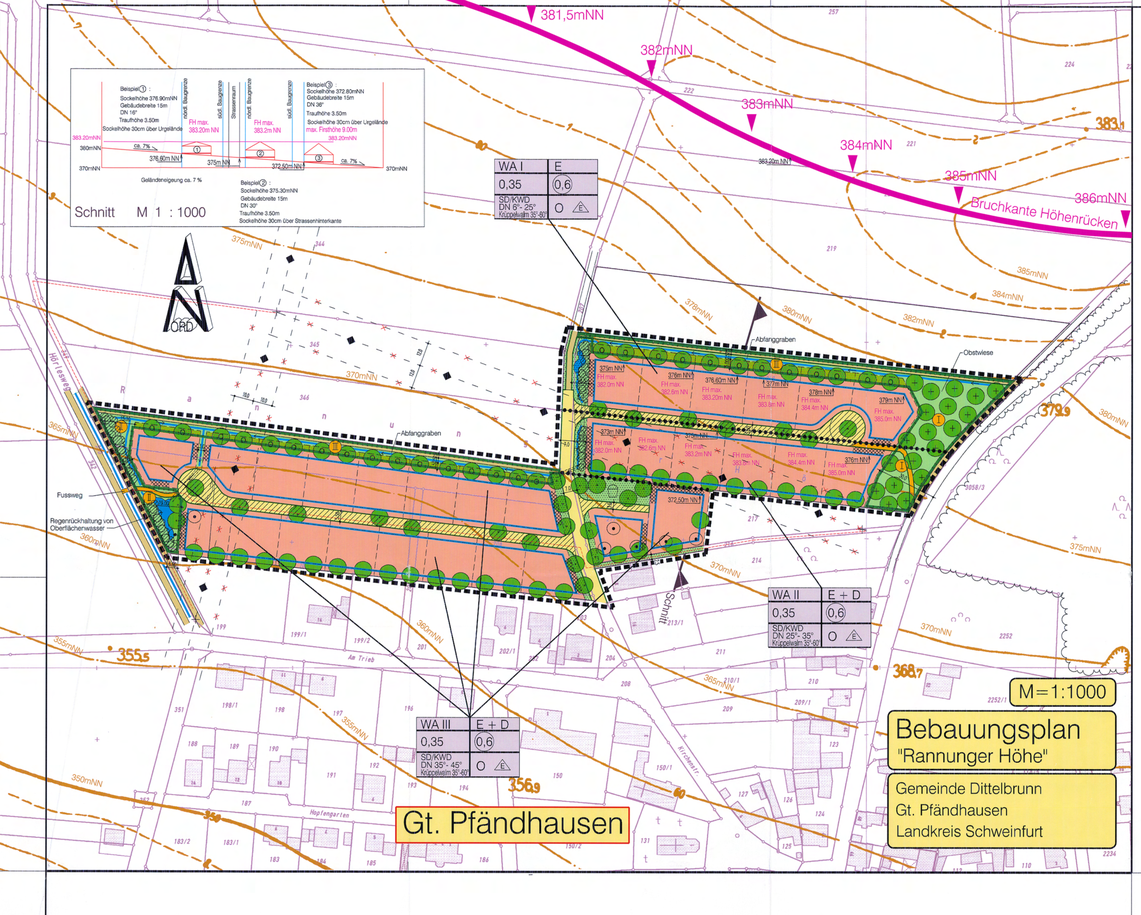


Textliche Festsetzungen

1.
Höhenfestsetzungen
Die Sockelhöhe der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
Für talseits gelegene Grundstücke höchstens 30cm über der Strassenhinterkante.
Für bergseits gelegene Grundstücke darf die Erdgeschoss - Fertigfussbodenhöhe die höchste Stelle des ursprünglichen Geländes im Bereich des Baufeldes um maximal 30cm übersteigen.

