

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse

0,6 Grundflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

Baugrenze

Dachform, Dachneigung

SD, PD, FD Satteldach, Pultdach, Flachdach

max. 30° maximal zulässige Dachneigung

Verkehrsflächen

Erschließungsstraße

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Hauptzufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

RR Fläche zur Rückhaltung von Regenwasser

Grünflächen

öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün

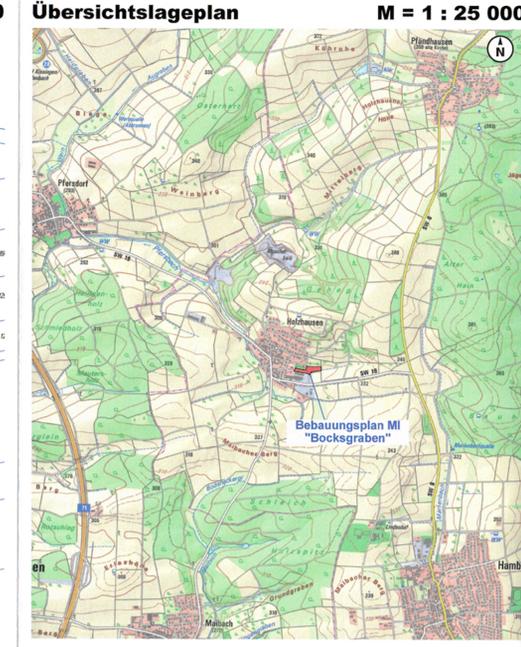
private Grünfläche - Randeingrünung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flurgaben (Bocksgraben)

Aufweitung Grabenprofil

MI	II	O
0,6	1,2	0
SD, PD, FD DN max. 30°		



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI)

1.2 Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximale Wandhöhe, gemessen als OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika, wird

- für Satteldächer auf 7,50 m,
- für Pult- und Flachdächer auf 8,50 m

festgesetzt, wobei die OK Fertigfußboden Erdgeschoss das ursprüngliche Gelände um höchstens 0,50 m überragen darf.

2.2 Das Höchstmaß für die Firsthöhe, gemessen als OK Fertigfußboden Erdgeschoss, wird auf 9,50 m festgesetzt, wobei die OK Fertigfußboden Erdgeschoss das ursprüngliche Gelände um höchstens 0,50 m überragen darf.

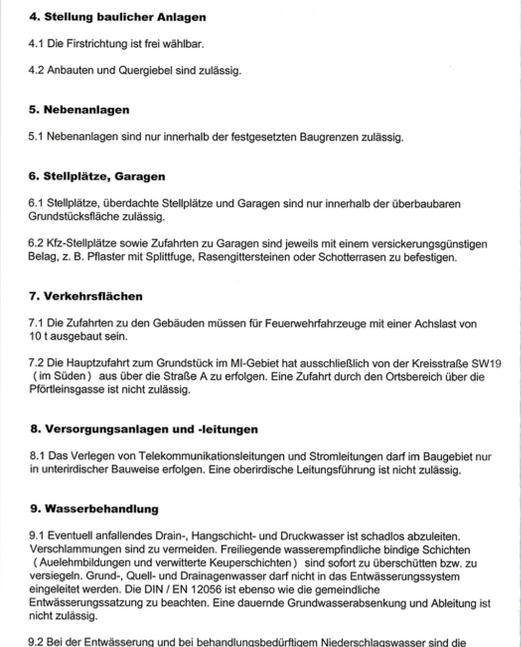
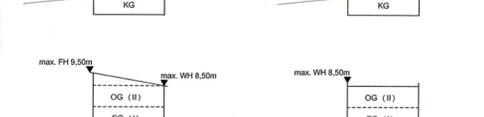
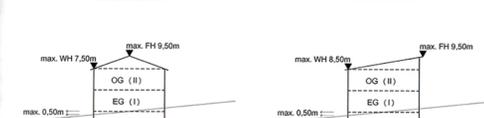
2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Angaben in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

3. Bauweise

3.1 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Grenzbauten werden nicht zugelassen.

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



4. Stellung baulicher Anlagen

4.1 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

4.2 Anbauten und Quergebäude sind zulässig.

5. Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

6. Stellplätze, Garagen

6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Kfz-Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen sind jeweils mit einem versickerungsgünstigen Belag, z. B. Pflaster mit Splittfüge, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen zu befestigen.

7. Verkehrsflächen

7.1 Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein.

