

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- 1. Geltungsbereich
1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Seeberg'
2. Art der baulichen Nutzung
Das Planungsgebiet ist festgesetzt als: MD
Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungvertrag verpflichtet hat.
Zugelassen sind:
Wohngebäude sowie eine Pferdehaltung für max. 2 Pferde (2,20 GV)
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und besteht aus folgenden Teilen:
- Planzeichnung vom 26.07.2016
- Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.07.2016
- Anlagen zur Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.07.2016
- Anlage 6.1 Grundriss Stall und Haus 1:200
- Anlage 6.2 Ansicht SüdWest Haus 1:100
- Anlage 6.3 Ansicht N-S Gesamtschnitt 1:200
- Anlage 6.4 Ansicht O-W Gesamtschnitt 1:200
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO
Baugrenze
0,35
Grundflächenzahl:
Die GRZ kann, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 von Hundert überschritten werden. Die Überschreitung ist nur durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen zulässig.
Geschossflächenzahl
o
offene Bauweise
SD
Satteldach, Dachneigung 25°-30°
maximal 3 Vollgeschosse:
zugelassen sind Unter-, Erd- und Dachgeschoss

- 4. Versickerungsfördernde Maßnahmen
Zur Minimierung der Bodenversiegelung ist der Versiegelungsgrad auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze bzw. Bewegungs- und Parkflächen im privaten Bereich sind versickerungsfähig auszuführen.
5. Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze dürfen maximal 1,20 m hoch sein. Entlang öffentlicher Flächen sind Maschenrandzaune auszuführen.
6. Verkehrsflächen
6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen
6.2 private Erschließung, unbefestigt
6.3 Straßenbegrenzungslinie
7. Zulässige Ausführung der Gebäude
7.1 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, dass, gemessen an der Außenseite der Außenwand, das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 2,00 m beträgt.
7.2 Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
7.3 Zwerchbälbe und Schloßocubben sind zugelassen. Sie dürfen vom Hauptdach abweichende Dachneigungen haben.

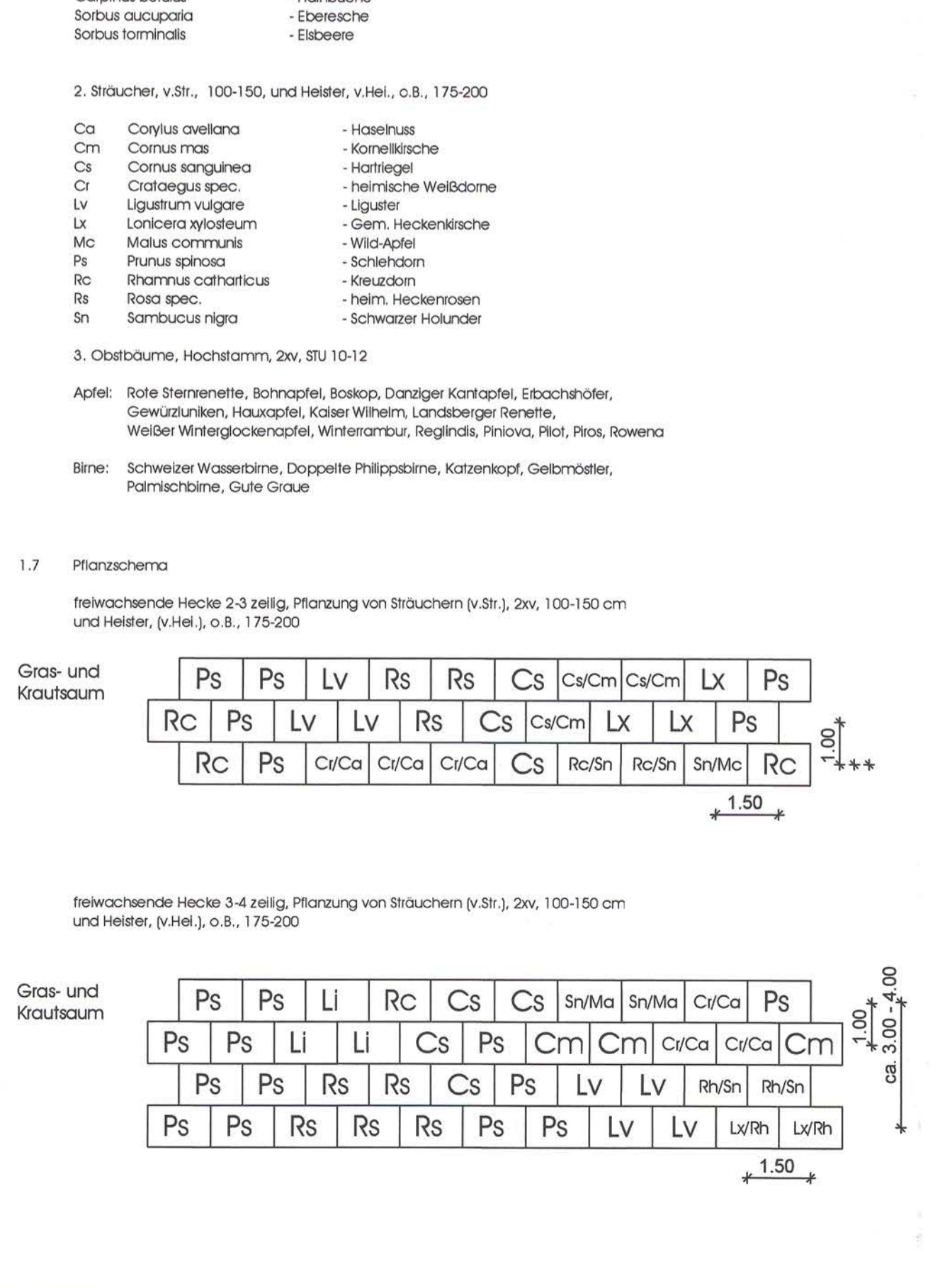
- 7.4 Für die Nebengebäude Carport und Beigehele wird, abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO, festgesetzt, dass diese nach Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V. § 9 Abs. 4 BauGB entlang der Grenzen im Mittel nicht höher als 3,20 m (Carport) bzw. 3,70 m (Beigehele) sein dürfen.
8. Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude
8.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
8.2 Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.
8.3 Nebengebäude und Nebenräume sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
8.4 Wintergärten sind zulässig und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
9. Immissionsschutz
9.1 Heulager und Offenstall sind zur West-, Nord- und Südseite baulich zu schließen. Die Gebäudeöffnung darf ausschließlich an der östlichen Gebäudeseite angeordnet werden (entsprechend Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan).
9.2 Der dauerhafte Aufenthalt von Pferden auf dem Grundstück ist nicht gestattet, er dient ausschließlich zur stundenweisen Bewegung und Arbeit mit den Pferden. Die tägliche durchschnittliche Nutzungsdauer wird auf 4 Std. beschränkt. Der stundenweise Aufenthalt auf dem Grundstück ist nur innerhalb der Tageszeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.
9.3 Zum Schutz der Nachbarn vor Geruchsemissionen ist der Offenstall mit einer Matratze aus Sägespänen und Stroh einzustreuen. Es ist täglich im Stall und auf der Aussaufläche abzumisten und der Mist auf dem Misthänger auf dem nördlich angrenzenden Grundstück zwischenzulagern

