Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- MI — Mischgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA/WA* 2Wo — je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig
- 0,35 — maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0,35 — maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- II — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- WH 6,30 m — maximal zulässige Wandhöhe in Meter
- FH 8,50 m — maximal zulässige Firsthöhe in Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Lärmschutzwand gem. Festsetzung Ziffer 11
- private Grünfläche Zweckbestimmung Gartenland
- öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
- öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Gliederung und Einbindung des Baugebiets, Ausgleichsfläche
- Erhaltungsgebot: bestehende Bäume
- Pflanzgebote: Pflanzung von hochstämmigen Bäumen I. oder II. Wuchsordnung mit Standortbindung. Mindestqualität H, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Bindung nach Arten Bon. Sorten gemäß Gehölzauswahlliste
- Pflanzung von hochstämmigen Bäumen II. oder III. Wuchsordnung ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl: mindestens 2 Bäume pro 300 m² privater Grundstücksfläche. Pflanzqualität H, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume 7-8 cm), Bindung nach Arten bzw. Sorten gemäß Gehölzauswahlliste
- Pflanzung von 1-zreihigen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft auf mind. 30% der gekennzeichneten Grenzlänge, Bindung nach Arten gemäß Gehölzauswahlliste
- Pflanzung von 1-zreihigen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft auf mind. 50% der gekennzeichneten Grenzlänge, Bindung nach Arten gemäß Gehölzauswahlliste
- Umgrenzung der Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. Festsetzung Ziffer 11
- Versorgungsfläche: Fläche für Trafostation
- Umgrenzung und Nummer der Änderung

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 2435 — Flurstücksnummer
- 87a — bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- private Erschließungsweg
- Bodendenkmäler (nachrichtliche Übernahme)
- 250 — Höhenlinien (in m)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO:
Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V. m. Abs. 9 BauNVO werden gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4b BayBO, ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet MI:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
Als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind Produktionsbetriebe unzulässig.
Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Einzelhandel ist nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Wandhöhe
Die maximale Wandhöhe (WH) ist in den Gebieten WA 1 und WA 3 das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der nordöstlichen Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die maximale Wandhöhe (WH) ist im Gebiet WA 5 das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der nordwestlichen Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die maximale Wandhöhe (WH) ist in den Gebieten MI 1, MI 2, WA 2/WA 2* und WA 4/WA 4* das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die höherliegende Straßenseite als Bezugspunkt maßgeblich.

2.2 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe (FH) ist in den Gebieten WA 1 und WA 3 das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der nordöstlichen Außenwand und der oberen Kante des Firstes.
Die maximale Firsthöhe (FH) ist im Gebiet WA 5 das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der nordwestlichen Außenwand und der oberen Kante des Firstes.
Die maximale Firsthöhe (FH) ist in den Gebieten MI 1, MI 2, WA 2/WA 2* und WA 4/WA 4* das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und der oberen Kante des Firstes. Bei Eckgrundstücken ist die höherliegende Straßenseite als Bezugspunkt maßgeblich.

3. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Örtliche Bauvorschriften
4.1 Dachform, Dachneigung, Dachgauben und Dacheindeckung
Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° sowie Satteldächer, Pultdächer auf versetzt Dachflächen, Zeltdächer und Walmdächer mit jeweils einer Dachneigung von maximal 22°.
Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung größer / gleich 35° des Hauptdaches zulässig.
Dachaufbauten müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach orientieren.
Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
Die Länge der Dachgauben darf maximal die Hälfte der zugehörigen Gebäudeseite betragen (Außermaß). Die maximale Länge von Einzelgauben wird mit 4,00 m festgesetzt (Außermaß).
Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 0,70 m einzuhalten.
Der First der Gliederungen darf die oberste Abschluss von Schleppgauben an das Hauptdach muss mind. 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.
Dachersichträte müssen von der Giebelwand einen Abstand von 1,50 m und von der Traufkante mindestens 1,00 m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dachersichträte und Dachterrassen sind bis maximal 25% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Dachersichträte und Dachterrassen sind nur im obersten Geschoss eines Gebäudes zulässig.
Zulässige Farben der Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene und graue Farbtöne.

4.2 Gestaltung baulicher Anlagen
Bei Fassaden und Dacheindeckungen sind glänzende Materialien, starke Kontraste und eine grelle Farbgebung unzulässig. Blechgaragen, provisorische Gebäude oder ähnliches sind unzulässig.

