Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1-4 — Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung der Teilbauflächen)
GRZ 0,35 — Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,35
WH max — Maximal zulässige Wandhöhe (abhängig von der Dachform)
FH max — Maximal zulässige Firsthöhe (abhängig von der Dachform)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
o — Offene Bauweise
E — Einzelhäuser
ED — Einzel- und Doppelhäuser
FD — Flachdach
PD — Pultdach
PD Traufs. — Pultdach Traufseite
SD / WD — Sattel- und Walmdächer
ZD — Zeltdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Eintragung der Fahr- und Gehfläche
Aufbau: Gehfläche mit Beton- oder Natursteinpflasterbelag mit offenen Fugen
Fahrfläche mit bituminöser Schwarzdecke

Öffentliche Verkehrsfläche mit Beton- oder Natursteinbelag in Wendeanlage

Öffentliche Verkehrsfläche, unbefestigter Erdweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung
Neuanlage einer 2-3-reihigen Landschaftshecke, Tiefe 5 m

Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung
Neuanlage einer 3-reihigen Landschaftshecke, Tiefe 8 m

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung
Neuanlage einer 2-reihigen Landschaftshecke, Tiefe 3 m

Baumstandort ohne Standortbindung innerhalb öffentlicher Flächen

Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Lärmschutzwand, Höhe 3,50 m über Geländeoberkante

Beurteilungspegel von 40 dB(A) Nachts - 1. Obergeschoss
(gilt auch für das Erdgeschoss)

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Ga/NA — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

Vorhandenes Gebäude
Flurstücksgrenze
z.B. 525 — Flurstücksnummer
Vorhandener privater Parkplatz der Sportanlage
Höhenschichtlinien alle 1,00 m
z.B. 8,30 — Bemaßung [m]
Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
Vorschlag für mögliche Erweiterung des Plangebietes

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Bauweise	Grundflächenzahl
max. Wandhöhe des Gebäudes abhängig von der Dachform	max. Firsthöhe des Gebäudes abhängig von der Dachform
Dachform	Dachneigung

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(1) Für das Baugebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. In den Teilbauflächen WA 1 und WA 4 sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Teilbauflächen WA 2 und WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
(2) Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Bei der Ermittlung der Wandhöhe dient als unterer Bezugspunkt die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.
Bei der Ermittlung der Firsthöhe dient als unterer Bezugspunkt die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.
Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände zulässig.
(3) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
(4) Garagen, Carports, Nebenanlagen
In den Baugebietsteilflächen WA 3 und WA 4 ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
In der Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
(5) Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern oder Garagen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art des Daches (Dachneigung, Firstrichtung, Material, Form und Farbe der Dacheindeckung, Gestaltung der Dachüberstände an Ortgang und Traufe, Gestaltung der Dachgauben) einander anzugleichen.
Maßgebend für die Gestaltung ist das zuerst vorhandene Gebäude.
Doppelhäuser sind giebelständig zur gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.

3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

4 Sonstige Festsetzungen
(1) Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 50°. Bei Garagen und Nebenanlagen beträgt die zulässige Dachneigung maximal 30°.
Dachgauben sind ab einer Dachneigung größer / gleich 35° des Hauptdaches zulässig. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten. Die Summe der Dachgaubenbreiten ist mit maximal einem Drittel der Dachbreite festgesetzt. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen.
Zulässige Farben der Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene und graue Farbtöne. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung von reflektierenden Materialien auf Dächern ist nicht zulässig. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sind zulässig. Die Begrünung von Dächern ist zulässig.
(2) Immissionsschutz
Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen sollte mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnraum
(a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw.
(b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein oder
(c) 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.
(3) Gebäudegestaltung
Fassaden mit glänzenden Materialien, mit starken Kontrasten oder greller Farbgebung sind nicht zulässig. Fassadenbekleidungen aus Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sind nicht zulässig. Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen) oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) sind nicht zulässig.
(4) Stellplätze
Es sind je Wohneinheit auf dem Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen. Zwischen Garagen und Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein mindestens 5,00 m tiefer, nicht eingefriedeter Stauraum vorhanden sein.
(5) Belagswahl auf privaten Grundstücken
Die Befestigung von Freiflächen wie z.B. Stauräume vor Garagen und Carports, Zufahrten, Stellplätze, Wege ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Schotterrasen, Öko-Pflaster, Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen auszurichten.
(6) Geländeveränderungen
Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 1,50 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher auszuführen.
An das bestehende Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.
(7) Einfriedungen
Als Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind Laubgehölzhecken, Holzlatten- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben zulässig. Maschendraht ist für die straßenseitigen Einfriedungen nicht zulässig.
Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungszäunen beträgt 1,20 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante.
Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,30 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante.
Türe und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.

