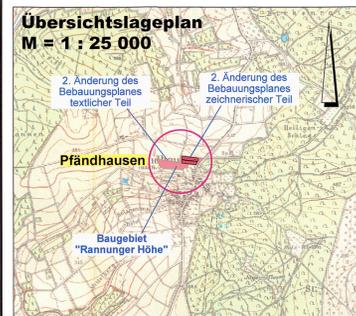
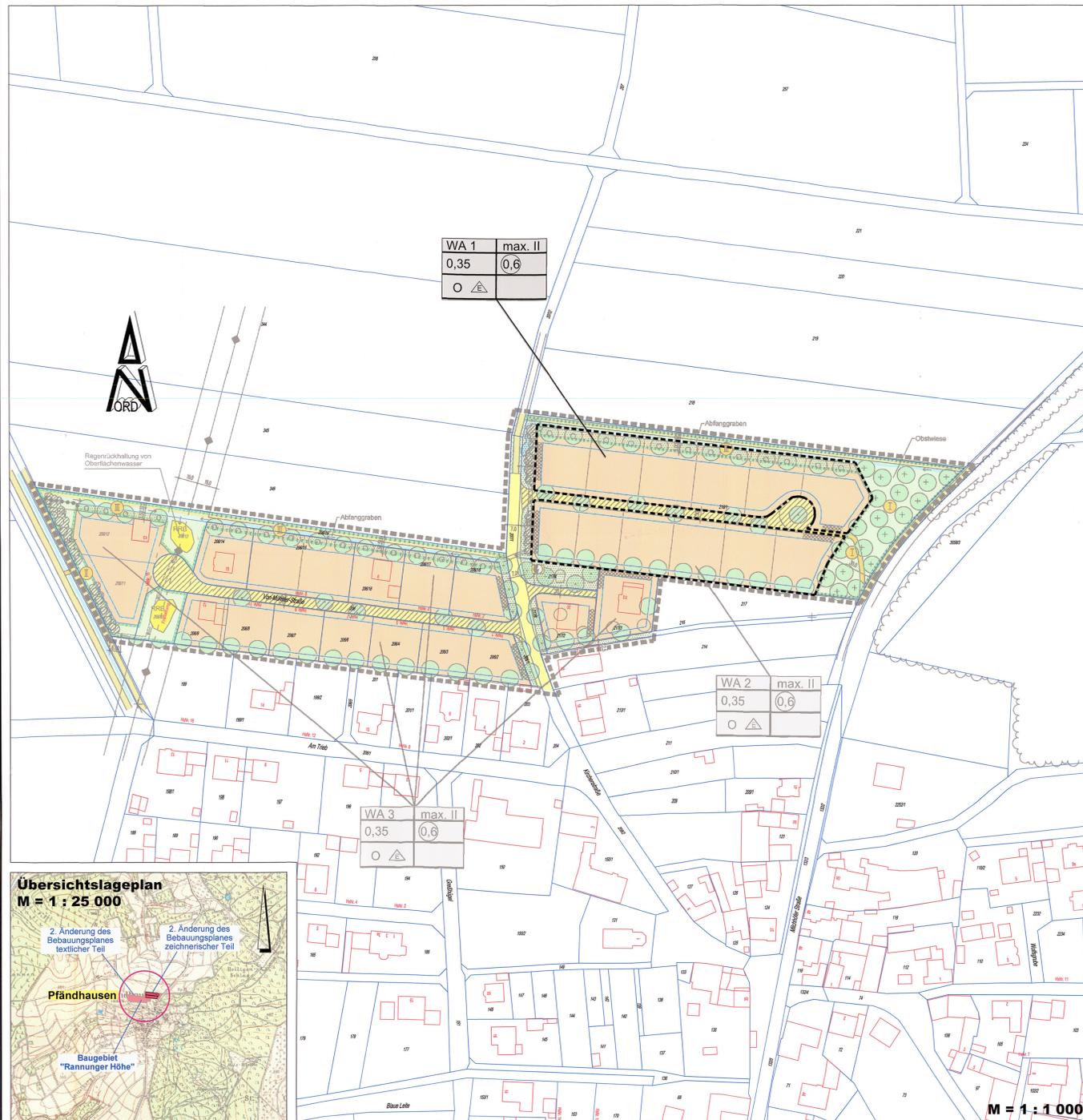


