

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Südöstlich der Schallfelder Straße"
- Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

MI Mischgebiet, gemäß § 6 BauNVO

gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 und § 30 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabentätiger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Soll ein Vorhaben verwirklicht werden, das nicht durch den Durchführungsvertrag erfasst ist, so ist der Durchführungsvertrag zu ändern bzw. ein neuer Durchführungsvertrag zu schließen, auch der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in einem entsprechenden Änderungsverfahren zu ändern.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und besteht aus folgenden Teilen:

 - Planzeichnung vom 25.02.2019
 - Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.02.2019
 - Anlagen zur Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.02.2019:

- Anlage 6.1	Lageplan	1:500
- Anlage 6.2	Lageplan Entwässerung	1:500
- Anlage 6.3	Ansichten Wohnhaus	1:100
- Anlage 6.4	Erdgeschoss Entwässerung	1:100
- Anlage 6.5	Schnitt Wohnhaus	1:100
- Anlage 6.6	Schnitt Entwässerung Wohnhaus	1:100
- Anlage 6.7	Lageplan gesamt	1:500
- Anlage 6.8	Schnitt gesamt	1:100
- Anlage 6.9	Ansicht Werkstattgebäude	1:100

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



Mischgebiet 1:



nur Einzelhäuser zulässig

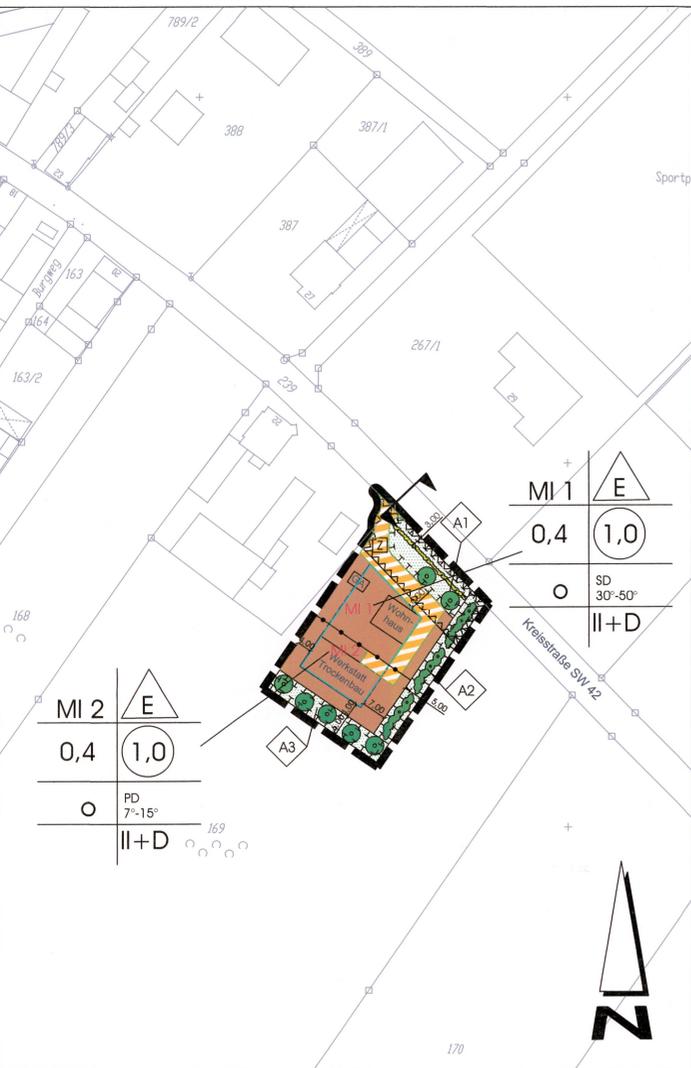
II+D

maximal Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m ab Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens darf maximal 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenebene im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
Zulässig sind Satteldächer, Dachneigung 30°-50°.

Mischgebiet 2:



nur Einzelhäuser zulässig

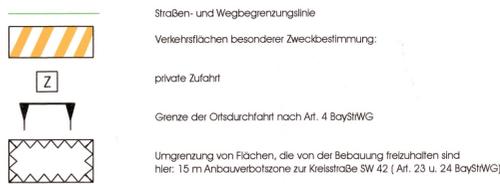


II+D

maximal Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m ab Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens darf maximal 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenebene im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
Zulässig sind Pultdächer, Dachneigung 7°-15°.

PD

4. Verkehrsflächen



5. Zulässige Ausführung der Gebäude

- 5.1 Die Gebäude sind hart einzudecken.
- 5.2 Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen, alternativ sind Gründächer zulässig.
- 5.3 Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

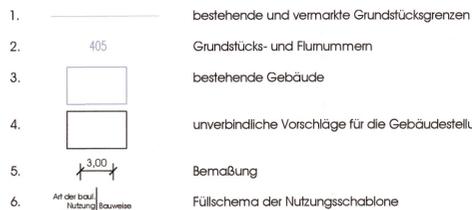
6. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude

- 6.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen. Die Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch nicht in der Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BauStättG.
- 6.2 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
- 6.3 Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.

