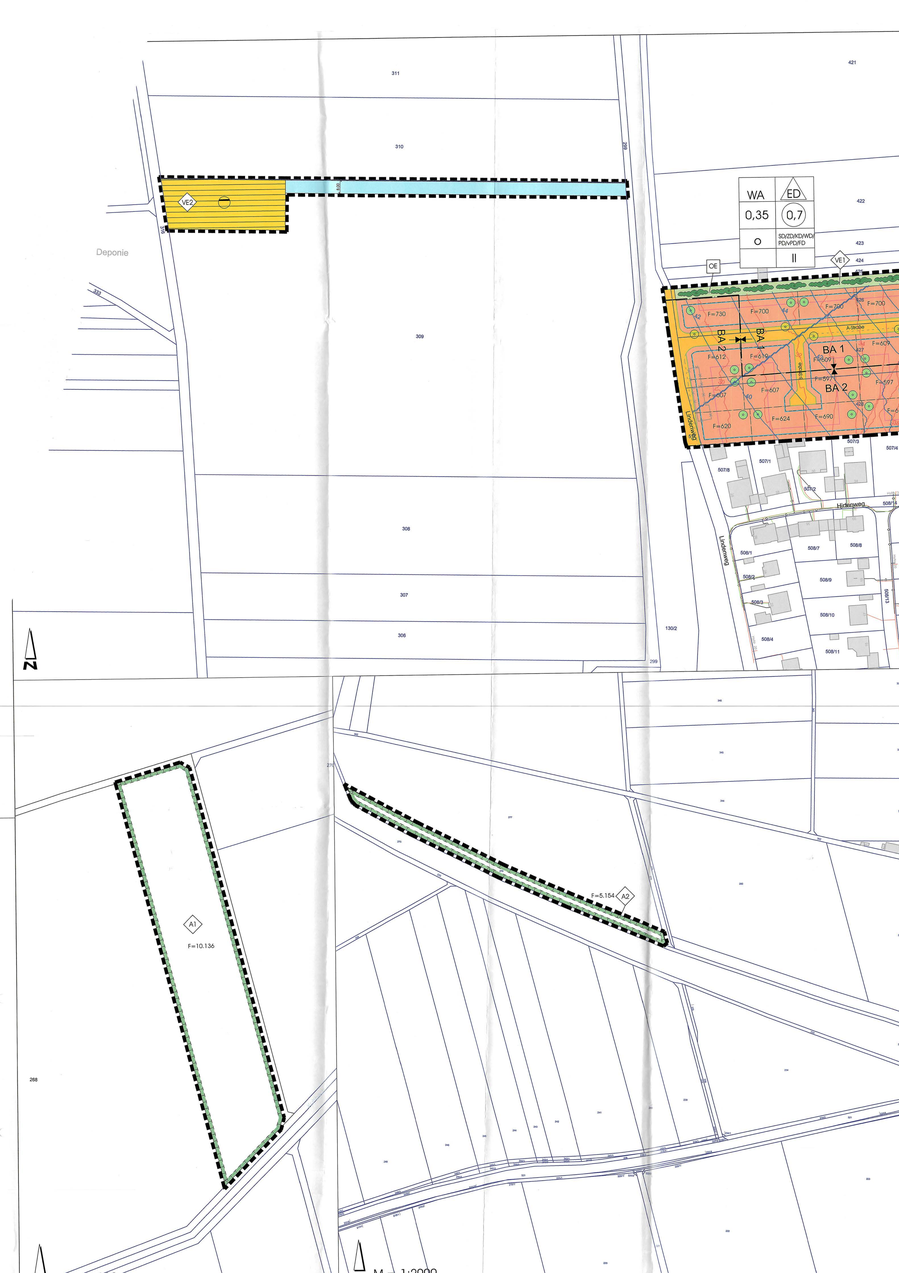

A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Baumgärten"
- WA – Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
- Baugrenze
- 0,35 – Grundflächenzahl
- 0,7 – Geschossflächenzahl
- II – max. 2 Geschosse
- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD/ZD/XD/WD/PD/VD/FD – Zulässige Dachformen: Satel-, Zelt-, Krüppelwalm-, Walm-, Pult- , versetztes Pult- und Flachdach
- Öffentliche Verkehrsfläche (mit schematischer Darstellung der vorgeschlagenen Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Menzwegkreisel bzw. Gehweg)
- Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgung mit Elektrizität: Trafostation
- Fläche für Abwasseranlage: Regenrückhaltebecken
- Aufschüttungslinie 13 m
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, mit Schutzstreifen, hier : Kabelanlage der Unterfränkischen Überlandzentrale eG
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier : Vodafone Kabel Deutschland
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier : Telekom
- Wasserfläche: Graben
- Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
- OE – Ortsendeingrünung
- A1 – Ausgleichsmaßnahme
- VE1 – Veringerungsmaßnahme
- Laubbaum III. Ordnung, ungefährer Standort, Mindestgröße: Stammumfang 18/20, verpflanzt, mDb, Baumrumfang (BR) 14-16 cm, gemäß Auswahlliste
- mind. ein Hochstamm pro 200 m² privater unbebauter Grundstücksfläche, ohne Standortbindung, Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (BR) 10-12 cm, gemäß Auswahlliste
- 3-4 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Sträuchern (v.Pl), 2 x verpflanzt, 70-90 cm und je Schema zwei Heister (He), 3 x verpflanzt, 125-150 cm, gemäß Pflanzschema und Auswahlliste
- SW – Anordnung von Schlatrümmen zwischeßlich an der Süd- oder Westseite

B) Zeichnerische Hinweise

- bestehende und vermaßte Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
- 113 – Grundstücks- und Flurnummern
- bestehende Gebäude / abzubrechende Gebäude
- unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung/Garagenstandorte
- geplante Grundstücksgräben
- F=538 – Flächenma der Nutzungsschablone
  - Art der baulichen Nutzung | Bauweise
  - Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | Dachform | Dachneigung | Bauweise | Baugrenze
  - Zahl der Vollgeschosse
- traphonenlinien Tag (6-22 Uhr)
- traphonenlinien Nacht (22-6 Uhr)
- BA 1 – BA 2 – geplante Bauabschnitte

C) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO.
Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO gilt nur im Rahmen des dazeit ausgeübten Gartenbaubetriebs der Familie Gerlach und endet mit Betriebsaufgabe, spätestens jedoch zum 31.12.2028.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Höhenbeschränkungen:
Für die Höhenerstreckung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Traufhöhe darf maximal 7,00 m als Rohbaubuchstabe des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen.
Die Firsthöhe darf max. 10,00 m als Rohbaubuchstabe des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.
Die Wandhöhe für Flachdächer darf max. 8,00 m betragen.
Zulässige Dachformen sind Satel-, Zelt- ,Krüppelwalm-, Walm-, (versetztes) Pult- und Flachdach.

2.2 Höhendefinitionen:
Als Traufhöhe von Gebäuden ist die Höhe von der Rohbaubuchstabe des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Außenkante der Dachhaut definiert.
Firsthöhe ist die Firstoberkantenhöhen werden von der Rohbaubuchstabe des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen.
Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbaubuchstabe des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der Ab Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbaubuchstabe des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
Unterschiedliche Bezugspunkte sind möglich. Sollten dieses, wie auch Dachgeschosse, zum Vollgeschoss werden, sind diese auf die Anzahl der Geschosse anzurechnen.

3. Abstandsflächen
3.1 Zur Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

4. Zulässige Ausführung der Hauptgebäude
4.1 Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt Ziegel. Für Flachdächer sind alternative Eindeckungen zulässig, auch Gründächer.
Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mind. für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.

4.2 Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

4.3 Für die Dacheindeckung sind naturrote, ziegelrote, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen. Die Farbwahl gilt, wenn nicht die Gründach ausgeführt, auch für Flachdächer.

4.4 Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude
5.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze (gem. Garagen oder Carports) zu schaffen.

5.2 Winkergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

5.3 Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.

6. Einfriedungen
6.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen max. 1,20 m hoch sein.

6.2 Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einhalten, um kleineren den Durchgang zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.