2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "RANNUNGER HÖHE" GT PFÄNDHAUSEN DER GEMEINDE DITTELBRUNN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BauNVO
1, 2, 3	BAUQUARTIER
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
max. II	MAXIMAL ZWEIFESCHOSIGE BAUWEISE - ERDGESCHOSS + DACHGESCHOSS - ERDGESCHOSS + OBERGESCHOSS
0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL
0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	
	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
3	GRUNDFLÄCHENZAHL
4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
5	BAUWEISE
VERKEHRSLÄCHEN	
	VERKEHRSBERÜHRTE VERKEHRSLÄCHEN ÖFFENTLICH
	GEWÄNNEWEG, FELOWEG, ÖFFENTLICH
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	
	REGENRÜCKHALTEBECKEN
	ELEKTRIZITÄT - TRANSFORMATORENSTATION

SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	GRABEN
	GRABENVERROHRUNG
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES ZEICHNERISCHEN TEILES DER 2. ÄNDERUNG
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES TEXTLICHEN TEILES DER 2. ÄNDERUNG
Soweit diese Bebauungsplanung nicht Anderweitiges festsetzt, gelten im Übrigen weiterhin die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Rannunger Höhe" GT Pfändhausen der Gemeinde Dittelbrunn einschließlich seiner 1. Änderung fort.	
HINWEISE	
	20 KV-FREILEITUNG MIT BEIDSEITIGEN SCHUTZZONENBEREICH
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	FLURNUMMER
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	BEMASSUNG IN m
	BESTEHENDE GEBÄUDE
	HÖHENSCHICHTLINIE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

	1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen oder Obstbaum-Hochstämmen mit Standortvorgabe im rückwärtigen privaten Gartenbereich
	Anpflanzen von standortgerechten, abwechslungsreich aufgebauten Baum-Strauchhecken im öffentlichen Bereich
	2. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
	Private Grünfläche
	Zweckbestimmung: Randeingrünung
	3. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung der Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Ausgleichsfläche I
	Neuanlage einer landschaftlichen Baum - Strauchhecke im Westen des Baugebietes
	Zur detaillierten Profilkurve der Leitersäulen bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badewässern sind vor Beginn der Bauarbeiten dem Bayerwerk AG genaue Lage- und Bodenprofile in den Leitungsunterlagen vorzulegen.
	Trinkwasserversorgungsanlage: Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und der privaten Brauchwasseranlage (Zisterne) dürfen nicht erfolgen. Zisternen sind beim Landratsamt Schweinfurt anzuzeigen. An Zapfstellen welche mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sollen Hinweisschilder "kein Trinkwasser/Regenwasser" angebracht werden.
	Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen: Zur Vermeidung von Geräuschbelastungen bei der Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird auf das Fallblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft", herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), Stand September 2016 hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen (Ziff. 1-10 einschl. Hinweisen) ersetzen die Festsetzungen Ziff. 1-10 einschl. Hinweisen der Erfassung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

1. Höhenfestsetzungen

1.1 Die Sockelhöhe der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
Für talseitig gelegene Grundstücke höchstens 50cm über der Strassenhinterkante.
Für bergseitig gelegene Grundstücke darf die Erdgeschoss - Fertigfußbodenhöhe die höchste Stelle des ursprünglichen Geländes im Bereich des Baufeldes um maximal 50cm überragen.

1.2 Das Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) wird, gemessen zwischen natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, auf 8,00 m festgesetzt.