Grünordnerische Festsetzungen

1 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen
(1) Zur inneren Durchgrünung sind Baumpflanzungen ohne Standortbindung straßenbegleitend an den öffentlichen Grünflächen festgesetzt.
(2) Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes sind eine 2-3-reihige, 5 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzschema 1 (längs Fl.-Nr. 1332) bzw. eine 3-reihige, 8 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzschema 2 anzulegen.
Zur Auflockerung der vorgesehenen Ortsrandeingrünung können die Landschaftshecken im Bereich der 5 m breiten Hecke an 1 Stelle und im Bereich der 8 m breiten Hecke an 2 Stellen durch eine etwa 5 m lange Lücke unterbrochen werden.
(3) Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine 2-3-reihige, 5 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzschema 1 anzulegen.
(4) Ein Formschnitt der Landschaftshecke ist nicht zulässig.
(5) Für die Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen gilt vorgegebene Pflanzliste (Artenliste, Angaben zu Mindestgröße und Mindestqualität).

2 Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen
(1) Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.
(2) Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Gartenteil - pro 200 m2 Gesamtgrundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum (heimischer Laubbaum) und mindestens 5 Sträucher heimischer Art zu pflanzen.
(3) Entlang der nordwestlichen Grenze der Baugebietsteilfläche WA 2 ist eine 2-reihige, 3 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzschema 3 anzulegen.
(4) Ein Formschnitt der Landschaftshecke ist nicht zulässig.
(5) Für die Pflanzgebote auf privaten Grünflächen gilt vorgegebene Pflanzliste (Artenliste, Angaben zu Mindestgröße und Mindestqualität).

3 Pflanzliste
Für die öffentlichen und privaten Pflanzgebote ist nachfolgende Artenliste heimischer Gehölze verbindlich zu beachten:

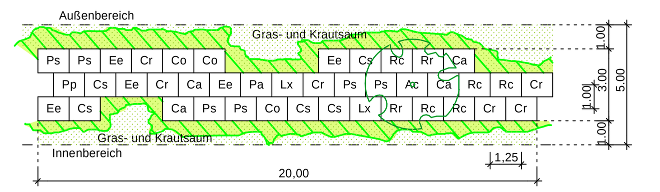
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher	
Cornus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus spec.	Heimische Weißdorne
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für die Qualität der Hochstämme und Sträucher gilt:
Hochstämme mindestens in der Qualität 3x v., STU 12-14 cm
Sträucher mindestens in der Qualität lStr 1x v., 70-90 cm
Die Pflanzliste ist mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.
Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.

4 Pflanzschemata
Für die Ortsrandeingrünungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind nachfolgende Pflanzschemata für Landschaftshecken aus heimischen Laubgehölzen verbindlich zu beachten:

Pflanzschema 1:
2-3-reihige Landschaftshecke als Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen



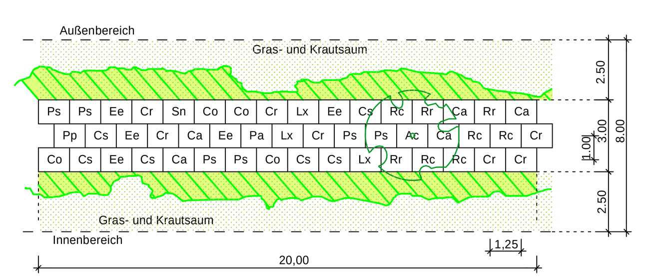
Hochstämme: mind. in der Qualität H 3x v., STU 12-14 cm
1 Hochstamm auf ca. 20 m Heckenlänge
Ac Acer campestre — Feldahorn — 1 Stück
im Wechsel mit:
St Sorbus torminalis — Elsbeere

Heister: mind. in der Qualität Hei 2x v., 150-175 cm
2 Heister auf ca. 20 m Heckenlänge
Pa Prunus avium — Vogelkirsche — 1 Stück
Pp Pyrus pyraster — Wildbirne — 1 Stück
im Wechsel mit:
Ms Malus sylvestris — Wildapfel
Sd Sorbus domestica — Speierling

Sträucher: mind. in der Qualität lStr 1x v., 70-90 cm
Ca Corylus avellana — Haselnuss — 4 Stück
Co Cornus mas — Kornelkirsche — 3 Stück
Cr Crataegus spec. — Heimische Weißdorne — 6 Stück
Cs Cornus sanguinea — Hartriegel — 5 Stück
Ee Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen — 5 Stück
Lx Lonicera xylosteum — Heckenkirsche — 2 Stück
Ps Prunus spinosa — Schlehe — 6 Stück
Rc Rosa canina — Hundsrose — 5 Stück
Rr Rosa rubiginosa — Weinrose — 2 Stück

Zur Auflockerung der Ortsrandeingrünung kann die Landschaftshecke im Nordosten des Plangebietes an 1 Stelle durch eine etwa 5 m lange Lücke unterbrochen werden.

