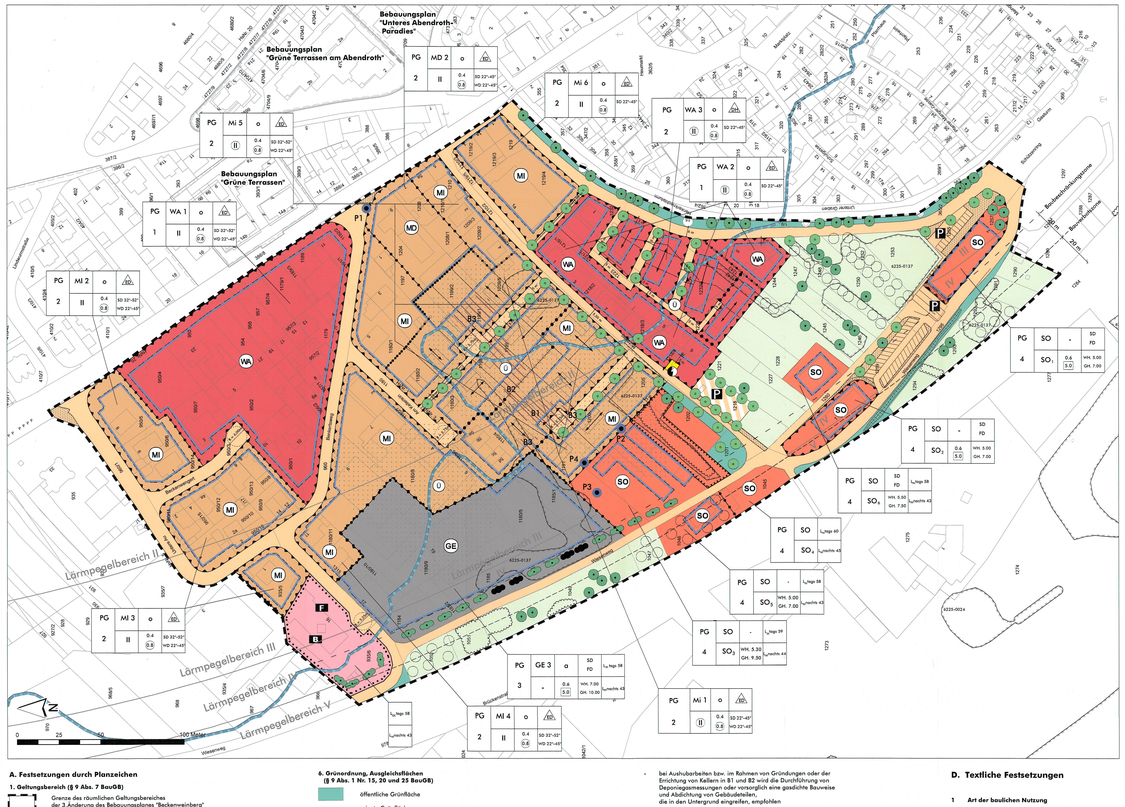
Stadt Eibelstadt
Bebauungsplan "Beckenweinberg" - 3. Änderung



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3.Änderung des Bebauungsplanes "Beckenweinberg"

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
SO - FD Freibadbetrieb
SO - U Bogenhallen
SO - L Lagerplatz mit Lagerhallen
SO - H Lagerplatz für Kalksteinbruchs und Hochwasserschutz
SO - S Ein landwirtschaftliche Halle

Fläche für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr

B Bauhof

$L_{EK,T}$ tags Emissionskontingent $L_{EK,T}$ tags in dB(A)

$L_{EK,N}$ nachts Emissionskontingent $L_{EK,N}$ nachts in dB(A)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, § 16 ff., 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

z.B. 0.4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. II Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. (3) Baumassenzahl, als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

SD zulässige Dachform: Satteldach, symetrisch

FD Flachdach

WD Walmdach

z.B. 32-52° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

z.B. 20-45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Firstrichtung zwingend

WH Wandhöhe in Metern [m], als Höchstmaß

GH Gebäudehöhe in Metern [m], als Höchstmaß

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenmerkmalen (Rad- / Gehweg, öffentl. Stellplätze im Straßenbereich, straßenbegleitende Grünfläche nur als Hinweis, Lage flexibel)

P öffentlicher Parkplatz

F+R Fuß- und Radweg

P private Verkehrsfläche (Stellplätze)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, hier: für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Ver- und Entsorgungsfläche

