Bebauungsplan SO "Waldbrunn Ost"

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

A. Festsetzungen durch Planzeichen
(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- SO Gesundheit — Sondergebiet Gesundheit
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze (Baufenster)
- **0.6** — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0.6
- **(1.2)** — Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1.2
- **BH** — Maximal zulässige Bauhöhe über dem Bezugspunkt
- **a** — abweichende Bauweise
  Die Gebäudelänge der zu errichtenden Gebäude ist größer 50 m zulässig (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO). Die maximale Gebäudelänge darf jedoch 75 m nicht überschreiten.

B. Festsetzungen durch Text
(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

§ 11 SONSTIGE SONDERGEBIETE BauNVO
Als sonstige Sondergebiete sind Folgende mit entsprechenden Nutzungen zulässig:

Sondergebiet $SO_{Gesundheit}$

- Gebäude zur Unterbringung von Arztpraxen, einer Apotheke und einer Bäckerei (zulässige Verkaufsfläche max. 80 m²)
- Dienstleistungen für Physio-, Ergo- und Logopädie
- Dienstleistungen Bankgewerbe (Automat)
- Die der gesundheitlichen Versorgung des Gebiets dienenden Dienstleistungseinrichtungen
- ausnahmsweise Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke

Andere Nutzungen nach § 11 BauNVO sowie gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen.

ABSTANDSFLÄCHEN
gemäß BayBO in der jeweils geltenden Fassung

DACHFORM
Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer.

DACHNEIGUNG
Die Dachneigung beträgt für Sattel- und Walmdächer 25 - 38°, für Pultdächer 0 - 25°.

DACH-GESTALTUNG
Für die Dacheindeckung sind alle Materialien zulässig.

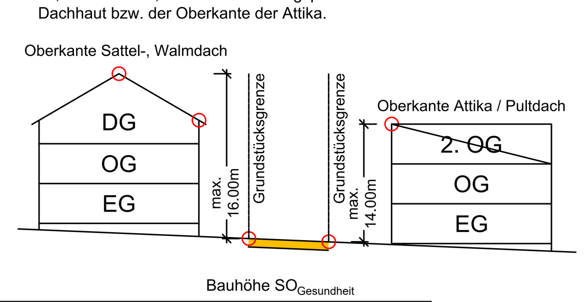
Unabhängig von dem Dacheindeckungsmaterial sind ausschließlich die Farbtöne rot bis rotbraun, anthrazit sowie Grautöne zulässig. Kiesdacheindeckungen sind in abweichender Farben zulässig. Andere Farbtöne sind nicht zulässig. Glasierte Dachpfannen, -steine oder -ziegel sowie unbeschichtete Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig.

Gründächer sind zugelassen.

Für Dachgauben gilt die gemeindliche Satzung für Dachgauben.

Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 70 % aller Flachdächer je Grundstück (Haupt- wie Nebengebäude) mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.

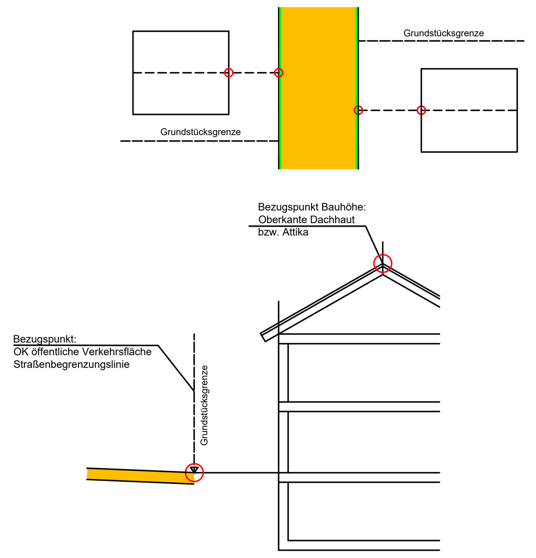
HÖHEN-EINSTELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Die maximal zulässige Bauhöhe für Gebäude und Nebenanlagen beträgt 14,00 m bzw. 16,00 m ab dem Bezugspunkt bis zur Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.



Bauhöhe $SO_{Gesundheit}$

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

Wenn durch eine punktuelle Erschließung des Grundstücks (z. B. an Wendeanlage) die Mitte des Hauptgebäudes nicht an einer Verkehrsfläche ausgerichtet werden kann, ist der topographisch höchste Punkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche als Bezugspunkt heranzuziehen.



