

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich**

MD Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

MD Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO**
- Verkehrsflächen**
- Zulässige Ausführung der Gebäude**

5.1 Konstruktive Widelager bzw. Kniestocke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Spalten max. 1,20 m beträgt.

- Die Gebäude sind hart einzudecken. Für die Dacheindeckung sind naturrote und rotbraune Farbtonne zu wählen. Für Nebengebäude sind Metalleindeckungen zulässig.
- Für Farbanstriche der Gebäude sind gedackte Farben zu wählen.
- Die Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecke muss mind. 0,50 m bis max. 0,80 m über Straßenniveau der Anliegestraße Fl.-Nr. 13 angeordnet werden. Als Bezugspunkt gilt die an das Grundstück angrenzende Fahrbahnunterkante im Mittel bis zur Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.
- Stellplätze, Caragen, Nebenträume, Nebengebäude**
- Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
- Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.
- Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (ggf. in Form von Caragen) zu schaffen.
- Entfriedungen**
- Entfriedungen zum westlich verlaufenden Weg Fl.Nr. 114 sind 3,0 m hinter der Grenze zu errichten.
- Entfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.
- Entfriedungen sind so zu errichten, dass sie bei Hochwasserereignissen den Wasserabfluss nicht erschweren bzw. behindern.
- Abstandsflächen**
- Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BauBO.
- Hauptversorgungsleitungen**

Hier: 1-IV-Netz der Unterfränkischen Überlandzentrale. Bei Grabarbeiten in der Nähe der Anlagen sind die Hinweise des Sicherheitsmerkbogens der UZ Lünefeld eG zwingend einzuhalten.
- Sonstige Planzeichen**

Umgehung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Erweiterungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauBO.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich des Handthaler Bachs sowie des Quellbachs gilt für die Höheneinstellung der Gebäude:
 Die Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecke muss mind. 0,50 m über Straßenniveau der Anliegestraße Fl.-Nr. 13 angeordnet werden. Als Bezugspunkt gilt die an das Grundstück angrenzende Fahrbahnunterkante im Mittel bis zur Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.

- Brandschutz**
- Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden.
- Denkmalschutz**
- Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seeshof, 96117 Miermeisdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- Trinkwasserversorgung**
- Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.
- Schutz vor Grundwasser**
- Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Benachbarte Nutzungen**
- Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen muss gerechnet werden.

- Vollzugsfristen**
- Ausgleichsmaßnahmen**
 Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A 1 istern ist zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Gebäudes plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.
- Sonstige Anpflanzungen**
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.
- Hinweise durch Text**
- Meldung ins Ökoflächenkataster:**
 Nach Art. 9 BayNatSchG ist ein Kompensationsverzeichnis zu führen. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 46 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Lfu) geführt und laufend fortgeschrieben. Alle Gemeinden sind verpflichtet, die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben rechtzeitig nach deren Fertigstellung einschließlich der vom Ökoflächenkataster abgebuchten Flächen mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Lfu) zu melden."
- Versiegelungsgrad:**
 Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und es sind nur solche Freiflächen, Parkplätze und Andienungsbereiche mit einem versickerungsgünstigen Belag, wie z.B. Betonpflaster mit Spaltfülle oder Rasenfüge, Schotterdecke, Schotterrasen etc. auszuführen, für die es erforderlich ist. Insgesamt ist flächensparend zu bauen und die Versiegelung von Flächen mit Beton oder Schwarzdecke auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Bodenarbeiten und Artenschutz:**
 Bodenarbeiten, z.B. Abschieben des Oberbodens, sind außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vögelarten, also nicht im Zeitraum von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bodenarbeiten innerhalb des genannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels Fortführung der Beweidung mit Dammwild oder durch wiederkehrendes Mähen des Baufelds Bodenbrüter auszuschließen.