2.
Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
2.1
Zahl der Stellplätze: Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.
2.2
Garagen und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Die Garagentiefe darf 8,00 m nicht überschreiten.
2.3
Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern, Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes, zu erstellen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen und Nebengebäude sind in gleicher Ausführung (insbesondere Dachneigung, Gebäudetiefe und Gestaltung) zu errichten, wobei die zuerst genehmigte oder errichtete Garage und Nebengebäude die Gestaltung vorgibt.
2.4
Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis in Höhe der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden.
2.5
Werden Garagen auf der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Wandhöhe im Mittel 3 m, bezogen auf die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche des Baugrundstücks, nicht überschreiten.
2.6
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

3.
Gestaltung der Außenwände
Für Außenwände sind Putze, 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, soweit im Bebauungsplan keine konkreten Firsthöhen festgesetzt sind.
4.2
Dachform:
Sattel- oder Krüppelwalmdächer, Nebenfirste sind zulässig.
Dacheindeckung: Naturroter Ziegel oder Betondachsteine.
Bei Dacheindeckungen unter 20° dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
Dachneigung: WA I 6°-25°, WA II 25°-35°, WA III 35°-45°
Krüppelwalm für das gesamte Baugebiet 35° - 60°
4.3
Dachaufbauten
4.3.1
Dachgauben sind als Schlepp-, Walm- oder Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Breite der Einzelgaube darf 2,00 m, die Gesamtsumme der Gaubenbreiten die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muss ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Der Gaubenfirst muss mind. 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

4.3.2
Zwerchgiebel in der Form von Satteldachgauben mit der Dachneigung des Hauptgebäudes, dürfen jedoch breite Wand- oder Fensterflächen in der Fassadenebene liegen, oder max. 0,75 m vortreten, sind zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 3,0 m betragen. Der First muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.
4.3.3
Dachflächenfenster sind als liegende Dachflächenfenster zulässig.

4.3.4
Material
Die Dachaufbauten müssen in natürlichen Materialien (z.B. Kupferverkleidungen, Schiefer, Ziegel) gestaltet werden. Außenwände können verputzt oder mit Holz verkleidet werden.
Das Dach ist dem Hauptdach anzupassen.

4.4
Kniestöcke
Kniestöcke sind unzulässig. Dachwiederlager mit einer Höhe von bis zu max. 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand, sind zulässig.

5.
Abstandsflächen
Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung einzuhalten.

6.
Zahl der Wohneinheiten
Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB 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 40 m³ 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 auskragenden Anlagen ist die Größe im ausgefahrenen Zustand maßgeblich.

8.
Einfriedungen und Erdbewegungen
8.1
Einfriedungen sind, einschließlich Sockel, bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Maschendrahtzaun verwendet werden, wenn gleichzeitig eine Hinterpflanzung mit heimischen Gehölzen erfolgt. Einfriedungen an der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Wird der zur Straße zugewandte Grundstücksbereich eingefriedet, so muss die Einfriedung mit einem Holzlattenzaun mit senkrecht stehenden Latten oder Halbrundhölzern mit Zwischenraum erfolgen.

8.2
Sockel sind als Betonsockel zu erstellen. Die maximale Sockelhöhe beträgt 30 cm. Dieser kann gestrichen oder verputzt werden. Farbe: weiß gebrochen.
Nach Möglichkeit sollte auf Sockelmauern verzichtet werden, um Einfriedungen für Kleintiere passierbar zu halten.

8.3
Einfriedungen an den nördl. Grundstücksgrenzen zum Aussenbereich sind vorzupflanzen.
Die Zaunführung hat mindestens 1,50 m hinter der Grundstücksgrenze zu erfolgen. Ein Sockel ist nicht zulässig.

8.4
Erdbewegungen (Aufschüttungen, Angrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig und sind so durchzuführen, dass unabhängig von Grundstücksgrenzen eine zusammenhängende Geländeform entsteht.
Geländebedingte Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen. Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Gebäudewand sind mindestens auf Straßenbaunniveau auszufüllen.
Erhöhte Terrassen sind bis zur Grundstücksgrenze auslaufend zu gestalten.

9.
Aufenthaltsräume
Die Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) der Wohnhäuser auf den beiden direkt an der Kreisstraße SW 8 gelegenen Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass sie nicht nur über Fenster an der Ostseite (der Kreisstraße zugewandte Seite) zu belüften sind.

10.
Versickerungsfördernde Maßnahmen
10.1
Freiflächengestaltung
10.1.1
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sind möglichst wenige Flächen zu versiegeln.
10.1.2
Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen, wie Gehsteige, Fußwege und Garagenvorplätze, hat sich auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schottertrasen und Schotter etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

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 Schwimmerdrossel für die variable Regenwassernutzung und -rückhaltung eingeleitet werden. Der individuell einstellbare Abflussmengenstrom ist auf ein Minimum zu begrenzen.
Das beileibig wählbare Verhältnis Speicher/Rückhaltevolumen ist so einzustellen, dass zusätzlich zum Speichervolumen mit Berücksichtigung eines Schlammabsetzraumes von 0,50 m Tiefe, ein Rückhaltevolumen (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 1986 ist zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssatzung.
Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.
Bodenfunde:
Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

