A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfäcker I"

2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

WA — Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO:

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO

	Baugrenze
0,35	Grundflächenzahl
(0,7)	Geschossflächenzahl
II	max. Zahl der Vollgeschosse:: zugelassen ist erdgeschossige Bauweise; zulässig Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebautes Untergeschoss. Ausgebaute Untergeschosse sind nur zugelassen, wenn dafür keine Geländeeinschnitte erforderlich werden.
FH 11,50	Zulässig ist eine maximale Firsthöhe von 11,50 m. Als Maß gilt die talseitig angrenzende Straßenkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze bis Oberkante First.
O	offene Bauweise
SD	Satteldach, Dachneigung 30°-52°

4. Zulässige Ausführung der Gebäude

Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,25 m beträgt.

Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in naturroter Farbe.

5. Gebäudeeinstellung

Für die Gebäudeeinstellung der hangseitig von Erschließungsstraßen angeordneten Hauptgebäude gilt, dass die Rohbauoberkante der Kellerdecke der Gebäude die Oberkante des natürlichen Geländes an der höchstgelegenen Grundstücksgrenze 0,45 m nicht übersteigen darf.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude

Entsprechend der GaStellV ist vor Garagen ein Stauraum von min. 3 m einzuhalten.

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen) zu schaffen.

Kellergaragen sind nur zugelassen, wenn keine Geländeeinschnitte erforderlich sind.

Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

7. Einfriedungen

Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen vorgesehen, dürfen sie max. 1,20 m hoch und nur als Holzzäune oder schmiedeeiserne Zäune ausgeführt sein oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Sockel dürfen max. 30 cm hoch sein.
Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt.

Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

8. Nebenanlagen, sonnenenergetische Nutzung, Sendeantennen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Anlagen zur sonnenenergetischen Nutzung zulässig.

Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeantagen einschließlich der Masten. Von dieser Regelung ausgenommen sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. 615 — Grundstücks- und Flurnummern
3. Ausrichtung der Baukörper - Hauptfirstrichtung
4. Hauptversorgungsleitung unterirdisch - 1-kV-/ 20-kV-Leitung
5. unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung:
6. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Maß der baul. Nutzung
Grundflächenzahl	Firsthöhe
Bauweise	Dachform und -neigung
Geschossflächenzahl	

7. Unverschmutztes Oberflächenwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte zur weiteren Nutzung , in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen, Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

8. Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

9. Schutz vor Grundwasser

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

10. Dränagen

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.I
Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

11. Entwässerung

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

12. Wasserversorgung

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313 sowie W 311, zu beachten.

13. Böschungen und dergleichen

Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

14. Benachbarte Nutzungen

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebel bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

15. Brandschutz

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden.

16. Denkmalschutz

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenalterfümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.
Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

7. Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB

1.1 Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(hier: Ausgleichsflächen)

1.2 Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans "Dorfäcker I" festgesetzt sind:

Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen der Bebauungsplanänderung "Dorfäcker I", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:

A1: "extensive Obstbaumwiese"

Ziele:

- Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren,
- Anlage einer Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Ansaat mit Gras- und Kräutermischung RSM 8.1 Variante 1, Saatgut als Breitsaat 3-4 g pro m², ergänzende Heudrusch- o. Heumulchsaat, 1-2 mallige Mahd pro Jahr, frühestens ab 15. Juni, Mähgut entfernen
- Neupflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume
- Umwandlung von Acker in extensiv genutzte Gras- und Krautfluren

1.3 Für alle Bepflanzungen der Ausgleichsflächen darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

1.4 private Grünflächen, gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten:
Ansaat mit RSM 8.1 Variante 1

2. Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen

2.1 Baumpflanzung Obstbaum/Nußbaum mit etwaiger Standortbindung
Mindestgröße:
Obstbaum (H), 2xv, STU 8-10 cm.
Arten und Sorten entsprechend Planentwurf

3. Pflanzpflichten auf privaten Flächen

3.1 Private Hecken zur Grundstückseingrünung/Anpflanzung:
1- zeilige Landschaftshecke, Arten II. Auswahlliste
Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr), 2 x verschult (2xv), (100-150cm) und Heistern (v.Hei.), ohne Ballen (o.B.), (175-200), in 2er Gruppen oder einzeln

3.2 Auf den privaten Flächen ist je Baugrundstück an geeigneter Stelle ein Laubbaum II. Ordnung oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen:

Mindestgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 8-10 cm:

Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Spelerling, Mehlbeere, Traubenkirsche

Obstbäume:
- Apfel: Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluniken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterrambur., Reglindis, Pinova, Pilot, Piros, Rowena;
- Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Gute Graue

Spelerling (Sorbus domestica), Walnuß (Sämlinge), Wildbirne (Pyrus pyraster)

3.3 Auswahlliste Sträucher:

Sträucher, v.Str., 100-150

Cr	Crataegus spec.	heimische Weißdorne
Cm	Cornus mas	Kornellkirsche
Co	Corylus avellana	Hasel
Ps	Prunus spinosa	Schlehdorn
Ra	Rosa avensis	Feldrose
Rc	Rosa canina	Hundsrose
Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Auswahlliste Heister:

Heister, v.Hei., o.B., 175-200

Ac	Acer campestre	Feldahorn
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche

4. Pflanzenqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen".
Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

5. Pflanzenauswahl und Wurzelraum

Den festgesetzten Bäume ist ausreichender Wurzelraum (mind. 6 qm Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten.