4.3 Ausgrabungsgebot
Zusammengebaute Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für:
- Dachneigung
- Material, Form und Farbe der Dacheindeckung
- Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe
- Material, Oberfläche und Farbe der Außenwände sind aufeinander abzustimmen

Maßgeblich für die Gestaltung ist das zuerst vorhandene Gebäude.

4.4 Garagen und Carports
Es sind je Wohneinheit auf dem Grundstück zwei Stellplätze vorzusehen. Zwischen Garagen bzw. Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mind. 3,0 m Länge vorhanden sein.

4.5 Nebengebäude und Garagen und Carports
5.1 Nebengebäude sind zwischen der straßenseitigen Gebäudefrucht und der Straße unzulässig. Nebengebäude außerhalb des Hauptgebäudes sind nur innerhalb von Grundflächen von bis zu 6 m² zulässig.
5.2 Bei Garagen und Carports ist der Abstand zwischen der Garagen- bzw. Carportvorderkante und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m. Dieser Abstand ist zur Straßenseite hin als Stauraum für Kraftfahrzeuge freizuhalten.
5.3 Die Dachneigung von Garagen und Carports mit Satteldächern ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
5.4 Garagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO 1990), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze und in ausgewiesenen privaten Grünflächen.

5. Bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Kleinkinderspielplatz (Ausgrabungsgebiet)
6.1 In den Gebieten WA 2* und WA 4* gilt:
Auf der Innenseite der Lärmschutzwand sind Auffüllungen bis zu 2,5 m über der nach der Erschließung des Baugebietes entstandenen Geländeoberkante zulässig. Diese Auffüllungen müssen mind. 1,50 m von der der Lärmschutzwand angrenzenden Grundstücksgrenze auf die nach der Erschließung des Baugebietes entstandenen Geländeoberkante treffen. Stützmauern oder Grundstücksgrenze zur Lärmschutzwand sind nicht zugelassen. Geländesprünge sind ausschließlich durch Böschungen auszugleichen.
6.2 In den Gebieten MI 1, WA 3, WA 5 gilt:
Die Höhe der Aufschüttungen darf an der Grundstücksgrenze die nach der Erschließung des Baugebietes entstandenen Geländeoberkante um nicht mehr als 0,50 m überschreiten. Die Höhe der Abgrabungen darf an der Grundstücksgrenze die nach der Erschließung des Baugebietes entstandenen Geländeoberkante um nicht mehr als 1,00 m überschreiten.
6.3 In den Gebieten WA 2, WA 2*, WA 4, WA 4* gilt:
Die Höhe der Abgrabung/Aufschüttung darf an der Grundstücksgrenze die nach der Erschließung hergestellte Geländeoberkante um nicht mehr als 1,0 m überschreiten.
6.4 Zum Abfangen von Auffüllungen/Aufgrabungen sind Stützmauern aus Beton, Gabionen oder Gabionen innerhalb oins außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Oberkante der Stützmauer muss geländegleich sein, um Kleinkinnen den Durchschluf zu ermöglichen (Igelverbindung).
6.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen innerhalb der vorgenannten Parametern zulässig. Böschungen sind mit einer Mindestneigung von 1:1,5 zu herstellen.

7. Einfriedungen
7.1 Als Einfriedungen sind Laubgehölzhecken, Holzlattenzäune mit senkrechten Latten, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig.
7.2 Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune als Einfriedung zum Straßenraum sind mit Sichtschutzstreifen zu versehen.
7.3 Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,30 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnniveau oder dem tatsächlichen Gelände.
7.4 Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschluf zu ermöglichen.
7.5 Entlang der Lärmschutzwand sind Einfriedungen nur auf deren Innenseite zulässig.

8. Grünordnung
8.1 Private Grünflächen: Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland sind Gebäudeerweiterungen sowie die Errichtung von Gebäuden zulässig. Die Grundflächenzahl darf hierbei 0,05 nicht überschreiten gemäß Ziffer 2.1 und 2.2.
Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzarten aus der Artenliste der Obstbaume zu verwenden.
8.2 Lärmschutzvorkehrungen sind gemäß Planzeichen zu hinterpflanzen sowie durch Hecken Gruppen zu begrünen.
8.3 Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 5°) ist eine extensive Begrünung vorzunehmen.
8.4 Kiesbeläge und deren Zufahrten sind (wb)-versickerungsfähig anzulegen.

