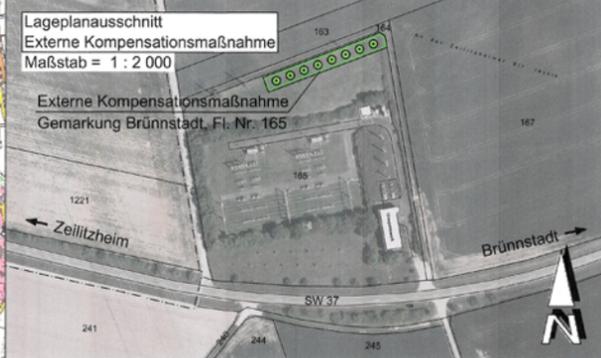


ZEICHENERKLÄRUNG
Nutzungsschablone Art und Maß der baulichen Nutzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- vorhandene Grenzen, Grenzstein Flurnummer
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Parkfläche, private Nutzung
 - Straßenverkehrsflächen (Zufahrtsstraße) Gehwege
 - bestehender öffentlicher Wirtschaftsweg
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Sträucher - Erhaltung
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume - Anpflanzungen (ohne Standortbindung)
 - Sträucher - Anpflanzungen
 - Sonstige Planzeichen
 - bestehendes Gebäude
 - Bemaßung
 - Sichtdreieck

Nachrichtliche Darstellung übernommen:
Externe Ausgleichsfläche,
Teilfläche 750 m²
Gemeinde Frankenwinheim,
Gemarkung Brunnstadt, Fl.-Nr. 165



Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

- 1. Zweck des Bebauungsplanes (§ 8 und § 30 BauGB)**

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindliche Festsetzung für die Nutzung als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für eine Pkw-Parkplatzfläche mit einer Nutzungseinschränkung auf den Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr.

Die für das Vorhaben erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgt auf einem Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs (Gemeinde Frankenwinheim, Gemarkung Brunnstadt, FlSt.-Nr. 165, Teilfläche) in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Diese Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

Dazu wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Lültsfeld und der Unterfränkischen Oberlandzentrale eG (ÜZ Lültsfeld) getroffen.

Die Anpassung und Höheneinstellung der Verkehrsflächen sowie der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen gegenüber der natürlichen Geländehöhe um max. ± 1,00 m verändert werden. Die topographischen Gegebenheiten mit dem natürlichen Geländevau sind zu beachten.
- 2. Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO)**

Die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als Fläche für das Parken von Pkw-Fahrzeugen stellen die zulässige Nutzung der ausgewiesenen Fläche dar.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.01.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (vgl. § 12 Abs. 3 BauGB).
- 3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und Einfriedungen**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind jegliche bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Lagerflächen unzulässig. Als Einfriedung sind ausschließlich sockellose Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, unter Beachtung des Sichtdreiecks, zulässig.

Zur straßenseitigen Grenze ist eine Einfriedung mit Unterbrechung an den Gehwegzugängen zur Bündelung der Fußgänger vorzusehen.
- 4. Sichtdreieck**

Das Sichtdreieck (5,0 m / 85,0 m) in östliche Richtung der SW 43 ist durch die Einfriedung, Bepflanzung und sonstige Bebauung bzw. Ablagerung vom anstehenden Boden in einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.
- 5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen nach § 9 Nr. 24 BauGB**

Die Nutzung der privaten Pkw-Parkplatzfläche ist ausschließlich für Pkw während des Tageszeitraumes zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zugelassen.

Räumliche und zeitliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern den immissionsschutzrechtlichen Nachweis infolge der Verkehrslärmabstrahlungen im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens oder bei Genehmigungsfreistellung, indem die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens mit den vorhandenen und nach Bebauungsplanrecht zulässigen, umgebenden schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 gemäß den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für Mi-Gebiete nachzuweisen ist.
- 6. Grünordnung und Pflanzgebote (§ 9 BauGB)**

Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasen- oder Splittfüge, Rasengittersteine) auszuführen.
Innerhalb der zeichnerisch als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind jegliche bauliche Anlagen und Aufschüttungen - mit Ausnahme der Übergangsbereiche zu der Verkehrsfläche - unzulässig.
Die Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Für die Eingrünung des Parkplatzes wird die Pflanzung von großkräftigen Laubbäumen festgesetzt. Mindestpflanzgrößen für Hochstämme: Stammumfang mind. 16-18 cm
In den Randbereichen sind mehrstufige Hecken aus heimischen und standortgerechten Straucharten zu pflanzen.
Als Abgrenzung zur Schallfelder Straße ist eine Schnitthecke zu pflanzen.