7.2 Die Hauptzufahrt zum Grundstück im MI-Gebiet hat ausschließlich von der Kreisstraße SW19 (im Süden) aus über die Straße A zu erfolgen. Eine Zufahrt durch den Ortsbereich über die Pflörtleinsgasse ist nicht zulässig.

8. Versorgungsanlagen und -leitungen

8.1 Das Verlegen von Telekommunikationsleitungen und Stromleitungen darf im Baugebiet nur in unterirdischer Bauweise erfolgen. Eine oberirdische Leitungsführung ist nicht zulässig.

9. Wasserbehandlung

9.1 Eventuell anfallendes Drain-, Hangschicht- und Druckwasser ist schadlos abzuleiten. Verschlämmungen sind zu vermeiden. Freiliegende wasserempfindliche bindige Schichten (Auehmbildungen und verwirte Keuperschichten) sind sofort zu überschütten bzw. zu versiegeln. Grund-, Quell- und Drainagewasser darf nicht in das Entwässerungssystem eingeleitet werden. Die DIN / EN 12056 ist ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssatzung zu beachten. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.

9.2 Bei der Entwässerung und bei behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser sind die einschlägigen DIN / EN Normen und Arbeitsblätter (ATV) zu beachten.

9.3 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

9.4 Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sind im Bebauungsplangebiet möglichst wenige Flächen zu versiegeln.

9.5 Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in diese eindringen kann.

9.6 Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen, Hang- und Schichtwasser sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

9.7 Sollte beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen werden, das abgeleitet werden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Schweinfurt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

9.8 Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden. Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

9.9 Am Gewässer "Bocksgraben" ist eine regelmäßige und ordnungsgemäße Unterhaltung durch den Unterhaltungsverpflichteten durchzuführen.

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

10.1 Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischen zu begrünen.

10.2 Entlang des Bocksgrabens ist ab der Böschungsoberkante ein mind. 5 m breiter Gewässerrandstreifen anzulegen (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG). In diesem Streifen ist eine acker- und gartenbauliche Nutzung nicht zulässig.

10.3 Sämtliche festgesetzten Ausgleichsflächen sind von jeglicher Art von Bebauung freizuhalten.

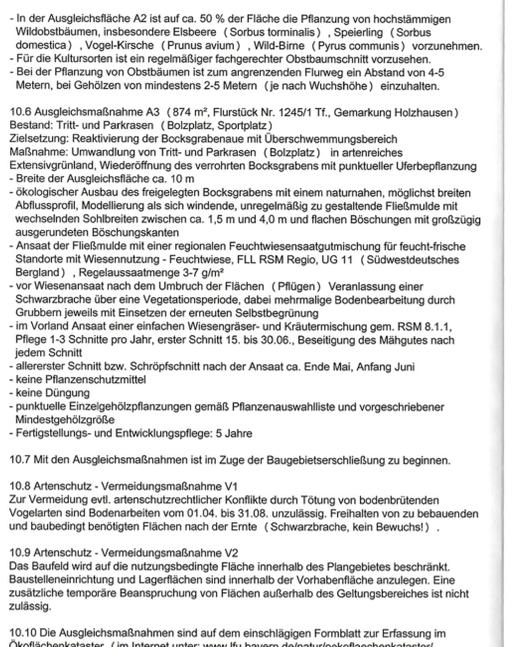
10.4 Ausgleichsmaßnahme A1 (633 m², Flurstück Nr. 1260 Tf., Gemarkung Holzhausen)

Bestand: Acker, Ackerbrache
Zielsetzung: Aufbau eines Gewässerrandstreifens
Maßnahme: Umwandlung von Acker / Ackerbrache in eine strukturreiche Randeingrünung mit Hecken, Einzelgehölzen, Streuobstbeständen im Komplex mit Extensivgrünland

- Breite des Streifens mind. 5 m
- Je 60 m² festgesetzter Randeingrünung Anpflanzung von mind. 1 Obstbaum oder 1 Laubbäum gemäß Pflanzenauswahlhilfe und vorgeschriebener Mindestgehölzgröße
- Einzelgehölze ersetzbar durch Anpflanzung eines Laubbaumes als Heister zusammen mit 20 Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlhilfe, festgesetzter Mindestgehölzgröße, festgesetztem Baum-/Strauch-Anteil