Nach Osten erfolgt die Baugebietseingrünung über die Neuanlage einer Straubewiese. In der Straubewiese sind mind. 19 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Obst-Hochstämme soll mind. 8 - 10 m betragen. Die Straubewiese wird als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und ist unter Ziffer 6 näher beschrieben. Entlang der westlichen Ortsrandabschnitte des Baugebietes werden standortgerechte, abwechslungsreich aufgebaute Hecken gepflanzt. Die Hecken sind mehrreihig aus Bäumen und Sträuchern gem. Ziffer 4.1 und Liste 5 zu pflanzen.

Entlang der Erschließungsstraßen sind in ausreichend breiten Grünstreifen oder Baumschreben hochstämmige Laubbäume gemäß Ziffer 4.1 und Liste 5 zu pflanzen. Verkehrsberührende Maßnahmen (z.B. Fahrbahnverengungen durch Baumreie oder Bauminseln) oder die punktuelle Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des Straßenbegleitgrüns sind im Rahmen der teilbautechnischen Erschließungsplanung detailliert festzulegen. In den Mittelpunkten der Wendeschärrer sind Laubbäume zu pflanzen.

Entlang der westlichen Ortsrandabschnitte des Baugebietes werden standortgerechte, abwechslungsreich aufgebaute Hecken gepflanzt. Die Hecken sind mehrreihig aus Bäumen und Sträuchern gem. Ziffer 4.1 und Liste 5 zu pflanzen.

1.3 Kinderspielplatz
Bei der Bepflanzung des Spielplatzes ist die Liste des Bundesverbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Die darin enthaltenen giftigen Pflanzen dürfen im Umfeld der Spielflächen nicht verwendet werden. Im Inneren des Spielplatzes sind großkronige Laubbäume als Schattenspendler anzupflanzen.

2. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

2.1 Zahl der Stellplätze: Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

2.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m vorzusehen. Der Stauraum und die Zufahrten zu Stellplätzen dürfen nicht eingetragend werden.

3. Gestaltung der Außenwände

Für Außenwände sind Putz-, Beton gestrichen, geschlämmtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk) und Holz zulässig.

4. Dachgestaltung

4.1 Firsthöhe
Das Höchstmaß für die Firsthöhe, gerechnet ab Erdgeschoss - Rohfußboden, wird für Wohngebäude auf 9,00 m festgesetzt.

4.2 Dachneigungen
Dachneigungen aus dem Farbspektrum rot über Braun bis Anthrazit in jeweils maximalen Farbtonen sind zulässig. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarumrüstung sind zulässig. Metallene Dachneigungen sind nur beschichtet zulässig.

4.3 Die Regelungen der Dachaufbau- und Dachgestaltung finden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Anwendung.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

6. Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des jeweiligen im Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen und einen umbauten Raum von nicht mehr als 50 m² haben.

Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind. Dies gilt insbesondere für Antennenanlagen einschließlich deren Masten, soweit sie:
a) als Einzelbauwerk errichtet werden oder
b) an einem Gebäude befestigt oder auf einem Gebäude errichtet werden und
- die im Bebauungsplan zulässige Firsthöhe um mehr als 2 m überschreiten und/oder
- die horizontale Ausdehnung mehr als 2 m beträgt; bei ausfahrbaren Anlagen ist die Größe im ausgefahrenen Zustand maßgeblich.

8. Aufenthaltsräume

Die Aufenthaltsräume (Höhe- und Schlafräume) der Wohnhäuser auf den beiden direkt an der Kreisstraße SV 9 gelegenen Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass sie nicht nur über Fenster an der Ostseite (der Kreisstraße zugewandte Seite) zu belüften sind.

9. Versickerungsfördernde Maßnahmen

9.1 Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sind möglichst wenige Flächen zu versiegeln.

9.2 Die Belagwahl für die zu befestigenden Freiflächen, wie Gehsteige, Fußwege und Garagenvorplätze, hat sich auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z. B. Pflaster mit Rassenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen und Schotter etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

10. Immissionsschutz

10.1 Schutz vor Rauchgasbelastungen
Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen von benachbarten Kaminen soll mindestens eine Lüftungsoffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnraum:
a) von benachbarten Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw.
b) von benachbarten 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.

