



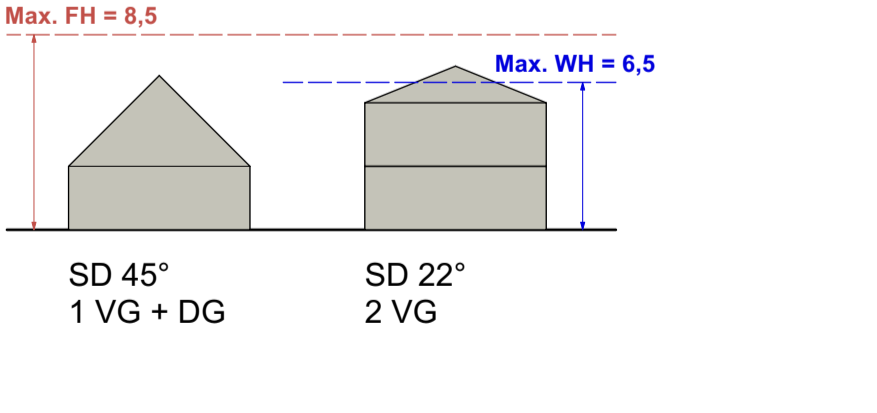
Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauBG und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,35** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0,7** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- nur Einzelhäuser zulässig
- E** Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- ED** offene Bauweise
- WH 6,50 m** maximal zulässige Wandhöhe in Meter
- FH 8,50 m** maximal zulässige Firsthöhe in Meter
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsbenutzter Bereich
- Fußweg
- landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltung
- Pflanzgebiet: Laubbaumhochstamm II. oder III. Ordnung bzw. Obstbaumhochstamm mit Stückzahlbindung
- Pflanzgebiet: Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung
- Pflanzgebiet: Obstbaumhochstamm mit Stückzahl- und Standortbindung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anlage einer Extensivwiese mit Regio-Saatgut

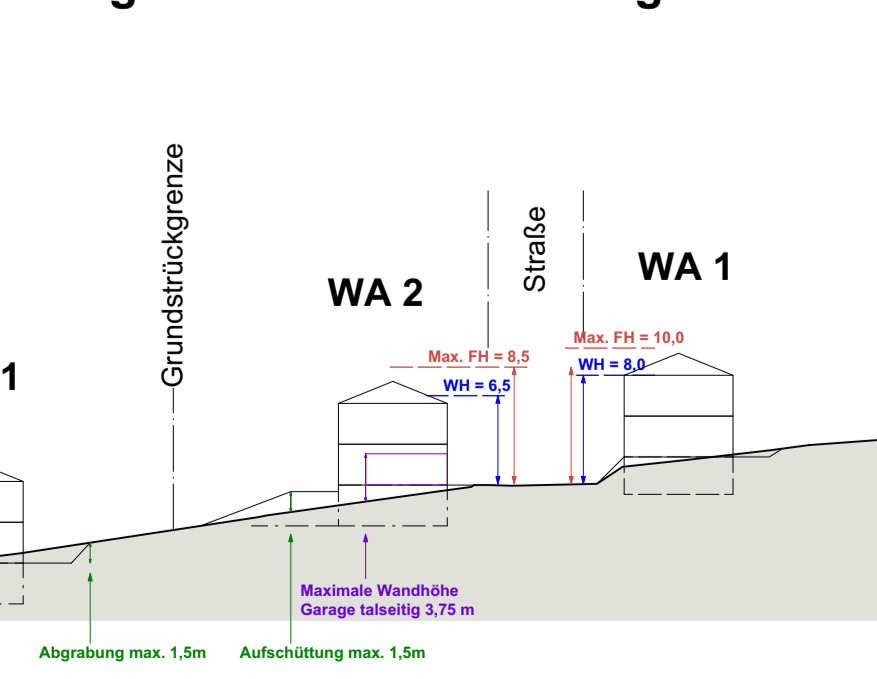
Textliche Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 2435** bestehende Flurnummern
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 255** Höhenlinien (in m)
- Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers

Mögliche Gebäudetypen



Mögliche Höheneinstellung



Textliche Festsetzungen nach § 9 BauBG und Art. 81 BayBO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 - 1.2 Nicht zulässig sind:
 - Gewerblich betriebene Funkeanlagen gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4b BayBO
- 1.3 Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:**
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 1,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 2,
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 3
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 4
 - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 5.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Wandhöhe**
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze mit dem mit dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgeblich, von der aus die Grundstückszufahrt zulässig ist.
 - 2.2 Firsthöhe**
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze mit dem Baugrundstück und der oberen Kante des Firstes. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgeblich, von der aus die Grundstückszufahrt zulässig ist.
- 3. Abstandsflächen, Bauweise, überbaubare Fläche**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind im WA 2 an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen bis zu einer maximalen Wandhöhe von 3,75 m abstandsflächenfrei.

- 4. Einfriedungen**
4.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen bzw. haben dem Geländeverlauf zu folgen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Als geschlossene Einfriedungen zählen Einfriedungen, die überwiegend keine Durchsicht gewährt wie z.B. Mauern, Palisaden, Gabionen, Holz- oder Kunststoffwände. Kleinere Sichtbereiche wie Fenster oder Gitter in ansonsten überwiegend geschlossenen Wänden bleiben außer Betracht.
4.2 Als Einfriedungen sind Laubgehölzhecken, Holzlatenzäune mit Latten, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig (braune, graue oder grüne Farbton). Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen beispielsweise mit Planen oder Matten ist unzulässig.
4.3 Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Der Abstand zwischen natürlichem Gelände und der Unterseite der Einfriedung muss mindestens 15 cm betragen.
4.4 Einfriedungen zum öffentlichen Raum: Die zulässige Höhe von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen beträgt max. 1,50 m über Fußweg bzw. Fahrbahnoberkante. Die zulässige Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen beträgt max. 1,50 m über dem tatsächlichen Gelände. Maschendrahtzäune als Einfriedung zum Straßenraum sind mit Laubgehölzhecken zu hinterpflanzen.
- 4.5 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken:** Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken beträgt max. 1,50 m über dem tatsächlichen Gelände. Sichtschutz in Form von Terrassen und in direktem Anschluss an das Gebäude auf einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m über dem tatsächlichen Gelände zulässig.

