

ESSLEBEN



Zeuzleben



A2_Ausgleichsfläche für den streng geschützten Feldhamster (0,44 ha) genaue Berechnung nach saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) FlSt. Nr. 8623, Gmkg. Zeuzleben Teilgeltungsbereich 2

A1_Ausgleichsfläche für den streng geschützten Feldhamster (0,71 ha) FlSt. Nr. 8623, Gmkg. Zeuzleben Teilgeltungsbereich 2

1 ZEICHNERKLÄRUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauVO sind ausgeschlossen.

12 Maß der baulichen Nutzung (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,35 Grundflächenzahl (GFZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)

HD max. ein Geschoss mit Dachgeschoss zulässig

II max. zweigeschossige Bauweise

WH max. zulässige Wandhöhe

FH max. zulässige Firsthöhe

△ nur Einzelhäuser zulässig

13 Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (S. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze
○ offene Bauweise

14 Verkehrsflächen (S. 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 Parkstrahlens und Gehweges

— Straßbegrenzungslinie

▲ Standort der Einfahrt- und Ausfahrt (zwingend, max. Breite 6,00 m)

--- Bereich ohne Einfahrt- und Ausfahrt

15 Flächen für Abwasserbeseitigung (S. 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und für Versorgungsanlagen (S. 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

☉ Versorgungsfäche Abwasser / Regenrückhaltebecken (entsprechend der Textfestsetzung Nr. V 5.2)

☉ Versorgungsfäche Elektrizität

☉ Entwässerungslinie (Ø 0 m)

☉ Pumpschackbauwerk

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

■ Öffentliche Grünfläche (Randeingrünung)

■ Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gemäß Ziffer 11 der Begründung zum Bebauungsplan

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

□ Ausgleichsfläche für den streng geschützten Feldhamster FlSt. Nr. 979, Gmkg. Zeuzleben Das Bewirtschaftungsziel des Güterverkehrs zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Unterfranken sind zu beachten

○ öffentliches Pflanzgebiet für standortgerechte, landschaftliche Baum-/Strauchhecken, gemäß Artenliste Ziffer V3, 2-4-reih. Bindung nach etwaigen Standort und Arten

○ öffentliches Pflanzgebiet für standortgerechte, landschaftliche Strauchhecken (Heckenpflanzungen auf dem Landschaftswall, gemäß Artenliste Ziffer V3, 2-4-reih. Bindung nach etwaigen Standort und Arten

○ öffentliches Pflanzgebiet für standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung, gemäß Artenliste Ziffer V3, 3 Bindung nach etwaigen Standort und Arten, Mindestgröße 3xv, StU 14-16 cm

○ privates Pflanzgebiet für standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung und Obstbäume, ohne Standortbindung, Mindestgröße 3xv, StU 12-14 cm, gemäß Ziffer V 1.5 und V 2.1

18 Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

--- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

SD / WD / PD / (VPD) / FD zulässige Dachformen Satteldach / Walmdach / Pultdach / versetztes Pultdach / Flachdach

± 20°/40° zulässige Dachneigung (Mindest- und Maximal-Dachneigung)

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (siehe Nutzungsbeschränkung gem. Ziffer II Nr. 11.9)

19 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

■ bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer

■ bestehende Nebengebäude

--- bestehende Grundstücksgrenzen

3123 Flurstücksnummern

IMM Schallimmissionschutzmaßnahmen erforderlich (siehe II Nr. 11)

H Hörschwellen in m u. NN

ÜBERSICHTSPLAN M=1:10.000

ESSLEBEN

I GEGESZTICHE GRUNDLAGEN

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

BauVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 BaundandoblesierungS vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

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

BmSchG i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 2374), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 Erstes G zur Änderung des G zur Ausführung des Protokolls über Schadstofffreisetzung- und -verbringungsregister vom 21. Mai 2003 sowie zur Durchführung der VO (EG) Nr. 166/2006 vom 9.12.2020 (BGBl. I S. 2879)

II WEITERE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

11 Das Baugelbiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauVO sind ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

21 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Geschosszahl, der max. zulässigen Wandhöhe und der max. zulässigen Firsthöhe (S. 9 Abs. 2 BauVO).