Trafostation

6. Grünordnung, Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche
Zweckbestimmung: Zier- und Nutzgärten, Obstwiese, Gehölzbestand

Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltungsgebot: Laub- oder Obstbaumhochstamm

Erhaltungsgebot: Hecke / Gehölzbestand

Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm (ohne Standortbindung, möglichst als durchgängige Baumreihe anzupflanzen)

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB, planextern zugeordnet

Streuobstwiese, Erhalt und Entwicklung durch Nutzungsextensivierung und ergänzende Obstbaumpflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

Abgrenzung von Bereichen mit Festsetzung unterschiedlicher Firstrichtungen

B. Zeichnerische Hinweise

8275 Flurstück mit Flurnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Gebäude Bestand

vorgeschlagene Gebäudestellung mit empfohlener Firstrichtung

Baumbestand

Gehölzbestand

Bauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand)

Baubeschränkungszone (40 m vom Fahrbahnrand)

Flächen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts infolge von Verkehrslärm (Quelle: Schallimmissionsprognose Wölfel, 23.01.2014/12.04.2015), in denen bei Neubaumaßnahmen, baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen Maßnahmen zum Schutz der jeweils zulässigen Nutzungen von Verkehrslärm erforderlich werden (vgl. textliche Festsetzungen).

Lärmpegelbereich für baulichen Schallschutz (DIN 4109)

Bereiche mit Auffüllungen (vgl. Anl. 1.2. des Gutachens)

Bereiche mit Boden bzw. Untergrundverunreinigungen

B1 Zone mit erhöhten PAK-Gehalten (gemäß Anl. 7.1 des Gutachtens)

B2 Zone mit erhöhtem Kohlenwasserstoff-Gehalt (gemäß Anl. 7.1)

B3 Zone mit erhöhten PB-Gehalten (gemäß Anl. 7.2)

- keine Überschreitung der relevanten Prüfwerte für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze
- abfallrechtliche Untersuchung von Aushubmaterial erforderlich nach LAGA 20, II 1.2-2
- bei Aushubarbeiten bzw. im Rahmen von Gründungen oder der Errichtung von Kellern in B1 und B2 sind die Durchführung von Deponiemessungen oder vorsorglich eine gedichte Bauweise und Abdichtung von Gebäudekellern, die in den Untergrund eingreifen, empfohlen
- bei Anlage von Gärten und unbefestigten Freiflächen: Herstellen einer unbelasteten Bodenüberschicht von mind. 60 cm in Nutzgärten, mind. 35 cm bei Kinderspielanlagen und mind. 30 cm in allgemeinen Grün- und Freiflächen
- die Errichtung von privaten Hausa- und Gartenbrunnen, Förder- und Schluckbrunnen ist unzulässig
- das Versickern von Niederschlagswasser aus Dach- und befestigten Flächen ist nicht zulässig bzw. erlaubnispflichtig
- Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn empfohlen
- ggf. Maßnahmen zur Grundwassersanierung / Grundwasserschutz erforderlich, ausgehend von Grundwassermessstellen

Die gekennzeichneten Boden- bzw. Untergrundverunreinigungen und die Erläuterungen in der Begründung und den Anlagen zum Bebauungsplan stellen den Bearbeitungsstand im Vollzug des Bundesbodenschutzgesetzes zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung dar. Bauwerbern wird deshalb empfohlen, sich in Zweifelsfragen an die Bodenschutzbehörde zu wenden.

Grundwassermessstelle

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne

C. Nachrichtliche Übernahmen

A Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6226-0016 kartierte Biotop der Bayerischen Biotopkartierung mit Nr.

Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ 100 - Verordnung vom 10.08.1998)

Quelle: BGI – Beratende Geoingenieure GbR: Bericht Bodenuntersuchungen „Am Beckenweinberg", Stadt Eibelstadt; Beurteilung Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Nutzpflanze, Boden – Grundwasser, 30.06.2016, Indiex. Anlagen 1.2, 7.1 und 7.2

Räumliche Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB — M 1 : 2000

D. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Die Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 In den Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.2.1 Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

1.2.2 In Dorfgebiet (MD 2) sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) und die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.3.1 Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.4.1 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.4.2 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die gemäß Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen (m²). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist als Bestandteil der Bauantragsunterlagen vorzulegen.

1.4.3 Im Gewerbegebiet GE 3 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

1.4.4 Ausgenommen von den oben genannten Nutzungsbeschränkungen nach Ziff. 1.4.2 und 1.4.3 sind bestehende genehmigte Betriebe und Anlagen (inn. der textlichen Hinweise beigefügte Bestandsliste). Diese genießen Bestandsschutz.

