Gemeinde Geldersheim
Bebauungsplan "Oberer Schweinfurter Weg III"
mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung des Bebauungsplanes "2. Änderung Oberer Schweinfurter Weg"

Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ – max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

ED – nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH – max. zulässige Firsthöhe in Meter 9,5 m

4. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
(siehe Pflanzschema Begründung S. 33 bzw. Anlage 3 der Begründung)

Öffentliche Grünfläche

Erhaltungsgebot: Laubbaum- / Obstbaumhochstamm

Pflanzgebot: Laubbaum- / Obstbaumhochstamm - ohne Standortbindung

Pflanzgebot: Laubbaum- / Obstbaumhochstamm auf den privaten Grundstücken, Straßenbegleitend, 2,50 m Abstand zur Straße

Pflanzgebot: Hecke, Sträucher, sonstige Bepflanzungen

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

Verkehrsflächen - öffentlich mit Mehrzweckstreifen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Fuß- und Gehwegsfläche" - öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich" - öffentlich

Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandelentgegenwirken
(§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

RRB – Flächen für die Regenrückhaltung / Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7. Sonstige Festsetzungen

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

UBP 229,00 – Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe in Meter ü.NN

8. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
Dachformen und Maß zulässigen Dachneigung

SD = Satteldach	DN = 40° - 55°
PD = Pultdach	DN = 10° - 25°
ZD = Zeltdach	DN = 10° - 25°
WD = Walmdach	DN = 10° - 25°

9. Nachrichtliche Übernahme

Eingetragenes Bodendenkmal (D-6_5926-0016)

Versorgungsleitungen unterirdisch Mischwasserkanal, Frischwasserkanal und Gasleitung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne "Oberer Schweinfurter Weg II", "2. und 4. Änderung Oberer Schweinfurter Weg"

10. Sonstige Hinweise durch Planzeichen

bestehende Bebauung

vorgeschlagene Bebauung

4130 – bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

0m – Bemaßung in Meter

Mögliche Form des Regenrückhaltebeckens

Straßenböschungen

A. Textliche Festsetzungen

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

A 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.

A 1.2 Im Baugebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in Anwendung von §§ 1 Abs. 6 Nr.1 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 BauNVO)

A 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß (0,35) festgelegt.

A 2.2 Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist durch Festsetzung der maximalenFirsthöhe (9,50 m) in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung eingetragene, nächstgelegene Höhenkote. Der obere Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante (First).

A 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

A 3.1 Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser können nur gemeinsam mit einheitlicher Bauweise errichtet werden.

A 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A 3.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 50 cbm umbauten Raum sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO bis zu einer Größe von 100 cbm umbauten Raum sind außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von min. 1,50 m vom Straßenrand zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Ansonsten ist ein Abstand von min. 3,00 m zum Straßenraum einzuhalten. Dies gilt für die geschlossenen Seitenwände undnicht für die Seiten, die (bei Garagen und Carports) der Zufahrt dienen.

A 3.4 Vor Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5,00 m, bei Carports mindestens 3,00 m betragen.

A 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A 4.1 Gemäß zeichnerischem Teil wird die Verkehrsfläche als öffentliche Erschließung und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Fuß- und Gehwegfläche" festgesetzt.

A 5 Grünordnung

A 5.1 Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

A 5.2 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

A 5.3 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.

A 5.4 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgelegt: Bäume (groß-, mittel- und kleinkronig) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 12/14 cm Stammumfang.

A 5.5 Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume in zuvor angegeben Qualitäten zu verwenden, Artenauswahl gemäß Listen A-D. Es ist standortheimisches, autochthones Pflanzgut zu verwenden. Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja bzw. Nadelgehölze) mit Formschnitt ist nicht zulässig.

A 5.6 Die Baum- und Pflanzgruben 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.

A 5.7 Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

A 5.8 Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.

A 5.9 Befestigte Flächen auf privaten Grundstücksflächen, Garagenzufahrten etc. sind, soweit technisch möglich, mit einem versickerungsgünstigen Belag, z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge zu befestigen.

A 5.10 Steingärten (insektenfeindlichen Schottergärten) sind unzulässig.