6.3 Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

7. Aufschüttungen/Abgrabungen:
7.1 Alle Pkw/gunstäuteln, die fleiter als die anliegende Straße liegen, sind aufzufüllen. Die Grundstücke sind bis zu einem Abstand von 13 Metern parallel zur Straße auf das Straßenniveau aufzufüllen.
Die Auffüllung muss von der Straßenmittelkante 13 m weit ins Grundstück erfolgen. Die Höhenlage, in diesem 13 Meterbereich der Grundstücke, darf die angrenzende Straße um max. 1,00 Meter überschreiten und 0,30 Meter unterschreiten. Höhenlagen, tiefer als 0,30 Meter als die angrenzende Straße, sind erst ab einem

8. Immissionsschutz
8.1 Durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Schlafräume dem lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Die lärmabgewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenteilen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Alternativ sind bei der Anordnung von Schlafräumen an den lärmugewandten Gebäudeseiten fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen baulichnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich.
Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

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

9.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.

9.3 Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen

Auswählliste Laubbaum III. Ordnung:

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche

Auswählliste 3-4 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:

Bra	Corylus avellana	- Haselnuß
Cr	Crataegus monogyna	- Heimischer Weißdorn
Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Li	Ligustrum vulgare	- Liguster
Lo	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehe
Rh	Rhamnus cathartricus	- Kreuzdorn
Ro	Rosa spec.	- heim. Wildrose
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Vl	Viburnum lantana	- wolliger Schneeball

Heister, He., 3 x v., 125-150 cm:

PA	Prunus avium	- Vogelkirsche
ST	Sorbus torminalis	- Elsbeere

Pflanzschema 3-4 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:

9.4 Pflanzgebote auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Es dürfen ausschließlich Bäume und Gehölze vom Herkunftsgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" sowie Stadtgut aus dem Ursprungsgebiet 11 "Südwestdeutsches Bergland" verwendet werden.

Auswählliste Hochstamm:
Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Birke, Mehlbeere, Walnuss
Apfel: Rote Bienenweite, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachhöfer, Gewürzluiken, Hausapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterrambur, Reglindis, Pinova, Pilot, Prior, Rewena
Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Phillipsbirne, Kaiserkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Gute Graue

Begrünung
(Vor-)Gärten und außerhalb funktional notwendiger Zuwege gärtnerisch durch Pflanzung und Bepflanzung zu gestalten.
Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialaufschüttungen ist unzulässig.
Folienabdeckungen sind unzulässig. Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen.
Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeere, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.

Vollzugsfristen
Die vertraglichen Anpflanzungen und Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

10. Veringerungsmaßnahmen
Veringerungsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Baumgärten" festgesetzt sind:

VE1 : "Ortsrandeingrünung mit landschaftlichen Hecken"
Ziele:
- Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese
- Pflanzung von freiwachsenden Landschaftshecken mit Bäumen und Heistern

Maßnahmen:
- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgut zur Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11,Produktionsraum 7), Saatgut als Breitsaat mit mind. 3-4 g pro m²
- Pflanzung einer 3-4 zeiligen freiwachsenden Landschaftshecke, entsprechend dem Pflanzschema (Artenauswahl entsprechend Auswählliste)
- Pflanzung von Sträuchern und Heistern, entsprechend Auswählliste
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni

VE2 : "Naturnahes Regenrückhaltebecken"
Ziele:
- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit vorwiegend flachen Uferzonen
- Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands
- Pflanzung hochstammiger, lokaltypischer Obstbäume
- Heistelen von Kleinstrukturen als Nistplätze für Wildbienen

Maßnahmen:
- Ausbildung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit geschwungener Uferlinie
- Ansaat mit Regiosaatgutmischung wie Blumen- bzw. Feltwiese, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7 (30 % Kräuter / 70 % Gräser), Saatgut als Breitsaat mit max. 3-4 g pro m²
- Pflanzung hochstammiger, lokaltypischer Obstbäume, entsprechend Auswählle
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- in den ersten drei Entwicklungsjahren 2-malige Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt ab Ende Juli in Teilflächen, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Ertrag ist jährlich alternierenden Brachestreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr. Danach jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab September, Ertrag ist jährlich alternierenden Brachestreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr.
- Anlegen von Kleinstrukturen als Nistplatz für Wildbienen, Für jeden einzelnen Nistplatz beträgt die Fläche 3-4 m², ein Teilbereich als Offenbodenstellenbereau, ein Teilbereich mit Totholz, ein Teilbereich mit Kies/Steinen.