Gehölzauswahl
Auswahliste zu den Pflanzgebieten
1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)
Betula pendula - Birke
Fraxinus pennsylvanica - Rot-Esche
Ginkgo biloba - Fächerblattbaum (in Sorten)
Gleditschia triacanthos - Lederhülsenbaum
Quercus robur - Stieleiche
Quercus frainetto - Ungarische Eiche
Sophora japonica - Schnurbaum
Tilia cordata - Winter-Linde (S, z.B. "Rancho", "Greenspire",...)
Tilia tomentosa "Brabant" - Silber-Linde
2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
Alnus spaethii - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Celtis australis - Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche (S; z.B. „Raywood")
Gleditsia triacanthos - Lederhülsenbaum (S, z.B. "Shademaster")
Juglans regia - Walnuss
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. "Plena")
Pyrus calleryana "Chanticleer" - Stadtbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Echte Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
3. Baumarten III Ordnung (bis ca. 12 m Höhe):
Acer monspessulanum - Franz. Ahorn
Acer spec. - Sonstige Ahorne
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Crataegus spec. - Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn,.....
Fraxinus ornus - Manna-Esche
Magnolia kobus - Magnolie
Prunus spec. - Zierkirschen
Pyrus communis - Wildwestliche Mehlbeere (S, z.B. „Brouwers")
Sträucher
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus spec. - heimische Weißdorne
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche (+)
Ligustrum vulgare - Liguster (+)
Rhamnus cathartica - Wild-Johannisbeere
Rosa spec. - heimische Wildrosen
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball (+)

In untergeordneten Umfang möglich Ziersträucher wie Flieder, Pfeifenstrauch, Deutzie, Kolkwitzie, Strauchrosen.
Entlang Landschaft entlang der westlichen Umgrenzung und im Norden ist die Verwendung von Nadelgehölzen und buntlaubigen Laubgehölzen unzulässig.

9. Ausgleichsflächen
Ausgleichsflächen A1
Ziele:
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage zur Gliederung und Einbindung des Baugebietes sowie Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Bebauung Entwicklung von Gebüsch- und Baumgruppen.
Maßnahmen:
- Anlage und Strauchpflanzungen, Pflanzung von hochstämmigen Bäumen II. oder III. Wuchsordnung ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl, Pflanzqualität H, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume 7-8 cm), Bindung nach Arten bzw. Sorten gemäß Gehölzauswahlliste (s. Anhang)
- Ansaat von Extensivgrünland „wärmeliebenden Säumen", gebietseigene Herkunft des Saatguts HK 11 (Jochsinge Mahd (erster Mähtermin als Mitte Juni / Entnahme des Mähguts) Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Bekämpfung unerwünschter Neophyten)

Ausgleichsfläche A2 „Im Ried" (Flur-Nr. 5665, Gmkg. Esterfeld)
Ziele:
- Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Tal-Glatthaferwiese,ca. 11.900 m², - Entwicklung von Feuchtflächen in Form von Hochstaudenfluren, Röhrichte und Feuchtwiesenbrachen, Anlegen von naturnahen Gewässerufern (Tümpel, abflusslose Gräben,...) in Gestaltung, zu verlanden und zu verwildern, Gebüschen und Einzelbäumen.
- Entwicklung des Mühlgrabens als naturnahes Fließgewässer