Straßen und Wege:
Im gesamten Planungsgebiet gilt überwiegend das Mischungsprinzip und nicht das Trennungsprinzip.
Schutzzonenbereiche:
Die jetzige 20kV-Freileitung hat bis zur Verkabelung bestand. und ist somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen. Beabsichtigte Geländeniveauveränderungen, sowie die vorübergehende Lagerung von Erdaushub innerhalb der Schutzzonenbereiche bedürfen daher einer eingehenden Überprüfung hinsichtlich der erforderlichen Mindestabstände gemäß VDE 0210 und sind nur mit vorheriger Zustimmung der E.ON Bayern AG zulässig. Bei Abgrabungen im Mastenbereich können die Standsicherheit der Masten gefährdet sein und bedürfen deshalb ebenfalls einer vorherigen Erlaubnis. Die einschlägigen Sicherheitsmerkblätter der E.ON Bayern AG sind zu beachten. Es empfiehlt sich daher bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen sich mit der E.ON Bayern AG Kundencenter Schweinfurt Karl-Götz-Strasse 5 rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

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

Bauwerke im Schutzzonenbereich der 20 kV-Leitung:
Bauwerke (bauliche Anlagen im Schutzzonenbereich sowie Windenergieanlagen) dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.

US Übungsplatz Brönnhof:
Das Bundesvermögensamt Amberg weist als Vertreter der US-Streitkräfte darauf hin, dass in der Nähe des geplanten Baugebietes der US Übungsplatz Brönnhof liegt. Davon ausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt (z. B. Lärm, Staub), die zu Belastigungen sowie Beeinträchtigungen im angrenzenden Gebiet führen können, sind nicht auszuschließen.

Planzeichenerklärung
zu den zeichnerischen Festsetzungen der Grünordnung

1. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Obstbaumbestand, der - wenn nicht im Baumfeld stehend - zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit in adäquater Form zu ersetzen ist

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Pflanzgebote- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung mit Standortbindung im öffentlichen Bereich

Anpflanzen von Obstbaum-Hochstämmen im öffentlichen Bereich

Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen oder Obstbaum-Hochstämmen mit Standortvorgabe im rückwärtigen privaten Gartenbereich

Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen oder Obstbaum-Hochstämmen mit freier Standortwahl im privaten Gartenbereich

Anpflanzen von standortgerechten, abwechslungsreich aufgebauten Baum-Strauchhecken im öffentlichen Bereich

3. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Randeingrünung

4. Planungen, 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 Streuobstwiese im Osten des Baugebietes
auf ca. 2087 qm (mind. 19 Obstbäume)

Ausgleichsfläche II
Neuanlage einer landschaftlichen Baum - Strauchhecke im Westen des Baugebietes
auf ca. 787 qm

Neuanlage eines öffentl. Wiesenweges als Pufferstreifen mit 1168 qm, mit einem naturnahen Abfanggraben mit 688 qm
und einer mit Obstbäumen bepflanzten privaten Grünfläche mit 1554 qm
(ca. 3710 qm Gesamtfläche)

PLANZEICHENERKLÄRUNG
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA I | WA II | WA III — ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA NACH § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

E — EINGESCHOSSIGE BAUWEISE
E+D — EINGESCHOSSIGE BAUWEISE + DACHGESCHOSS (DACHGESCHOSSE DIE NACH DEN BESTIMMUNGEN DER BAYER. BAUORDNUNG VOLLGESCHOSSE SIND, BLEIBEN BEI DER BERECHNUNG DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE AUSSER ACHT.)
0,35 — GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,6) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

0 — OFFENE BAUWEISE
A — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
SD/KWD — SATTELDACH/KRÜPPELWALMDACH
BAUGRENZE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1 2 / 3 4 / 5 6
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3. GRUNDFLÄCHENZAHL
4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
5. DACHFORM
6. BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
VERKEHRSBERUHIGTE VERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICH
GEWANNWEWEG, FELDWEG, ÖFFENTLICH
FUSSWEGE (WASSERGEBUNDENE DECKE)
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
ABBAU DER 20 kV-FREILEITUNG MIT BEIDSEITIGEN SCHUTZZONENBEREICH
STROMKABEL 20kV-KABEL BEIDERSEITS 1m SCHUTZZONENBEREICH

FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG (OBERFLÄCHENWASSER)