Hinweise:
Niederschlagswasser:
Im Baugebiet erfolgt die Entwässerung nach dem Mischsystem. Das Niederschlagswasser der angeschlossenen Grundstücke von den versiegelten Dach- und Hofflächen sollte vor der Ableitung in eine Regenwasserzisterne mit integrierter Schwammzisterne für die variable Regenwasserumsetzung und -rückhaltung eingeleitet werden. Der individuell einstellbare Abflussmengenstrom ist auf ein Minimum zu begrenzen.
Das beliebig wählbare Verhältnis Speicher/Rücklaufvolumen ist so einzustellen, dass zuzüglich zum Speichervolumen mit Berücksichtigung des bei der Schrägmatrizenraum von 0,50 m Tiefe, ein Rücklaufvolumen (Aufstauraum) von mind. 2,4 m³ pro 100 m² versiegelter Grundstücksfläche berücksichtigt wird. Der Überlauf der Zisterne ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Grund-, Quell-, Hangschicht-, Druck- und Drainagewasser:
Eventuell anfallendes Drain-, Hangschicht- und Druckwasser ist schadlos abzuleiten. Grund-, Quell- und Drainagewasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die DIN 1989 ist zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.

Bodenfunde:
Auf tretende Funde von Bodenaltersmitteln sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalfürsorge oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

Strahlen und Wege:
Im gesamten Planungsbereich gilt überwiegend das Mischungsprinzip und nicht das Trennungsprinzip.

20-kV-Freileitung:
Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der Bayerwerk AG errichtet werden. Zur Überprüfung benötigt die Bayerwerk AG detaillierte Baupläne. Grundsätzlich darf im Schutzzonenbereich weder Erdsubstanz gelagert, noch dürfen Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeneuveränderungen unvermeidbar, so ist in jedem Fall eine vorherige Zustimmung erforderlich. Die Lagerung von stark brennbaren oder explosiven Stoffen ist im Schutzzonenbereich nicht gestattet. Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eis- und Schneelasten von den Leitersäulen abfallen bzw. muss unter Umständen mit Vögeln gerechnet werden. Dies muss gerade im Bereich von Stellplätzen, Gebäuden und Solarmodulen beachtet werden. Für solche Witterungs- und naturbedingten Schäden übernimmt die Bayerwerk AG keine Haftung. Zur detaillierten Profilkurve der Leitersäulen bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badewässern sind vor Beginn der Bauarbeiten dem Bayerwerk AG genaue Lage- und Bodenprofile in den Leitungsunterlagen vorzulegen.

Trinkwasserversorgungsanlage:
Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und der privaten Brauchwasseranlage (Zisterne) dürfen nicht erfolgen. Zisternen sind beim Landratsamt Schweinfurt anzuzeigen. An Zapfstellen welche mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sollen Hinweisschilder "kein Trinkwasser/Regenwasser" angebracht werden.

Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen:
Zur Vermeidung von Geräuschbelastungen bei der Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird auf das Fallblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft", herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), Stand September 2016 hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

(Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 04.09.2003)

1. Anpflanzungen im öffentlichen Grün

Sämtliche Baumruben und Baumtreffen sind von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Leitungsschutzmaßnahmen zu treffen.

1.1 Rändliche Baugebietseingrünung
Nach Osten erfolgt die Baugebietseingrünung über die Neuanlage einer Straubewiese. In der Straubewiese sind mind. 19 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Obst-Hochstämme soll mind. 8 - 10 m betragen. Die Straubewiese wird als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und ist unter Ziffer 6 näher beschrieben. Entlang der westlichen Ortsrandabschnitte des Baugebietes werden standortgerechte, abwechslungsreich aufgebaute Hecken gepflanzt. Die Hecken sind mehrreihig aus Bäumen und Sträuchern gem. Ziffer 4.1 und Liste 5 zu pflanzen.