1.4.5 Abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge des Hauptgebäudes bis zu 80 m zulässig, sofern ein Nachweis technischer Erfordernisse erbracht wird. Wände zum Schallschutz sind nicht auf die zulässige Baukörperlänge des Hauptgebäudes anzurechnen.

1.5 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.5.1 SO 1 - Schützenhaus

Hier sind Anlagen für den Schießsport des Schützenvereins Eibelstadt zulässig; außerdem Räume für die Schank- und Speisewirtschaft, sowie für Versammlung.

1.5.2 SO 2 – Haus der Musik

Hier sind Anlagen für die örtlichen Musik- bzw. Gesangsvereine zulässig, einschließlich der entsprechenden Nebenräume.

1.5.3 SO 3 – Lagerplatz mit Lagerhallen

Das dargestellte Gebiet wird als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt. Innerhalb der Bezugsfläche sind Überdachte offene Regallager und Garagen zulässig, die im Hochwasserfall durchflutet werden können.

1.5.4 SO 4 - Lagerplatz - Katastrophenschutz

Das bisher als Wertstoffhof genutzte Gelände wird (nach Errichtung des regionalen Wertstoffhofes) als Lagerplatz für den örtlichen Katastrophen- bzw- Hochwasserschutz dienen.

1.5.5 SO 5 und SO 6 - landwirtschaftliche Hallen

Es sind die bestehenden genehmigten landwirtschaftlichen Hallen einschließlich ihrer baulichen Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung zulässig.

1.5.6 In den Sondergebieten SO 3, SO4, SO 5 und SO 6 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die gemäß Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen (m²). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist als Bestandteil der Bauantragsunterlagen vorzulegen.

1.5.7 In den Sondergebieten sind Wohnungen für den Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal nicht zulässig.

1.5.8 Ausgenommen von den Festsetzungen nach Ziff. 1.5.6 und 1.5.7 sind bestehende genehmigte Betriebe und Anlagen (vgl. den textlichen Hinweisen beigefügte Bestandsliste). Diese genießen Bestandsschutz.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) oder der höchstzulässigen Baumassenzahl, sowie maximal zulässiger Gebäudehöhen, jeweils gemäß Planzeichnrik.

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe gilt die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der anliegenden Gebäudeseite.

2.3 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Gebäudeoberkante. Sie ist die maßgebliche Höhe für Gebäude mit Flachdach.

2.4 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite.

3 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Beckenweinberg" gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

4 Schallschutz

4.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauflächen, in denen die Orientierungswerte der zulässigen Schallimmissionen nachts überschritten sind, sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen sowie Nutzungsänderungen für schutzbedürftige Räume (wie bspw. Räume mit Schlaffunktion, Ruheraume) die Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109, durch Raumsituierung (Anordnung an der schallabgewandten Gebäudeseite, Orientierung nach Norden, Südosten) in Verbindung mit anderen Vorkehrungen (wie bspw. Schallschutzfenster mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw- kontrollierter Lüftungsanlage) zu erfüllen. Alternative Nachweise nach Stand der Technik sind möglich.

Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren zu erbringen.

4.2 Für die Ermittlung der baulichen Maßnahmen zum Schallschutz an den Gebäuden nach DIN 4109 sind folgende Lärmpegelbereiche bzw. maßgebliche Außenlärmpegel anzusetzen:

Gebiet	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel tags	nachts
WA 1, WA 2	II - III	< 65 dB (A)	59 - 62 dB (A)
MD, MI 6	II	< 65 dB (A)	59 - 62 dB (A)
MI 2, MI 3, MI 4, MI 5	II - III	< 65 dB (A)	59 - 62 dB (A)
GE 3	IV	< 70 dB (A)	64 dB (A)
SO 1	IV	< 70 dB (A)	64 dB (A)
SO 2	V	< 75 dB (A)	-

Die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei der Auslegung des passiven Schallschutzes ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Immissionen des Bahnverkehrs die Beurteilungspegel nachts nur geringfügig unter den Tageswerten liegen.