Vollzugsfristen:
Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Veringerungsmaßnahmen stehender Maßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Sulzheim mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Sulzheim mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschutzmaßnahmen mit Protokoll erfolgt.

11. Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.
Die Errichtung der Verkehrsanlagen/Straßenbau gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen.

11.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung
V1: Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf das technisch notwendige Mindestmaß
- Es darf kein Eingriff außerhalb des Baufeldes stattfinden.
- Für zusätzliche Flächeninanspruchnahme vorübergehend dürfen keine Flächen genutzt werden, deren Vegetationsdecke erhalten werden könnte.

V2: Nächtliche Baumaßnahmen (Nachtbaustelle) sind zu unterlassen.

V3: Kontrolle von Gebäuden von denen Abriss oder Veränderung
- Bevor auf der Fläche befindliche Gebäude baulich verändert oder abgerissen werden, müssen sie auf Besatz mit Fledermäusen oder Brutvögeln überprüft werden und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

V4: Abfangen und Umsiedlung der Zauneidechse
- In der Aktivitätsphase der Zauneidechse von Ende Mai bis Mitte/Ende September ist eine Umsiedlung durch fachkundige Personen ein bis zwei Jahre vor dem geplanten Baubeginn durchzuführen. Die Tiere müssen auf eine für Zauneidechsen geeignete Ausgleichsfläche gebracht werden.
- Für die Umsiedlung sind Schlingen-, Klächer- und Handfang einzusetzen.
- Die besiedelten Bereiche innerhalb des Baugebietes sind mit einem gutten, zum Boden hin abgedichteten Amphibienzaun gegen potentielle Zauneidechsenhabitate außerhalb des geplanten Baugebietes abzugrenzen, um die Möglichkeit einer Wiederbesiedlung zu minimieren.
- Zwei Wochen vor Beginn der Fangaktion bis zum Ende der Mitte Mai ist wiederholt abzufangen, um die Eiablage im zukünftigen Baugebiet zu verhindern oder zumindest stark zu reduzieren. Eine weitere Abfangzeit Mitte Juli bis Mitte September dient der Umsiedlung der frisch geschlüpften Jungtiere und ggf. noch vorhandener Adult. Die Umsiedlung gilt als beendet, wenn bis Mitte September die adulten Tiere fängen, fachgerechten Begehungen bei geeigneter Witterung keine Eidechsen mehr nachgewiesen werden können.
- Zielfläche: Die Zauneidechsen sind auf eine CEF-Fläche von 0,8 ha Größe zu verbringen, die im näheren Umfeld liegt. Günstig wäre der Bereich entlang des geplanten Grabens und Regenrückhaltebeckens durch eine Anreicherung des Grundstückes nach Süden und/oder eine Fläche östlich parallel an das Bahngleis abgegrenzt.
- Alternativ: Bei Anlage einer Umsiedlungsfläche in unmittelbarer Nähe des Baugebietes, vorzugsweise entlang des Bahngleises, kann auch alternativ eine einjährige Vergrämung mit anschließendem Abfang der verbliebenen Zauneidechsen stattfinden.
- Vor Beginn ist durch fachkundige Personen zu prüfen, ob noch Zauneidechsen im Baufeld vorkommen. Als zauneidechsenfrei gilt die Fläche, wenn an drei aufeinanderfolgenden Tagen vor dem 15. September bei geeigneter Witterung keine Tiere mehr gesichtet werden. Ist dies nicht der Fall, ist gegebenenfalls eine weitere Fang-/Vergrämungssperiode im darauffolgenden Jahr nötig.
- Bis zum Ende der Umsiedlung/Vergrämung der Zauneidechsen dürfen keine Eingriffe in den Boden stattfinden. Ausgenommen ist hier der Boden in der Böschnete, der so verhärtet ist, dass nicht davon auszugehen ist, dass sich Zauneidechsen aufhalten.

V5: Eingriffe am Bahngleis
- Softe bei der Schaffung einer Verbindung zwischen Regenrückhaltebecken und Wohngebiet ein oberirdischer Eingriff stattfinden, so ist dieser Bereich vorher eben/fällig abzufangen.
- Unterirdische Eingriffe dürfen nur tagsüber bei zauneidechsengeeigneten Wetter im Sommer stattfinden.