1.2 Straßen- und wegebegleitende Gehölzplantagen
Entlang der Erschließungsstraßen sind in ausreichend breiten Grünstreifen oder Baumschreben hochstämmige Laubbäume gemäß Ziffer 4.1 und Liste 5 zu pflanzen. Verkehrsberührende Maßnahmen (z.B. Fahrbahnverengungen durch Baumreie oder Bauminseln) oder die punktuelle Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des Straßenbegleitgrüns sind im Rahmen der teilbautechnischen Erschließungsplanung detailliert festzulegen. In den Mittelpunkten der Wendeschärrer sind Laubbäume zu pflanzen.

1.3 Kinderspielplatz
Bei der Bepflanzung des Spielplatzes ist die Liste des Bundesverbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Die darin enthaltenen giftigen Pflanzen dürfen im Umfeld der Spielflächen nicht verwendet werden. Im Inneren des Spielplatzes sind großkronige Laubbäume als Schattenspendler anzupflanzen.

2. Anpflanzungen im privaten Grün (nicht überbaute Grundstücksfläche)

Je Baugrundstück sind mind. 2 Bäume I. oder 2. Ordnung oder zwei Obstbäume gemäß Ziffer 4.2 und Ziffer 5 zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Auf den nördlichen, zur freien Landschaft hin gelegenen Grundstücken ist die Pflanzung der beiden Laubbäume im festgesetzten privaten Grünstreifen (Breite im Westen 3,50 m bzw. im Osten 5,00 m) zwingend festgeschrieben (Ortsrandeingrünung). Auf den südlichen Baugrundstücken können die beiden Laubbäume frei angeordnet werden. Die festgesetzten Bepflanzungen sind in den Bauplänen in einem Freiflächenstellungsplan darzustellen.

3. Pflanzenauswahl

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen soll aus der standortheimischen Artenzusammensetzung der Buchenwälder erfolgen (s. Pflanzliste Ziffer 5). Auf den Privatgrundstücken sollten vorrangig laubwerfende heimische Laubgehölze und Obst-Hochstämme gepflanzt werden.

Die Qualität und Größe der Gehölze muss den "Gütekriterien für Baumschulpflanzen" entsprechen. Die nachfolgend aufgeführten Größen sind Mindestangaben:
4.1 Gehölzpflanzungen im öffentlichen Grün
Baum I. Ordnung mit Standortbindung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 18-20 cm Baum I. Ordnung: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang (StU) 14-16 cm, Heister oder Solitär, Höhe 250 - 300 cm
Baum II. Ordnung: Hochstamm StU 12-14 cm, Heister oder Solitär, Höhe 200 - 250 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
Baum- / Strauchanteil öffentlicher Heckenpflanzungen:
Pflanzliche: Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen mind. 1,40 m, d.h. auf 100 qm Pflanzfläche mind. 2 Bäume und 48 Sträucher

4.2 Gehölzpflanzungen im privaten Grün
Baum I. und II. Ordnung: Hochstamm/Stammbsch/Solitär, StU 10-12 cm, Höhe 250 - 300 cm Obst-Hochstamm: Hochstamm StU 8-10 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z. B. Thuja) oder anderer fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig.

5. Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten (nicht vollständig)