6. Vollzugsfristen

6.1 Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn der geplanten Gebäude abzuschließen.

6.2 Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

D) Hinweise durch Text

1. Meldung der Ausgleichsflächen:

Die Daten der Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung sind, gemäß Art. 9 BayNatschG, im Formblatt B-Plan an das Bayer. Ökoflächenkataster nach Maßnahmenabschluss zu melden.

2. Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Gerolzhofen, 17.03.2014
geändert und ergänzt, 23.06.2014
17.11.2014

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing.,(FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Gerolzhofen
Bearbeitet:

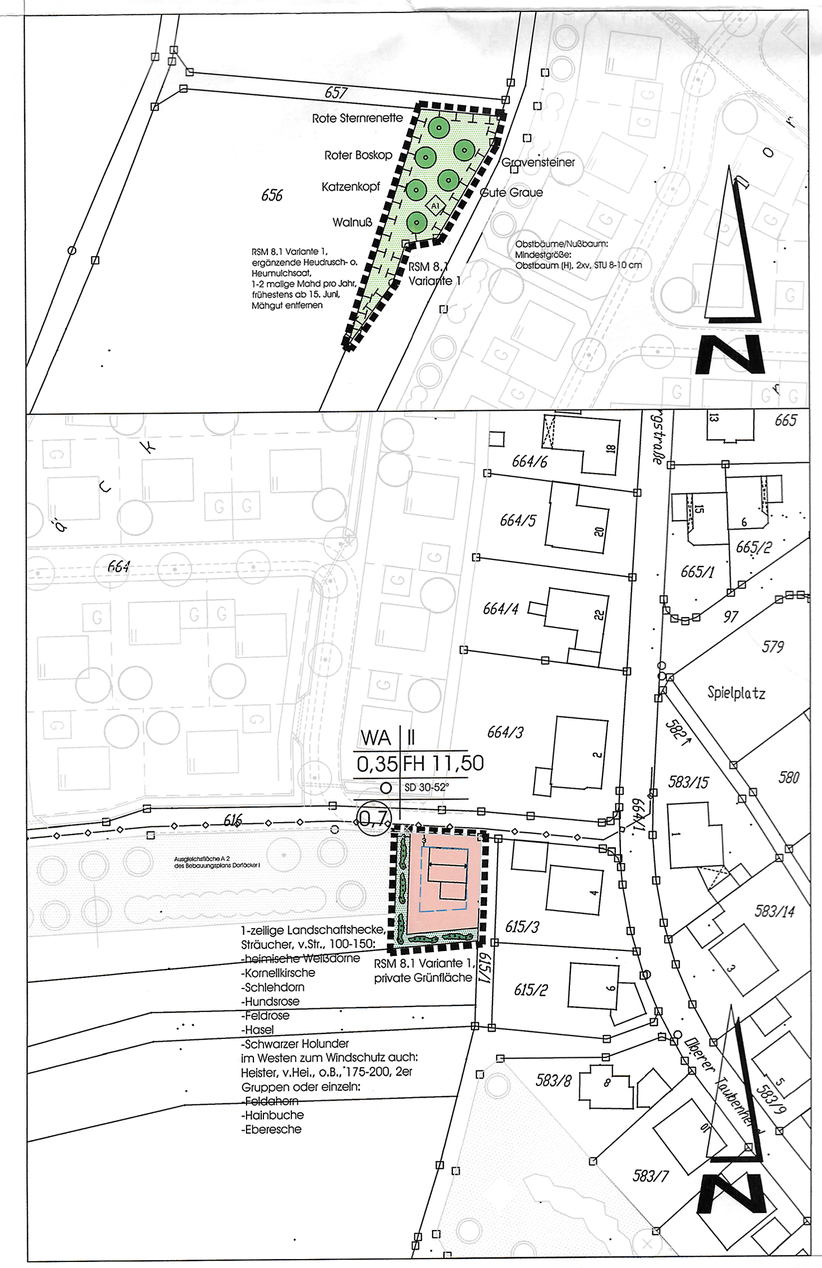
M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun

Für die Gemeinde:

Michelau i. Stgw., den 17.11.2014

GEMEINDE MICHELAU IM STEIGERWALD

Siegfried Ständecke, 1. Bürgermeister



Gemeinde Michelau i. Stgw.
GEMEINDETEIL MICHELAU
Landkreis Schweinfurt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfäcker I"

M = 1: 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.2014 die Änderung des Bebauungsplanes "Dorfäcker I" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf, i.d.F. vom 17.03.2014, fand vom 15.04.2014 bis 30.04.2014 statt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 23.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, beteiligt.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 23.06.2014, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 14.07.2014 bis 14.08.2014 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Michelau i. Stg. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.11.2014 die Bebauungsplanänderung, gemäß § 10 Abs. 1BauGB, in der Fassung vom 17.11.2014 als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes "Dorfäcker I", durch den Gemeinderat vom 17.11.2014 ist am 07.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass die Bebauungsplanänderung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Michelau i. Stg., den 10.03.2015
GEMEINDE MICHELAU IM STEIGERWALD

Siegfried Ständecke, 1. Bürgermeister