Würzburg, 19.12.2017
 geändert und ergänzt: 09.04.2018
 geändert und ergänzt: 08.10.2018

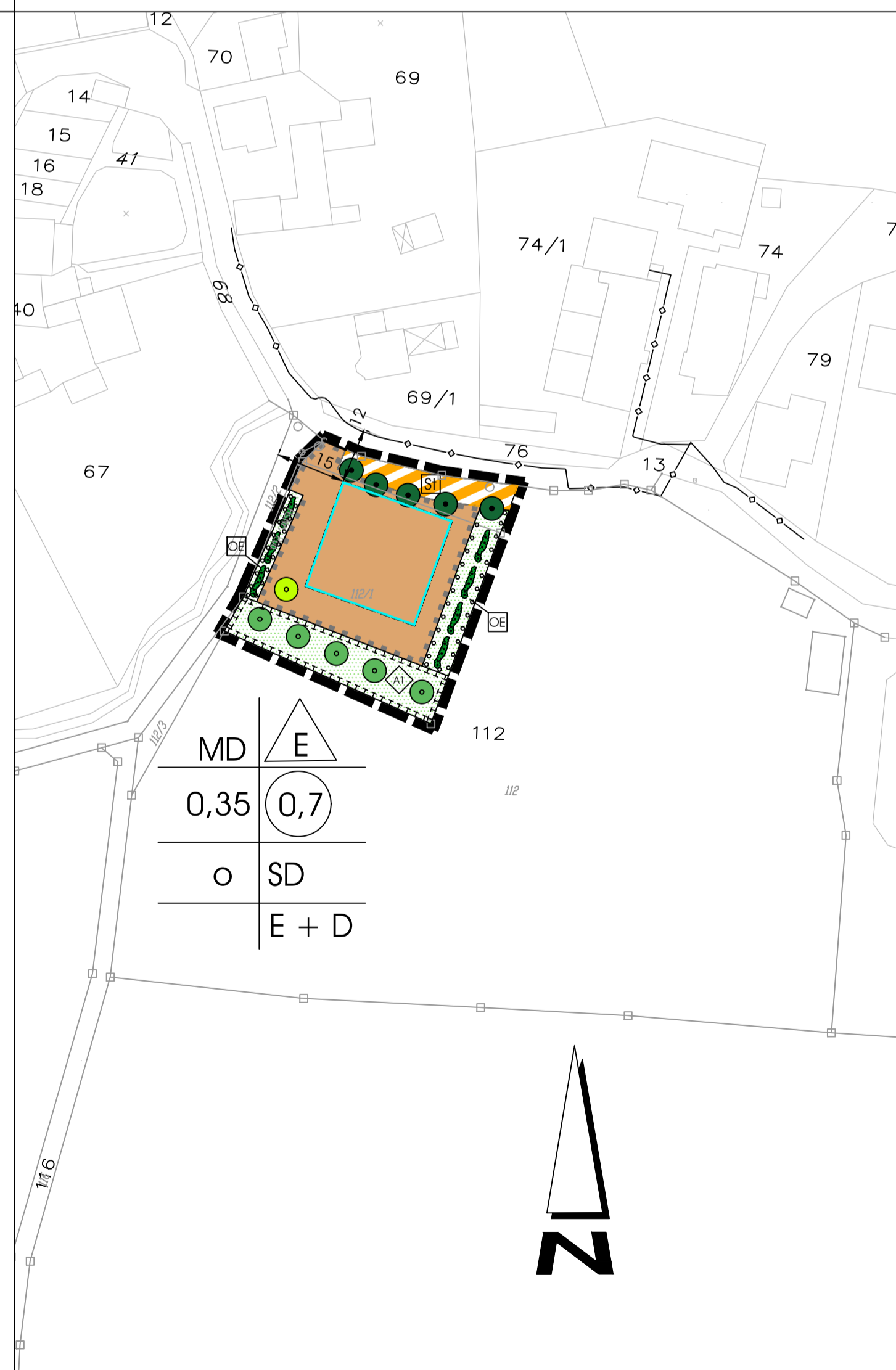
Ingenieurbüro für Bauwesen
 Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
 M. Eng., Sachverständiger Ingenieur
 Fakenstraße 1
 97076 Würzburg
 Bearbeiter:
 M. Eng. Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun

Für den Markt:
 Oberschwarzach, den
 MARKT OBERSCHWARZACH
 Schözt, 1. Bürgermeister

Markt Oberschwarzach
 HANDTHAL
 Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan für ein Dorfgebiet, § 5 BauNVO
 "Südlich des Quellbachs"

M = 1 : 1000



- Wasserwirtschaft**
- Aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich des Handthaler Bachs sowie des Quellbachs gilt für die Höheneinstellung der Gebäude:
 Die Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecke muss mind. 0,50 m über Straßenniveau der Anliegestraße Fl.-Nr. 13 angeordnet werden. Als Bezugspunkt gilt die an das Grundstück angrenzende Fahrbahnunterkante im Mittel bis zur Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.
- Für die Überbauung der Fläche ist ein Retentionsausgleich in Form einer Mulde von der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs in südwestliche Ecke des Geltungsbereichs zur natürlichen Talsohle hin durchzuführen. Die Mulde ist so groß auszubilden, bis der geforderte Retentionsausgleich für die überbaute Fläche (einschließlich Caragen und Terrassen) bei einer Wasserspiegellage von 0,40 m über Gelände erreicht ist. Der Retentionsausgleich ist im Bauangeboten darzustellen und technisch nachzuweisen.
- Keller sind als sog. Weiße Wanne mit 1,3-facher Auftriebssicherheit bei v.g. Wasserspiegellage von 0,40 m über Gelände auszubilden. Alternativ zu einer auftriebssicheren Bauweise, kann das Bauverfahren auch so hochwasserangepasst ausgeführt werden, dass eine Überflutung der tief liegenden Räume (durch Einbau eines Bauwasserhaltungsbrunnens in den Kellerbäumen) in Kauf genommen werden kann.
- Für die Errichtung von Kellerräumen und Fundamenten sowie Rohstellungsgräben wird wegen der Nähe zum Handthaler Bach und das damit verbundenen hoch anstehenden Grundwassers vorübergehend eine Grundwasserabsenkung und -Ableitung erforderlich sein, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, §§ 8, 10 Abs. 1 WHG i.V. m. Art. 42a Abs. 2 BayWWG bedarf. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist mit den entsprechenden Planunterlagen und Beschreibungen durch die bauausführende Firma spätestens 4 Wochen vor Baubeginn beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.
- Für den Geltungsbereich können Hochwasserproblematiken entstehen. Bauverlei haben eigenverantwortlich Sicherungsmaßnahmen vorzuziehen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich.
- Eine Haftung für Hochwasserschäden und etwaige Schadensersatzmöglichkeiten gegenüber dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Schweinfurt, werden ausgeschlossen.
 Aus einer Baugenehmigung lassen sich keine Ansprüche auf staatliche Hilfe bei Hochwasserschäden, auf Durchführung von Unterhaltungs- und Ausbaumaßnahmen am Gewässer oder auf Erstellung von Hochwasseranlagungen herleiten. Es bestehen keinerlei Ansprüche auf Schadenersatz für Schäden, die auf Hochwasser- oder Verkeilungen zurückzuführen sind.
- Unverschmutztes Oberflächenwasser**
- Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden oder zur weiteren Nutzung, in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Regalen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangan werden.
- Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

- Hinweise für die bauliche Ordnung**
- bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
- Grundstücks- und Flurnummern
- Mindestabstände zum Handthaler Bach und zum Quellbach
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Unverschmutztes Oberflächenwasser**
- Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
- Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
 2,5 cbm pro 100 qm befestigte Fläche
- Verschmutztes Oberflächenwasser / Schmutzwasser**
- Verschmutztes Oberflächenwasser / Schmutzwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öftentlichen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- Dränagen**
- Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu versetzen und wieder zusammen zu schließen.
- Wasserversorgung**
- Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313 sowie W 311, zu beachten.
- Entwässerung**
- Die Straßenoberkante stellt die Rücktaubene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalkückbau zu sichern.