FASSADEN-GESTALTUNG
Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d. h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.

Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

NEBENGEBÄUDE, GARAGEN
Nebengebäude und Garagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind zur angrenzenden Erschließungsstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Anbauverbotszone.

STELLPLÄTZE
können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind auf dem Grundstück in ausreichender Zahl herzustellen.

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

GELÄNDEVER-ÄNDERUNGEN
Geländeauffüllungen und Wiederverfüllungen von Erdaufschlüssen jeglicher Art sind nur mit dem ursprünglichen Erdaushub zulässig, welcher im Zuge der Baumaßnahme angefallen ist. Wird externes Bodenmaterial benötigt sind entsprechende Nachweise bzgl. der Schadstofffreiheit der Gemeinde rechtzeitig vor dem Einbau vorzulegen und die Freigabe / Genehmigung bis zum Einbau abzuwarten.

Bei baulichen Anlagen darf nicht tiefer als 4 m in den Untergrund eingegriffen werden. Die Gründungssohle von baulichen Anlagen muss sich mindestens 2 m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand (MHGW) befinden.

Die Verwendung von Baumaterialien, mit auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffen (z. B. Recyclingmaterial, Schlacke, Imprägniermittel) ist untersagt.

Aufschüttungen sind bis maximal 2,00 m zulässig.

Abgrabungen sind bis maximal 2,00 m zulässig.

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 2,00 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist durch Geländeabböschungen und Stützmauern zulässig.

STÜTZMAUERN
sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABTRAGUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENBAU-KÖRPERS
Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN
- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden Farben oder Materialien
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Zufahrten zu den umgebenden Wirtschafts- und Fußwegen
- Zufahrten zur Kreisstraße WÜ12
- unbeschichtete Metalldacheindeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei
- Sockelmauern als Einfriedung
- Mobilfunkmasten und Mobilfunkantennen
- selbstausrichtende Solaranlagen
- Werbeanlagen in der Anbauverbotszone der Kreisstraße WÜ 12
- Bohrungen
- jegliche geothermische Nutzung

WERBEANLAGEN
Freistehende Werbeanlagen sind bis 10,00 m zulässig.
Bezugspunkt ist das natürliche Gelände am Standort der Werbeanlage.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den höchsten Gebäudepunkt nicht überragen.
Die Anlagen sind so zu installieren, dass Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße WÜ 12 ausgeschlossen werden können.
Werbeanlagen in der Anbauverbotszone sind unzulässig.

SICHTFLÄCHEN
Sichtflächen, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, frei zu machen und frei zu halten (vgl. Art. 26 BayStrWG).

EINFRIEDUNGEN
gem. BayBO bis zu einer Höhe von 2,00 m

Zulässig sind:
- ohne Einzäunung
- Hecken (Laubgehölze)
- Holzzäune
- Holzwände
- Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)

Straßenseitig:
Einfriedungen sind nur in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus heimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zaunanlage zulässig.

Die Grundstücke sind gegen die Kreisstraße (anbaufreier Bereich) durchgehend ohne Tür und Tor einzufrieden /-zäunen. Im Bereich mit angegliedertem Gehweg ist ein Zugang zulässig. Die Einfriedungen sind so hinter den straßenseitigen Grundstücksgrenzen der Kreisstraße zu errichten, dass diese keine Hindernisse (wie z. B. nicht verformbare, flächenhafte Hindernisse senkrecht zur Fahrtrichtung, nicht verformbare, punktuelle Einzelhindernisse) im Sinne der RPS darstellen.

Der Abstand von Einfriedungen entlang der Kreisstraße WÜ 12 muss mindestens 5,0 m zum Fahrbahnrand betragen.

Die Einfriedung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig mit Ausnahme von Wildschutzzäunen um vorgesehene Anpflanzungen. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere (bis Größe eines Igels) durchlässig bzw. überwindbar sind.

ANWAND- UND FELDWEGE
sind keine Erschließungsanlagen gemäß BayBO und BauGB.

NIEDERSCHLAGS-WASSER
Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen wird in einem getrennten Kanalsystem in ein außerhalb des Geltungsbereiches gelegenes Regenrückhaltebecken (Flur-Nr. 1668/1) eingeleitet.