Die Liste standortgerechter Gehölzarten stellt eine Auswahl bzw. Empfehlung dar und ist nicht vollständig zu betrachten. Auswahl in Anlehnung an die standortgerechten Artenzusammensetzungen der heimischen Buchenwälder:
5.1 Bäume I. Ordnung (über 20 m Höhe):
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - gem. Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus glabra - Bergulme
5.2 Bäume II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
Crataegus div. spec. - eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenkirschen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa div. spec. - Heckenrose
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare - Liguster
Malus sylvestris - Hofsäule
Pyrus communis - Holzbirne
5.3 Sträucher:
Corylus avellana - Haselnuss
Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
Crataegus div. spec. - eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenkirschen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa div. spec. - Heckenrose
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare - Liguster
Malus sylvestris - Hofsäule
Pyrus communis - Holzbirne
5.4 Auswahlliste an geeigneten robusten Obstsorten (nicht vollständig)
Neben den standortgerechten Gehölzarten sind insbes. auch lokaltypische, pflegearme, robuste Obstbaumarten erwünscht. Eine entsprechende weiterführende Auswahlliste beim Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege am Landratsamt Schweinfurt erhältlich.
Apfel: Sortiment:
Landsberger Renette, Erbschäfer, Engleberger, Hauptapfel, Maunzenapfel, Jacob Label, Goldparmäne, Bretacher, Beltesch, Bittenfelder, Ontario
Birnen: Sortiment:
Geller's Butterbirne, Köstliche von Chameux, Gelbmöster, Großer Katzenkopf, Wellersche Mostbirne
Südkirschen: Sortiment:
Hauermilch Mitterdicke, Büttner's Rote Kornekirsche, Große Schwarze Kornekirsche
Pflaumen: Sortiment:
Fränkische Hauszwetsche
5.5 Auswahlliste von Baumarten für den Straßenraum (nicht vollständig)
großkronige Baumarten:
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Aesculus carnea/Brotl - Schlarlach-Roskastanie
Fraxinus exc. - Westhof's Gloria - Esche
Quercus robur - Stieleiche (mit Ballen)
Tilia cordata 'Erecta' - Winterlinde 'Erecta'
Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde 'Rancho'
Tilia 'Greenspire' - Winterlinde 'Greenspire'
kleinkronige Baumarten:
Acer campestre 'Ehrlich' - Feldahorn 'Ehrlich'
Acer platanoides 'Globosum' - Spitzahorn 'Globosum'
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Crataegus 'Carrierei' - Weißdorn 'Carrierei'
Crataegus laev. 'Paul's Scarlett' - Echter Röttdorn
Crataegus x punctata - Pflaumenblättriger Weißdorn
Pyrus calleryana 'Charisica' - Stachelbäume
Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'

5.5 Auswahlliste für Ranker, Selbstklimmer und windende Pflanzen (nicht vollständig)
Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
Hedera helix - Efeu
Rosa div. spec. - Kletterrosen
Parthenocissus quinquefol. - Wilder Wein
Clematis montana - Waldrebe
Lonicera caprifolium - Jägerleienleber
Polygonum Aubertii - Schlingkletterer