Maßnahmen:
- Vertiefung und Erweiterung von Geländemulden
- Erweiterung des Gewässerbetts des Mühlgrabens, ggf. Ableitung in den Geländetiefpunkt unter Beachtung der Entwässerungsfunktion,
- Ansaat von Extensivgrünland „Frischwiese" , gebietseigene Herkunft des Saatguts HK 11 / Südeutsches Berg- und Hügelland;Jochsinge Mahd (erster Mähtermin als Mitte Juni / Entnahme des Mähguts) Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Bekämpfung unerwünschter Neophyten)
- Ansaat „Feuchtgrünland" gebietseigene Herkunft des Saatguts HK 11-2 schröpfe Mahd (erster Mähtermin als Mitte Juni / Entnahme des Mähguts) Belassen von Röhrichtinsel / Feuchtbrachestreifen, Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln
- Gestaltung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Beachtung der Erdgasleitung mit Sicherheitsbereich
- Die einer wasserrechtlichen Umgestaltung des Mühlgrabens und seiner Ufer ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Ausgleichsfläche A3 / $A3_{CEF}$ „Gumberg" Fl.Nr. 5175 (Gmkg. Esterfeld)
Fläche für Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands des Feldhamsters (FCS-Maßnahmen)
Ziele:
Dauerhaft feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung in Form extensiver Bewirtschaftung, die während der gesamten Aktivitätsphase des Feldhamsters ausreichend Nahrung und Deckung bietet.
Maßnahmen:
- Bisherige Bewirtschaftung mit Sommergetreide /Wintergetreide, Luzerne-Gras / Luzerne oder anderen Leguminosen, Anlage von Blühstreifen
- Anbau von Winterroggen, Wintergerste, Winterweizen, Dinkel, Luzerne/Luzerne-Gras und Blühstreifen mit jeweils einem Drittel Flächenanteil
- Weitere Maßnahmen s. Festsetzungen zum Artenschutz

Artenschutzrechtlicher Ausgleich:
Ziel:
Entwicklung von artenreichen, fortführungen mind. 5 m breiten „Blühstreifen" mit ein- und zweijährigen sowie ausdauernden krautigen (auch verholzenden) Wildstauden und Samenpflanzen mit heimischen Arten auf einem Drittel der Fläche. Die Lage des Blühstreifenanteils ist innerhalb der Fläche räumlich und zeitlich flexibel.
Maßnahmen:
- Anlage der „Blühstreifen" mit artenreicher Zusammensetzung (z.B.„Veitshöchheimer Bienenweide" „Lebensraum 1" oder gleichwertig)
- Wechsel des Standorts nach 5 Jahren in Rotation mit Getreide- und Luzernefächen durch Neuansaat.

10. Artenschutz
1. Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
V 1 Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit von 1.10. bis 28.02. zulässig.
V 2 Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche
Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.
- Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung (Tötung, Verletzung, Störung) von Feldvögeln:

Beseitigung der Vegetationsdecke ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (von 1. Oktober bis 28. Februar) zulässig. Wenn die Beisigung von Brutstätten feldbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldräumung auch außerhalb dieser Zeitspanne zulässig. Der Boden muss dann bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (Bohnenstroh).
- Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung (Tötung, Verletzung, Störung) von Feldhamstern:

Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu begrenzen.
Baustellenein-richtungen, Lagerflächen u. Ä. sind deshalb ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Baugebiet Westring" anzulegen. Die Fläche ist vor Baubeginn auf Feldhamsterbaue zu kontrollieren, ja nach gegebenheit ist eine Kontrolle nach der Getreideernte und vor einem Umbruch des Feldes im Sommer oder im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Ende April / Anfang Mai) durchzuführen. Wenn die Kontrolle ergibt, dass sich aktuell genutzte Feldhamsterbaue auf der Fläche befinden, wird eine Umsiedlung notwendig. Diese muss im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. June. 20. Mai oder im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitfenster zwischen den 20. August und 10. September erfolgen. Die Umsiedlung erfordert eine artenschutzrechtliche Ausnahmeregenigung durch die Regierung von Unterfranken. Für die fachgerechte Umsiedlung der auf der Eingriffsfläche lebenden Tiere sind Berufsjagdmeister Anfragen zu beröcksichtigen. Die gefangenen Tiere werden auf die entsprechend vorbereitete Ausgleichsfläche umgesetzt. Nach erfolgreicher Umsiedlung sämtlicher Tiere sollte auch mit dem Baubeginn oder die Baufläche bis zum Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden. Bei längerem zeitlichem Verzug wird eine erneute Kontrolle notwendig sein.
- Vermeidung einer Tötung/Verletzung von Individuen der Zauneidechse:

Wiederholung ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl, Pflanzqualität H, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume 7-8 cm), Bindung nach Arten bzw. Sorten gemäß Gehölzauswahlliste (s. Anhang)
- Ansaat von Extensivgrünland „wärmeliebenden Säumen", gebietseigene Herkunft des Saatguts HK 11;Jochsinge Mahd (erster Mähtermin als Mitte Juni / Entnahme des Mähguts) Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Bekämpfung unerwünschter Neophyten)