Die Schallimmissionsprognose des Büro Wölfel vom 23.01.2014 mit Ergänzungen vom 12.06.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

5 Mindestgrundstücksgröße

5.1 Im WA und MI, pro Hauseinheit:
für Einzelhaus 350 qm (ausgenommen Bestand)
für Doppelhaus 275 qm
für Hausgruppen 200 qm

5.2 Im MI 500 qm (ausgenommen Bestand)

5.3 Im GE und SO 500 qm

6 Einfriedungen

6.1 Im WA und Mi max. 2,00 m.

6.2 Im GE und SO max. 2,50 m.

6.3 Art: Stahlgitter oder Holzzaun mit senkrechten Latten
Maueranschnitt: Oberkante der gesteinten Mauer Straßenseite
Betonfertigteile: gestrichen mit Begrünung zur Straßenseite
Maschendrahtzaun: an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

7 Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

7.1 Plangebiet (PG) 1 +2 (Wohn- und Mischgebiete):

Nebengebäude sind vor den vorderen Baugrenzen bzw. deren Flucht unzulässig.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen zur Straßenbegrenzung einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

Die Garagen sind in Anpassung an das Hauptgebäude mit der gleichen Dachform, Dachneigung sowie Dachfarbe zu errichten. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports mit extensiver Eingrünung.

7.2 Plangebiet (PG) 3 (Gewerbegebiete):

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, sofern zu den benachbarten Baugebieten (PG 1, PG 2) oder öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 2 m eingehalten und diese Fläche bepflanzt wird.

8 Fassaden, Dach- und Gaubengestaltung

8.1 Die Gebäude sind so anzuordnen und zu gestalten, das Landschafts- und Ortsbild nicht zu störenden Farben zu streichen; Holzverkleidungen bzw. Holzhäuser sind zulässig. Im Gewerbegebiet sind auch Alu-Verkleidungen zulässig.

8.2 Als Dacheindeckung sind nur naturrote oder rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Im Gewerbe- und Sondergebiet sind die Dacheindeckungen ausnahmsweise auch in Grautönen bzw. in Anthrazit möglich.

8.3 Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 36°. Sie sind bis zu einer Breite von maximal 2,25 m zulässig; der Abstand untereinander und zum Ortgang muss mind. 1,00 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Trauflänge der Gebäudes betragen.

8.4 Zwerchgiebel sind bis maximal 1/3 der Hauptgebäudelänge zulässig.

9 Geländeveränderungen

9.1 Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist sicherzustellen.

9.2 Geländeunterschiede zwischen den öffentlichen Erschließungsflächen und Baugrundstücken sind auf den privaten Grundstücksflächen durch Böschungen auszugleichen.

9.3 Böschungen steiler als 1 : 1,5 sind unzulässig.

9.4 Auffüllungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbiietes des Mains sind außerhalb der bebauaren Grundstücke und Erschließungsflächen unzulässig.

10 Hochwasserschutz

10.1 Gebäude, die im Bereich des Überschwemmungsgebiets des Mains neu errichtet werden, müssen so eingestellt werden, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 177,17 m ü.NH liegt.

Ausgenommen davon sind Überdachte offene Regallager und Garagen, die im Hochwasserfall durchflutet werden können (vgl. SO 3). Ein für diese ggf. erforderlicher Retentionsausgleich ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Würzburg durch den Verursacher auf dem Grundstück selbst oder an anderer Stelle im Überschwemmungsgebiet des Mains in entsprechender Höhenlage ü NN nachzuweisen.

10.2 Die Keller sind in wasserundurchlässiger Bauart (weiße Wanne) zu errichten.

10.3 Öffnungen im Bereich der Kellerwände sind durch Schächte zu schützen.

11 Grünordnung, Pflanzbindungen, Pflanzgebote

11.1 Öffentlicher Straßenraum, öffentliche Stellplätze

Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme sind als durchgängige Baumreihen mit Pflanzabständen zwischen ca. 10 und 20 m umzusetzen; es ist möglichst eine einheitliche Baumart zu verwenden.

Grünflächen, Baumstandorte und Straßenbemflächen innerhalb des Straßenraumes sind in ihrer Lage flexibel; die genauen Standorte können in der Tiefbauplanung an die örtlichen Erfordernisse (Gehwege, erforderliche Zufahrten, Lage der Stellplätze) angepasst werden.
Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind mit den Tiefbaumaßnahmen auszuführen.

11.2 Öffentliche und private Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung als Retentions- und Versickerungsflächen ist zulässig.

Sie sind mit Laub- oder Obstbaumhochstämmen, Hecken und Gehölzgruppen ohne Standortbindung locker zu bepflanzen.

In der Grünfläche entlang der Stadtmauer sind ggf. abgängige Baumbestände punktuell oder als Baumgruppen durch kleinkronige Laubgehölze oder Obstbaumhochstämme zu ersetzen.

