



A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:

2. Abstandsflächenregelungen

Der Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen die Abstandsflächen fest. Soweit keine Baugrenzen festgesetzt sind, gelten Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 der BayBO.

3. Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird festgesetzt

als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Gebiet für gastronomische Nutzung und damit verbundene Wohnnutzung sowie ebenfalls mit der gastronomischen im Bebauungsplangebiet verbundene landwirtschaftliche Nutzung.

Zugelassen sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zugehörige Einrichtungen insbesondere Event-Bühne und Biergarten.
- Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebleiter, die der gastronomischen Nutzung im Bebauungsplangebiet zugeordnet sind. D.h., dass eine Wohnnutzung, die nur mit landwirtschaftlicher Nutzung verbunden ist, nicht zulässig ist.
- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude, sofern sie dem gastronomischen Betrieb im Bebauungsplangebiet zugeordnet sind.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser

Maximal zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppelwalmdächer, Dachneigung 25 – 52°, GRZ = 0,35; GFZ = 0,70;

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

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

4.2.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudehöhe einnehmen.

4.2.6 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke bei zweigeschossiger Bauweise sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,90 m beträgt.

4.2.7 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke bei eingeschossiger Bauweise sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,90 m beträgt.

5. Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

N Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:

5.2.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer, Gründächer sind ebenfalls zugelassen. Die Dachneigung kann 12 – 52° betragen.

5.2.2 Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zugelassen.

5.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6. Verkehrsflächen

Privatweg mind. 3,50 m breit

Straßen- und Wegbegrenzungslinie

private Parkfläche

Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbantrand mit Vermaßung

6.6 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

7. Einfriedungen

Auf § 15 BauNVO wird hingewiesen.

8. Denkmalschutz

Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Maßpflicht für Funde von Bodenartefakten, Beobachtungen und Funden unveröffentl. usw., d.h. schützenswerte Zeichen der Vor- und Frühgeschichte des Bayo. Denkmalschutz für Denkmale, Ämterläste und Friedhöfe ist ebenfalls schützenswert. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayo. Denkmalschutzgesetzes sind aufgrund seiner besonderen Bedeutung und Wertes denkmalgeschützte Baudenkmäler zu erhalten.

9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgetragen:

Befüllung für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Rücksicht aufs nachhaltige Vorschlagsprinzip zu nehmen ist.

Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserleitungen zur Bevorzugung von Regenwasser für die Nutzung in Garten und Haus eingerichtet werden.

10. Entwässerung

Die Straßenkerne stellt die Rückabwasser der Gem. DIN 1988 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kontraktat zu schaffen.

11. Benachbarte Nutzungen

Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geräuschemissionen, insbesondere durch Dünge mit Nitrat- und Ammoniumgehalt, ist zu rechnen. Diese müssen durch entsprechende Maßnahmen und mit erhöhter Lärmschutz- und Staubschutzmaßnahmen abgedämpft werden. Konkret speziell das sich durch Hochreihen für Rollen für die Landwirtschaft und Bebauung im Planungsgebiet ergibt, um nicht vollständig abgedampft werden, weshalb es auf die Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungskonzept hinzuweisen sind.

12. Immissionsschutz

Grenzhöhe: Art. 19 Abs. 1 BayBO ist die Untere Immissionsschutzhöhe bei der Grenzhöhe von 1000 m. Bei der Bebauung der Freiflächen, einschließlich Städten, ist der Grenzhöhe gegenüber mindestens 50 m von der Staatsstraße St 24/26 enthalten ist, dass aus, dass einschlägige Lärmschutzmaßnahmen werden. Dörferhöhe ist die Grenzhöhe gegenüber der Staatsstraße St 24/26 enthalten ist, dass aus, dass einschlägige Lärmschutzmaßnahmen werden. Die Bezeichnung für die Freiflächen ist sich primär auf die Verwendung verschiedenartige Beispiele, wie z.B. Pflaster mit Rosenpflanzen, wasserführende Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.

13. Untergrundwasserflüsse

Vorläufig wird darauf hingewiesen, dass in Untergang des Planungsgebietes Auswirkungen auf die Untergrundwasserflüsse und nicht auf dem Gebiet zu zugelassen. Dies kann insbesondere mit stofflich-kontrastiven Maßnahmen, bewirkt durch möglichst biologisch belastbare Pflanzengesellschaften in Staubkonservierung begegnet werden.

