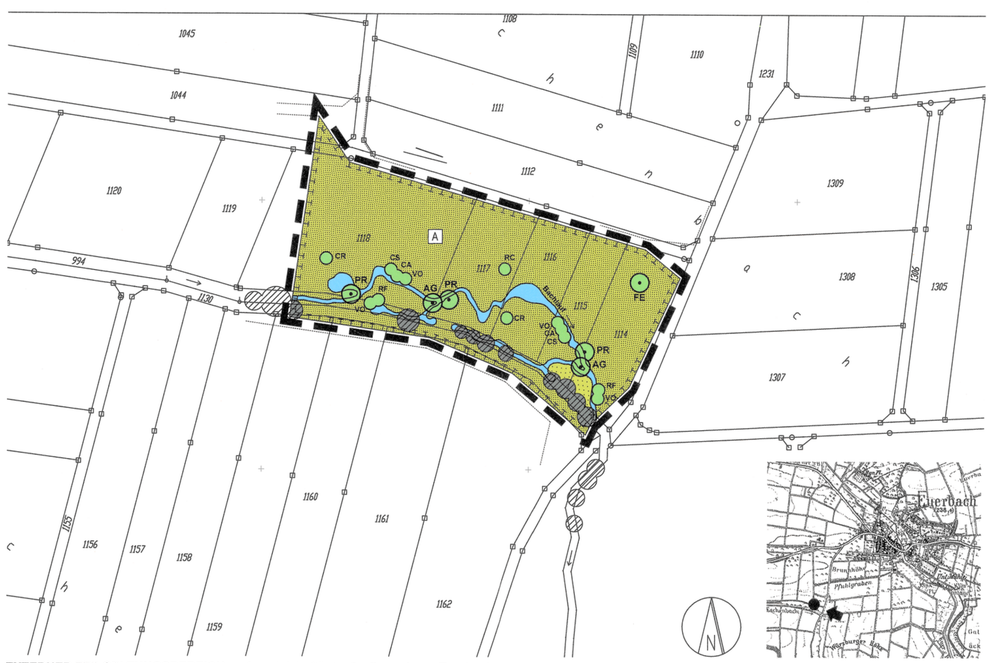

EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH Ausgleichsfläche A - Gemarkung Euerbach

Übersichtslageplan M = 1:25.000

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GE$_b$ — Gewerbegebiet - mit Beschränkungen
- MI$_b$ — Mischgebiet - mit Beschrämkungen
- 0,6 — Grundflächenzahl
- (0,4) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- WH max = 6,0 m — Maximale Wandhöhe an der Traufseite (siehe Textziffer A2 a)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn, Gehweg (versiegelt)
- F — Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg (unversiegelt)
- Hauptversorgungsleitung (Strom) oberirdisch mit Baubeschränkungszone
- Hauptversorgungsleitung (Gas) unterirdisch - mit Schutzbereich
- 0,3 — Grünflächenzahl (siehe Textziffer A5 a)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB mit Maßnahmen gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB (siehe Textziffer A5 b)
- P1 — Straßenbegleitgrün
- P2 — Ergänzungsgrün
- P3 — Randgrün
- Pflanzgebot auf den Baugrundstücken ohne Standortbindung gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB mit Maßnahmen gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB (symbolisch - konkrete Ausführung siehe Textziffer A5 c)
- Pflanzgebot für Laubbäume mit ungefährer Standortbindung - §9 Abs.1 Nr.25a BauGB (ST = Elsbeere, FE = Esche, AG = Schwarzerle, PR = Traubenkirsche)
- Pflanzgebot für Sträucher mit ungefährer Standortbindung - §9 Abs.1 Nr.25a BauGB (CA = Haselnuss, CR = Eingriffliger Weißdorn, CS = Roter Hartriegel, RF = Faulbaum, RC = Hundsrose, VO = Wasserschneeball)
- Erhaltungsgebot für bestehende Bäume und Sträucher - §9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- Wasserflächen (Bachlauf)
- Öffentliche Grünfläche - §9 Abs.1 Nr.15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - §9 Abs.1 Nr.20 BauGB (siehe Textziffer A5 d)
- A — Ausgleichsfläche A: Öffentliche Grünfläche - §9 Abs.1 Nr.15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - §9 Abs.1 Nr.20 BauGB (siehe Textziffer A6 a)