V6: Abgrenzung angrenzender Zauneidechsenhabitate
- Angrenzende Zauneidechsenhabitate sind mit Hilfe eines Reptilienzaunes von den Baubereichen abzugrenzen.
- Der Reptilienzaun ist über die gesamte Bauzeit regelmäßig zu überprüfen und zu unterhalten.

V7: Entfernung der Gehölze in der Gärtnerei
- Die Entfernung der Gehölze hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, d.h. vom 1.10 bis 29.02. zu erfolgen. Ein Eingriff in den Boden ist im Bereich der Gärtnerei erlaubt.
- Wurzelstöcken, Laubschnitt und Vegetationsdecke verbleiben dem Winter über auf der Fläche und können nach dem 30.04. abgeräumt werden.

V8: Flächeninanspruchnahme (Vegetationsbeseitigung, Oberbodenabtrag)
- Im Zuge des Beginns von Erschließung und Bebauung (Baugebiet, Graben, Regenrückhaltebecken): Kurze Mahd mit Abräumen oder Mächen der Vegetationsdecke innerhalb des jeweils betroffenen Bereichs (inkl. Arbeitsstreifen) ab Anfang März, um Vogelbruten zu vermeiden, evtl. noch vorhandene, aus dem Winterschlaf erwachende Reptilien (Baugebiet) zum Verlassen der Fläche zu bewegen sowie eine Neubesiedlung zu verhindern.
- Wiederholen der Mahd bis Baubeginn alle 2 – 3 Wochen je nach Aufwuchs für einen dauerhaften Erfolg.
- Ist ein Beginn der Bauarbeiten im zeitigen Frühjahr geplant, so ist die erste Mahd bereits im Oktober des Vorjahres durchzuführen.
- Alternativ für den Bereich Regenrückhaltebecken und Graben im Osten: Bauzeitenregelung für die Erdarbeiten nach der Ernte ab Anfang September.

V9: Vermeidung von Vogelschlag
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind durchsichtige oder stark reflektierende Fassadengestaltungen zu vermeiden. Details zur Vermeidung von Vogelschlag sind SCHMID et al. (2012) zu entnehmen.

11.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF), vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG

Ausgleichsmaßnahme A1 "Feldlerchen-Ausgleichsfläche" (fellläche FlNr. 268; Gemarkung Altheim):
Ziel: Anlage von Brüh- und Brachestreifen
Maßnahmen:
- Ansaat einer standortspezifische Segetalvegetation regionaler Herkunft unter Beachtung der standortspezifischen Segetalgesellschaften
- Um einen lückigen Bestand zu erstellen, dürfen max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge verwendet werden; Fehlstellen sind zu belassen
- Brüh und Brachestreifen (mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Mindestlänge von 100 m) sind im Verhältnis 1:1 auf Flächen mit niedrigwüchsigen Arten und einem (ähnlich unausbreichenden selbstbegrünenden Brachestreifen anzulegen
- Vieszirkt zur Mahd und Bodenbearbeitung
- Flächengröße: 0,5 ha pro Brutpaar, bei 2 Brutpaaren 1 ha
- Die Brüh- und Brachestreifen müssen mind. 2 Jahre auf derselben Fläche verbleiben. Danach erfolgen Bodenbearbeitung und Neuansaat im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel. Bei Flächenwechsel ist die alte Fläche bis zur Folgehabestellung zu erhalten, um Wirtrederzung zu gewährleisten.
- Einhaltung folgender Abstände: Über 50 m zu Einzelbäumen und Flächen der Freizeitnutzung, 100 m zu Hochspannungsleitungen und Straßen, 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen und 140 m zu geschlossenen Gehölzbeständen
- Steilerfährige Maßnahmenflächen dürfen nicht entlang von frequentierten Wegen angelegt werden
- Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum zwischen 15. März und 1. Juli durchgeführt werden und müssen in einem Radius von 2 km um die Eingriffsfläche liegen

11.3 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)
Da die Ausgleichs- und Ersätzflächen für die Umsiedlung der Zauneidechsen mehr als 40 m vom Eingriffsort entfernt liegen, gelten die als FCS-Maßnahmen.