REGENRÜCKHALTEBECKEN
GRABEN
GRABENVERROHRUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FH max. 383.8m NN — MAXIMALE FIRSTHÖHE
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
FLÄCHEN FÜR GA AUSSERHALB DER BAUGRENZEN NACH 2.4

HINWEISE

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
10.00 — BEMASSUNG IN m
376.60m NN — URGELÄNDEHÖHE
BESTEHENDE GEBÄUDE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

1 ANPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN GRÜN

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

1.1 Randliche Baugebietseingrünung

Nach Osten erfolgt die Baugebietseingrünung über die Neuanlage einer Streuobstwiese. In der Streuobstwiese sind mind. 19 Obstbaum-Hochstämme, zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Obst-Hochstämme soll mind. 8 - 10 m betragen. Die Streuobstwiese 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 Gehölzpflanzungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind in ausreichend breiten Grünstreifen oder Baumscheiben hochstämmige Laubbäume gemäß Ziffer 4.1 und Liste 5,5 zu pflanzen.
Verkehrsberuhigende Maßnahmen (z.B. Fahrbahnverengungen durch Baumtore oder Bauminseln) oder die punktuelle Ausweitung von Stellplätzen innerhalb des Straßenbegleitgrüns sind im Rahmen der tiefbautechnischen Erschließungsplanung detailliert festzulegen.

In den Mittelpunkten der Wendehämmer 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 Umgriff der Spielflächen nicht verwendet werden.

Im Inneren des Spielplatzes sind großkronige Laubbäume als Schattenspender anzupflanzen.

2 ANPFLANZUNGEN IM PRIVATEN GRÜN (NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE)

Je Baugrundstück sind mind. 2 Bäume 1. 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 Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

3 PFLANZENAUSWAHL

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen soll aus der standortheimischen Artenzusammensetzung der Buchenwälder erfolgen (eh. Pflanzenliste Ziffer 5).

Auf den Privatgrundstücken sollten vorrangig laubabwerfende heimische Laubgehölze und Obst-Hochstämme gepflanzt werden.

4 PFLANZENQUALITÄT UND -GRÖßE

Die Qualität und Größe der Gehölze muss den 'Gütebestimmungen 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
Obstgehölz: Hochstamm, StU 10 - 12
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Baum- / Strauchartenl öffentlicher Heckenpflanzungen:
Baum- / Strauchhecke: 3 % Baumanteil, 97 % Strauchanteil
Pflanzdichte: 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/Stammbusch/Solitär, StU 10-12 cm, Höhe 250-300 cm
Obstbaochstamm: Hochstamm, StU 8-10 cm,
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Die Masslerung 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 standortheimischer Gehölzarten stellt eine Auswahl bzw. Empfehlung dar und ist nicht als 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
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
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Sorbus domestica - Speierling
Salix caprea - Salweide

5.3 Sträucher:

Corylus avellana - Haselnuss
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus civ. spec. - eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rosa div. spec. - Heckenrose
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare - Liguster
Malus sylvestris - Holzapfel
Pyrus communis - Holzbirne

5.4 Auswahlliste an geeigneten robusten Obstsorten (nicht vollständig)

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind insbes. auch lokaltypische, pflegearme, robuste Obstbaumsorten erwünscht. Eine entsprechende weiterführende Auswahlliste ist beim Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege am Landratsamt Schweinfurt erhältlich.

Apfel- Sortiment:
Landsberger Renette, Erbachshöfer, Engelberger, Hauxapfel, Maunzenapfel, Jacob Lebel, Goldparmäne. Brettacher, Berlepsch, Bitterfelder, Ontario

Birnen- Sortiment:
Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux, Gelbmoster, Großer Katzenkopf, Weilersche Mostbirne

Süßkirschen- Sortiment:
Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche

Pflaumen- Sortiment:
Fränkische Hauszwetschge

5.5 Auswahlliste von Baumarten für den Straßenraum (nicht vollständig)

großkronige Baumarten:
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Aesculus carnea 'Briotii' - Scharlach-Rosskastanie
Fraxinus exc. 'Westhofs Glorie' - Esche
Quercus robur - Stieleiche (mit Ballen)
Tilia cordata 'Erecta' - Winterlinde 'Erecta'
Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde 'Rancho'
Tilia 'Greenspire' - Winterlinde 'Greenspire'

kleinkronige Baumarten:
Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn 'Elsrijk'
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 Scarlet' - Echter Rotdorn
Crataegus x prunifolia - Pflaumenblättriger Weißdorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'

5.6 Auswahlliste für Ranker, Selbstklimmer und windende Pflanzen (nicht vollständig)

Lonicera henryii - Immergrünes Geißblatt
Hedera helix - Efeu
Rosa div. spec. - Kletterrosen
Parthenocissus quinquef. - Wilder Wein
Clematis montana - Waldrebe
Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber
Polygonum aubertii - Schlingknöterich

5.7 Auswahlliste für geschnittene Hecken (nicht vollständig)

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die gem. der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung errechneten 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. Eingriffsregelung 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 artenreiche Wiese herzustellen, die mit mind. 19 Obst- oder Wildobstbäumen als Hochstämmen übersteilt wird.