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen der Erschließungsflächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Dazu ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf und mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nach DWA A 117 an die öffentliche Kanalisation zu errichten.

Das für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis freizuhaltende Zisternenvolumen beträgt für Baugrundstücke

bis 3.000 m² Grundstücksfläche mind. 70 m³ bei GRZ 0,6
bis 4.000 m² Grundstücksfläche mind. 100 m³ bei GRZ 0,6

Zwischenwerte sind geradlinig zu interpolieren und auf 5 m³ aufzurunden.

Weiterhin kann zusätzliches Volumen für die Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung vorgehalten werden.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEK-TOREN
sind zulässig und dürfen den Verkehr auf der Kreisstraße WÜ12 jedoch nicht negativ beeinflussen (Reflexion).

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern ohne Abtreppungen sowie ohne Aufständerung dgl. zulässig.

First und Traufe sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m freizuhalten.

Die Unterkonstruktion soll nicht sichtbar (z. B. überstehend) angebracht werden.

MASSNAHMEN ZU SCHALL-IMMISSIONS-SCHUTZ
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für schutzbedürftige Räume in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte für MI-Gebiete bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Mögliche Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose Y0170.008.01.001 vom 28.05.2021 entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

PASSIVER SCHALLSCHUTZ GEGEN AUSSENLÄRM
Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose entnommen werden (liegt noch nicht vor). Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

In den Baugenehmigungsverfahren ist der gutachterliche Nachweis der Einhaltung der festgelegten, zulässigen Emissionskontingente gemäß DIN 45691, Abschnitt 5 zu erbringen. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst (z. B. Wohnnutzungen oder Büronutzungen) ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Hinweis: Die DIN 45691 wird im Bauamt der Gemeinde Waldbrunn gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

BODENSCHUTZ
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.
Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

GRUNDWASSER-SCHUTZ
Das Plangebiet befindet sich in der künftigen Zone III B des im Entwurf befindlichen Wasserschutzgebietes für die Zeller Quellstollen (Stand: März 2021). Bei jeglichen Vorhaben, bei denen in den Untergrund eingegriffen werden soll, sind nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserzustand auszuschließen. Es ist die geltende Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist im Plangebiet generell untersagt.

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Bei Abwasserleitungen ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe die Dichtigkeit nachzuweisen. Im Intervall von 10 Jahren soll eine Sichtprüfung sowie eine Druckprobe stattfinden.

WASSER-VERSORGUNG UND ABWASSER
Unterirdische Leitungen sind nur zum Zweck der unmittelbaren Ver- und Entsorgung der sich im Schutzgebiet befindenden Anwesen zulässig, sofern alle nötigen Bodeneingriffe mindestens 2,00 m über dem höchsten Grundwasserstand bleiben.

Bohrungen sind nur im Rahmen von Bodenuntersuchungen zulässig. Bohrungen mit einer anderen Zweckbestimmung (z. B. Geothermie) sind im Plangebiet unzulässig.

BESONDERER ARTENSCHUTZ / MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG
Es sind folgende konfliktvermeidende Maßnahmen zu ergreifen:
- Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Verbot der Rodungen und des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.
- Baufeldräumung Ackerflächen (incl. Luzerne, Ackerbrache).
  Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldvögeln unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
- Maßnahmen zur Vermeidung des Fledermaus- / Vogelschlagrisikos an Fassaden (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen,…)

Hinweis zum allgemeinen Artenschutz:
Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. LED für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

C. Grünordnerische Festsetzungen

Die im Folgenden zum Erhalt und zur Anlage festgesetzten Pflanzungen und sonstigen Vegetationsflächen sind ordnungsgemäß zu pflegen und zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
Pflanzgebot hochstämmiger Laubbaum (I./II. Wuchsordnung) ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten (s. Auswahlliste); Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm;

(2-3) Pflanzgebot Hecken, Arten gemäß nachstehender Auswahlliste mit Angabe der mindestens anzulegenden Reihen (hier: 2), Pflanzabstand 1 x 1,5 m; Mindestqualität der Sträucher: 1x verschult, 70-90 cm hoch

PRIVATE GRUNDSTÜCKE
Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume I./II. Wuchsordnung gemäß nachstehender Auswahlliste
Bindung nach Anzahl - mind. 1 St. pro 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Hecken

1- oder 2- reihigen Strauchhecken
Straucharten gemäß nachstehender Auswahlliste
Pflanzabstand 1 x 1,5 m;
Mindestqualität der Sträucher: 2x verschult, 60-100 cm hoch

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Vegetationsfläche (mit Rasen, Wiesen, Stauden, Gehölzen) auf belebtem Boden anzulegen und zu einem Deckungsgrad der Vegetation von mindestens 70 % zu entwickeln und zu pflegen.