A2 "Zauneidechsen-Ausgleichsfläche" (FlNr. 276 und 290; Gemarkung Altheim):
Ziel: Umsiedlung und Anlage von Ausgleichsflächen
Maßnahmen:
- Der Zielflächenbedarf orientiert sich an der Größe des vom Eingriff betroffenen Zauneidechsenlebensraums (Baufläche) hier - auch aufgrund der zu erwartenden Anzahl umzusiedelnder Tiere - 0,8 ha
- Herrichten der Zielfläche: Ziel ist ein strukturreicher Lebensraum mit ausreichend Nahrung.
- Vegetationsentwicklung: Entwicklungsziel ist eine Vegetationsstruktur mit Ruderalfluren, Einzelbäumen und Heisten, Hiesu gehören:
  Vestrekmöglichkeiten, Erdeiaggestellen (Totholzhaufen, Sandlinsen, Stein-Haufen) in Anlehnung an die Praxisempfehlungen von Kaiser
  - Anpflanzen zwischen den einzelnen Elementen zwischen 20 und 30 m.
  - Pflege der Altgrasäume durch eine abschnittsweise spätte Mahd im Oktober alle zwei Jahre
  - Mosaik aus niedrig und hochwüchsigen Bereichen durch eine zeitlich versetzte Mahd (Streifenmahd)
  - Die Maßnahmen müssen vor der Umsiedlung vollzogen sein. Bis eine neuangelegte Fläche wirksam ist, ist eine Entwicklungsdauer von mind. 3 Jahren nötig. Das heißt, die sachgemäße Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen muss rechtzeitig vor der Umsiedlung erfolgen. Es ist vor dem Beginn der Zielfläche von der Umweltbaubegleitung bzw. der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu bestätigen, dass die Aufnahmefähige aufnahmefähig ist.

11.4 Die externe Ausgleichsflächen A1(fellfläche FlNr. 268; Gemarkung Altheim) und A2 (FlNr. 276 und 290; Gemarkung Altheim) werden mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Baumgärten" zugeordnet.

12. Beleuchtung
12.1 Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptfrequenz des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K).

12.2 Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten.
Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden damit das Licht nur nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.
Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

D) Textliche Hinweise

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

2. Unverschmutztes Oberflächenwasser
2.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

2.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

2.3 Der Einsatz von wasserspärenden Armaturen wird dringend empfohlen.

2.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche

3. Verschmutztes Oberflächenwasser
3.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

4. Dachgruben
4.1 Vorhandene Dachgruben oder Hauskdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschriebene Dachgruben sind im Bereich der Baugrube im Anschluß an die Erschließung und Wieder zusammen zu schließen.

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

6. Entwässerung
6.1 Die Straßenoberkante steht die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

6.2 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Sulzheim ist zu beachten.

6.3 Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser") in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen" zur Einleitung in Oberflächengewässer"), zu beachten. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers steht eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9Abs 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V. mit Art. 15 BayWG. Dieses wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Schweinfurt, zu beantragen.

7. Wasserversorgung
7.1 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.

8. Böschungen und Gerüstchen
8.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

9. Brandschutz
9.1 Zukünftige Bauv. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, ausreichenden Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder andere Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

10. Schutz vor Brauchgasbeläftigungen
10.1 Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbeläftigungen von benachbarten Kaminen wird auf die § 1, BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

11. Versiegelungsgrad
11.1 Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Die Mitbelegung (Vor-)Gärten mit Gabionen sowie Stein- und Kiesflächen soll sparsam erfolgen (max. 3% der Grundstücksfläche).

12. Benachbarte Nutzungen
12.1 Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Infolge der Bewirtschaftung dieser benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten, zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

13. Straßenverkehrszeichen geplant

14. GI Mainfranken
Die Schlatrümmerkatäster der GI Mainfranken sind zwingend einzuhalten.

15. Telekom
Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungslänge von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Es ist erforderlich, dass die Bauausführenden von Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informiert sind. Hiesu bieten wir ihnen an, über die Bauhilfe eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel http://trassenauskunft-kabel.telekom.de/zeb/tak/app/start/index.htm). Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse mailto:Planauskunft.Suedi@telekom.de bzw. über Fax 0391/5802131737 zu erhalten.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sulzheim, 17.10.2022
Geändert und ergänzt, 19.02.2024
29.07.2024

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:
Sulzheim den 12.09.2024

GEMEINDE SULZHEIM
Siegel

Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister

Übersich