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

31 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 begrüntes Flachdach zulässig. Als Dachform für Garagen und Nebenanlagen sind begrüntes Flachdach, Satteldach, Walmdach und Pultdach zulässig.

4.2 Dachneigung für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen

Die zulässige Mindest- bzw. Maximaldachneigung beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0-10° mit Satteldach und Walmdach 35°-50°. Die zulässige Mindest- bzw. Maximaldachneigung beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 0-10° mit Satteldach und Walmdach 20°-40°, bei Pultdach und versetztem Pultdach 5°-10° und bei Flachdach 0°-5° Dachneigung.

4.3 Dachdeckung für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen

Zulässig ist eine Dachdeckung mit roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln oder gleichfarbenen Dachsteinen. Titanblech sowie zusätzlich erdverputzte Dachziegel, die durch mehrere aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Wintergärten sind auch mit einer Glasendeckung zulässig.

Terrassenüberdachungen

Für Terrassenüberdachungen wird festgelegt, dass die Dachform als Satteldach oder Pultdach auszuführen ist. Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel bzw. Leichtmetalldeckplatten (aus Glas oder Kunststoff) zulässig.

5 Höhe der Gebäude

Die Firsthöhe wird für Satteldach-, Walmdach- und versetztes Pultdach auf max. 10 m festgesetzt. Die Firsthöhe für PD wird auf max. 8,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe an der Traufhöhe der Wohngebäude mit Satteldach (SD), Walmdach (WD) und versetztem Pultdach und Flachdach beträgt für max. 1-geschossige Wohngebäude max. 6,50 m, für die Bauweise i-D mit Satteldach (SD) und Walmdach (WD) max. 4,0 m.

5.1 Private Pflanzgebiete für die Höhenstellung der Gebäude und der Nebengebäude (Garagen) wird die Höhenlinie der Baugrenzen/Strassenbegrenzung geradlinig gemessen von der Mitte der straßenförmigen 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 dem maßgeblichen Bezugspunkt liegen.

6 Garagen, Gartenhäuser, Stell- und Parkplätze

6.1 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenförmig angeordnet werden darf.

6.2 Für Wohngebäude sind je Wohnbereich 2 Privat-Stellplätze bzw. Garagen auf dem Grundstück vorzusehen.

6.3 Der Stauraum sowie die Stellplätze sind offensorg 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 dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtstrasse im MfH mit 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird. Die Länge des Garagegebäudes max. 9,00 m und die Wandhöhe an der Grenze über dem Garagenfußboden 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 Rauchgasbelastung durch Kamine

10.1 Die Erhaltung von Wohnräumen und Dachgeschossen ist nur zulässig, wenn keine Rauchgasbelastungen durch benachbarte Kamine zu erwarten sind.

Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen von benachbarten Kaminen sollen die Oberkanten von Lüftungsoffnungen, Fenstern oder Türen je Außenluftstrasse

10.2 Kamine, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw. 10 m entfernt sein, wenn die Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder

10.3 private Pflanzgebiete für die Höhenstellung der Gebäude und der Nebengebäude (Garagen) wird die Höhenlinie der Baugrenzen/Strassenbegrenzung geradlinig gemessen von der Mitte der straßenförmigen 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 dem maßgeblichen Bezugspunkt liegen.

11 Schallimmissionsschutz

11.1 Auf den mit IMI gekennzeichneten Baugrundstücken sind die Fensteröffnungen der Räume mit Schallfunktion (z.B. Schlaf- und/oder Kinderzimmer) auf der der Bundesstraße B19 abgewandt beidseitig anzubringen. Alternativen können diese Räume bei gleichzeitiger Drehung ohne Öffnungen nach außen und/oder mit ausreichend dimensionierten schalldämmenden Dämmvorrichtungen ausgestattet werden.

11.2 Die Außenwände der Räume (Terrassen) sind ebenfalls auf der der Bundesstraße B19 abgewandten Seite (West- bzw. Südwestseite) anzubringen.