C) Festsetzungen für die Gründung

1. Grünflächen

Sturmumfang 12/14 cm, 3 x verschüttet, Sturmumfang 8/10 cm, Sturmumfang 180 – 200 cm, 3 x verschüttet, Sturmumfang 150 – 170 cm, 2 x verschüttet, 150/200 cm, 2 x verschüttet, Sturmumfang 80 – 125 cm, 2 x verschüttet

1.1.1 Pfanzschema zu Ziffer C 1.1.1

Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Begegnungsgründung
Landschaftshecken und Gehölzgruppen entlang der Grundstücksgrenzen und Straßenbegrenzung (Entwicklungsbreite mind. 3 m, siehe Pfanzschema). Mindestgröße Hecke (H): 2 x verschüttet, 150/200 cm
Hecke: 150 – 170 cm, 2 x verschüttet
Strümpfen: 80 – 125 cm, 2 x verschüttet

1.2.1 Pfanzschema zu Ziffer C 1.2.1

Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Straße/Straße
Bäume im Bereich der Straßenseite
Flächen für Mobtbahnen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1.1 Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbauvorhabens festgesetzt sind:
Ausgleichsfläche 1
- Grünfläche entlang der Begegnungszone im Osten und im Süden
- Neuanlage und Entwicklung von ländlichen Hessen (2-3-stöckig) mit Kraut- und Grasrasen.
- Weizenfutterlage ohne Blütezeit der 1-2-stöckig, Kleinkultivierung.
- Der 15.05. eines jeden Jahres ist der frühestmögliche Mähdienstag.
Ausgleichsfläche 2
- Straßenabfälle auf Teilbereichen der FLS-Nr. 141, 142 und 143
Ziel/Maßnahmen:
- Pfanzung von hochstammigen (Welt-) Obstbäumen z.B. Birne, Apfel, Kirsche, Zwetschge, etc.
- Entwicklung einer modernen Obst- und Gemüsegärtnerei
- Die Ernte erfolgt ab diese Breitthöhe
- 100% der Ernte wird verarbeitet und vermarktet
- Weizenfutterlage und Kleinkultivierung, exterior ohne Düngung, ohne Pflanzenschutzmittel, Pflanzung mit Mildeunterstützung
- Der 15.05. eines jeden Jahres ist der frühestmögliche Mähdienstag.

3.1.1 Bestehende Gehölze, die zu sichern und zu erhalten sind.
Unter Erhaltung wird verstanden: die zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind wie sonstige Pflanzen vom jeweiligen Nutzer/-in ordnungsgemäß im Nache zu fördern, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

3.2.1 Erhaltungsgebiete
Bestehende Gehölze, die zu sichern und zu erhalten sind.
Unter Erhaltung wird verstanden: die zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind wie sonstige Pflanzen vom jeweiligen Nutzer/-in ordnungsgemäß im Nache zu fördern, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

4.1.1 Vollzugsfristen
Die Ausgleichsabnahmen A1 und A2 sind mit Fertigstellung des Wohnhauses auf dem FLS-Nr. 141 zum nächstmöglichen Pflanztermin zu verwirklichen.

5.1.1 Freiflächengestaltungseinplanung
Für die Ausgleichsflächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Schweinfurt) die Ausgleichsflächen durch die zuständigen Naturschutzbehörden zu ermitteln. Die zentralen und leicht freiflächen Ausgleichsabnahmen sind hier zu beachten.

6.1.1 Weitere Festsetzungen für Grünflächen
Pflanzschema
Die Pflanzschema für Baum- und Straußpflanzungen laut Pflanzgebots hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eichen-Holzbauwerkes nachhaltiger Arten zu erfordern.

7.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

8.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

9.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

10.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

11.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

12.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

13.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

14.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

15.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

16.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

17.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

18.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

19.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

20.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

21.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

22.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

23.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

24.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

25.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

26.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

27.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

28.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

29.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

30.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

31.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

32.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

33.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

34.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

35.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

36.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

37.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

38.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

39.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

40.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1
Bauarten gemäß § 10 BauGB
Spiralien
- Birke
- Rotbuche
- Esche
- Linde
- Rosskastanie
- Hainbuche
- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder
- Winterlinde

41.1.1 Kurzbezeichnungen für die Pflanzarten unter Ziffer C 1.1.1<br