

1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

--- Geltungsbereich der 3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Kreuzstraße"

A) Art der baulichen Nutzung



Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

B) Maß der Baulichen Nutzung

GRZ = 0,35 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.
 GFZ = 0,7 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.
 WH Die max. zulässige Wandhöhe ist talseitig max. 7,5m, bergseitig max. 6,0m



Hauptfirstrichtung West-Ost



Baugrenze nach § 23 BauNVO

C) Bauweise, Baugrenzen

- Gebäudehöhen**
Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO betragen:
- bergseitig max. 6,00 m, gemessen ab Oberkante vorhandenem natürlichen Geländes am höchsten Geländepunkt der bergseitigen Gebäudewand,
- talseitig max. 7,50 m, gemessen über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, am höchsten Geländepunkt der talseitigen Gebäudewand
- Dachneigung:** max. 45°
- Dachdeckung:** rotes, rot - braunes, graues und schwarzes Bedachungsmaterial
- Garagen**
Lage:
Zwischen der geschlossenen Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Mindeststauraum von 5,00 m festgesetzt.
Carports und offene Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Abweichend von § 2 GaStellV müssen keine Zu- und Abfahrten vorhanden sein.
- Bauweise:** Offene Bauweise

D) Grünordnung



Pflanzgebote

Einzelbäume:
Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anhang zur Begründung, Mindestgröße:
Hochstämmiger (Wild-)Obstbaum (H), 2x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 7 / 8 cm

hochstämmige Laubbäume ohne Standortbindung auf privatem Grund, mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Hecken mindestens 2-reihig

Pflanzqualität:
Sträucher mind. 1xv 70-90 cm
Heister mind. 1xv 100-150 cm
Standortheimische Arten gemäß Artenliste im Anhang der Begründung zur Grünordnungsplanung, gebietseigene Herkunfts- / Produktionsgebiete

Erhaltungsgebot bestehende Hecke

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

Ausgleichsflächen, die dem Eingriff des Eingriffs-Bebauungsplans zugeordnet sind:

Entwicklungsziel:
Streuobstwiese und abschirmende naturnahe Hecke mit wärmeliebenden Säumen

- Ausgleichsmaßnahmen:**
- o hochstämmige (Wild-)Obstbaumpflanzungen (2reihig - ca. 14 Bäume, auch Wildobst wie Vogelkirsche, Elsbeere, Wildbirne, Walnuss,...)
 - o Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung
 - o Pflanzung und Entwicklung einer landschaftlichen Hecke
 - o Anlage einer Grabenmulde mit Bodenwelle zum Abfangen / Ableiten des Hangwassers incl. Versickerungs- und Rückhalte mulde.

Anlage von artenreichen Magerwiesenflächen

Erhaltungsgebot: Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Vollzugsfrist: Die Ausgleichsmaßnahmen sind unverzüglich nach dem Eingriff auszuführen und von einer fachkundigen Person zu begleiten.

E) Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen (zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG) sind durchzuführen:

geschützte Vogelarten

- unvermeidbare Rodungsarbeiten von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 1.10. – 28.02.
- Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit von 01.10. - 28. (29).2. oder wenn zuvor z.B. durch Mulchen / Abschälen rasiger und krautiger Vegetationsbestände in der Zeit vom 01.10. – 28. (29).2. als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten unattraktiv gestaltet und erhalten werden oder wenn durch eine Fachkraft sicher gestellt ist, dass sich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten im Baufeld befinden.

Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse

- Sicherung der Heckenbereiche mit Erhaltungsgeboten einschließlich des Saumbereichs
- Entfallende Hecken und Säume: zwischen 1.10. – 28.02. sind die Hecken auf Stock zu setzen und Gras-/ Krautsäume abzumulchen; danach sind die Bereiche abzudecken. Der anschließende Bodenabtrag kann frühestens ab 01. Mai erfolgen.

Hinweise

1) Denkmalschutz

Auf Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen:

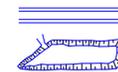
Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2) Wasserwirtschaft



Entwässerungsgraben mit Schutzwall
Rückhalte- und Versickerungsmulde

3) Freiflächengestaltungsplan

Mit der Baugenehmigungsplanung sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen zur Genehmigung vorgelegt werden:

- Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
 - Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen.
- Die verbindlichen Anpflanzungen sollen innerhalb eines Jahres vollzogen sein.

4) Grenzabstände von Pflanzungen / Biotopen

Auf die Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken wird hingewiesen (vgl. AGBGB).

Die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Biotopflächen sollen geschont werden.

Zeichnerische Hinweise



Biotopflächen



mögliche Aufteilung der Grundstücke



Grundstücksnummer



bestehende Böschung



geplante Böschung



Höhenlinien



Niederspannungskabel Bayernwerk AG - 1m Schutzzone beidseitig



Alte Flurstücksgrenzen



Geltungsbereich der 2. Änderung, 1. Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes "Kreuzstraße"

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
 Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert am 20.11.2014 durch Art. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 17484)
 Bayerische Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1546)
 Die Planzonenverordnung (PlanZV 99) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Erlenbach hat in der Sitzung vom 08.12.2015 die Aufstellung für die 3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Kreuzstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Kreuzstraße" in der Fassung vom 08.12.2015 hat in der Zeit vom 18.01.2016 bis 18.02.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Kreuzstraße" in der Fassung vom 08.12.2015 hat in der Zeit vom 18.01.2016 bis 29.02.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Kreuzstraße" in der Fassung vom 08.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2016 bis 06.05.2016 beteiligt.
- Der Entwurf der 3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Kreuzstraße" in der Fassung vom 08.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2016 bis 06.05.2016 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Erlenbach hat in der Sitzung des Gemeinderats vom 20.06.2016 die 3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Kreuzstraße" in der Fassung vom 20.06.2016 als Satzung beschlossen.
 Erlenbach, den
 Georg Neubauer, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Ausgefertigt
 Erlenbach, den
 Georg Neubauer, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Die 3. Änderung mit Erweiterung des Baubauungsplans "Kreuzstraße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.
 Erlenbach, den
 Georg Neubauer, 1. Bürgermeister (Siegel)

BAUHERR Gemeinde Erlenbach OT. Tiefenthal Landkreis Main-Spessart Untertor 1 97837 Erlenbach			
PROJEKT Bebauungsplan "Kreuzstraße" 3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Kreuzstraße"			
Endgültige Fassung		MASZSTAB 1:1000	PLANSTAND
		BV-NR. / BLATT-NR. 3368 / 1	GEZ. / DATUM MB / NB 20.06.2016
Bebauungsplan 		Dietz und Partner GbR Landschaftsarchitekten BDLA Engenthal 42, 97725 Elfershausen Tel. 09704/602180 Fax 09704/60218-9 info@dietzpartner.de www.dietzpartner.de	
Datei: 3368_E_160620_end.dwg		Plotdatum 16.08.2016	