- B) Hinweise für die bauliche Ordnung
1. bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Grundstücks- und Flurnummern
Füllschema der Nutzungsschablone
3. vorhandene Gebäude
4. geplante Gebäuestandorte, festgesetzt, entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan
5. unterirdische Versorgungseitung:
Stromleitung der Unterfränkischen Überlandzentrale Lüslefeld eG
Bei Grabarbeiten in der Nähe der Anlagen sind die Hinweise des Sicherheitsmerkblaßts der Unterfränkischen Überlandzentrale Lüslefeld eG zwingend einzuhalten.
7. Denkmalschutz
Bodeneingriffe aller Art bedürfen im Rahmen der vorgelegten Planung der Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.
Diese Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
8. Entwässerung
8.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte zur weiteren Nutzung z.B. Toilette, in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen, Zisternen) mit Überläufen und Regenwasserspeichern aufgefangen werden.
8.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
8.3 Unverschmutztes Oberflächenwasser von privaten Grundstücken muss über eine Versickerungsanlage oder Regenwasserspeicher zurückgehalten werden.
8.4 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation der Gemeinde Schwanfeld zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
8.5 Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

- 9. Wasserversorgung
9.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313 sowie W 311, zu beachten.
9.2 Der Einsatz von wasserspendende Armaturen wird dringend empfohlen.
10. Brandschutz
10.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen.
10.2 Es ist sicherzustellen, dass die Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden.
10.3 Es sind in ausreichender Anzahl Hydranten vorzusehen, vorzugsweise Oberflächhydranten.

