	1.350 m ²

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5	Anlegen einer wegbegleitenden Obstbaumreihe Fl.Nr. 918 Teilfläche mit hochstämmigen Obstbäumen	=	6.900 m ²
6	Entwicklung einer intensiv genutzten Weidefläche in eine artenreiche Wiesenfläche und Anlegen eines 10 m breiten Waldmantels im Gewinn Rossfeld Fl.Nr. 1056 TF.	=	7.850 m ²

Bewertung und Bilanzierung siehe Abs. Nr. 11 "Belange des Natur- und Landschaftsschutzes" der Begründung



LAGEPLAN M. 1 : 2500

AUSGLEICHSMASSNAHME [6]

Bepflanzung

Planung zum Sch (§ 9 Abs

Regelung

Grünflächen (§

Grünflächen (§9 A

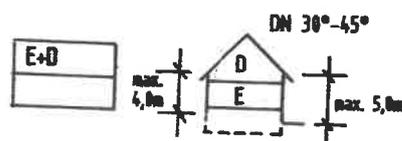
Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird allgem. Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Planteilnummer 1

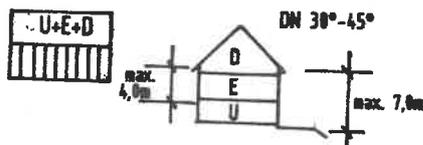


Haustyp E + D

max. II Vollgeschosse
max. Wandhöhe
bergseitig 4,00 m gemessen von OK Gehweg-
talseitig 5,00 m abschluss (Straßenseite) bzw.
OK natürl. Gelände
(rückwärtige Seite)

Grundflächenzahl 0,35
Geschossflächenzahl 0,7

Planteilnummer 2



Haustyp U + E + D

max. III Vollgeschosse
max. Wandhöhe
bergseitig 4,00 m
talseitig 7,00 m

Grundflächenzahl 0,35
Geschossflächenzahl 1,0

Planteilnummer 3

Im Bereich der Planteilnummer 3 sind wahlweise die Festsetzungen der Planteilnummern 1 (E + D) oder 2 (U + E + D) zulässig (unter Berücksichtigung der Festsetzung "IV - Stellung der baulichen Anlagen")

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhen (Abs. II, Planteilnummer 1 - 3 und Abs. VI).

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

IV. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan eingezeichnete Firstrichtungen sind Vorschläge, d.h. nicht zwingend vorgeschrieben

V. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die EG-Fußbodenhöhe bei talseitigen Gebäuden darf höchstens 0,50 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Den Baugesuchen ist ein Geländeschnitt bezogen auf NN oder auf einen Bezugspunkt (Kanaldeckel usw.) beizulegen.

VI. Flächen für die Garagen

Die EG-Fußbodenhöhe bei talseitigen Gebäuden darf höchstens 0,50 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Den Baugesuchen ist ein Geländeschnitt bezogen auf NN oder auf einen Bezugspunkt (Kanaldeckel usw.) beizulegen.

VI. Flächen für die Garagen

Bei Wohnungen kleiner als 50 m² ist ein Stellplatz pro Wohnung auf dem Grundstück vorzusehen. Bei Wohnungen größer als 50 m² sind 2 Stellplätze pro Wohnung auf dem Grundstück einzuplanen.

- Garagen sind in das Wohnhaus zu integrieren, oder innerhalb der Baugrenzen oder auf besonders gekennzeichneten Flächen (GA) zulässig.
- Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.
- Fahrzeuge dürfen nicht im Geltungsbereich der Sichtdreiecke abgestellt werden.
- Nach Art. 7 (4) BayBO sind Garagen als Grenzgarage zulässig. Jedoch nur eine Grenzgarage je Bauplatz.
- Für talseitige Grenzgaragen werden in Abweichung vom Art. 7 Abs. 4 BayBO talseitige Wandhöhen von 6,0 m zugelassen. Der Garagenfußboden darf max. 0,30 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
- Oberflächen-, Hangdruck-, Quell-, Dach- und Abwässer aller Art dürfen den Erschließungsstraßen nicht zugeleitet werden. Das Oberflächenwasser (OW) ist an der Hinterkante (HK) Gehsteig durch eine Betonkastenrinne oder durch entsprechend angeordnete Einläufe abzufangen und an die Gemeindekanalisation anzuschließen.

VII. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf mind. 450,0 m² festgesetzt.

VIII. Grünordnerische Festsetzungen

Freiflächengestaltung/Pflanzgebot

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Flächen gem. Art. 5 Abs. 1 BayBO festgesetzt.

Pflanzgebot

Einzelbäume und Baumgruppen sind gem. Planeintragung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu verwenden sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan)

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

- Je 450 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum nach Tabelle 1 (Pflanzliste) entsprechend zu pflanzen

Bäume, die lt. grünordnerischer Festsetzung zu erhalten sind, können in diesem Sinne angerechnet werden.