5.7 Auswahlliste für geschlänzelte Hecken (nicht vollständig)
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornekirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gem. der naturrechtlichen Eingriffe- und Ausgleichsregelung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Bebauung sind auf einer Gesamtfläche von mindestens 5.421 m² zu erbringen. Die betroffenen Flächen und Maßnahmen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes und in der beigefügten Begründung zur Grünordnung einschl. Eingriffregelung und Ausgleichsplanung ebenfalls beschrieben. Die im Bebauungsplan enthaltenen Ausgleichsflächen werden den Baugrundstücken des Bebauungsplanes Rannunger Höhe gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
Auf der Ausgleichsfläche I ist zum Ausgleich für den durch die Festsetzung des Baugebietes "Rannunger Höhe" vorgenommenen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft eine kräuterrasche Wiese herzustellen, die mit mind. 19 Obst- oder Wildobstbäumen als Hochstämme überstellt wird. Der Pflanzabstand der Obst-Hochstämme soll mind. 8 - 10 m betragen. Die ehemalige Ackerfläche wird mit einer kräuterraschen Wiesensmischung angesät und extensiv gepflegt.
Auf der Ausgleichsfläche II am westlichen Ortsrand des Baugebietes werden drei- bis sechsstreihige Heckenriegel aufgebaut, welche die Bebauung zur freien Landschaft hin abschirmen sollen. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:
- Naturnahe Gestaltung (Modellbecken) des Abfanggraben und des Rückhaltebeckens (leicht geschwungene Linienführung, unterschiedliches Quer- und Längsprofil, Uferabfischung u.v.m.)
- Anpflanzung blühen- und grünenbegleitender Heckenriegel auf gesamter Länge der Ausgleichsfläche.
- Punktuelle Anpflanzung von Straub-Obst-Hochstämmen.
- Erosionsschutz durch Ansaat einer einfachen Wiesensmischung.
- Extensive Pflege aller Gras- und Krautfluren. Eine 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr und der Abtransport des Mähgutes stellen die extensive Nutzung sicher und dienen der Auslagerung des Standortes.
Als Ausgleichsfläche III werden die privaten Grünstreifen am nördlichen Rand des Baugebietes (Breite 3,50 und 5,00 m), die dann angrenzenden öffentlichen Abfanggräben (Breite 2,50 m) und die anschließenden öffentlichen Wiesenwege (Breite 2,50 m) festgesetzt. Die privaten Grünstreifen (Ausgleichsfläche III) sind je Baugrundstück mit mind. 2 Obstbaum-Hochstämmen oder standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Im Untereich ist kräuterrasche Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung vorzunehmen. Der Abfanggraben wird mit möglichst flachen Böschungprofilen und geschwungenen Linienführung hergestellt. Rückhaltegräben sollen in den Grabenverlauf integriert werden. Nach der Profilkurve ist der Graben mit einer kräuterraschen Wiesensmischung vor Ernteeinsatz zu schützen. Der Wiesenweg dient als Puffer zwischen Ackerfläche und privatem Grund und wird nur gelegentlich durch landwirtschaftliche Fahrzeuge beansprucht. Er ist mit einer kräuterraschen Wiesensmischung anzulegen.
Dem Kompensationsbedarf von 5.421 m² stehen die festgesetzte Ausgleichsflächen mit einer Fläche von 6.584 m² gegenüber:
Ausgleichsfläche I - Straubewiese im Osten 2.087 m²
Ausgleichsfläche II - Heckenriegel im Westen 787 m²
Ausgleichsfläche III - Wiesenweg, Abfanggraben, privates Grün 3.710 m²
Ausgleichsflächen gesamt 6.584 m²

7. Vollzugsfrist und Erhaltungsbindung

Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sowie die Durchführung der Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) sind im Zuge der Baugrubensicherung vorzunehmen. Verordnende Anpflanzungen auf Privatgrund sind innerhalb von einem Jahr nach Bezug des Wohngebäudes zu vollziehen. Sämtliche neu angelegten Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfällen der Pflanzung kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

8. Hinweise

Die unvermeidbare Beseitigung vorhandener Obstbäume im Baufeld ist außerhalb der Vegetationszeit, also zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.01.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rannunger Höhe" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2020 bis 16.03.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2020 bis 18.03.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Dittelbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.03.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.03.2020 als Satzung beschlossen. Gemeinde Dittelbrunn, den 31.03.2020

Wärmuth (1. Bürgermeister)

5. Ausgelegt
Dittelbrunn, den 31.03.2020

Wärmuth (1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 02.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Dittelbrunn, den 02.04.2020

Wärmuth (1. Bürgermeister)

PETER GEMMER GMBH
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
ARGE
MICHAEL MOCK
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
BURO

Nr.	Änderungen	Datum	Name
1	gemäß Beschluss der Gemeinderates vom 30.03.2020	03/2020	Malinka

2. Änderung des Bebauungsplanes "Rannunger Höhe"

Datum	Name
entw. 01/2020	Mock
gez. 01/2020	Malinka
gepr. 01/2020	Mock

Gemeinde Dittelbrunn
GT Pfändhausen
Landkreis Schweinfurt

M = 1 : 1 000

MICHAEL MOCK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADT-, LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG
BERGLIICK 7 * 97640 OBERSTREU
T: 09773 / 895475 * F: 03222 / 1645584
E: mock.landschaftsarchitektur@t-online.de

Stand: 30.03.2020 (S)
Reg.Nr. 2020/04
1,14m x 0,89m = 1:01m