11.3 Pflanzbindungen und Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen, Freiflächengestaltung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume, Hecken und flächigen Gehölzbestände sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der zu erhaltenden Gehölzbestand ist bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Abgängige Hecken- und Gehölzbestände sind durch standortgerechte Gehölze nachzupflanzen. Eine Überbauung ist unzulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, als Betriebs- und Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Deren Nutzung als Retentions- und Versickerungsflächen ist zulässig.

Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist je 10 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzgebote im Bereich von Stellplätzen und die als zu erhaltend festgesetzten Bäume werden angerechnet.

11.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Es sind standortgerechte, innenstadtverträgliche Laubgehölze oder artstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig (vgl. Artenliste in der Begründung).

Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaum, Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18 - 20 cm (Straßenraum, Allee, Baumreihe, Solitärbaum)
Laubbaum, Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14 – 16 cm (Baum- und Gehölzgruppen, ein Stellplatz)
Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
Heister, 2xv, 100-175 cm (Hecke, Gehölzgruppe)
Sträucher, v. Str. 3-5 Tr. 60-60 / 60-100 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

Bei Baumpflanzungen im Straßenraum, innerhalb von Belags- und Erschließungsflächen ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 12 m² oder ein spartenfreier Wurzelraum mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ herzustellen. Die Bäume sind durch sind wirksame Schutzvorrichtungen dauerhaft vor Beschädigungen, bspw. durch rangierende Fahrzeuge, zu schützen.

12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

12.1 Als Flächen und Maßnahmen zu Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden dem Bebauungsplan planexterne Flächen und Maßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto der Stadt Eibelstadt (Flurnr. 1941, 1941/B) mit einem Flächenumgriff von 0,97 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

12.2 Es werden Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung bisher intensiv durch Obstanbau bewirtschaftetter Flächen festgesetzt:

- Erhalt alter Obstbäume
- ergänzende Obstbaumpflanzungen zur Entwicklung von Streuobstwiesen
- Anlage von Heckenstrukturen und Gehölzgruppen auf Böschungsflächen
- Einsaat von Magerrasen durch Mahd und Beweidung, 2x jährlich

12.3 Die Anlage und fachgerechte Pflege der Ausgleichsfläche obliegt der Stadt Eibelstadt und wird mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Würzburg abgestimmt.

12.4 Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

13 Artenschutz

13.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind folgende bauseitliche Beschränkungen und Vorgaben einzuhalten:

- Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- ggf. zu rodende Altbäume mit Höhlen sind auf aktuelle Sommerquartiere für Fledermäuse zu prüfen. Sofern Quartierbäume von Fledermäusen betroffen sind, sind unvermeidbare Rodungen im Oktober durchzuführen. Als Ersatz sind vor der Rodung Fledermauskästen an geeigneten Stellen anzubringen.
- Bauverbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldräumung sind nur außerhalb der Winterruhe von Reptilien, d.h. von April bis September, durchzuführen.
- Vor Abrissarbeiten sind Gebäude auf das Vorhandensein von Nestern in Gebäuden brütender Vogelarten (bspw. Mauersegler, Mehlschwalbe) bzw. Fledermäusen zu überprüfen. Bei Nachweisen der genannten Arten ist der Abriss auf die Wintermonate zu verlegen. Ersatzweise sind Nistfilfen für gebäude- und höhlenbrütende Vogelarten (z.o. Mauersegler, Mehlschwalbe, Wendehals, Spechte) zur Verbesserung des Brutraumangebots und Fledermauskästen an geeigneten Gebäudeaußenwänden oder Altbäumen anzubringen.
- Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.
- Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

13.2 Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind auf den Grundstücken mit besonderen Artvorkommen (vgl. Karte Biotop- und Nutzungstruktur – Bestand und Bewertung im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans) für den Verlust von Lebensstätten für Feldsperling, Vogel und Zauneidechse vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Baubeginn auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführen:

- Anbringen von Fledermauskästen in Bäumen oder Gebäuden je gefälltem Baum (Fledermaus-Kästen)
- Anbringen von Nistkästen oder Nistfilfen für Vögel (Höhlen- und Halbhöhlenkästen)
- artgerechte Gestaltungsmaßnahmen für Reptilien, insbes. Zauneidechse (Anlage von Stein- und Totholzhaufen, Trockenmauern, Gabionen, Bereiche mit grabfähigen, sandigem Material an besonnten Stellen o.ä.) im direkten Umfeld des Eingriffsbereichs mit Lebensraumverlusten.