A 6. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

A 6.1 <u>Anlagen zu Regenwassernutzung</u>
Zur Nutzung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers sind auf den einzelnen Grundstücken Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zur Reduzierung des Oberflächenabflusses zu erstellen. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 2,00 m³ und zusätzlich das Rückhaltevolumen für Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen mindestens 4,00 m³ beträgt. Über Überläufe ist das unverschmutzte Regenwasser verzögert in die Regenkanalisation und somit in das geplante Regenrückhaltebecken abzuleiten. Die maximale Ablaufmenge (Drosselwasserabfluss) ist auf 1 l / pro Sekunde zu begrenzen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

A 7. Abstandsflächen

A 7.1 Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.

A 8. Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung

A 8.1. Als Dachform sind Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer zulässig.

A 8.2. Die Satteldächer sind mit einer Neigung von 40°bis 55° und Pult-, Walm- und Zeltdächer mit einer Neigung von 10°bis 25°auszuführen.

A 8.3. Gargen und Carports sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

A 8.4. Gargen und Carports mit flachen Dächern sind zulässig, sofern diese mit einer extensiven Dachbegrünung begrünt wird. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

A 8.5 Als Dacheindeckung sind Betondachsteine oder Tonziegel in nicht glänzenden und nicht reflektierende Materialien in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Für Nebengebäude und untergeordnete Anbauten (Anbauten mit max. 1/5 der Grundfläche des Hauptgebäudes) sind zudem abweichende Materialien in nicht glänzenden und gedeckten Farben zulässig. Für Terrassenüberdachungen, Vordächer und dgl. sind darüber hinaus abweichende Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckungen in nicht glänzenden und gedeckten Farben zulässig.

A 9. Dachaufbauten

A 9.1 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

A 9.2 Die Firste von Zwerchgiebeln und Dachgauben müssen mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst des Daches liegen.

A 9.3 Zwerchgiebel und Dachgauben müssen zum Ortgang einen Abstand von min. 2,50 m und untereinander einen Abstand von min. 0,75 m einhalten.

A 9.4 Die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.

A 9.5 Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf höchstens 5,00 m sowie max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 10. Kniestock

A 10.1 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m - gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK-Dachgeschoss-Rohfußboden und UK-Sparren - allgemein zulässig.

A 11. Fassaden

A 11.1 Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig. Metallverkleidete Wandflächen sind unzulässig.

A 11.2 Fassadenverkleidung aus Faserzement, Kunststoff- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig.

A 12. Erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

A 12.1 Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind nur in oder auf dem Dach sowie an Fassaden von Gebäuden zulässig.

A 12.2 Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen.

A 13. Geländeveränderung

A 13.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

A 13.2 Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindest 1:1,5) Stützmauern (bspw. L-Steine), Gabionen oder Naturstein-Trockenmauern auf dem Baugrundstück anzubringen.

A 14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung von Verkehrsflächen

A 14.1 Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Fußwegeeinfassung notwendigen Betonfundamenten (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf dem angrenzenden Baugrundstück zu dulden.

A 14.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Straßenbeleuchtungen sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

A 15. Einfriedung

A 15.1 Einfriedungen der Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf das geplante Gelände bzw. entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand zulässig.
Straßenseitige Einfriedungen sind als Zäune (z.B. Staketenzäune aus Holz, Stabmetallzäune etc.), Hecken und Mauern zulässig.
Mauern dürfen nur straßenseitig angeordnet werden und eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten (ausgenommen hiervon sind Stützmauern und Trockenmauern zur Böschungssicherung).

A 15.2 Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen bzw. müssen einen Bodenabstand von min. 10 cm aufweisen.

A 16. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Eine Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zur Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung wurde durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt erteilt.
Jegliche Bau- und Erdarbeiten können erst nach Abschluss aller notwendigen bodendenkmalpflegerischen Arbeiten vor Ort und der Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt begonnen werden.

B. Textliche Hinweise

B 1. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

B 1.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal und Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten bzw. in Zisternen zu sammeln. Wie unter A 6. beschrieben, dürfen nur die Überläufe an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
Es gilt die Verbandssatzung des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

B 1.2 Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen an das Trennsystem wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen.

B 1.3 Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) insbesondere DWA A 102 Teil 2, A 117 sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zu Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu beachten.

B 1.4 <u>Anschluss an das Kanalnetz</u>
Die Höheneinstellung der Gebäude ist der Tiefenlage der Kanäle anzupassen.
Im Entwässerungsplan des Baugesuchs ist dies nachzuweisen.
Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Schmutzwasser-Kanalnetz angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich, ist zwingend eine Abwasserhebeanlage zur Ableitung des Abwassers im Unter- bzw. Kellergeschoss einzubauen. Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz zu sichern.