Der Standort der festgesetzten Bäume, die den Erschließungsflächen zugewandt sind, ist zwingend vorgeschrieben, der Standort der übrigen festgesetzten Bäume unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes dem Grundstückseigentümer freigestellt.

- Muß einer der durch grünordnerischer Festsetzung zu erhaltenden Bäume entnommen werden, so ist an seiner Stelle ein Baum nachfolgender Artenliste, jedoch in der stärkeren Qualität 30 - 40 StU, 4 xv., nachzupflanzen.

Empfehlung!

Folgende Pflanzen sollten nicht zur Pflanzung von Hecken verwendet werden:

Fichten, Scheinzypressen und Lebensbäume; die Aufzählung schließt jeweils alle Unterarten mit ein.

Hinweis: Alle diese Baumpflanzungen innerhalb eines Straßenschnittes...

Verordnung

Folgende Pflanzen sollten nicht zur Pflanzung von Hecken verwendet werden: Fichten, Scheinzypressen und Lebensbäume; die Aufzählung schließt jeweils alle Unterarten mit ein.

- **Hinweis:** Alleearartige Baumpflanzungen innerhalb eines Straßenzuges sind einheitlich in der Art (z.B. Bergahorn, Winterlinde, Kaiserlinde) und in der Größe (z.B. Hochstamm / 3 x verpflanzt / Stammumfang 18 - 20 cm) vorzusehen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur optischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, werden Pflanzungen mit Bäumen, Sträuchern festgesetzt.

Für die Begrünung ist die Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste (siehe Begründung) vorzunehmen:

Bindung von Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen

Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur optischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird die Erhaltung folgender Bäume und Sträucher festgesetzt..

1. Vollständige Erhaltung des Biotops 32.02 im Bereich der Grün- und Spielfläche.
 2. Erhaltung der vorhandenen Streuobstbestände mit Verbuschung. Biotop 31.01 am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes. Harmonische Einbindung der geplanten Wohnhäuser und Garagen Baupl. Nr. 6 - 16 in die vorh. Streuobstbestände und Topographie.
 3. Erhaltung der Hochstammbäume im Bereich des Biotops 31.02 soweit diese nicht in den Bereich der geplanten Bebauung fallen. Ersatzpflanzungen sind im Bereich der Grün- und Spielfläche festgesetzt.
- Erhaltung von Einzelbäumen.

Schichten- und Hangdruckwasser, Niederschlagswasser, Grundstücksentwässerung

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen (Abdichtung von Keller- und Außenwänden). Die Einleitung von Grund-, Quell- bzw. Hangdruckwasser in den Abwasserkanal ist zu vermeiden.

Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist zu beachten. Rückstauenebene ist OK Straße vor dem Grundstück (Erschließungsstraße).

Die Zufahrten/Wege auf dem Baugrundstück sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser versickern kann (z.B. Rasenmohr, Rasengittersteine, Porenbetonsteine).

Die Zufahrtsbreiten sind auf ein Minimum zu beschränken.

Für die Bauplätze 10, 11 und 12 sind die Abwässer der Keller- bzw. Untergeschosse nur mit Hebeanlage möglich.

Techn. Festsetzungen

Böschungen, die durch Abgrabung bzw. Aufschüttungen im Straßenbau entstehen, sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden.

Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle Leitungen für die Stromversorgung und Telekommunikation sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu führen.

1. Vollständige Erhaltung des Biotops 32.02 im Bereich der Grün- und Spielfläche.
2. Erhaltung der vorhandenen Streuobstbestände mit Verbuschung.
Biotop 31.01 am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes.
Harmonische Einbindung der geplanten Wohnhäuser und Garagen Baupl. Nr. 6 - 16 in die vorh. Streuobstbestände und Topographie.
3. Erhaltung der Hochstammbäume im Bereich des Biotops 31.02 soweit diese nicht in den Bereich der geplanten Bebauung fallen.
Ersatzpflanzungen sind im Bereich der Grün- und Spielfläche festgesetzt.

Erhaltung von Einzelbäumen.

Schichten- und Hangdruckwasser, Niederschlagswasser, Grundstücksentwässerung

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen (Abdichtung von Keller- und Außenwänden).
Die Einleitung von Grund-, Quell- bzw. Hangdruckwasser in den Abwasserkanal ist zu vermeiden.

Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist zu beachten.
Rückstauenebene ist OK Straße vor dem Grundstück (Erschließungsstraße).

Die Zufahrten/Wege auf dem Baugrundstück sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser versickern kann (z.B. Rasenmohr, Rasengittersteine, Porenbetonsteine).

Die Zufahrtsbreiten sind auf ein Minimum zu beschränken.

Für die Bauplätze 10, 11 und 12 sind die Abwässer der Keller- bzw. Untergeschosse nur mit Hebeanlage möglich.

Techn. Festsetzungen

Böschungen, die durch Abgrabung bzw. Aufschüttungen im Straßenbau entstehen, sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden.

Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle Leitungen für die Stromversorgung und Telekommunikation sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu führen.