B Hinweise

- Gemarkungsgrenze
- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze geplant
- 233 — Flurnummer
- Baugebietsfläche die bei der Ermittlung der Emissionskontingente nach diesem Bebauungsplan außer Betracht bleibt

Art der baul. Nutzung	Maß der baul. Nutzung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Grünflächenzahl	

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung

a Die im Gewerbegebiet nach §8 Abs.2 Nr.3 BauNVO (Tankstellen)zulässige Nutzung bzw. die nach §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung sind gemäß §1 Abs.5 bzw. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

b Die im Mischgebiet nach §6 Abs.2 Nrn.3 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr.7 BauNVO (Tankstellen) und Nr.8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des §4 Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) zulässigen Nutzungen bzw. die nach §6 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) ausnahmsweise zulässige Nutzung sind gemäß §1 Abs.5 bzw. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

c Tankstellen für den internen Bedarf von Betrieben im Baugebiet sind zulässig.

A2 Maß der Nutzung

a Die maximale Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude darf 6,0 m nicht überschreiten (gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Außenwand wenn diese die Dachhaut überragt).

Eine Gesamthöhe von 9,5 m über dem natürlichen Gelände darf von keinem Teil einer baulichen Anlage überschritten werden.

A3 Bauweise, Baukörper, Werbeanlagen

a Als Dachformen sind Flach-, Sattel-, Pult-, und Walmdächer mit einer Dachneigung von 0-18° bei gewerblich genutzten Gebäuden, bei Wohngebäuden bis zu 38° zulässig.

b Aus gestalterischen Gründen sind Gebäude so in architektonisch als Einzelbaukörper erkennbare Teile zu gliedern, dass deren Grundfläche 800 m² und deren Länge 50 m nicht überschreiten. Gliedernde Versätze müssen im Grundriss mindestens 1 m und in der Dachfläche (senkrecht zur Dachfläche gemessen) mindestens 0,5 m betragen.

c Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf der Dachfläche.

A4 Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen und Stützmauern

a Die Wandhöhe bemisst sich in Bezug zur natürlichen Geländeoberkante. Falls diese zum Zeitpunkt der Gebäudeeinstellung nicht feststellbar ist, muss sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung her rekonstruiert werden.

b Im Baugebiet sind Aufschüttungen des natürlichen Geländes bzw. Stützmauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

A5 Grünordnung

a In den Baugebieten ist eine Grünflächenzahl (GÜZ) von 0,3 festgesetzt. Die GÜZ gibt an, wieviel m² Grundstücksfläche offenporig bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Fassaden- und Dachbegrünung flächenbezogen angerechnet werden.

b Auf den festgesetzten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P1 bis P3 sind standortgerechte Heckenpflanzungen anzulegen. Für die Pflanzungen sind heimische Arten nach der Gehölzliste gemäß Anlage 6 der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden. Die Flächen sind Bestandteil der inneren Durchgrünung nach Textziffer A5 a und auf die Grünflächenzahl anzurechnen.

P1: Straßenbegleitgrün. Anpflanzung einer 2-3-reihige Hecke gemäß Anlage 1 der Begründung. Die Grundstückseinfriedung ist hinter die Hecke zurückzusetzen. Für die Grundstückszufahrten dürfen die Pflanzungen bis zu einer Breite von 10 m unterbrochen werden.

P2: Ergänzungsgrün zu unmittelbar angrenzenden öffentlichen und privaten Hecken- bzw. Gehölzflächen bestehend aus 1-2-reihigen Strauchpflanzungen gemäß Anlage 2 der Begründung. Die Einfriedung kann direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

P3: Randgrün zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets an der Ostseite. Anpflanzung einer abschirmenden Hecke mit Heistern gemäß Anlage 3 der Begründung. Die Grundstückseinfriedung ist hinter die Hecke zurückzusetzen.

c Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes sind neben den Anpflanzungen nach Textziffer A5 b an geeigneter Stelle ergänzende standortungebundene Grünflächen anzulegen. Ihre Gesamtgröße ergibt sich aus der festgesetzten Grünflächenzahl. Je 2000 m² Grundstücksfläche sind darauf mindestens 2 heimische Laubbäume 1.Ordnung (Hochstämme 3x verpflanzt, STU 16-18) anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten nach der Gehölzliste A5 e zu verwenden.

d Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen am Nord- und Westrand des Baugebiets, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist eine wirksame Ortsrandeingrünung herzustellen. Im Zusammenhang mit einer teilweise schon vorhandenen Heckenstruktur auf der Westseite sind abschirmende nach außen gebuchtete Hecken mit eingestreuten Heistern gemäß Anlagen 4a, 4b und 4c der Begründung anzulegen. Bäume in Hochstammqualität, 3xv. STU 14-16 cm.

e Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte heimische Arten gemäß Anlage 6 der Begründung zu verwenden. Die Anlage 6 ist rechtsverbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplans.

f Die Pflanzmaßnahmen gemäß Textziffer A5 sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung bzw. Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode fachgerecht durchzuführen. Die Entwicklung der Pflanzungen ist durch fachgerechte Pflege zu gewährleisten. Ausfälle von Bäumen und mehr als 10% der Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Ein Formschnitt der gemäß Textziffer A5 zu pflanzenden Hecken und Bäume ist nicht zulässig.

g Die in Textziffer A5 b den privaten Pflanzflächen P1 bis P3 zugeordneten Pflanzschemen (Anlagen 1 bis 3 der Begründung) sowie in Textziffer A5 d der öffentlichen Randeingrünung zugeordneten Pflanzschemen (Anlagen 4a bis 4c der Begründung) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans.

A6 Ausgleichsfläche A

a Die Ausgleichsfläche A liegt südwestlich der Ortslage von Euerbach. Sie wird zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb eines externen Teilgeltungsbereichs dieses Bebauungsplans festgesetzt. Sie beinhaltet die Grundstücke Fl-Nrn. 994 (Eschenbach), 1044, 1113 (Weg) bis 1118, 1130 (Weg) und 1159 bis 1162 der Gemarkung Euerbach, jeweils Teilflächen. In dem vom Amt für Ländliche Entwicklung derzeit betriebenen Grundstücks-Neuordnungsverfahren bildet die Ausgleichsfläche eine Teilfläche der neuen Fl-Nr. 994/3.

Auf der öffentlichen Grünfläche, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist die Renaturierung des Eschenbachs mit seinen Randbereichen festgesetzt. Die Schnittzeichnungen gemäß Anlage 5 der Begründung sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans. Baumpflanzungen in Hochstammqualität, 3xv. STU 14-16 cm, Sträucher 2xv. 70/90 cm. Altes und neues Bachbett sowie die Fläche dazwischen ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die restlichen Flächen sind mit der Regel-Saatgutmischung RSM 8.1 Variante 1 für Biotopflächen (artenreiches Extensivgrünland) nach dem Regelwerk der FLL mit mindestens 3-5 gr/m² in Handsaat bzw. Breitsaat einzusäen.

Für die Entfaltung des Zielzustandes wird eine Entwicklungspflegedauer von 15 Jahren festgesetzt. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Wiesenflächen sind 2-mal im Jahr zu mähen, wobei die 1. Mahd zwischen dem 15. und 30. Juni stattzufinden hat. Das Mähgut ist zu entfernen.

b Die Ausgleichsfläche A, einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen, wird gemäß §9 Abs.1a Satz 2 BauGB den Eingriffsgrundstücken (Fl-Nrn. 223, 226, 227, 228, 231, 232, 233, 233/2 und 234 der Gemarkung Euerbach – jeweils Teilflächen) des Bebauungsplans „Am Niederwerrner Weg III" der Gemeinde Euerbach mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Niederwerrner Weg" und 2. Änderung des Bebauungsplans „Altfeldweg II" zugeordnet.

c Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche A ist spätestens in der auf die Fertigstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebiets folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Entwicklung der Pflanzungen ist durch fachgerechte Pflege zu gewährleisten. Ausfälle von Bäumen und mehr als 10% der Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Ein Formschnitt der zu pflanzenden Hecken und Bäume ist nicht zulässig.

A7 Immissionsschutz

a Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Stand Dezember 2006) weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

tags (6.00 – 22.00 Uhr)	60 dB
nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	45 dB

b Bei jeder für den Lärmschutz maßgeblichen Neubebauung oder Nutzungsänderung im GE-Gebiet, die Auswirkungen auf die Lärmkontingentierungen hat, sind die festgesetzten Emissionskontingente einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente hat nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Stand Dezember 2006) zu erfolgen.

c Bei der Ermittlung der Emissionskontingente nach diesem Bebauungsplan bleibt die im Gel tungsbereich gelegene, direkt südlich an das Grundstück Fl-Nr. 234 angrenzende Teilfläche (überplante Fläche des Bebauungsplans „Am Niederwerrner Weg") außer Betracht.