AUSWAHLLISTE GEHÖLZE

Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)
Betula pendula - Birke
Fraxinus excelsior - Esche (S, z. B. "Diversifolia")
Fagus silvatica - Rot-Buche (als Straßenbaum nicht geeignet)
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde (S, z. B. "Rancho", "Greenspire",...)

Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z. B. "Elsrijk")
Alnus spaethii - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Prunus avium - Vogelkirsche (S, z. B. "Plena")
Pyrus calleryana "Chanticleer" - Stadtbirne
Sorbus torminalis - Elsbeere

Baumarten III Ordnung (bis ca. 12 m Höhe)
Acer monspessulanum - Franz. Ahorn
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Crataegus spec. - Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn,…
Prunus spec. - Zierkirschen
Sorbus aucuparia - Vogelbeere (S, z. B. Sorbus intermedia)

außerdem (Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf privaten Grundstücken bzw. auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen der Ausgleichsfläche in geeigneten Lokalsorten

Apfel: Baumanns Renette, Rhein. Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Damasonrenette, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Habers Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Welschisner, Winterglockenapfel, Winterrambur, ...

Birne: Oberösterreicher Wein, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller, Röhrlesbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Grüne Jadgbirne, Mollebusch, Pastorenbirne.

Speierling (*Sorbus domestica*)
Walnuss (Sämlinge oder Veredelungen)

Straucharten (unter 10 m) – autochthone Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1)
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus spec. - heimische Weißdorn-Arten
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen (+)
Ligustrum vulgare - Liguster (+)
Lonicera xylosteum - Gem. Heckenkirsche (+)
Malus communis - Wild-Apfel
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn (+)
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa spec. - heim. Heckenrosen
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball (+)
(+) Gehölze mit giftigen Früchten

VOLLZUGS-FRISTEN, ALLGEMEINES
Bei Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ vorzubereiten.
Die festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

Sämtliche Pflanzungen (Erhaltungs- und Pflanzgebote) sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

AUSGLEICHS-FLÄCHEN
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Den Eingriffen des Bebauungsplans werden die Ausgleichsflächen A1 - A3 mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

(A1) Gebietsinterne Ausgleichsflächen A1, A2, A3
Entwicklungsziele:
- Landschaftliche Hecken und Baumgruppen / Einzelbäume
- Streuobstwiese
- Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren, Wiesenstreifen und Wiesenflächen.

Maßnahmen:
- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen II. / III. Ordnung und /oder (Wild-)Obstbäumen, Bindung nach Stückzahlen und Arten, ohne Standortbindung
- (4-6) Pflanzung von Heckenstreifen, mit Angabe der mindestens anzulegenden Pflanzreihen (Pflanzabstand 1 x 1,5 m) Bindung nach gebietsheimischen Arten laut Auswahlliste
- Ansaat von artenreichem Extensivgrünland

Gehölzpflanzungen:
Es sind ausschließlich heimische Arten aus gebietseigener Herkunft (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten,...) zu verwenden, s. Auswahlliste.
Mindestqualitäten:
Hochstämmige Laubbäume H, 3xv, STU 16-18 cm)- bzw. Hochstämmige Obstbäume (Mindestqualität H, 2xv, STU 7-8 cm),
Laubbäume als Heister (in Hecken), 2xv, 125-150 cm hoch,
Sträucher, 1xv, 70-90 cm hoch.

Anlage und Entwicklung artenreichen Grünlands
Es ist ausschließlich Saatgut aus gebietseigener Herkunft (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland) zu verwenden.
Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Regulierung von Neophyten) sind nicht zulässig.
Die Flächen sind max. 1-2 mal jährlich zu mähen (incl. Entnahme Mähgut) bzw. extensiv zu beweiden.

Saatgutmischung für Wiesenflächen:
„artenreiches Extensivgrünland"
Saatgutmenge 3-7 g / m² in Breitflächensaat
30 % Kräuter- und 70 % Gräseranteil (Gewichts-%)
Herkunftsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland;
Produktionsgebiet 7 – Süddeutsches Berg- und Hügelland
Detaillierte Artenliste s. Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung.