- 5. Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländeveränderungen)**
 - 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen sind bis zu 1,5 m und Abgrabungen bis zu 1,5 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.
Böschungen, die der Abfangung des Straßenkörpers dienen, dürfen nicht abgegraben werden.
 - 5.2 Stützmauern und Geländeaufbauungen**
5.2.1 Alle Auffüllungen und Abgrabungen des Baugrundstückes gegenüber den Nachbargrundstücken sind mit Böschungen abzufangen. Stützmauern zur Geländeaufbauung an den Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind nur im Bereich von Garagen zulässig.
5.2.2 Gegenüber öffentlichen Straßen sind Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,50 m gemessen ab Fahrbahnoberfläche zulässig. Die der Abfangung einer zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschung dienen.
5.2.3 Bei Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist die Errichtung von Bauteilen mit Stützfunktion wie z.B. Palisaden, Winkelstützelementen, Gabionen etc. bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m gemessen vom natürlichen Gelände aus, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
5.2.4 Bei Aufschüttungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist die Errichtung von Bauteilen mit Stützfunktion wie z.B. Palisaden, Winkelstützelementen, Gabionen etc. bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gemessen vom natürlichen Gelände aus, auch außerhalb der Baugrenzen im Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
5.2.5 Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Stützmauern im Bereich von Garagen. Stützmauern sind in Beton oder Mauerwerk auszuführen.
- 6. Dachform, Dachneigung, Gauen, Eindeckung**
 - 6.1 Zulässig sind symmetrische Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-45°.
 - 6.2 Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - 6.3 Gauben: Gauben müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Gebäudeseite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 3,00 m (außenmaß der Seitenwände). Der Mindestabstand der Dachgauben und Dachliegenfenster beträgt: untereinander 1,20 m, zum Ortsgang 2,00 m und zum First 0,50 m.
 - 6.4 Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen. Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen. Die Gesamtlänge des Zwerchgiebels oder Zwerchhauses darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Mindestabstand des Zwerchgiebels oder Zwerchhauses beträgt: zum Ortsgang 2,00 m und zum First 1,00 m.
 - 6.5 Je Dachseite ist nur eine einheitliche Form an Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) zulässig.
 - 6.6 Als Dachdeckung sind naturrote, braune oder graue Dachziegel oder Dachsteine sowie Gründächer und bekiesete Dächer zulässig. Außerdem sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen zulässig. Andere glänzende oder spiegelnde Eindeckungen sind nicht zulässig.
 - 6.7 Die Module von Fotovoltaikanlagen sind bei geeigneten Dächern nur in dachbündiger, nicht aufgeständerter Ausführung zulässig.
- 7. Nebengebäude, Garagen und Carports**
 - 7.1 Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 7.2 Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,00 m. Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des künftigen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Abweichend davon gilt im WA 2 eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,75 m.
 - 7.3 Zulässige Dachformen für Garagen sind Satteldächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes sowie Flachdächer. Die Dachdeckung von Garagen mit Satteldächern ist der Deckung des Hauptgebäudes anzupassen. Unabhängig von der Deckung sind Hauptgebäude sind für Nebengebäude Gründächer zulässig.
 - 7.4 Carports oder Garagen mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten zu begrünen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm.
 - 7.5 Zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich wird, abweichend von § 2 (1) GaStellV, ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt.
 - 7.6 Nebengebäude sind zwischen der straßenfahrenden Fassadenfläche und der Straße unzulässig.
 - 7.7 Photovoltaik- und Solarmodule sind auf Flachdächern nur in aufgeständerter Ausführung zulässig. Die Dachflächen sind unter und zwischen den Modulen zu begrünen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf dem Dach sind von der Fassade um mindestens 2,50 m zurückgesetzt auszuführen.
- 8. Gestaltung baulicher Anlagen**
 - 8.1 Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Sichtmauerwerk und Glas zulässig.
 - 8.2 Als Fassadenfarben sind helle und gedeckte Farbton wie folgt zu verwenden:
 1. Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %.
 2. Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %.
 3. Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot (davon max. 50 % Rot) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.
 - 8.3 Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
- 9. Anpassungsgebiete**
Zusammengebauter Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für:
- Dachform und Dachneigung
- Material, Form und Farbe der Dachdeckung
- Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
Maßgebend für die Gestaltung ist das zuerst vorstehende Gebäude.
- 10. Grünordnung**
10.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind groß- oder mittelkronige Laubbäume (Baum I. oder II. Ordnung oder Obstbaumhochstamm) gemäß Pflanzenvorschlagsliste A (Pflanzengröße Laubbaum-Obstbaumhochstamm mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung) in der festgesetzten Stückzahl anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
Pflanzenvorschlagsliste A (S = in Sorten)
1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)
Quercus fainetto - Ungarische Eiche
Sophora japonica - Schnurbaum
Tilia cordata - Winter-Linde (S, z.B. „Rancho“, „Greenspire“...)
Tilia tomentosa - Silber-Linde (S, z.B. „Brabant“)
Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Rebona“).
2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
Aesculus x carnea - Rotblühende Kastanie (z.B. „Brioti“)
Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. „Elsrijk“)
Alnus spaethii - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche (S, z.B. „Frans Fontaine“)
Celtis australis - Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche (S, z.B. „Raywood“)
Gleditsia triacanthos - Lederhülsebaum (S, z.B. „Shademaster“)
Juglans regia - Walnuss
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. „Plena“)
Pyrus calleryana „Chanticleer“, Stadtbirne
Sorbus torminalis - Elsbeere
Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“).
Zelkova serrata - Zelkove (S, z.B. Green Vase“).
10.2 Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Fläche am Rückhaltebecken auf Fl.Nr. 4329 werden 12 Obstbaum-Hochstämme (einschl. Wildobstarten) gemäß Pflanzenvorschlagsliste C im Abstand von ca. 12 m zur landschaftlichen Einbindung des Beckens und als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A 3 gepflanzt.
Pflanzenvorschlagsliste C
Obstbäume als Hochstamm
Walnuss - Juglans regia
Speierling - Sorbus domestica
Elsbeere - Sorbus torminalis
Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“)
Zelkova serrata - Zelkove (S, z.B. Green Vase“).
Die außerhalb des Rückhaltebeckens liegenden Flächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 4329 sind als Extensivwiese mit Regio-Saatgut (Herkuftsgebiet UG 11) herzustellen.