<u>Entwässerungssatzung § 10 Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage</u>
(2) Der Abwasserzweckverband prüft, ob die beabsichtigten Grundstücksentwässerungsanlagen den Bestimmungen dieser Satzung entsprechen. Ist das der Fall, so erteilt der Abwasserzweckverband schriftlich seine Zustimmung und gibt eine Fertigung der eingereichten Unterlagen mit Zustimmungsvermerk zurück. Die Zustimmung kann Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Andernfalls setzt der Abwasserzweckverband dem Bauherrn unter Angabe der Mängel eine angemessene Frist zur Berichtigung. Die geänderten Unterlagen sind sodann erneut einzureichen.
(3) Mit der Herstellung oder Änderung der Grundstücksentwässerungsanlagen darf erst nach schriftlicher Zustimmung des Abwasserzweckverbandes begonnen werden. Eine Genehmigungspflicht nach sonstigen, insbesondere nach straßen-, bau-und wasserrechtlichen Bestimmungen bleibt durch die Zustimmung unberührt.

<u>Entwässerungssatzung § 11 Herstellung und Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage.</u>
(5) Der Abwasserzweckverband kann verlangen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen nur mit seiner Zustimmung in Betrieb genommen werden. Die Zustimmung kann insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass seitens des vom Grundstückseigentümer beauftragten Unternehmers eine Bestätigung über die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit der Anlagen vorgelegt wird.

B 1.5 <u>Schutz vor Schichten- und Hangwasser</u>
Bauwerke und Bauwerksöffnungen, insbesondere in hangseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden. Eventuell ist zum Schutz eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen.

B 1.6 <u>Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser</u>
Das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und / oder Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.

B 2. Brandschutz

B 2.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszulegen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 11,00 m, Breite von 2,55 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend DIN 14090 auszulegen. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen, soweit anwendbar.

B 2.2 Die Installation von Feuerwehrschaltern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen sowie Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen.

B 2.3 Heizanlagen und Kamine sind so auszulegen, dass schädliche Emissionen, soweit möglich, vermieden werden und von ihrem Betrieb keine Feuergefahr ausgehen kann.

B 3. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage

B 3.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften des DVGW zu beachten, insbesondere folgende Arbeitsblätter:
- W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen"
- W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung"
- W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten"

B 4. Immissionen

B 4.1 Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Durch deren Bewirtschaftung ist mit Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) auch am Abend oder Wochenende zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

B 4.2 Weitere Lärmquellen wurden untersucht und als unkritisch beurteilt.
Eine separate Schallimmissionsprognose ist Teil des Beebauungsplanes (Anlage 2).

B 4.3 Bei der Aufstellung von Luft-Wärmepumpen ist das Faltblatt "Lärmschutz bei Luftwärmepumpen, F eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Hinweisen für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Luft-Wärmepumpen, zu beachten.

B 5. Versorgungsleitungen

B 5.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

B 6. Gemeindliche Stellplatzsatzung

B 6.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und der Ablösung der Gemeinde Geldersheim (Stellplatz- und Garagensatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

B 7. Bepflanzung

B 7.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgaben mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

B 7.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB)).

B 7.3 Es gelten die fachlichen Vorgaben udn Empfehlungen der "FLL-Dachbegrünungsrichlinie" sowie der FLL-Richtlinie "Empfehlung für Baumpflanzungen" in ihrer aktuellen Fassung.

B 8. Hinweise zur Pflanzenverwendung
Anlage der textlichen Festsetzungen: Grünordnung - Pflanzenlisten
Vorschlagsliste - oder vergleichbare Arten und Sorten, insb. auch "Klimaarten", standortgerechte klimatolerante Laubbaumarten, bevorzugt heimisch, Herkunft aus autochthonem, standortheimischen Pflanzgut. (H =einheimische Arten) Garagensatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Liste A - Großkronige Bäume
Acer platanoides, Spitzahorn (H)
Acer pseudoplatanus, Bergahorn in Sorten (H)
Aesculus carnea, Rosskastanie
Juglans regia, Walnussbaum
Prunus avium, Vogelkirsche (H)
Quercus, Eichen in Arten und Sorten,(Säulen)
Quercus petraea, Trauben-Eiche (H)
Quercus robur, Stieleiche (H), (Säulen)
Quercus cerris, Zerreiche
Quercus frainetto, ungar. Eiche
Quercus in Sorten (Klimabaum)
Tilia in Arten und Sorten, Linde
Tilia cordata, Winterlinde (H)
Tilia platyphyllos, Sommerlinde (H)
Tilia tomentosa, Silberlinde
Tilia flavescens, Kegellinde
Tilia in Sorten (Klimabaum)