Vollzugsfrist / Erhaltungsgebot / Pflege
Die festgesetzten internen Bepflanzungen (Sträucher und hochstämmige Bäume I. Ordnung) und die externe Ausgleichsmaßnahme auf der FlSt.-Nr. 165 (Teilfläche, Anlage einer Streuobstwiese mit Kräutereinsaat) sind zum nächstmöglichen Pflanz-Einsatztermin nach Fertigstellung des Parkplatzbaus plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs (insbesondere Obstbäume und Wildobstbäume mittels notwendiger Schnittmaßnahmen) zu fördern und biotopprägend zu pflegen. Die Streuobstwiese ist alljährlich frühestens ab dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen oder Einsaaten sind durch Nachpflanzung bzw. Nachsaat gleichartig zu ersetzen.

Abnahme Eingrünungen und Ausgleichsmaßnahme
Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Eingrünungen und Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Oberlandzentrale Lültsfeld mit der unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des darauf folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

Auswahlliste Gehölze:
Straucharten für Heckenpflanzung
Cornus sanguinea Hartriegel
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa canina Hunds-Rose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Einzelbaumpflanzung
Carpinus betulus Hainbuche

Schnitthecke entlang der Kreisstraße
Carpinus betulus Hainbuche

- Textliche Hinweise**
- 1. Verkehrliche Erschließung der Verkehrsfläche (private Parkfläche)**

Die verkehrliche Erschließung der privaten Parkfläche für Pkw ist über den öffentlichen Feld- und Walöweg (öFW), FlSt.-Nr. 765, Gemarkung Lültsfeld, welcher an die Kreisstraße SW 43 (Schallfelder Straße) angeschlossen ist (Ausbaubreite 5,50 m), sichergestellt.
 - 2. Behandlung von Niederschlagswasser**

Die Gemarkung Lültsfeld ist im Gemeindegebiet mit Schichten des unteren Keupers eingestuft (ca. 2 m unter Geländevau), die von Verwitterungslehmen und -schutt, quaritären Lehmen und Oberboden überlagert werden. Grundwasser wird in der Regel in einer Tiefe von 3,00 m unter Geländeoberkante angetroffen. Mit Schichtwasser muss in oder nach länger anhaltenden Nässeperioden auch in höheren Geländeschichten gerechnet werden. Mit dem Anstieg des Grundwasserspiegels muss gerechnet werden.

Die Höhengestaltung der Parkflächen ermöglicht die Ableitung des Niederschlagswassers breitflächig über die bewachsene Bodenzone, insbesondere in die Bereiche der angrenzenden Grünflächen und wird so einer bodennahen Versickerung zugeführt. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Entwässerung entsprechend dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu bewerten (qualitativer Nachweis).

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) vom 01.01.2000, in Kraft getreten am 01.02.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und den Vorgaben der amtlich eingeführten technischen Regeln: "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW" oder ggf. über wasserrechtliche Erlaubnis ist im Zusammenhang mit der Oberflächenwasserableitung zu beachten.
 - 3. Altlasten**

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche des Geltungsbereiches altlastenfrei ist. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten gefunden werden, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Rechtsbehörde und Wasserwirtschaftsamt sind zu informieren.
 - 4. Denkmalschutz**

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodensaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt gemeldet werden müssen und gemäß Art. 8 Abs. 2 die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

Verfahrensvermerk

A) Der Gemeinderat der Gemeinde Lültsfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2014 bis 11.12.2014 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

C) Die Gemeinde Lültsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.01.2015 in Abänderung des Aufstellungsbeschlusses die Weiterführung des Verfahrens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beschlossen.

D) Für den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB vom 19.01.2015 erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2015 bis 24.02.2015 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

E) Die Gemeinde Lültsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.03.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.03.2015 als Satzung beschlossen.

Lültsfeld, den 17.04.2015

(Siegel) (Anger, 1. Bürgermeister)

F) Der Bebauungsplan wurde am 04.04.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lültsfeld, den 17.04.2015

(Siegel) (Anger, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Lültsfeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"ÜZ-Betriebsparkplatz" gemäß § 12 BauGB
Anhang: Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundriss, Lageplan) vom 19.01.2015

Bebauungsplan
M 1 : 1 000, M 1 : 5 000, M 1 : 20 000

aufgestellt: 27.10.2014
geändert: 19.01.2015
16.03.2015

WEIMANN • INGENIEURE
Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Bach 1 Tel. 09324 / 9819-0
97337 Dettelbach Fax. 09324 / 9819-100
E-Mail: info@weimann-ingenieure.de

Datum	Zeichen
bearbeitet Jan 2015	A. Weimann
gezeichnet Jan 2015	F. Stark
geprüft 19.01.2015	A. Weimann

Dipl. Ing. (Univ.) Arno Weimann