- 10.3 Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter mittel- oder kleinkröniger Laubbaum (Baum II. oder III. Ordnung oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzenvorschlagsliste B (Pflanzgebiet Laubbaum-Obstbaumhochstamm ohne Standortbindung) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.**
Ereilene Obstbäume des Bestandes werden auf diese Festsetzung 10.3 angerechnet.
Pflanzenvorschlagsliste B
Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
Aesculus x carnea - Rotblühende Kastanie (z.B. „Brioti“)
Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. „Elsrijk“)
Alnus x spaethii - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche (S, z.B. „Frans Fontaine“)
Gleditsia triacanthos - Lederhülsebaum (S, z.B. „Shademaster“)
Juglans regia - Walnuss
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. „Plena“)
Pyrus calleryana „Chanticleer“, Stadtbirne
Sorbus torminalis - Elsbeere
Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“).
Baumarten III. Ordnung (bis ca. 12 m Höhe):
Acer monspessulanum - Franz-Ahorn
Acer opalus - Italienischer Ahorn
Acer pulchellum - Felsenbirne
Amelanchier lamarckii - Pfaffenhütchen, Apfeldorn, Rottorn,.....
Crataegus spec. - Manna-Esche
Fraxinus ornus - Manna-Esche
Magnolia kobus - Koba-Magnolie
Milius spec. - Zierapfel (S, z.B. „Torino“, M. tachonoskii)
Pyrus bursaria - Eisenhülsebaum (S, z.B. „Vanessa“)
Prunus spec. - Zierkirschen
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere (S, z.B. „Brouwers“)
außerdem Obstbäume (hochstämmig).
- 10.4 Kfz-Stellplätze** und deren Zufahrten sind (teil-)versickerungsfähig anzulegen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.
- 10.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO**
10.5.1 Die Vorschriften nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserarmnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen, wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:
10.5.2 Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen offengrünen Belägen (Rasenfläche, Drainage, wassergebundene Beläge, sog. Okopflaster) zu befestigen. Eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers ist auch über die belebten Bodenschichten zulässig.
10.5.3 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze / Carports in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht grünerisch zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 20% der Vegetationsflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.
10.5.4 Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m tiefen Gebäudeschicht nicht zulässig.
10.5.5 Reine Folienabdeckungen sind unzulässig. Teilflächen sind nur bei permanent wassergeführten Gartenteichen zulässig.
- 10.6 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen** müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 10.7 Die anzupflanzenden Bäume** sind für einen Zeitraum von mindestens 2 Vegetationsperioden fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 10.8 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen** werden festgelegt:
- Laubbäume (I. und II. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/18cm Stammumfang, Stammumfang Obstbäume Pflanzliste C als Hochstamm, 2 x bzw. 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang
- Laubbäume (I. und II. Ordnung auf Privatgrundstücken) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 14/16cm Stammumfang Obstbäume als Hochstamm, 2 x bzw. 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang
- 10.9 Die Baum- und Pflanzgruben für die straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen** sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,00 m³ herzustellen. Mindestens 6,00m² sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsstabilen Baustoffstrates herzustellen.

- ### TEXTLICHE HINWEISE
- 1. Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)**
Gemäß Art. 7, 1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalsrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Gem. § 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Marmorfeld, zu melden. Aufgedundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Des Weiteren soll vor Beginn der Ausgrabarbeiten das Landesamt verständigt werden.
 - 2. Leitungen**
Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bauempfehlungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“). Des weiteren wird auf die DVGW Arbeitsblätter G 462 und W 403 sowie das „Merkbild über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.
 - 3. Aufschüttungen und Abgrabungen**
Zwischen den geplanten Baumstandorten anliegende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Bei Auffüllungen sind die Vorsorgewerte der BBOStV zu beachten.
 - 4. Umgang mit Niederschlagswasser**
Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 138, A 117 hingewiesen.
 - 5. Altalagungen**
Sollten Altalagungen angetroffen werden, so sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Schaffhausen zu erkunden und zu beseitigen.
 - 6. Landwirtschaft**
Es wird darauf hingewiesen, dass infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, in Ausnahmefällen auch unüblichen Zellen, zu erwarten sind.