11.3 Die Schallimmissionsprognose Verkehr vom Wälfel Engineering GmbH - Co. KG, Hohenberg in der Fassung vom 26.10.2021 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1 In Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes ist bei der Aufstellung von Wärmepumpen-/Klimageräten das Merkblatt "Lärm durch Luft-Wärmepumpen" des LfU Bayern vom Januar zu beachten. Hinsichtlich der Anordnung der Geräte sind die Vorgaben des Merkblattes zu berücksichtigen.

11.2 Es sind empfindliche Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärm- und Schwingungstechnik entsprechen (z. B. Spülgerätschaften). Die direkte Wärmepumpen-/Klimageräteaufstellung an oder unterhalb von Fenstern geräuscharmsicher Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.

11.3 Eine Aufstellung in Nischen, Mauernischen oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung durch Reflexion und ist nicht zu empfehlen.

11.4 Freiräume in Wärmepumpen-/Klimageräteboxen führen zu Schallbrücken mit einer Schallpegelerhöhung. Der Abstand zum Nachbarn muss so gewählt werden, dass der gültige Immissionswert durch 6 (dB) unterschritten wird.

12 Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Art. 9 Abs. 1 BayDSHG

21 Wer Bodendenkmäler aufweist ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 behält die Wirkung. Wenn der Finder an den Arbeitgeber über den Fund berichtet, hat der Arbeitgeber, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses, hat, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSHG

22 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

23 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.

IV LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN

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

2 Privatgrundstücke

2.1 Baume I. Ordnung

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

2.2 Obstbäume I. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss usw.)

3 Naturnahe Randeingrünung

3.1 Baume I. Ordnung, Heister

Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eng-Flechtel Weibdorn
Crataegus oxyacantha - Zweifelhager Weibdorn
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

3.2 Straucharten

Cornus sanguinea - Roter Hartweid
Corylus avellana - Haselnuss
Corylus monogyna - Eng-Flechtel Weibdorn
Crataegus oxyacantha - Zweifelhager Weibdorn
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

V Pflanzschema

2-3 zeilige landschaftliche Hecke als naturnahe Randeingrünung ohne Maßstab

Anwandweg

Schematischer Schnitt

Baugrundstück

Baumarten I. und II. Ordnung / Heister

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 (3xv, mind. 120-150 cm hoch)

Sträucher:

Cs Cornus sanguinea - Roter Hartweid (ca. 11 %)
Ca Corylus avellana - Haselnuss (ca. 5 %)
Cr Crataegus spec. - heimische Weißdorne (ca. 15 %)
Lx 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 - Hundrose (ca. 10 %)
Rr Rosa rubiginosa - Weinrose (ca. 10 %)
Sn Sambucus nigra - Schwarzer Holunder (ca. 7 %)

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

Die Marktgemeinde Werneck hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Feldkreuz II" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldkreuz" im Gemeindefeld Eßleben beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von ... wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ... bis ... bereitgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von ... wurde einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ... bis ... öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von ... wurde einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ... bis ... öffentlich ausgestellt.

Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ... den Bebauungsplan "Am Feldkreuz II" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldkreuz" im Gemeindefeld Eßleben gem. § 19 Abs. 1 BauGB, in der Fassung von ... am ... § 4 Abs. 1 z. V. beschlossen.

Ausgefertigt

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Feldkreuz II" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldkreuz" im Gemeindefeld Eßleben wurde am ... gemäß § 9 Abs. 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
"AM FELDKREUZ II"
MIT 1. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM FELDKREUZ" IM GEMEINDETEIL ESSLEREN
M. 1:1000

BAD KISSINGEN, 26.10.2020 / Ha-Ne
BAD KISSINGEN, 08.02.2021 / Ha-Ne
BAD KISSINGEN, 08.11.2021 / Ha-Ne
BAD KISSINGEN, 20.12.2021 / Ha-Ne

DER ENTWURFSVERFASSER:
BÜRO HAHN
Architekten + Ingenieure

14.0971 - 099200
14.0971 - 099200
14.0971 - 099200
Saltmannstraße 43
97688 Bad Kissingen
www.buero-hahn.com