13.3 Unter 13.2 genannte Maßnahmen sind vor dem Baubeginn öffentlicher Erschließungsanlagen und Stellplätze in die öffentlichen Grünflächen zu integrieren.

13.4 Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen gemäß Ziff. 13.1 und 13.2 sind zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

E. Textliche Hinweise

1 Gebäudegestaltung

Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Bepflanzung zu verputzen oder zu verkleiden.

2 Baugesuche (Baugenehmigungs- und Genehmigungsfreistellungsverfahren, Wasserrechtsverfahren)

In den Planvorlagen ist prüfbar nachzuweisen:

2.1 die Fassaden und Dachgestaltung (Farbe)

2.2 die Art und Höhe der Einfriedung

2.3 die Bepflanzung gemäß Grünordnung, Art. 47 AGBGB ist zu berücksichtigen

2.4 die Anschlüsse an die Erschließungsanlagen gemäß Tiefbauplanung

2.5 das vorhandene Gelände durch nivellierte Aufnahmen

2.6 geplante Geländeveränderungen

2.7 die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke

2.8 Nachweis bezüglich der Einhaltung der festgelegten maximal zulässigen Gierbuschkontingente und der Vorgaben der TA Lärm bzw.

2.9 Nachweis der Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 für Gebäude in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, in denen die Orientierungswerte der zulässigen Schallimmissionen nachts überschritten sind.

Die Schallimmissionsprognose des Büro Wölfel vom 23.01.2014 mit Ergänzungen vom 12.06.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

2.10 Die Errichtung baulicher Anlagen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains, Gewässer I. Ordnung, bedarf der Einzelfallprüfung nach § 78 Abs. 5 WHG in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren.

3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B 13 gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG)

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B13 gelten die Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetzes. So ist die Bauverbotszone ist von jeglicher Bebauung – außer Einfriedungen – freizuhalten. Werbeanlagen jeder Art sind unzulässig. In der Baubeschränkungszone dürfen bauliche oder sonstige Anlagen, wie bspw. großflächige Reklame oder Beleuchtungseinrichtungen, die den Verkehr beeinträchtigen könnten, nicht errichtet werden.

4 Abwasserbeseitigung, Behandlung von Niederschlagswasser

4.1 Das anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen. Auf den Grundstücken ist unmittelbar an der Grenze ein Kontrollschacht vom Anschlussnehmer zu errichten. Dieser muss für Kontroll- und TV-Untersuchungen stets zugänglich und ausreichend groß sein. Dieser Schacht dient auch der wiederkehrenden Prüfung der Dichtheit der Hausanschlussleitungen.

4.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über die belebte und bewachsene Bodenzone zu versickern. Muldenrigolen bei geeignetem Untergrund sollen entsprechend den Vorschriften der Arbeitsblätter A153 und A137 des DWA angelegt werden. Die Nachweise sind zu führen.

4.3 Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Feuerwehrumfahrten, nicht häufig befahrene Wegeflächen sowie offene Lagerflächen sind – soweit nicht betriebstechnische Gründe dem entgegenstehen, und der Nachweis der unbedenklichen Versicherung nach A153 DWA geführt ist – mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen. (z. B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenfugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.).

4.4 Abweichend von Ziff. 4.2 und 4.3 ist die Versicker der Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen und die Errichtung von Versickerungseinrichtungen im Bereich der gekennzeichneten Auffüllungen (vgl. zeichnerischer Hinweis) nicht zulässig. Es ist in die Mischwasserkanalisation abzuleiten. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist hierbei zu beachten. Fall nicht.

5 Grundwasser

Evtl. anfallendes Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser ist zur Versickerung zu bringen. Es darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Die gilt nicht für die Bereiche der Auffüllungen (vgl. Ziff. 4.4).

6 Denkmalpflege

6.1 Bodendenkmäler:
Sollten bei Erschließungen und Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen. Auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG wird hingewiesen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

6.2 Bau- und Kunstdenkmäpflege
Für bauliche Maßnahmen und Bauvorhaben in den der historischen Stadtmauer vorgelagerten Baugebieten MI 6 und WA 2 zwischen Am Schützenring und Mühlenweg ist beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege eine Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG einzuholen.

7 Bepflanzung

Die Anpflanzungen gemäß Grünordnungsplan sind im Baujahr nachzuweisen und innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen. Sämtliche Pflanzungen sind von jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß in Wuchs zu förd