

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 **GRZ 0,35** Grundflächenzahl maximal zulässig
 - 1.3 **II** Maximal zwei Vollgeschosse zulässig
 - 1.4 **FH max 9 m** Maximal zulässige Firsthöhe (hier z. B. max. 9 m)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 2.1 **Baugrenze**
 - 2.2 **O** Offene Bauweise
 - 2.3 **ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 3.1 **Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
 - 3.2 **Straßenbegrenzungslinie**
 - 3.3 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Fußweg**
 - 3.4 **Bestehende öffentliche Wirtschaftswege**
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - 4.1 **Öffentliche Grünflächen**
 - 4.2 **Private Grünflächen**
 - 4.3 **Regenrückhaltebecken**

- Sonstige Planzeichen
 - 5.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)**
 - 5.2 **Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Esselbach**
 - 5.3 **Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes**

B Textliche Festsetzungen

- Höhe und Höheneinstellung der Gebäude

Die Wandhöhe darf bei den talseits der Straße liegenden Grundstücken maximal 6,50 m und bei den bergseits der Straße liegenden Grundstücken maximal 7,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Straßenhöhe in der Mitte der äußersten Grundstücksgrenzen entlang der Straßenfront. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe darf bei den talseits der Straße liegenden Grundstücken maximal 9,00 m und bei den bergseits der Straße liegenden Grundstücken maximal 10,00 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Straßenhöhe in der Mitte der äußersten Grundstücksgrenzen entlang der Straßenfront. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

Bei Doppelhäusern ist ein Versatz zulässig. In den Bauvorlagen ist der entsprechende Nachweis über die Einhaltung dieser Höhen zu erbringen.
- Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

- Dacheindeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen, die die Anforderungen nach Art. 30 BauBO erfüllen. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen

Eine Errichtung außerhalb der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- Belagswahl auf privaten Grundstücken

Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind in den Bereichen, in denen laut Bodengutachten eine ausreichende Versickerungsfähigkeit gewährleistet ist, mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt.
- Geländeveränderungen

Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m zulässig. Auffüllungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, soweit dies aus erschließungstechnischen Gründen erforderlich und begründet ist. Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m sind zulässig. Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen/ Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 oder flacher auszuführen.
- Böschungflächen

Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungflächen gemäß Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.
- Grenzbebauung

Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern oder Garagen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen. Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände, ist zulässig.
- Leitungsrechte

Im Bereich der im Plan eingetragenen Leitungsrechte sind die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

C Grünordnerische Festsetzungen

- Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche
 - 1.1 **Erhaltung Streuobstbäume / Laubbäume**
Zu erhaltende Streuobstbäume / Laubbäume (gemäß Plandarstellung) sind fachgerecht zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
 - 1.2 **Pflanzung Streuobstbäume / Laubbäume (nicht Lagegebunden)**
- Pflanzensliste
Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Bäume | Feld-Ahorn |
| Acer campestre | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Quitte |
| Cytisus oblonga | Rot- Buche |
| Fagus sylvatica | Gemeine Esche |
| Fraxinus excelsior | Kultur-Äpfel |
| Malus domestica | Prunus avium |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sträucher: | Echte Felsenbirne |
| Amelanchier ovalis | Kornelkirsche |
| Cornus mas | Haselnuss |
| Corylus avellana | Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Hatrlriegel |
| Cornus sanguinea | Hundsrose |
| Rosa canina | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | Gewöhnlicher Schneeball |
| Viburnum opulus | |
- Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

- Bepflanzung mit autochthonen Gehölzen (Bäume und Sträucher) gemäß Pflanzliste unter Punkt C 1.2 und Einsatz von autochthonem Saatgut auf den Grünlandflächen
- Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesenutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juli) erfolgen.
- Maßnahmen am Retentionsbecken mit naturnaher Bepflanzung

Entwicklungsziel: artenreiches, strukturreiches Becken, Wiederherstellung der Rückhalte- und Speicherfunktion. Entwicklung eines strukturreichen Retentionsbeckens. Initialpflanzung mit standortgerechten Arten der Verlandungszonen in den Uferbereichen gemäß Pflanzliste unter Punkt C 1.2.