B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)

B1 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenverkehrsordnung)

a Bauliche Anlagen müssen gemäß Art.14 Abs.2 BayBO so errichtet werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Insbesondere

- müssen Beleuchtungsanlagen (z.B. Lichtbänder, Eingangs-, Hallen, Stellplatz-, Hofraumbeleuchtung und dergleichen) so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A71 und der Anschlussstelle Schweinfurt-West nicht geblendet oder abgelenkt werden.
- dürfen von den baulichen Anlagen keine verkehrsgefährdenden Emissionen ausgehen
- dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden, welche die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn 71 und der Anschlussstelle ablenken und gefährden können. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung. Auf §33 StVO wird verwiesen.

C Hinweise

C1 Immissionsschutz

a Im Hinblick auf die festgesetzte Geräuschkontingentierung gemäß Textziffer A7 wird dringend empfohlen bei der Erstellung der Planunterlagen einen Gutachter zu beauftragen, der das jeweilige Vorhaben schalltechnisch überprüft. Außerdem sollte insoweit eine vorherige Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt erfolgen.

C2 Hauptversorgungsleitungen

a Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine oberirdische Stromfreileitung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone mit dem Betreiber der Leitung abgestimmt werden muss. Bei Arbeiten im Schutzbereich der Leitung sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, Unfallverhütungsvorschriften und VDE-Bestimmungen zu beachten.

Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind Veränderungen der bestehenden Geländehöhen unvermeidbar, so ist in jedem Fall die Zustimmung des Betreibers der Leitung erforderlich.

Bei einer Bepflanzung muss gewährleistet sein, dass ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leiterseilen beim größten anzunehmenden Durchhang eingehalten wird.

b Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine unterirdische Ferngasleitung. Bei Arbeiten im Schutzbereich dieser Leitung sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere auch die Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen des Betreibers, zu beachten.

Das vorhandene Geländeniveau ist in der Regel beizubehalten. Niveauänderungen sind nur nach vorheriger Absprache mit dem Betreiber im Ausnahmefall statthaft.

Bäume und tief wurzelnde Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m rechts und links der Leitung einhalten.

C3 Oberflächenwasserabfluss

a Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung von Grünanlagen oder zur Fahrzeugwäsche) genutzt werden. Das überschüssige Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Bei Hofflächen ist unbedingt darauf zu achten, dass tatsächlich nur unverschmutztes Oberflächenwasserwasser versickert wird.

b Zisternen sollten mindestens 2,5 m³ Speichervolumen pro 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche aufweisen.

c Beim Bau dezentraler Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsanlagen) ist das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

d Verschmutztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften der Kanalisation zuzuführen. Durch ölhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.

C4 Technischer Umweltschutz

a Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde nicht zulässig.

b Die Verwendung von Wasser sparenden Armaturen und der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen wird dringend empfohlen.

C5 Bodendenkmalpflege

a Aufgefundene Bodendenkmäler sind nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

C6 Ökoflächenkataster

a Die Ausgleichsflächen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster einzutragen und unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan 1:1.000 oder 1:5.000 dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale, zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 11. Dez. 2007 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 21. Dez. 2007 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 03. März 2008 bis 04. April 2008 öffentlich ausgelegt.

Euerbach, den 08. Juni 2009 1. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 20. Jan. 2009 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Euerbach, den 08. Juni 2009 1. Bürgermeister

D Der Satzungsbeschluss ist am 05. Juni 2009 ortsüblich durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Euerbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Euerbach, den 08. Juni 2009 1. Bürgermeister

GEMEINDE EUERBACH

GEMEINDETEIL EUERBACH

BEBAUUNGSPLAN "AM NIEDERWERRNER WEG III" mit 1.Änderung des Bebauungsplans „Am Niederwerrner Weg" und 2.Änderung des Bebauungsplans „Altfeldweg II" M 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl+metz**, Bergrheinfeld
18.Februar 2008/15.Oktober 2008/19.Dezember 2008