Pflanzschema 2:
3-reihige Landschaftshecke als Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen



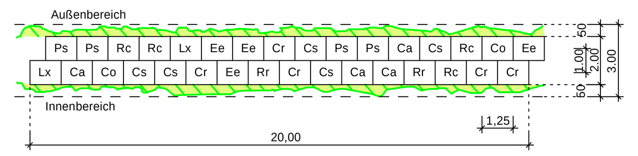
Hochstämme: mind. in der Qualität H 3x v., STU 12-14 cm
1 Hochstamm auf ca. 20 m Heckenlänge
Ac Acer campestre — Feldahorn — 1 Stück
im Wechsel mit:
St Sorbus torminalis — Elsbeere

Heister: mind. in der Qualität Hei 2x v., 150-175 cm
2 Heister auf ca. 20 m Heckenlänge
Pa Prunus avium — Vogelkirsche — 1 Stück
Pp Pyrus pyraster — Wildbirne — 1 Stück
im Wechsel mit:
Ms Malus sylvestris — Wildapfel
Sd Sorbus domestica — Speierling

Sträucher: mind. in der Qualität lStr 1x v., 70-90 cm
Ca Corylus avellana — Haselnuss — 5 Stück
Co Cornus mas — Kornelkirsche — 4 Stück
Cr Crataegus spec. — Heimische Weißdorne — 7 Stück
Cs Cornus sanguinea — Hartriegel — 6 Stück
Ee Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen — 5 Stück
Lx Lonicera xylosteum — Heckenkirsche — 3 Stück
Ps Prunus spinosa — Schlehe — 6 Stück
Rc Rosa canina — Hundsrose — 5 Stück
Rr Rosa rubiginosa — Weinrose — 3 Stück
Sn Sambucus nigra — Schwarzer Holunder — 1 Stück

Zur Auflockerung der Ortsrandeingrünung kann die Landschaftshecke im Nordosten des Plangebietes an 2 Stellen durch eine etwa 5 m lange Lücke unterbrochen werden.

Pflanzschema 3:
2-reihige Landschaftshecke als Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen



Sträucher: mind. in der Qualität lStr 1x v., 70-90 cm
Ca Corylus avellana — Haselnuss — 4 Stück
Co Cornus mas — Kornelkirsche — 2 Stück
Cr Crataegus spec. — Heimische Weißdorne — 5 Stück
Cs Cornus sanguinea — Hartriegel — 5 Stück
Ee Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen — 4 Stück
Lx Lonicera xylosteum — Heckenkirsche — 2 Stück
Ps Prunus spinosa — Schlehe — 4 Stück
Rc Rosa canina — Hundsrose — 4 Stück
Rr Rosa rubiginosa — Weinrose — 2 Stück

5 Sonstige Festsetzungen
(1) Sämtliche Neupflanzungen sind nach vorgegebener Artenliste gemäß Pflanzschema vorzunehmen. Die Pflanzqualität richtet sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulen und der DIN 18916. Die aufgeführten Pflanzlisten sind für Artenauswahl, Mindestgröße und Mindestqualität bindend.
(2) Ausfälle bei Baumpflanzungen sind gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen. Abgänge bei Sträuchern größer 10 % sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nachzupflanzen.
(3) Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bebauung abzuschließen.
(4) Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
(5) Auf Grund der Bedeutung der überplanten Ackerfläche als potentielle Brutstätte für bodenbrütende Vogelarten ist der Baubeginn für Baumaßnahmen in den Zeitraum zwischen den 01.10. und den 28.(29.)02. zu legen. Als Alternative können Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen dem 01.03. und dem 01.10. zugelassen werden, wenn das Baufeld zu Beginn der Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet wurde, z.B. durch Bodenbearbeitung und Schwarzbrache bis zum Baubeginn.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

1 Bodenfunde
Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind eventuell aufgefundene Bodendenkmale umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt zu melden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen.

2 Aufschüttungen, Abgrabungen
Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Bei Auffüllungen sind die Vorsorgewerte der BBodSchV zu beachten.

3 Anpflanzungen
(1) Bei Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten, z.B. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen.
(2) Anpflanzungen entlang der öffentlichen Wege dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht einschränken. Es ist sicherzustellen, dass beim Heranwachsen der Pflanzungen der Lichtraum der angrenzenden Verkehrsflächen nicht eingeschränkt wird.