Vollzugsfrist
Die Ausgleichsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der öffentlichen Erschließung anzulegen.

Monitoring
Im Rahmen des Monitorings ist spätestens nach 5 Jahren der Zustand der jeweiligen Ausgleichsfläche zu prüfen. Bei Nichterreichen des Entwicklungsziels sind die Maßnahmen anzupassen. Sollte das jeweilige Entwicklungsziel erreicht sein, sollten weitere Kontrollen der Flächen (alle 5 bis 10 Jahre) erfolgen. Bei Nichterreichen der Ziele sollten die Flächen nach Anpassung der Maßnahmen alle drei bis fünf Jahre erneut kontrolliert werden.

D. Hinweise

- Geltungsbereiche angrenzender Gebiete
- Höhenschichtlinien (1,00 m - Raster)
- Gemarkungsgrenze
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- bestehende Böschung
- Flurnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Maßangaben in Metern
- Sichtfeld, von Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten v_{zul} = 30 km/h
- Sichtfeld, von Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten v_{zul} = 30 km/h, bei Umsetzung BA III
- Sichtfeld, von Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten v_{zul} = 70 km/h

NUTZUNGS-SCHABLONE

Bauhöhe	Bauweise	z.B.	BH=16 m	a
GRZ	GFZ		0.60	(1.2)

DENKMALPFLEGE
Gemäß Art. 8 Abs. 1. Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

VERSICKERUNGS-EINRICHTUNGEN
Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

BEGRÜNUNG
Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.

FUNDAMENTE
Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden.

Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

FREILEITUNG 220kV
Innerhalb der Baubeschränkungszone (jeweils 25,00 m beiderseits der Leitungsachse) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 45 kV" und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Parkplätzen, Bauwerken, etc. zu den Leiterseilen, auch im ausgeschwungenen Zustand, festgelegt sind.

Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Fahnenmasten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Leitungsschutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der TenneT TSO GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Die Immissionsrichtwerte der "Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz" werden im geplanten Gewerbegebiet außerhalb der Baubeschränkungszone eingehalten.

Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone der Höchstspannungsleitung müssen mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden.

Im Bereich der Ausgleichsflächen A1 bis A3 ist eine maximale Wuchshöhe von Gehölzen von +7,00 m über dem bestehenden Gelände möglich.

Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Für die vorgenannten witterungs- und naturbedingten Schäden kann von TenneT TSO GmbH keine Haftung übernommen werden.

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeil zur Leitungstrasse / zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

Außerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsfreileitung sind alle Bauvorhaben ungehindert möglich. Ausgenommen sind Tankstellen, Zeltaufbauten, Fahnenmaste, Biogas- und Tankanlagen etc., die bezüglich der Abstände zur Höchstspannungsfreileitung separat mit dem Versorger abgestimmt werden müssen.

MINDESTABSTAND BÄUME
Für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sowie die grundsätzlich die DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

MUTTERBODEN
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT
Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

BauNVO
Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.

FASSADEN-BEGRÜNUNG
Insbesondere lange, ungegliederte Gebäudefassaden sollen durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden - siehe Anhang Grünordnungsplanung.

Auswahlliste:

Aristolochia spec. - schlingende Pfeifenwinde
Campsis radicans - Trompetenwinde
Celastrus orbiculatus - Baumwürger
Clematis spec. - Waldrebe, kletternde Arten Hedera helix - Efeu
Euonymus fortunei - Kletterspindel
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera spec. - schlingende Geißblattarten
Parthenocissus spec. - Wilder Wein (kletternd oder selbsthaftend9
Polygonum aubertii - Schlingender Knöterich
Rosa spec. - Kletterrosen
Wisteria spec. - schlingender Blauregen

STARK-NIEDERSCHLÄGE
Gebäude sind bis mindestens 0,25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkniederschlägen oberflächig abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGS-PLAN
Als Bestandteil der Baueingabe oder anderer Genehmigungsplanungen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:
- Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten und Qualität der Gehölze)
- Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen
- Art und Umfang der Einfriedung

E. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 BauGB Abs. 6)