- Festsetzungen für die Grünordnung**
- Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB**
- Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten
 Ansatz als Kräutlerwiese aus 70% Gräsern / 30% Kräutern, Heukulturregion 11 / Produktionsraum 7, Ansatz mit 3-4 g pro m², 1-malige Mahd pro Jahr im Frühjahr mit Abtransport des Mähguts.
- Umgehung von Flächen zum Anpflanzen von Stäuchern, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsfläche)
- Ausgleichsfläche, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Südlich des Quellbachs" festgesetzt sind:
 Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Südlich des Quellbachs", gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB, zugeordnet.
 Die Ausgleichsfläche liegt östlich von Handthal.
 A1: "Salbei-Glatthafer-Wiese mit Streuobstbäumen"
 Ziele:
 - Anlage einer Streuobstwiese
 - Entwicklung einer blütenreichen Extensivwiese
 Maßnahmen:
 - Ansatz mit Regio-Saatgut für Salbei-Glatthafer-Wiese aus 30% Kräutler / 70% Gräser, Heukulturregion 11, Produktionsraum 7, Saatgut als Breitsaat 4 g pro m², 1-2-malige Mahd pro Jahr, frühestens ab 15. Juni, Mähgut entfernen.
 - Neuanpflanzung hochstammiger, lokaltypischer Obstbäume sowie Walnuß
 - Umwandlung einer Fettwiese in eine blütenreiche, extensive Streuobstwiese
- Für alle Bepflanzungen der Ausgleichsfläche darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.
- Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme stehender Planmaßnahmen und Einsohlen hat der Markt Oberschwarzach mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen erfolgt.
- Pflanzpflichten auf privaten Flächen**
- Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt (Zw), Stammumfang (StU) 10-12 cm etwaige Standortbindung:
 Apfel: Rote Sternreife, Bohrapfel, Boskap, Danziger Kantapfel, Eibachshöfer, Gewürzluken, Hauptapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglinds, Pinova, Pilot, Pios, Rowena
 Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Philippbirne, Katzenkapi, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue
 Kirsche
 Walnuss
 Private Hecke als Ortsrandbegrenzung:
 1-zellige Landschaftshecke, Arten II, Auswahlliste
 Pflanzung von heimischen Stäuchern (St): 2 x verschult (2 x), 100-150 cm und Heister (v.Hel), ohne Ballen (o.B.), 175-200 cm, in 2er-Gruppen oder einzeln
 Stäucher:
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Cotoneaster monogyna - erigittiger Weißdorn
 Cornus sanguinea - roter Hartleugel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Viburnum lantana - Waldfäule-Schneeball
 Rosa spec. - heim. Wildrose
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Heister:
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hornbuche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
- Erhaltung bestehender Bäume, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB
- Pro 300 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum i.V.H. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen:
 Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum, 2 x verpflanzt (Zw), Stammumfang (StU) 10-12 cm, ohne Standortbindung.
 Auswahl:
 Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
 Apfel: Rote Sternreife, Bohrapfel, Boskap, Danziger Kantapfel, Eibachshöfer, Gewürzluken, Hauptapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglinds, Pinova, Pilot, Pios, Rowena
 Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Philippbirne, Katzenkapi, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue
 Kirsche
- Pflanzenqualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

- Verfahrensvermerke
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich des Quellbachs" für ein Dorfgebiet nach §5 BauNVO beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis 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 , hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom bis erneut beauftragt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom wurde mit der Begründung, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Oberschwarzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan "Südlich des Quellbachs", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Oberschwarzach, den Siegel
 Schözt, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
 Oberschwarzach, den Siegel
 Schözt, 1. Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsbüchlich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedem allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Oberschwarzach, den Siegel
 Schözt, 1. Bürgermeister