Die Anlage der Böschungen ist naturnah auszuführen, die Böschungflächen sind mit autochthonem Saatgut zu bepflanzen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Der übrige Mutterboden darf nur an Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden, die Auffüllhöhe muss auf 20 cm begrenzt werden.
- Grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund / Grünfläche
 - 2.1 **Erhalt Streuobstbäume / Laubbäume**
Zu erhaltende Streuobstbäume / Laubbäume (gemäß Plandarstellung) sind fachgerecht zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
 - 2.2 **Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes** je angefangener 200 m² neu versiegelter Fläche (Mindestqualität H 3xx STU 14-16 ohne Standortvorgabe) gemäß Pflanzliste unter Punkt C 1.2.
 - 2.3 Die Stellplätze und Wege sind in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.ä.).
 - 2.4 Anpflanzung von einem Strauch je Parkplatz oder einem (kleinen) Baum je zwei Parkplätze auf privater Grünfläche gemäß Pflanzliste unter Punkt C 1.2.
 - 2.5 Auf der privaten Grünfläche ist eine artenreiche Randeingrünung durch heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen (mind. 50% Blühhölzernanteil) durchzuführen und zwar mit einer inhomogenen Pflanzdichte, d.h. einreihige und zweireihige Pflanzungen gemäß Pflanzliste unter Punkt C 1.2.

- Ausgleichsmaßnahmen
 - 3.1 **Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 3.2 **Sukzessive Umwandlung des Nadelholzbestandes zu einem Laubmischwald (Zielbestand Laubwald ca. 80 %).**
 - 3.3 **Errichtung eines Schutzzaunes vor Wildverbiss.**
 - 3.4 **Verbesserung der Waldrandgestaltung in Form von Auslichtungsmaßnahmen.**
 - 4. **Artenschutz**
 - 4.1 **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**
 - 4.1.1 **Baufeldbeschränkung**
Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken. Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen.
 - 4.1.2 **Erhalt bestehender ökologisch bedeutender Strukturen**
Streuobstbäume, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind fachgerecht zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.
 - 4.1.3 **Gehölzrodung / Beseitigung der Vegetation**
Rodungsarbeiten an potentiellen Nist- und Quartierbäumen sind nur im Oktober außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Vögel unter Anwesenheit eines Fledermausexperten zulässig. Alternativ sind die Lebensstätten durch fachkundige Personen zu verschließen. Eine Rodung ist dann bis Ende Februar zulässig.
 - 4.1.4 **Entfernen der sonstigen Gehölze und Vegetation** ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Eine Schwarzbrache ist bis Baubeginn herzustellen.
 - 4.1.5 **Für das Entfernen der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.**
 - 4.1.6 **Baufeldräumung**
Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.
 - 4.1.7 **Bauliche Vermeidungsmaßnahme**
Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig. Gebäudegestaltung: Die Verwendung spiegelfelder Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig.
 - 4.1.8 **Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.**
 - 4.2 **Kompensatorische Maßnahmen zum Ausgleich des Verlustes von Lebensstätten und Quartieren**
 - 4.2.1 **Herstellen von Vegetationsstrukturen im Plangebiet:**
Blühstreifen mit heimischem Saatgut als Bienenweide von 4,0 m als Puffer zur freien Landschaft auf den öffentlichen Grünflächen am südlichen Rand des Plangebietes. Als Randeingrünung des Baugebietes wird eine Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Verwendung von autochthonem Saatgut oder Anpflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze in den öffentlichen Grünflächen gem. Grünordnung.
 - 4.2.2 **Baubedingter Ausgleich:**
Der baubedingte Ausgleich kann zum Teil innerhalb des Baugebietes erbracht werden. Der externe Ausgleichsbedarf mit einem Umfang von ca. 1,20 ha wird auf Fl.Nr. 539 und 540 erbracht, indem die vorhandenen Strukturen um eine Wertstufe gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aufgewertet werden (siehe Grünordnung).
 - 4.2.3 **Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Herbizide:**
Es gilt ein ganzjähriger Verzicht auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden auf der gesamten Ausgleichsfläche. Ausnahmen können von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.
 - 4.2.4 **Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen:**
Der Großteil der Streuobstbäume wird im Plangebiet erhalten. Durch die Entnahme der übrigen Streuobstbäume wurden, sich als potentielle Lebensstätten entwickelnde Baumhöhlen sowie Möglichkeiten zur Anlage von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Freibrütern, zerstört. Deshalb sind Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Freibrüter zu installieren. Es werden etwa 5 Nisthöhlen für Höhlenbrüter und 3 für Halbhöhlenbrüter benötigt. Auch der Verlust, von sich als potentielle Lebensstätten entwickelnden, Baumhöhlen für Fledermausarten ist durch die Installation von speziellen Fledermauskästen (z. B. 2FN, 1FF der Fa. Schwegler oder vergleichbare Modelle), etwa 7 Stück, auszugleichen. Eine Mischung der Kästentypen (rund und flacheckig) ist zu berücksichtigen. Die Kästen sollten in einer Höhe von ca. 3 m aufgehängt werden, der Einflughöhebereich muss dauerhaft frei von Ästen bleiben. Die Fledermauskästen sind an Streuobstwiesen mit bevorzugt altem Baumbestand zu errichten. Die Kästen sind instand zu halten und fachgerecht zu pflegen.