- vorh. unterirdische Versorgungsleitung 20-kV der Mainfranken Netze GmbH
- vorh. oberirdische Versorgungsleitung 220-kV Leitung Ludersheim-Aschaffenburg, Nr. B48 der Tennet TSO GmbH einschl. Schutzstreifen b=25 m (Baubeschränkungszone)
- Anbauverbotszone der Kreisstraße WÜ12, gemäß Art. 23 BayStrWG, Entfernung Fahrbahnrand 15 m
  Bebauung ist grundsätzlich entlang des anbaufreien Fahrbahnrandes nicht zulässig. Im Bereich des Gehweges sind Zugänge und Nebengebäude bis OK Gehweg bis einer Breite von 10 m zulässig.
- Baubeschränkungszone der Kreisstraße WÜ12, gemäß Art. 23 BayStrWG, Entfernung Fahrbahnrand 30 m
  Bebauung gemäß der textlichen Festsetzungen innerhalb der Baubeschränkungszone (ab Grenze Bauverbotszone) ist grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.
- vorh. Richtfunktrasse Telefónica Germany GmbH & Co. OHG einschl. horizontalem Schutzstreifen, Breite ca. 60 m. Innerhalb der Schutzstreifen (Richtfunkverbindung 418536036 und 418553215_418553609_418553822) dürfen nur bauliche und technische Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 20 m über OK Ursprungsgelände errichtet und betrieben werden. Dies betrifft auch mobile Anlagen und temporär genutzte Anlagen (z. B. Baukrane).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.07.2020 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2020 hat in der Zeit vom 29.01.2021 bis 05.03.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2020 hat in der Zeit vom 29.01.2021 bis 05.03.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2021 / 31.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2021 bis 08.07.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2021 / 31.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2021 bis 08.07.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2021 als Satzung beschlossen.

...., den .... (Siegel)
(Gemeinde Waldbrunn)

....
1. Bürgermeister Markus Haberstumpf

7. Ausgefertigt

...., den ....
Gemeinde Waldbrunn (Siegel)

....
1. Bürgermeister Markus Haberstumpf

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

...., den ....
Gemeinde Waldbrunn (Siegel)

....
1. Bürgermeister Markus Haberstumpf

PROJ.-NR.: M20034S	PROJEKT/BAUGRUNDSTÜCK: Bebauungsplan SO "Waldbrunn Ost" Gemeinde Waldbrunn
PLAN-NR.: 02_LA01	
INDEX: 3-0-0	
	VERANLASSER: Gemeinde Waldbrunn, Hauptstraße 2, 97295 Waldbrunn, Telefon: 09306 9858-0, gemeinde@waldbrunn.bayern.de
	VERFAHRENSTRÄGER: Gemeinde Waldbrunn, Hauptstraße 2, 97295 Waldbrunn, vertreten durch Markus Haberstumpf 1. Bürgermeister
	ARCHITEKT: rö ingenieure gmbh, 97082 Würzburg Moltkestraße 7, Tel +49 931 497378 0, info@roe-ingenieure.de, www.roe-ingenieure.de
MASSTAB: 1:1000 / 1:10000	PLANUNGSPHASE: SATZUNGSBESCHLUSS
GRUNDLAGE: Begründung Version 3-0-0	PLANINHALT: Bebauungsplan SO "Waldbrunn Ost" mit integrierter Grünordnung
BAUTEIL: BBPL	
DATUM: 11.12.2020	
BEARBEITER: M. Pröstler	
GEZEICHNET: M. Pröstler	
GEPRÜFT: M. Wieland	
DATEIPFAD: M:_MPrj\2020\M20034S	
STEMPEL:	

Fortschreibung

Bebauungsplan Index	Version	Bemerkungen	Begründung Index	Version	Bemerkungen
1-0-0	11.12.2021	Vorentwurf	1-0-0	11.12.2021	Vorentwurf
2-0-0	23.04.2021	Abwägung und Billigung Entwurf	2-0-0	23.04.2021	Abwägung und Billigung Entwurf
2-1-0	31.05.2021	Einarbeitung Immissionsschutz	2-1-0	31.05.2021	Einarbeitung Immissionsschutz
3-0-0	23.07.2021	Abwägung und Billigung Genehmigung	3-0-0	23.07.2021	Abwägung und Billigung Genehmigung

1.189 * 0.841 = 1.16 m²   Layout: BPL Sondergebiet

Diese(r) Unterlage/Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert, noch für ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als für das auf dem Plankopf/Betreff ausgewiesen ist.