Liste B - Mittelkronige Bäume
Acer campestre, Feldahorn (H)
Acer monspessulanum, Französischer Ahorn
Alnus glutinosa, Erle (H)
Corylus colurna, Baumhasel
Carpinus betulus, Hainbuche (H)
Malus floribunda, Zierapfel, in Sorten
Malus ssp. Zierapfel, in Sorten
Prunus padus, Echte Traubenkirsche (H)
Prunus serotina, Traubenkirsche
Pyrus pyraster, Wildbirne, Holzbirne
Sorbus aucuparia, Eberesche (H)
Sobus aria, Mehlbeere (H)
Sorbus domestica, Speierling (H)
Sorbus torminalis, Elsbeere (H)
Alternativ möglich: Obstbaum- Hochstamm auf Sämlingsunterlage
Apfel, Birne, Kirsche

Liste C - Kleinkronige Bäume / Großsträucher
Acer rubrum, Rot-Ahorn
Amelanchier arborea, Baum-Felsenbirne
Crataegus monogyna, Eing. Weißdorn (H)
Crataegus i. Sorten
Corylus avellana, Wald-Haselnuss (H)
Mespilus germanica, Echte Mispel (H)
Prunus domestica, Hauspflaume (H)
Prunus cerasifera, Pflaumenkirsche
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder (H)
Syringa vulgaris, Gemeiner Flieder
Salix purpurea, Nana Purpurweide Nana (H)
Salix viminalis, Korbweide (H)

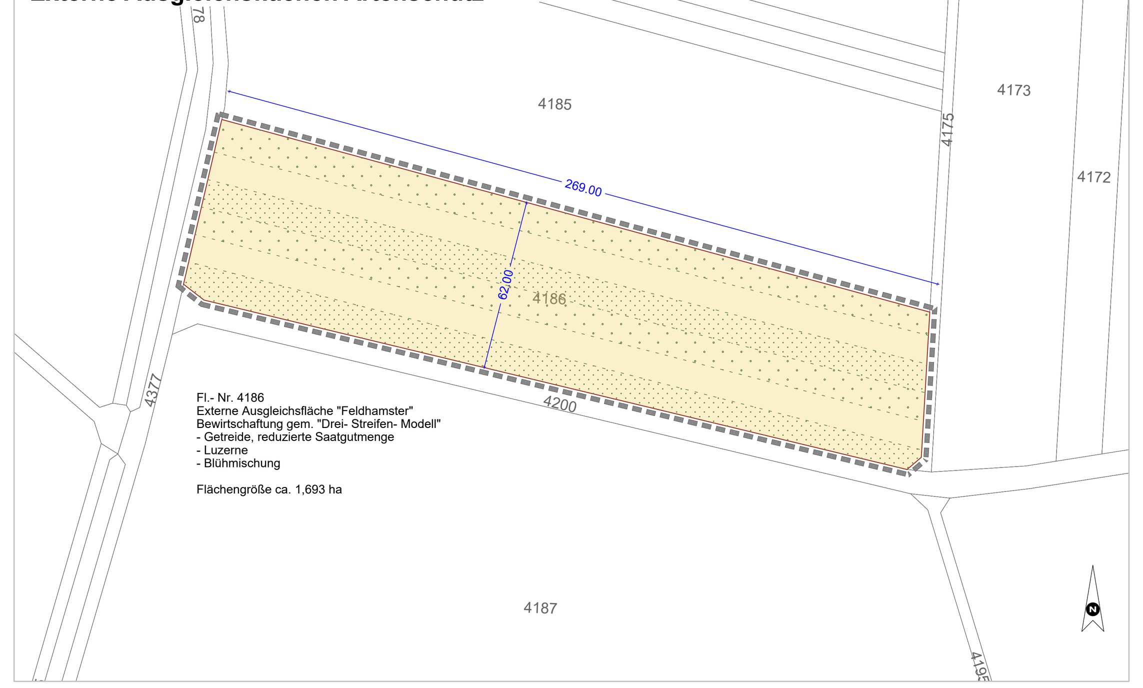
Liste D - Gehölze, Sträucher
Cornus mas, Kornelkirsche (H)
Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel (H)
Ligustrum vulgare, Liguster (H)
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche (H)
Prunus spinosa, Schlehdorn/ Schwarzd.(H)
Rosen in Arten und Sorten,
Wildrosen, Strauchrosen in Arten und Sorten
Rosa canina, Hundsrose (H)
Rosa rubiginosa, Weinrose (H)
Rosa pimpinellifolia, Bibernellrose (H)
Spiraea arguta, Schneespiere/Silberspiere in Sorten
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball (H)
Viburnum opulus, Wasser-Schneeball (H)

B 9. Artenschutz
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist Teil des Bebauungsplans (Anlage 1).

B 9.1 <u>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</u>
<u>Feldhamster:</u>
Zum Schutz des Feldhamsters ist eine Ausgleichsfläche erforderlich, da in den Nahbereich bzw. potentiellen Lebensraum eingegriffen wird. Eine geeignete Fläche (Bodengüte, Abstand zu störenden Nutzungen etc.) wird auf Fl.-Nr. 4186 in einer Größe von ca. 1,7 ha eingerichtet. Diese Fläche ist künftig gemäß den Vorgaben der Naturschutzbehörden feldhamsterfreundlich zu bewirtschaften. Die erforderlichen Einzelmaßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan auf der Seite 32, Ziff. 7.3 Artenschutz zu entnehmen.

B 9.2 <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen</u>
<u>Feldhamster:</u>
Vor Beginn der Baumaßnahmen (insbesondere vor Abschieben des Oberbodens) ist der Eingriffsbereich auf ein Vorkommen des Feldhamsters zu überprüfen.
Je nach geplantem Baubeginn sollte die Kontrolle im Spätsommer (Ende Juli – Anfang September, nach der Getreideernte und vor einem Umbruch des Feldes) oder im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Ende April - Mitte Mai) durchgeführt werden.
Sind aktuell genutzte Feldhamsterbaue auf der Fläche vorhanden, wird eine Umsiedlung notwendig. Diese kann im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitfenster zwischen dem 20. August und 10. September erfolgen oder aber im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. Mai. Für die fachgerechte Umsiedlung der auf der Eingriffsfläche lebenden Tiere sind tierschutzrelevante Auflagen zu berücksichtigen. Die gefangenen Tiere werden auf eine entsprechend vorbereitete Ausgleichsfläche umgesetzt. Nach erfolgreicher Umsiedlung sämtlicher Tiere sollte sofort mit dem Bau begonnen oder die Baufläche bis zum Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (Schwarzbrache durch regelmäßiges Grubbern). Bei längerem zeitlichem Verzug wird eine erneute Kontrolle des Baufeldes notwendig.
Gemäß dem geltenden Standard bzw. den Vorgaben der Regierung von Unterfranken ist ein mehrjähriges Monitoring zur Erfolgskontrolle der Feldhamsterausgleichsfläche vorzusehen.

Externe Ausgleichsflächen Artenschutz



<u>Vögel</u>:
Die mögliche Beeinträchtigung der Feldlerche durch den möglichen Verlust eines Revieres und einen Verdrängungseffekt ist durch die Optimierung von landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld auszugleichen. Anlage einer Blühbrache (bevorzugt flächig), z. B. Ansaat einer artenreichen, autochthonen, mehrjährigen Wildblumen-Blühmischung (3-5 g/m2, z.B. KULAP- Mischung „Lebendiger Acker trocken“ gem. LfL-Merkblatt „Blühstreifen und Blühflächen richtig anlegen“).
Die Lebensraumoptimierung kann sich auch auf andere im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches möglicherweise vorhandene Arten (z. B. Rebhuhn) positiv auswirken.
Bei Anlage einer feldhamstergerecht bewirtschafteten Ausgleichfläche ist auch eine gleichzeitige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche möglich.

<u>Gehölze:</u>
Falls in die vorhandenen Gehölze eingegriffen wird: Notwendige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
Sofern Bäume mit Höhlen gefällt werden müssen, sind die Stamm- bzw. Astabschnitte mit den Höhlen zu bergen (ca. 1 m oberhalb und unterhalb der Höhle abschneiden) und lagegerecht in verbleibenden Bäumen bzw. an Bäumen im Umfeld aufzuhängen (Umweltbaubegleitung).
Im Umfeld des Geltungsbereiches ist pro entfallender Höhlenstruktur 1 künstliche Nisthilfe (Meisenhöhle, Halbhöhle, Starenhöhle) und 1 künstliches Fledermausquartier (Flachkasten) auszubringen und zu unterhalten (Vögel, Fledermäuse).
Pro entfallendem Baum ist im Umfeld eine Biotopbaum dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen.

B 10. Boden- und Grundwasserschutz

B 10.1 Mutterboden (Oberboden) ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen. Eine übermäßige mechanisch - dynamische Beanspruchung ist zu vermeiden. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

B 10.2. Bei den einzelnen Vorhaben ist bei der Baugrunduntersuchung ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen. Des Weiteren ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerung etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

B 10.3. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu benachrichtigen. (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

B 10.4. <u>Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser</u>
Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.

B 11. Denkmalschutz

B 11.1 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gem. Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art (auch z.B. Pflanzgruben, Geländemodellierungen ect.), einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

B 11.2 Gemäß Art. 8 Abs.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeigeunverändert zu belassen, solange diese nicht von der Unteren Denkmalschutzbehörde freigegeben werden. (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

B 12. Kampfmittel

B 12.1 Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.:ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung am 23.05.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 03.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.03.2021 einschließlich seiner Begründung wurde von dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.03.2021 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

3. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2021 wurde mit der Begründung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Den Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 beteiligt.

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung am 24.03.2022 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt.
Aufgrund der Änderungen und Anpassungen im Bebauungsplan hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner geänderten Fassung vom 24.03.2022 mit Begründung gebilligt und beschlossenen eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

6. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 28.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausgelegt.

7. Den Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 11.04.2022 in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 beteiligt.

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung am 26.07.2022 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum geänderten Entwurf behandelt. Aufgrund der Stellungnahmen wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 redaktionell geändert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2022, redaktionell geändert am 26.07.2022 als Satzung beschlossen.

Geldersheim, __.__.2022

.... (Siegel)
Thomas Hemmerich, Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt

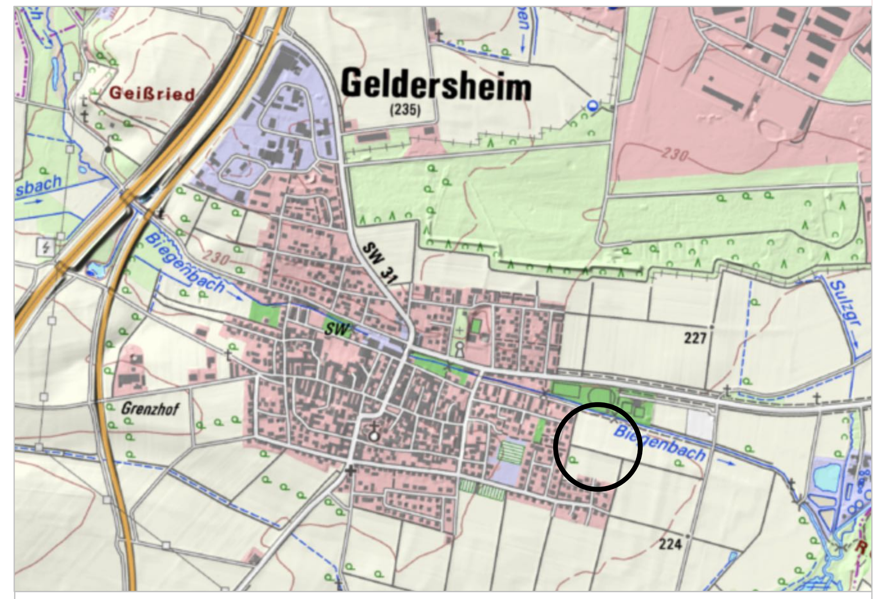
Geldersheim, __.__.2022

.... (Siegel)
Thomas Hemmerich, Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Geldersheim, __.__.2022

.... (Siegel)
Thomas Hemmerich, Erster Bürgermeister



Bebauungsplan
"Oberer Schweinfurter Weg III"
mit integriertem Grünordnungsplan und
Teiländerung des Bebauungsplanes "2. Änderung Oberer Schweinfurter Weg"

26.07.2022 **M 1:1.000**

Gemeinde Geldersheim
Landkreis Schweinfurt

Gemeinde Geldersheim
Würzburger Straße 18
97505 Geldersheim
tel.: 09721 | 7887 - 0
fax.: 09721 | 7887 - 40
mail: gemeinde@geldersheim.de

HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA
Grabenberg 1
97070 Würzburg
tel: 0931 | 9911 4252
mail: info@haines-leger.de