D Zeichnerische Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- Höhenschichtlinie gemäß Geländeaufnahme
- vorhandener Graben
- vorhandene Böschung
- Gebüschlinie

E Textliche Hinweise

- Versickerung

Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Dach- und Oberflächenwasser (befestigte Fläche bis 1000 qm) über die belebte Bodenzone sowie über Sickeranlagen wie Sickerflächchen stellt eine erlaubnisausfreie Benutzung des Grundwassers nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWVFreiV vom 01.01.2000, in Kraft getreten am 01.02.2000 - dar. Bei der Errichtung von Sickeranlagen und Sickerschichten ist ein Absetzschacht oder -becken vorzuschalten. Eine negative Beeinträchtigung von öffentlichen Flächen und privaten Nachbargrundstücken muss dabei ausgeschlossen sein.
- Hang- und Schichtenwasser

Das Einleiten von evtl. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in die Versickerungsanlagen, abzuleiten.
- Schutz vor Hangwasser

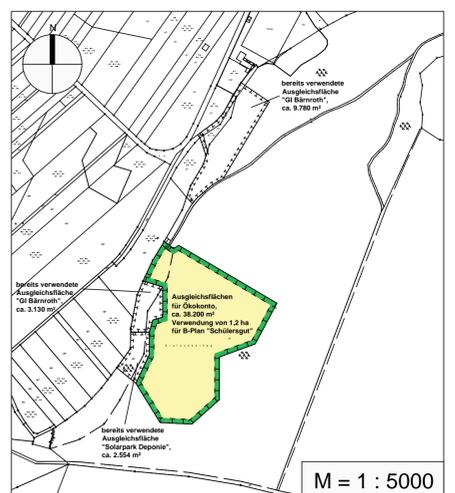
Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breiartigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen

Innerhalb des Baugebietes wird angeregt anfallendes Dachflächenwasser in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal, vorgesehen werden. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
- Anzeigepflichtig

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufahrtsstelle an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 DSchG)
- Fassadenbegrünung

Eine teilweise Begrünung der Fassaden wird empfohlen.
- Landwirtschaftliche Immissionen

Angrenzend an die südlichen Wohnbautlichen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entsehung von Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.
- Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind für Bodenverbesserungen in der örtlichen Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.
- Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
- Es gilt ein Baugebot innerhalb von fünf Jahren. Dies wird durch städtebauliche Verträge zwischen der Gemeinde und den Bauwerbern sichergestellt werden, unbeschadet dem Recht der Gemeinde nach § 176 BauGB.



Ausgleichsflächen
Teilflächen der Flurstücke 539 sowie 540 auf der Gemarkung Kredenbach (Gesamtfläche 3,82 ha); davon baubedingter Ausgleich für das Baugebiet "Schülersgut" 1,2 ha.

- Verfahrensvermerke
- Der Gemeinderat Esselbach hat in der Sitzung vom 08.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schülersgut" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2016 hat in der Zeit vom 18.04.2016 bis einschließlich 18.05.2016 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2016 hat in der Zeit vom 18.04.2016 bis einschließlich 18.05.2016 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Schülersgut" in der Fassung vom 26.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2016 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Schülersgut" in der Fassung vom 11.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2016 bis 28.11.2016 erneut und verkürzt beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.10.2016 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2016 bis 25.11.2016 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Esselbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.12.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.10.2016 als Satzungsplan beschlossen.
- Esselbach, den (Siegel)
- Roos, 1. Bürgermeister
-, 1. Bürgermeister
- Esselbach, den (Siegel)
- Roos, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Esselbach
Kreis: Main - Spessart

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan WA "Schülersgut"

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner
Auktor INGENIEUR GmbH
Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.auktor.de | Mail info@auktor.de

Bearbeitung: Hennlich
Prüfung: Roppel
Ess 15-0001
Datum: 08.04.2016
geändert: 26.07.2016
zuletzt geändert: 11.10.2016



M = 1 : 1000