- ### Verfahrensvermerke
- 1) Der Gemeinderat Helmstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.03.2018 die Aufstellung der des Bebauungsplanes „Messingheilfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - 2) Zu dem Vorentwurf in der Fassung vom 07.02.2021 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - 3) Der Vorentwurf in der Fassung vom 07.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgesetzt.
 - 2) Zu dem Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - 3) Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgesetzt.
 - 4) Der Markt Helmstadt hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.
 - 5) Ausgefertigt
Helmstadt, den
 - (Siegel)
(T. Klembt, 1. Bürgermeister)
 - 6) Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Helmstadt, den
 - (Siegel)
(T. Klembt, 1. Bürgermeister)

- ### GESETZLICHE GRUNDLAGE
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768)
1. Als Ausgleichsmaßnahme A 1 wird auf Fl.Nr. 3924 eine Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C mit 2.711 m² angelegt. Die Flächen sind mit Regio-Saatgut (Herkuftsgebiet UG 11) einzusäen und 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
 2. Als Ausgleichsmaßnahme A 2 wird im Norden des Offenlandanteils der Fl.Nr. 4962 mit insgesamt 4.114 m² auf einem ca. 5 m breiten Streifen eine drei- bis vierreihige Hecken mit heimischen Landschaftsgehölzen gepflanzt (ca. 452 m²). Auf der verbleibenden Fläche werden Obstbaumhochstämme in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C gepflanzt und die Fläche mit Regio-Saatgut (Herkuftsgebiet UG 11) eingesät. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen, das Mähgut zu entfernen.
 3. Ausgleichsmaßnahme A3 siehe Festsetzung 10.2.
 4. Als Ausgleichsmaßnahme A4 wird auf der östlichen, ca. 1.175 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 4303 eine Reihe von Obstbaumhochstämmen in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C gepflanzt und die Fläche mit Regio-Saatgut (Herkuftsgebiet UG 11) eingesät. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen, das Mähgut zu entfernen.
 - 11.5 Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für die bodenbrütenden Vogelarten wird die Ausgleichsmaßnahme A5 auf einer ca. 1.100 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 1218 festgesetzt. Hier ist ein schmaler, langgestreckter Bühlstreifen auf der gesamten Länge des Flurstücks mit einer Breite von 4 m anzulegen.
Für den Bühlstreifen ist die Einsatz einer entsprechenden Blütmischung (z.B. „Veitshöchheimer Lebensraumprogramm“) vorzunehmen.
- Eine Erneuerung des Bühlstreifens muss spätestens erfolgen, wenn die Vegetation auf der Bühlfläche zu dicht wird (erfahrungsgemäß nach spätestens 4 - 5 Jahren). Die Erneuerung muss Bodenbearbeitung (Umbruch und Neuaussa) außerhalb der Brutzellen, aber bevorzugt Ende Februar bis Anfang März.
- Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln wie auch die mechanische Unkrautbekämpfung während der Vegetationszeit (15.03. bis 01.07.) sind nicht zulässig.
- Der Streifen kann auf dem Flurstück rotieren (Rotationsbrache).
 - 11.6 Die Flächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
 - 11.7 Auf Düngung und Pflanzenschutz ist auf allen artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen zu verzichten.

Markt Helmstadt

Bebauungsplan „Messingheilfeld“

VORENTWURF

M 1:1.000

aufgestellt: 07.07.2021 geändert:	bearbeitet: Klose / Wegner gezeichnet: Klose geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931 991 3870 Fax 0931 991 3871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de
Miriam Glanz Landschaftsarchitektin	Miriam Glanz Landschaftsarchitektin Am Wacholderrain 23 97618 Leutershausen Tel. 0977198769 Fax 097712492 info@planungsbuero-glanz.de
Köhl Beratende Ingenieure	
Tiefbautech. Büro Köhl Würzburg GmbH Konradstraße 9, 97072 Würzburg Tel. 0931 63 55 00-0 Fax 0931 63 55 30 49 info@b-koehl.de www.b-koehl.de	