Der Pflanzabstand der Obst-Hochstämme soll mind. 8 - 10 m betragen.
Die ehemalige Ackerfläche wird mit einer artenreichen Wiesenmischung angesät und extensiv gepflegt.

Auf der Ausgleichsfläche II am westlichen Ortsrand des Baugebietes werden drei- bis sechsreihige Heckenreihegt aufgebaut, welche die Bebauung zur freien Landschaft hin abschirmen sollen. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Natumahe Gestaltung (Modellierung) des Abfanggrabens und des Rückhaltebeckens (leicht geschwungene Linienführung, unterschiedliches Quer- und Längsprofil, Uferabflachung u.v.m.).
- Anpflanzung böschungs- und grabenbegleitender Heckenreigel auf gesamter Länge der Ausgleichsfläche.
- Punktuelle Anpflanzung von Streuobst-Hochstämmen.
- Erosionsschutz durch Ansaat einer einfachen Wiesenmischung.
- 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 Aushagerung des Standortes.

Als Ausgleichsfläche III werden die privaten Grünstreifen am nördlichen Rand des Baugebietes (Breite 3,50 und 5,00 m), die daran 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 Unterwuchs ist kräuterreicher Landschaftsrasen anzusäen.
Die Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung vorzunehmen.

Der Abfanggraben wird mit möglichst flachen Böschungsprofilen und geschwungener Linienführung hergestellt. Rückhaltemulden sollen in den Grabenverlauf integriert werden. Nach der Profilierung ist der Graben mit einer kräuterreichen Wiesenansaat vor Erosion zu schützen.

Der Wiesenweg dient als Puffer zwischen Ackerfläche und privatem Grund und wird nur gelegentlich durch landwirtschaftliche Fahrzeuge beansprucht.
Er ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen.

Dem Kompensationsbedarf von 5.421 m² stehen die festgesetzte Ausgleichsflächen mit einer Fläche von 6.564 m² gegenüber:

Ausgleichsfläche I - Streuobstwiese 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 Baugebietserschließung vorzunehmen.

Verbindliche Anpflanzungen auf Privatgrund sind innerhalb von einem Jahr nach Bezug des 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 HINWEIS

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

Dittelbrunn, den 16. Aug. 2003

Herterich
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rannunger Höhe", GT Pfändhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 28.11.2002 bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung hat am 19.12.2002 stattgefunden.

Dittelbrunn, 20.12.2002

Herterich
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 2002, zuletzt geändert am 03. Juni 2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06. bis 14.07.2003 öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, 15.07.2003

Herterich
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 2002, zuletzt geändert am 03. Juni 2003 wurde vom Gemeinderat am 18.08.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 19.08.2003

Herterich
1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 18.08.2003 ist am 04.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Hambach, Grottenweg 2, 97456 Dittelbrunn, während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiterhin 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).

Dittelbrunn, 04.09.2003

Herterich
1. Bürgermeister

Nr.	Änderungen	Datum	Name
1	Änderungen	03.Juni 03	Ge./Schi.

Bebauungsplan "Rannunger Höhe" mit 5. Änderung des Bebauungsplanes "Unter dem Trieb"

	Datum	Name
Entw.	Dez. '02	Sa./Schi.
Gez.	Dez. '02	Sa./Schi.
Gepr.	Dez. '02	Gemmer

Gemeinde Dittelbrunn
Gt. Pfändhausen
Landkreis Schweinfurt

M=1:1000

INGENIEURBÜRO DIPL.ING(FH) PETER GEMMER GmbH
AM SCHLEIFWEG 15 — TELEFON 09721/7431-0
97454 DITTELBRUNN

Reg.Nr.2002/01/25

Ingenieurbüro Peter Gemmer GmbH • Am Schleifweg 15 • 97454 Dittelbrunn • Telefon 09721/74310 Fax 09721/743116