- Anordnung der Hecken, Obstbäume, Einzelgehölze frei, Anteil der Hecken soll deutlich überwiegen
- Heckenpflanzung unter Beachtung der Pflanzschemata
- vor Wiesenanfaat nach dem Umbruch der Flächen (Pflügen) Veranlassung einer Schwarzbrache über eine Vegetationsperiode, dabei mehrmalige Bodenbearbeitung durch Grubben jeweils mit Einsetzen der erneuten Selbstbegrünung
- Ansaat einer einfachen Wiesengräser- und Kräutermischung gem. RSM 8.1.1, Pflege 1-3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt 15. bis 30.06., Beseitigung des Mähgutes nach jedem Schnitt
- allererster Schnitt bzw. Schröpschnitt nach der Ansaat ca. Ende Mai, Anfang Juni
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre
- Formschnitt der angepflanzten Landschaftshecken nicht zulässig

10.5 Ausgleichsmaßnahme A2 (1.138 m², Flurstück Nr. 1260 Tf., 1261 Tf., Gemarkung Holzhausen)
Bestand: Acker, Ackerbrache
Zielsetzung: Aufbau eines strukturreichen Ortsrandes
Maßnahme: Umwandlung von Acker / Ackerbrache in eine strukturreiche Randeingrünung mit Hecken, Einzelgehölzen, Streuobstbeständen im Komplex mit Extensivgrünland
- Es gelten hierzu die festgesetzten Maßnahmen unter Ziffer 10.4



11. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

11.1 In den festgesetzten privaten Grünflächen ist bei Gehölzanzpflanzungen den laubwerfenden heimischen Laubgehölzen der Vorzug zu geben.

11.2 Je 1500 m² Grundstücksfläche sind im unbebauten Bereich nach freier Standortwahl mind. zwei großkronige Bäume gem. Ziffer 11.5 und Liste Ziffer 11.7 anzupflanzen.

11.3 Je Grundstück sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit landschaftsgerechten Hecken aus heimischen Laubgehölzen gem. Ziffer 11.6 und Liste Ziffer 11.7 zu pflanzen. Heckenpflanzung unter Beachtung der Pflanzschemata im Anhang zum Umweltbericht. Ein Formschnitt der angepflanzten Landschaftshecken ist nicht zulässig.

11.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher) einzupflanzen. Die Pflanzung ist ordnungsgemäß zu unterhalten. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen des AGBGB und die VDE-Richtlinien (Abstand zu Freileitungen) sind zu beachten. Die Eingrünung ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt abzustimmen.

Im Rahmen der Baueingabe ist durch ein Planungsbüro der Sparte Grün- bzw. Landschaftsplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

11.5 Mindestgröße der Gehölze
Großgehölz: Hochstamm, 3xv., mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
Obstgehölz, mittelkroniges Gehölz: Hochstamm, 3xv., mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm

11.6 Mindestgrößen Heckenpflanzung
Baum I, II, III, Ordnung: verpflanzter Strauch, ab 6 cm Umfang, Höhe 150-200 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 oder 4 Triebe, Höhe 100-150 cm
Baum/ Strauchanteil: Heister (verpflanzter Heister) : 90 % Strauchanteil (verpflanzte Sträucher)

11.7 Auswahlhilfe standortgerechter Gehölzarten (nicht vollständig)

Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe)
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

Baumarten 2. Ordnung (bis zu 20 m Höhe)
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Pyrus communis - Gemeine Birne
Salix caprea - Sal-Weide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

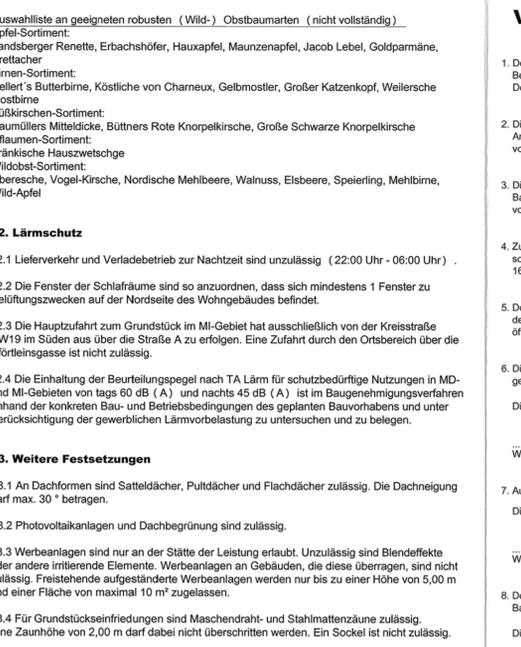
Straucharten (unter 7 m Höhe)
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Gewöhnlicher Hartrieel
Corylus avellana - Haselnuss
Eunonymus europaeus - Pfaffenhutchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