7. Abstandflächen

- 7.1 Zur Regelung der Abstandflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung



7. Unverschmutztes Oberflächenwasser

- 7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mälden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.
- 7.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
- 7.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
- 7.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche

8. Verschmutztes Oberflächenwasser

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

9. Dränagen

- 9.1 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

10. Wasserversorgung

- 10.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

11. Brandschutz

- 11.1 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.

12. Denkmalschutz

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

13. Trinkwasserversorgung

- 13.1 Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.

14. Schutz vor Grundwasser

- 14.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellersohle durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden.

15. Entwässerung

- 15.1 Die Straßenebene stellt die Rücktauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalkollaps zu sichern.

16. Einfriedungen

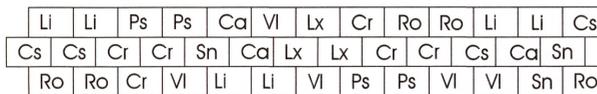
- 16.1 Die Einfriedungen zu den Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 müssen innerhalb der Anpflanzungen liegen, sodass die Hecken für die vorhandene Tierwelt ungehindert zugänglich ist.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

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

- 1.1 Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten
- 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen oder Vermeidungsmaßnahmen)
- 1.3 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Südöstlich der Schallfelder Straße" festgesetzt sind:
Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südöstlich der Schallfelder Straße", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet.
Die Ausgleichsflächen liegen östlich von Frankenwinheim.
A1: "Ortsrandeingußung mit Obstbaumplantagen und Schnitthecke"
Ziele:
- Entwicklung eines extensiven Gras- und Krautsaums
- Herstellen einer Obstbaumwiese und einer Schnitthecke
Maßnahmen:
- Einbau der Fläche mit Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1
- Pflanzung von 1 zelligen landschaftlichen Hecken, ausschließlich aus Sträuchern, entlang des nördl. Grundstückskands
- Pflanzung von Obstbäumen, Auswahl nach Sortenliste
- 1-malige Mahd ab Ende Juni mit Abtransport des Mahguts
Die Ausgleichsfläche A2 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südöstlich der Schallfelder Straße", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet.
Die Ausgleichsflächen liegen östlich von Frankenwinheim.
A2: "Ortsrandeingußung mit landschaftlichen Hecken"
Ziele:
- Entwicklung eines extensiven Gras- und Krautsaums
- Herstellen einer landschaftlichen Hecke
Maßnahmen:
- Einbau der Fläche mit Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1
- Pflanzung von 3 zelligen landschaftlichen Hecken, aus Sträuchern und Heistern, entlang der östl. Grundstücksgrenze
- 1-malige Mahd ab Ende Juni mit Abtransport des Mahguts
Die Ausgleichsfläche A3 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südöstlich der Schallfelder Straße", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet.
Die Ausgleichsflächen liegen östlich von Frankenwinheim.
A3: "Ortsrandeingußung mit Obstbaumplantagen"
Ziele:
- Entwicklung eines extensiven Gras- und Krautsaums
- Herstellen einer Obstbaumwiese
Maßnahmen:
- Einbau der Fläche mit Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1
- Pflanzung von Obstbäumen, Auswahl nach Sortenliste
- 1-malige Mahd ab Ende Juni mit Abtransport des Mahguts
- 1.3 Für alle Bepflanzungen der Flächen darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.
- 1.4 Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Maßnahmen stehender Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Frankenwinheim mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen erfolgt.

2. Pflanzpflichten auf privaten Flächen



Sträucher:

Ca	Corylus avellana	- Haselnuss
Ct	Citragus spec.	- heimische Weißdorn
Cs	Cornus sanguinea	- Hartleigel
Li	Ligustrum vulgare	- Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenlössche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Ro	Rosa spec.	- heim. Wildrose
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Vl	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2.2 Pflanzenqualität

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

2.3 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotbestände nach §44 BNatSchG

Bodenarbeiten, z.B. Abschleppen des Oberbodens, sind außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des genannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarztrache Bodenbrütern auszuschließen.

3. Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Wohnhauses durchzuführen.

D) Hinweise durch Text

1. Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.

Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Würzburg, 12.11.2018
25.02.2019

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Bearbeitet:

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

Für die Gemeinde:
Frankenwinheim, den 28.02.2019

Gemeinde Frankenwinheim

Herbert Fröhlich, 1. Bürgermeister

Gemeinde Frankenwinheim
FRANKENWINHEIM
Landkreis Schweinfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Südöstlich der Schallfelder Straße"

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

M = 1: 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.04.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Südöstlich der Schallfelder Straße" für ein Mischgebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2018 ortsbüchlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in der Fassung vom 23.04.2018, hat in der Zeit vom 14.05.2018 bis 14.06.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in der Fassung vom 23.04.2018, hat in der Zeit vom 30.06.2018 bis 30.07.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in der Fassung vom 12.11.2018, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in der Fassung vom 12.11.2018, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Frankenwinheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.02.2019 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südöstlich der Schallfelder Straße", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 25.02.2019, als Satzung beschlossen.
Frankenwinheim, den 28.02.2019
Herbert Fröhlich, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
Frankenwinheim, den 05.03.2019
Herbert Fröhlich, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsbüchlich, mit dem Hinweis darauf, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, Brunnengasse 5, 97447 Gerolzhofen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Frankenwinheim, den 02.04.2019
Herbert Fröhlich, 1. Bürgermeister