- C) Festsetzungen für die Grünordnung
1. Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB
1.1 Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen oder Vermeidungsmaßnahmen)
1.2 Ausgleichsfläche, die innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Seeberg' festgesetzt sind:
Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Seeberg', gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:
A1: 'Landschaftliche Hecke mit Gras- und Krautsaum sowie Baumpflanzungen auf Böschung'
Ziele:
- Entwicklung einer 3-4 zelligen Landschaftshecke mit Gras- und Krautsaum im Westen
- Entwicklung einer 2-3 zelligen Hecke im Süden
- Neupflanzung von Obstbäumen
- Entwicklung von Gras- und Krautsäumen auf den Böschungen
Maßnahmen:
- Ansaat mit artenreichen Biotopeansammlungen (RSM 8.1 Var. 1 oder gleichwertig)
- Neupflanzung einer 3-4 reihigen Hecke mit Sträuchern und Bäumen (als Heister) autochthone Herkunft entsprechend Pflanzschema, Artenauswahl entsprechend Auswahlliste
- Neupflanzung einer 2-3 reihigen Hecke mit Sträuchern autochthone Herkunft, Artenauswahl entsprechend Auswahlliste
- Neupflanzung von Obstbäumen, Artenauswahl entsprechend Auswahlliste
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- Jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr, Märzzeit frühestens ab dem 15. Juni
1.3 Für alle Bepflanzungen der Ausgleichsflächen darf ausschließlich autochthone Pflanz- und Saatgut verwendet werden.
1.4 Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehender Pflanzmaßnahmen und Einsatzes der Vorhabenträger mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme dieser ökologischen Wertschaltungen erfolgt.
1.5 Je 500 m Grundstücksfläche ist ein Laubbäum II./III. Ordnung bzw. ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
1.6 Pflanzenauswahl
Auswahlliste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten
1. Laubbäumen II./III. Ordnung, Hochstamm, 3kv, STU 14-16
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eibesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
2. Sträucher, v.Str., 100-150, und Heister, v.Heil., o.B., 175-200
Ca Corylus avellana - Haselnuss
Cm Cornus mas - Kornelkirsche
Cs Cornus sanguinea - Hartliegel
Cr Crataegus spec. - heimische Weißdorne
Lv Ligularia vulgare - Liguster
Lx Lonicera xylosteum - Gem. Heckenkirsche
Mc Malus communis - Wild-Apfel
Ps Prunus spinosa - Schlehdorn
Rc Rhamnus cathartica - Kleuzdorn
Ri Rosa spec. - heim. Heckenrosen
Sn Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
3. Obstbäume, Hochstamm, 2kv, STU 10-12
Apfel: Rote Sterneneffe, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Epacchäoter, Gewürzlingen, Kaiserapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglinas, Pinova, Pilot, Piro, Rowena
Bilne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Pälmschilbe, Gute Graue
1.7 Pflanzschema
freiwachsende Hecke 2-3 zellig, Pflanzung von Sträuchern (v.Str.), 2kv, 100-150 cm und Heister, (v.Heil.), o.B., 175-200
Gras- und Krautsaum
freiwachsende Hecke 3-4 zellig, Pflanzung von Sträuchern (v.Str.), 2kv, 100-150 cm und Heister, (v.Heil.), o.B., 175-200
Gras- und Krautsaum

- 1.8 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den 'Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen'. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
2. Vollzugsfristen
2.1 Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzuschließen.
2.2 Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.
D) Hinweise durch Text
1. Meldung ins Ökoflächenkataster:
Nach Art. 9 BayNatSchG ist ein Kompensationsverzeichnis zu führen. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 46 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LU) geführt und laufend fortgeschrieben. Alle Gemeinden sind verpflichtet, die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Ökoflächen rechtzeitig nach deren Fertigstellung einschließlich der vom Ökoflächenkataster abgebuchten Flächen mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LU) zu melden.
2. Versiegelungsgrad
Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.



Ingénieurbüro für Baugesundheitswesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Betriebsingenieur
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Göttingen
Bearbeiter:
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
Ingenieur
19777
Für die Gemeinde:
Schwanfeld, den 18. Aug. 2016
GEMEINDE SCHWANFELD
Richard Köth, 1. Bürgermeister

GEMEINDE SCHWANFELD
Landkreis Schweinfurt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Seeberg'
M = 1:1000

- Verfahrensvermerk
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Seeberg' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in der Fassung vom 15.09.2015 hat in der Zeit vom 23.11.2015 bis 23.12.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in der Fassung vom 15.09.2015, hat in der Zeit vom 14.12.2015 bis 15.01.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in der Fassung vom 08.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 13.06.2016 bis 13.07.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in der Fassung vom 08.03.2016, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 28.04.2016 bis 31.05.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Schwanfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.2016 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Seeberg', gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 26.07.2016 als Sitzung beschlossen.
Schwanfeld, den 18. Aug. 2016, Siegel
Richard Köth, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
Schwanfeld, den 18. Aug. 2016, Siegel
Richard Köth, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 25.08.2016, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Schwanfeld, Rathausplatz 2, 97523 Schwanfeld, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Schwanfeld, den 26. Aug. 2016, Siegel
Richard Köth, 1. Bürgermeister