11.8 Pflanzschemata
Landschaftshecke
2-3-reihig

Reihe	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Pa																			
2	Pa																			
3	Pa																			

Zusätzliche Pflanzschemata 1. Ebene 2. Ordnung im Wechsel mit dem System 01

Reihe	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Pa																			
2	Pa																			
3	Pa																			



12. Lärmschutz

12.1 Lieferverkehr und Verladebetrieb zur Nachtzeit sind unzulässig (22:00 Uhr - 06:00 Uhr).

12.2 Die Fenster der Schlafräume sind so anzuordnen, dass sich mindestens 1 Fenster zu Belüftungszwecken auf der Nordseite des Wohngebäudes befindet.

12.3 Die Hauptzufahrt zum Grundstück im MI-Gebiet hat ausschließlich von der Kreisstraße SW19 im Süden aus über die Straße A zu erfolgen. Eine Zufahrt durch den Ortsbereich über die Pflörtleinsgasse ist nicht zulässig.

12.4 Die Einhaltung der Beurteilungspegel nach TA Lärm für schutzbedürftige Nutzungen in MD- und MI-Gebieten von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) ist im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Bau- und Betriebsbedingungen des geplanten Bauvorhabens und unter Berücksichtigung der gewerblichen Lärmverbelastung zu untersuchen und zu belegen.

13. Weitere Festsetzungen

13.1 An Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf max. 30° betragen.

13.2 Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

13.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt. Unzulässig sind Blendeffekte oder andere irritierende Elemente. Werbeanlagen an Gebäuden, die diese übermäßig nicht zulässig. Freistehende aufgeständerte Werbeanlagen werden nur bis zu einer Höhe von 5,00 m und einer Fläche von maximal 10 m² zugelassen.

13.4 Für Grundstückseinfriedungen sind Maschendraht- und Stahlmattenzäune zulässig. Eine Zaunhöhe von 2,00 m darf dabei nicht überschritten werden. Ein Sockel ist nicht zulässig.

13.5 Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind so auszuführen, dass unabhängig von den Grundstücksgrenzen eine zusammenhängende Geländeform entsteht. Geländebedingte Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.

13.6 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

14. Hinweise

14.1 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodentierwürmern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutz-Gesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit tiefschichttechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.

14.2 Die Belange des aktiven Brandschutzes sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, Merkblättern und Verordnungen zu berücksichtigen. (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 7.7 der Begründung, Titel "Brandschutz")

14.3 Die Bayerwerk Netz GmbH ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig zu beteiligen.

14.4 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen der Bayerwerk Netz GmbH sind von Befliegungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

14.5 Im Zuge der Vorbereitung von in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen ist der Eigentümer dieser Flächen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondernierung verpflichtet. Sollten Hinweise auf vorhandene Kapfmittel bekannt sein, sollen diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.

14.6 Durch das Bebauungsplangebiet verläuft im Straßenzug zwischen Pflörtleinsgasse und Straße A, Flurstück Nm. 1252/2 und 1254/2 eine Ortnetzleitung für Trinkwasser. Zusätzlich ist im Weg westlich der Ausgleichsfläche A3 ebenfalls eine Trinkwasserleitung verlegt (Flurstück Nr. 1245/1). Befliegungen sollen mit entsprechenden Abständen von den Trinkwasserleitungen gemäß GW 125 DVWG-Regelwerk erfolgen. Bestehende Leitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen und in öffentlichen Verkehrsflächen zu verbleiben.

14.7 Das neue Durchleitungsbauewerk (Verrohrung bzw. Brücke/Lastplatte) soll mit mind. dem Abflussquerschnitt ausgeführt werden wie das bodenvolle Gewässer vor dem Durchlass.

14.8 Die Gewässersohle ist im Bereich des Durchleitungsbauewerkes mit natürlichem Substrat auszubilden.

14.9 Bei der Planung und Ausführung von Durchleitungsbauewerken (Durchlässe, Brücken ...) sind die allgemeinen Regeln der Technik (u.a. DIN 19661-1...) zu beachten.

14.10 Die Untere Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Schweinfurt ist bei der Erstellung des Durchleitungsbauewerkes am Bocksgraben zu beteiligen.

Reihe	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Pa																			
2	Pa																			
3	Pa																			

14.11 Pflanzschemata
Landschaftshecke
2-3-reihig

Reihe	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Pa																			
2	Pa																			
3	Pa																			

Zusätzliche Pflanzschemata 1. Ebene 2. Ordnung im Wechsel mit dem System 01

Reihe	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----