4 Oberflächenwasser, Niederschlagswasser, Hang- und Schichtenwasser, Grundwasser
(1) Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
(2) Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll nach Möglichkeit in Regenauffangbehältern mit Versickerungsüberlauf gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder der Versickerung zugeführt werden. Hierbei ist Dachflächenwasser von Dachflächen aus Blech (Kupfer, Zink, Blei) über den bewachsenen Oberboden zu versickern.
(3) Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser sowie von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
(4) Bauwerksöffnungen in hängigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
(5) Das Grundwasser ist während der Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
(6) Soweit z.B. mittels Schürfgruben oder in den Baugruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten.

5 Abwasserableitung
(1) Auf Grund der Höhenlage und abhängig von der Lage des Gebäudes im Grundstück ist gegebenenfalls eine private Abwasserhebeanlage notwendig.
(2) Die Gebäude sind vor Kanalrückstau zu sichern.

6 Böschungen, (Beton-)Rückenstützen
Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch Böschungen und/oder (Beton-)Rückenstützen notwendig werden und sich auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung entstehender Böschungen bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer unbenommen.

7 Kaltwärme-Versorgung
Die Bauplätze sind mit einer Sondenanlage zur Kaltwärme-Versorgung ausgestattet.

8 Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen
Zur Vermeidung von Geräuschbelästigungen ist das Faltblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Vorgaben für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Wärmepumpen zu beachten.

9 Landwirtschaftliche Emissionen
Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist saisonbedingt mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigung zu rechnen.

10 Artenschutz
(1) Bei Fensterflächen, die das Vogelschlagrisiko signifikant erhöhen (z.B. bei größeren Fensterflächen, in denen sich die Vegetation spiegelt) sind Gegenmaßnahmen wie z.B. Gardinen, Vorhänge, (nur für Vögel sichtbare) in die Fenster integrierte Silhouetten oder Markierungen vorzusehen.
(2) Bei der Gestaltung von Gärten, Freiflächen und Dachbegrünungen sollen ökologische Aspekte als Beitrag zum Artenschutz berücksichtigt werden.

11 Dachbegrünung
Flachdächer und leicht geneigte Dächer insbesondere von Nebengebäuden (Garagen, Carports etc.) sollen nach Möglichkeit begrünt werden, um damit zusätzliches Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser zu bilden und gleichzeitig eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen.

12 Einfriedung, Sockelgestaltung
(1) Stabgitterzäune als Einfriedung zum Straßenraum sollen mit Laubgehölzhecken hinterpflanzt werden.
(2) Umzäunungen sollen nach Möglichkeit sockellos ausgeführt werden, um so die Errichtung von Barrieren für wildlebende Kleintiere (Igel, Kröten etc.) zu unterlassen.

13 Elektrizitätsanlagen
Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen allerdings den Verkehrsraum nicht einengen.

Verfahrensvermerke

A Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB wurde vom Gemeinderat am ____________ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____________ ortsüblich bekannt gemacht.

Wasserlosen, den ____________ ____________ Bürgermeister

B Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____________ bis ____________ öffentlich ausgelegt.

Wasserlosen, den ____________ ____________ Bürgermeister

C Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____________ bis ____________ erneut öffentlich ausgelegt.

Wasserlosen, den ____________ ____________ Bürgermeister

D Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ____________ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wasserlosen, den ____________ ____________ Bürgermeister

E Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom ____________ ist am ____________ ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Greßthal während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

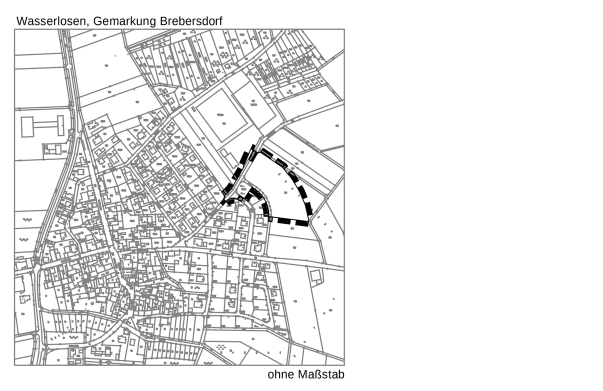
Wasserlosen, den ____________ ____________ Bürgermeister

Gemeinde Wasserlosen
Landkreis Schweinfurt

Gemeindeteil Brebersdorf

Bebauungsplan "Am Tännig 4"
mit 1. Änderung des Bebauungsplanes
"Am Tännig 2"
mit integriertem Grünordnungsplan

gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren



Wasserlosen, den 25.11.2019
geändert und ergänzt am 09.09.2020
zuletzt red. geändert am 28.10.2020

Planverfasser

Dipl.-Ing. Ralf Krämer

Ing.-Büro Krämer
Sömmersdorf
Am Münsterholz 5
97502 Euerbach
Tel. (0 97 26) 4 22
Fax (0 97 26) 90 90 50
ing-kraemer@t-online.de