11. Immissionsschutz
11.1 Lärmschutzwand
Die festgesetzte Höhe der Lärmschutzwand beträgt 1 m in Bezug auf das natürliche Gelände im Abstand von 12 m auf der nordöstlichen Innenseite der Wand im Gebiet WA 2/WA 2 * bzw. der nordöstlichen Innenseite im Allgemeinen Wohngebiete WA 4/WA 4*. Anbauten an die Lärmschutzwand sind unzulässig.
11.2 Anordnung der Wohnfreibereiche
Im Mischgebiet MI 1 sind Wohnfreibereiche (Balkone, Terrassen) nur auf der Ostseite zulässig.
11.3 Bauliche Raumsicherung und baulicher Lärmschutz
Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die Bereiche, die mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes **a**" und "Umgrenzung der Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes **b**" festgesetzt sind für Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer).
Für alle Aufenthaltsräume, die zum Schlafen oder zum Aufenthalt von Kindern dienen, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Außenbauteile der Schlafräume ausreichend schallgedämmt sind, um die Immissionen der Verkehrsgeräusche innerhalb der Schlafräume sicherzustellen, das die notwendigen Lüftungsfenster von Aufenthalts- bzw. Schlafräumen zur der von der Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden oder mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.
Als schallgedämmende Seite gelten in den einzelnen Baugebieten die wie folgt orientierten Außenwände:
MI 1: Südosten
MI 2, WA 1, WA 2/WA 2* und WA 3: Nordosten
WA 4/WA 4* und WA 5: Nordosten, Nordwesten
Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 wird für Aufenthaltsräume an der Nordwest- und Südwestfassade ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 40 dB in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bzw. 35 dB in Büroräumen erforderlich.

12. Denkmalschutz
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4/WA 4* und WA 5 sowie der östlichen Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind ist eine Bebauung und Erschließung erst nach einer Ausgrabung des Bodendenkmals zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)
Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder die Existenzen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Gem. § 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Des Weiteren soll vor Beginn der Ausharbarbeiten das Landesamt verständigt werden.

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

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

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

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

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

7. Hinweis zum Artenschutz
Werden Fensterflächen vorgesehen, die das Vogelschlagrisiko signifikant erhöhen (z.B. bei größeren Fensterflächen, in denen sich Vegetation spiegelt) sind Gegenmaßnahmen wie z.B. Gardinen, Vorhänge, (nur für Vögel sichtbare) in die Fenster integrierte Silhouetten oder Markierungen zu ergreifen.

8. Freiflächengestaltungsplan
Zu den jeweiligen Bauanträgen soll ein Freiflächengestaltungsplan erstellt werden. In diesem sind darzustellen: die vorgesehenen Baumpflanzungen mit Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Stückzahl, Qualität, Art / Sorte), Art der Vegetations- und Belagsflächen, Einfriedungen.

9. Baufeldbeschränkung
Das Baufeld wird auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche beschränkt.
Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden nur innerhalb des Geltungsbereiches angelegt. Es ist sicherzustellen, dass das Baufeld nicht aktuell von Feldhamstern oder Feldvögeln besiedelt ist.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baugebiet Westring" in Estenfeld ersetzt im Planteil vollständig den aktuell gültigen Bebauungsplan "Baugebiet Westring", aufgestellt durch Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim (rechtskräftig 06.11.2018). Dieser Plan verliert hiermit seine Gültigkeit.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Estenfeld hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baugebiet Westring" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ..... durch öffentlichen Aushang.

Estenfeld, den .....
(R. Schraud, 1. Bürgermeister)

Der Planentwurf vom ..... in der Fassung vom ..... mit Begründung hat ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt.

Estenfeld, den .....
(R. Schraud, 1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Estenfeld hat mit Beschluss vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom ..... in der Fassung vom ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Estenfeld, den .....
(R. Schraud, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschlusses wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Damit tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Estenfeld, den .....
(R. Schraud, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Estenfeld
Landkreis Würzburg

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN
WA/MI "Baugebiet Westring"

im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB

Maßstab 1 : 1.000

Vorhabenträger: Gemeinde Estenfeld
Untere Rittertraße 6, 97230 Estenfeld
Telefon: 09305/988-0, Telefax: 09305/988-88
www.estenfeld.net // post@vgern-estenfeld.bayern.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ibr-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Tobias Schneider
Tel.: 0931/25048-0
e-Mail: info@ib-arz.de

Stand: 06.02.2020
geändert: 11.02.2020

ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN