1. ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO sind ausgeschlossen.

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

- 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,5) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- I+D — max. ein Geschoss mit Dachgeschoss zulässig
- II — max. zweigeschossige Bauweise
- WH — max. zulässige Wandhöhe
- FH — max. zulässige Firsthöhe
- E — nur Einzelhäuser zulässig

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn, Pflasterbauweise
- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn (in bituminös befestigter Bauweise) des Grün- und Parkstreifens und Gehweges
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn, Betonpflaster mit Rasenfuge (Parkplatz und Zufarten)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt- und Ausfahrt

1.5 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und für Versorgungsanlagen (§ 9Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche Abwasser / Regenrückhaltebecken (entsprechend der Textfestsetzung Nr. IV. 5.2)
- Versorgungsfläche Elektrizität
- Pumpschachtbauwerk

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

- Öffentliche Grünfläche (Randeingrünung)
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gemäß Ziffer 11 der Begründung zum Bebauungsplan.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Ausgleichsfläche für den Feldhamster, FlSt. Nr. 979, Gmkg. Zeuzleben. Das Bewirtschaftungskonzept des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Unterfranken sind zu beachten.
- öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte, landschaftliche Baum-/Strauchhecken, gemäß Artenliste Ziffer VI.3, 2-4 reihig, Bindung nach etwaigem Standort und Arten (s. Pflanzschema Ziffer V. Nr. 3)
- öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte, landschaftliche Strauchhecken (Heckenpflanzungen auf dem Lärmschutzwall), gemäß Artenliste Ziffer VI.3, 2-4 reihig, Bindung nach etwaigem Standort und Arten
- öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung, gemäß Artenliste Ziffer VI.3, Bindung nach etwaigem Standort und Arten, Mindestgröße 3xv, StU 14-16 cm
- privates Pflanzgebot für standortgerechten, heimischen Laubbaum II. Ordnung oder Obstbäume, ohne Standortbindung, Mindestgröße 3xv, StU 12-14 cm, gemäß Ziffer IV. 5.1 und V 2.1

1.8 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- SD / WD / PD / VPD / FD — zulässige Dachformen: Satteldach / Walmdach / Pultdach / versetztes Pultdach / Flachdach
- z.B. 20°-40° — zulässige Dachneigung (Mindest- und Maximal-Dachneigung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (siehe Nutzungseinschränkung gem. Ziffer II Nr. 11.1)
- D — Einzeldenkmal (Kreuzschlepper)

1.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 3133 — Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien in m ü. NN
- IMM — Schallimmissionsschutzmaßnahmen erforderlich (siehe II Nr. 11)

ÜBERSICHTSPLAN M=1:10.000

I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BauGB: i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

BauNVO: i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

PlanzV: i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

BayBO: i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286);

BImSchG: i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 Erstes G zur Änd. des G zur Ausführung des Protokolls über Schadstofffreisetzungs- und - verbringungsregister vom 21. Mai 2003 sowie zur Durchführung der VO (EG) Nr. 166/2006 vom 9.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

II. WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO). Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der max. zulässigen Wandhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Für das Bauland wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Dächer und deren Gestaltung
4.1 Dachform für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen
Als Dachform für Wohngebäude sind Satteldach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach und Flachdach zulässig. Als Dachform für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer, Satteldach, Walmdach und Pultdach zulässig.
4.2 Dachneigung für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen
Die zulässige Mindest- bzw. Maximaldachneigung beträgt bei eingeschoßiger Bauweise (I+D) mit Satteldach und Walmdach 35°-50°. Die zulässige Mindest- bzw. Maximaldachneigung beträgt bei max. zweigeschoßiger Bauweise (II) mit Satteldach und Walmdach 20°-40°, bei Pultdach und versetztem Pultdach 5°-10° und bei Flachdach 0°-5° Dachneigung.
4.3 Dacheindeckung für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen
Zulässig ist eine Dacheindeckung mit roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen, Titanzinkblech sowie zusätzlich extensiv begrünte Dächer. Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Wintergärten sind auch mit einer Glaseindeckung zulässig.
Terrassenüberdachungen:
Für Terrassenüberdachungen wird festgelegt, dass die Dachform als Satteldach oder Pultdach auszuführen ist.
Als Dacheindeckungsmaterial sind Ziegel bzw. Lichtdurchlässige Werkstoffe (aus Glas oder Kunststoff) zulässig.

5. Höhe der Gebäude
5.1 Die Firsthöhe wird für Sattel-, Walm-, und versetztes Pultdach auf max. 10 m festgesetzt. Die Firsthöhe für PD wird auf max. 8,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe an der Traufe der Wohngebäude mit Satteldach (SD), Walmdach (WD), versetztes Pultdach und Flachdach beträgt für max. II-geschossige Wohngebäude max. 6,50 m, für die Bauweise I+D mit Satteldach (SD) und Walmdach (WD) max. 4,0 m.
5.3 Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude und der Nebengebäude (Garagen) wird die Hinterkante Bordstein/Straßenbegrenzung geradlinig gemessen von der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, festgesetzt. Dabei darf das Niveau der Bodenplatte bzw. des Rohfußbodens des Erdgeschoßes bergseitig max. 50 cm und talseitig der Erschließungsstraße max. 30 cm über diesem maßgeblichen Bezugspunkt liegen.

6. Garagen, Gartenhäuser, Stell- und Parkplätze
6.1 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
6.2 Für Wohngebäude sind je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen.
6.3 Der Stauraum sowie die Stellplätze sind offenporig zu befestigen (auf Ziffer V.8.1 wird verwiesen).
6.4 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschriften des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO aufgrund der Topographie nicht einhalten können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 9,00 m und die Wandhöhe an der Grenze über dem Garagenrohfußboden max. 3,00 m beträgt.
6.5 Die öffentlichen Grundstückszufahrten sind versickerungsgünstig anzulegen.

7. Einfriedungen
7.1 Die Höhe der Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen (Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum) darf 1,00 m nicht überschreiten.

8. Abstandsflächen
8.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen
9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen, gemessen vom natürlichen Gelände, eine Höhe bzw. Tiefe von 1,00 m nicht überschreiten. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

10. Rauchgasbelästigung durch Kamine
10.1 Die Errichtung von Wohnräumen in Dachgeschossen ist nur zulässig, wenn keine Rauchgasbelästigungen durch benachbarte Kamine anzunehmen sind.
Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen sollen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen je Aufenthaltsraum
a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw.
b)von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder
c) 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.

11. Schallimmissionsschutz
11.1 Auf den mit IMM gekennzeichneten Baugrundstücken sind die Fensteröffnungen der Räume mit Schlaffunktion (z.B. Schlaf- und/oder Kinderzimmer) auf der der Bundesstraße B19 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ können diese Räume (bei abweichender Orientierung) ohne öffenbare Fenster und/oder mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen ausgestattet werden.
Die Außenwohnbereiche (Balkone/Terrassen) sind ebenfalls auf der der Bundesstraße B19 abgewandten Seite (West - bzw. Südwestseite) anzuordnen.
11.2 Die Schallimmissionsprognose Verkehr vom Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg in der Fassung vom 26.10.2021 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1 In Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes ist bei der Aufstellung von Wärmepumpen/Klimageräten das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LfU Bayern vom Januar zu beachten (Anlage zur Begründung). Darin wird u. a. folgendes geregelt:
1.1 Es wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Splitgeräte). Die direkte Wärmepumpen-/Klimagerätaufstellung an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
1.2 Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung durch Reflektion und ist nicht zu empfehlen.
1.3 Freiräume in Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu Schallbrücken mit einer Schallpegelerhöhung.
1.4 Der Abstand zum Nachbarhaus muss so gewählt werden, dass der gültige Immissionsrichtwert dort um 6 dB(A) unterschritten wird.

2 Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
2.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
2.2 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.
Art. 9 BayDSchG:
2.3 Der Eigentümer eines beweglichen Bodendenkmals, die dinglich Verfügungsberechtigten und die unmittelbaren Besitzer können verpflichtet werden, dieses dem Landesamt für Denkmalpflege befristet zur wissenschaftlichen Auswertung und Dokumentation zu überlassen.

3. Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das anfallende Regenwasser ist in die oberflächigen Entwässerungsmulden einzuleiten. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- und Dränagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

4. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb können Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

5. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrem Abschluss mit dem einschlägigen Meldebogen zur Erfassung im Ökoflächenkataster (im Internet unter http://www.oefk.bayern.de/oeko/) dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Kulmbach, Referat 56, Schloss Steinhausen, 95326 Kulmbach, Tel: (09221) 604-5872 und -5876 zuzuleiten.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

1. Schutz des Bodens
1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes, ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern., sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet.

2. Pflanzenauswahl
2.1 Die privaten Pflanzgebote und öffentliche Pflanzungen für die Baum- und Heckenpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziffer VI, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen. Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut/ Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

3. Pflanzdichte und -qualität
3.1 Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Hecken:

Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv (3x verschult), StU (Stammumfang) 14 - 16 cm
Heister:	2xv, Höhe 150 - 250 cm
Leichte Sträucher:	2xv, Höhe 60 - 100 cm

Baumpflanzungen

Baum II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv, StU 16 - 18 cm

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.1 Gemäß den nachfolgenden Pflanzungen sind Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und zu unterhalten.
4.2 Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Muss dieser Schutzabstand ausnahmsweise unterschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzusehen.

5. Pflanzgebote
5.1 Privates Pflanzgebot für Baumpflanzungen ohne Standortbindung
Je Privatgrundstück ist mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen; vorzugsweise ein Obstbaum (Hochstamm). Die Standortwahl ist freigestellt. Aus gestalterischen Gründen sind neben den Arten der Gehölzartenliste Ziffer VI, auch heimische Ziergehölzarten zulässig.
5.2 Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ist nach abzustimmenden detaillierten Objektplänen im Einvernehmen mit der Unteren Natruschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt und dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen auszuführen.

6. Vollzugsfrist
6.1 Die verbindlichen öffentlichen Anpflanzungen sind nach der Erschließung des Baugebietes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
6.2 Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung der Grundstücke, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7. Private Grünflächen
7.1 Die nicht bebauten Teilflächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. "Steinwüsten", auch bezeichnet als "Vorgärten des Grauens" sind aufgrund der ökologisch vollkommenen Nutzlosigkeit nicht gewünscht.

8. Flächenbefestigung
8.1 Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Stellplätze etc., ist auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) auszurichten, sofern keine Grundwasser-gefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen.

9. Naturnahe Randeingrünung
9.1 Textliche Festsetzungen zur naturnahen Randeingrünung
9.1.1 Anpflanzung von 2-4-reihigen Heckenstrukturen aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten, gemäß Artenauswahl der Gehölzartenliste in Ziffer VI, sowie gemäß Pflanzschema (s.o.). Ein Formschnitt der Gehölze ist nicht zulässig. In Ergänzung hierzu sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten, Laubbäume II. Ordnung zur Überstellung größerer Freiflächen zu pflanzen. Ausfälle sind unaufgefordert art- und wertgleich zu ersetzen.
9.1.2 Die unbepflanzten Randstreifen und Freibereiche der naturnahen Randeingrünung sind nach Umbruch breitflächig anzusäen. Geeignet für die Ansaat ist die Extensivrasenmischung RSM 8.1, Variante 1 (oder gleichwertig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Die Bewirtschaftung/Pflege der Flächen erfolgt extensiv durch max. zweimalige Mahd pro Jahr, das Mahdgut ist zu entnehmen. Der 1. Schnitt ist jeweils frühestens Mitte Juni durchzuführen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Einsatz von Dünger oder Bioziden ist untersagt.
9.1.3 Vollzugsfrist
Alle Erd-, Saat- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der naturnahen Randeingrünung sind, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt, spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Baugebietes zu erbringen.
9.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (siehe Ziffer 1.6)
Die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist in einem Freiflächengestaltungsplan zu konkretesieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Freiflächengestaltungsplan wird im Zuge der Erschließungsplanung erstellt.

10. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
10.1 Lebensraum Bodenbrüter
Zur Einhaltung der Schutzgebote für streng geschützte Vogelarten ist eine Baufeldfreimachung bis zum 28. Februar anzustreben. Das Baufeld ist durch das flächige Abräumen der Oberbodenschicht unbrauchbar für feld- und wiesenbrütende Vögel zu machen.
Sofern in den Monaten März bis September eine Baufeldfreimachung erfolgen soll, wird zur Feststellung von Brutplätzen streng geschützter Vogelarten, eine vorherige Begehung der Flächen durch einen Ornithologen notwendig. Nach dieser Begehung ist im Einzelfall in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über den Umfang der Baufeldfreimachung bzw. den Umgang mit etwaigen Brutplätzen zu entscheiden.
10.2 Zur Verhinderung einer Einwanderung des streng geschützen Feldhamsters ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahme eine Schwarzbrache durch regelmäßige Bodenbearbeitung (z. B. Pflügen) zu gewährleisten.
10.3 Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Fabion Würzburg, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die artenschutzerchtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen des Gutachtens zur saP sind verbindlich zu beachten.

V. LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN

1. Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation (= typischer Waldmeister-Buchenwald) und der realen Vegetation

2. Privatgrundstücke
2.1 Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holz-Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss usw.)

3. Naturnahe Randeingrünung
3.1 Bäume II. Ordnung, Heister:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Tilia cordata	- Winterlinde

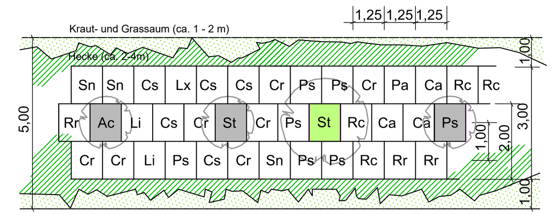
3.2 Straucharten:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

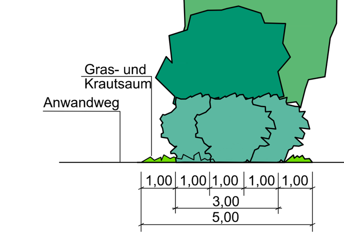
Pflanzschema

2-3 zeilige landschaftliche Hecke als naturnahe Randeingrünung

ohne Maßstab



Schematischer Schnitt



Baumarten I. und II. Ordnung / Heister: (ca. 8-10 %)

Ac	Acer campestre	- Feldahorn
Ap	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Cb	Carpinus betulus	- Hainbuche
Pa	Prunus avium	- Vogelkirsche
Tc	Tilia cordata	- Winterlinde
St	Sorbus torminalis	- Elsbeere

Hochstamm Abstand 12-20 m

Heister

Pflanzung als Hochstamm (3xv, STU 12-14 cm), Pflanzabstand ca. 12-20 m
Pflanzung als Heister (2xv, mind. 125-150 cm hoch)

Sträucher:

Cs	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	(ca. 11 %)
Ca	Corylus avellana	- Haselnuss	(ca. 5 %)
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorne	(ca. 15 %)
Li	Ligustrum vulgare	- Liguster	(ca. 5 %)
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	(ca. 5 %)
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn	(ca. 20 %)
Rh	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn	(ca. 2 %)
Rc	Rosa canina	- Hundsrose	(ca. 10 %)
Rr	Rosa rubiginosa	- Weinrose	(ca. 10 %)
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	(ca. 7 %)

Pflanzung als verpflanzte Sträucher (mind. 70-90 cm hoch)

Der Marktgemeinderat Werneck hat in der Sitzung vom 11.07.2022 die 1 Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldkreuz II" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldkreuz" im Gemeindeteil Eßleben beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Werneck, ... Hauck, Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde einschließlich Begründung gem. § 3 und 4 Abs. 2 i.V.m §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 , §13a BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

Werneck, ... Hauck, Erster Bürgermeister

Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .... die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldkreuz II" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldkreuz" im Gemeindeteil Eßleben gem. § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom ...., als Satzung beschlossen.

Werneck, ... Hauck, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Werneck, ... Hauck, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldkreuz II" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldkreuz" im Gemeindeteil Eßleben wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Werneck, ... Hauck, Erster Bürgermeister

MARKT WERNECK

LANDKREIS SCHWEINFURT

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM FELDKREUZ II"

MIT 2. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM FELDKREUZ"

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG IM GEMEINDETEIL ESSLEBEN

M. 1:1000

BAD KISSINGEN, 11.07.2022 / Ha-Ha

DER ENTWURFSVERFASSER:

BÜRO HAHN
Architekten + Ingenieure
Salinenstraße 43
97688 Bad Kissingen
Tel. 0971 - 6993030
Fax 0971 - 6993033
mail@buerohahn.com
www.buerohahn.com