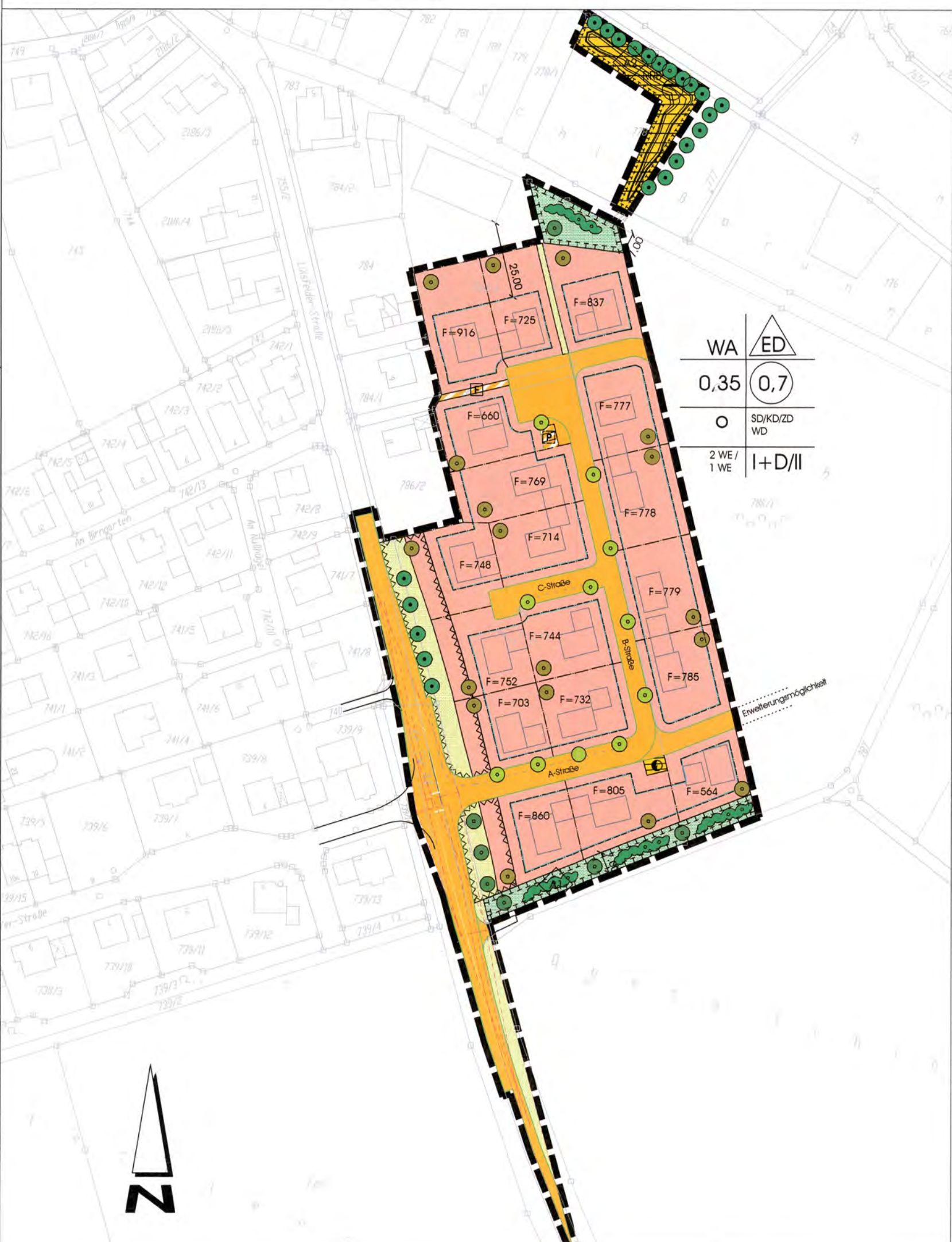


- A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung**
1. Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schloßgarten II"
2. Art der baulichen Nutzung
- Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:
- Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO
- Baugrenze
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- allgemeines Wohngebiet, zugelassen sind:
- Zulässig sind Sattler-, Walm-, Krüppelwalm-, und Zeltdach.
- zugelassen sind weiterhin: ein- oder zweigeschossige Bauweise
- I+D**
- Edgeschoss und Dachgeschoss
- Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m ab Rohbauoberkante des Edgeschossbodens bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachmitte betragen. Die Sochebene darf maximal 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Höhenstellung gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Für Grundstücke gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante der S-Straße im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
- II**
- Edgeschoss und Obergeschoss
- Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m ab Rohbauoberkante des Edgeschossbodens bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachmitte betragen. Die Sochebene darf maximal 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Höhenstellung gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Für Grundstücke gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante der S-Straße im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
- 2 WE**
1 WE
- maximal zulässige Anzahl an Wohnheiten je Einzelhaus: 2
maximal zulässige Anzahl an Wohnheiten je Doppelhaushälfte: 1
4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche, mit schematischer Darstellung der vorgeschlagenen Parkstellen und Gehweg
- Straßenverkehrsfläche, mit schematischer Darstellung der Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Fußweg
- Parkplatz
- Isoliertecke, sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedung o.ä. höher als 80cm über OK Straße fernhalten bzw. bezaunern
- Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freihalten sind: hier: 15 m Anbauverbotzone zur Kleiststraße SW 44 (Art. 23 U. 24 BayRWVG)
5. Zulässige Ausführung der Gebäude
- 5.1 Konstruktive Widerlager bzw. Kniebocke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenkante der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sporen max. 1,50 m beträgt



5. $F=764$ Grundstücksgrößen, geplant
6. Flächenschema der Nutzungsschablonen
7. Trinkwasserversorgung
- 7.1 Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.
8. Straßenverkehrsflächen geplant
9. Unverschmutztes Oberflächenwasser
- 9.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte zur weiteren Nutzung, in Sammelbehältern z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Fräbächen, Rigolen oder Zisternen mit Überläufen zu Regenkanälen oder Regenwasserspeichern aufzufangen werden.
- 9.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
- 9.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
- 9.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche
10. Verschmutztes Oberflächenwasser
- 10.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit abtötenden Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflusssplattabdeckungen einzubauen.
11. Dämmungen
- 11.1 Vorhandene Dämmstränge oder Hausdämmungen dürfen nicht an der Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Dämmungen sind im Bereich der Baugruben im Arbeitsbereich zu verankern und wieder zusammen zu schließen.
12. Wasserversorgung
- 12.1 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.
13. Entwässerung
- 13.1 Die Straßenoberkante stellt die Rücklaufebene dar. Gemäß DIN 1966 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalarücklauf zu sichern.
14. Böschungen und dergleichen
- 14.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundflächen gehören.
15. Brandschutz
- 15.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzabschirmen sind entsprechend der DIN 14790, Flächen für die Feuerwehren auf Grundrücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden.
16. Denkmalschutz
- 16.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmalen. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzeihen, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seeshof, 90117 Memmelsdorf und/oder dem Landesamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
17. Schutz vor Grundwasser
- 17.1 Der Grundwasserschutz auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergründungen durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wände) zu schützen. Grundwassererschwörungen von ca. 1m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Abeten von Grund-, Quell- oder Dünngewässern in die Kanalisation ist nicht zulässig.
18. Benachbarte Nutzungen
- Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Mist oder Gülle, mit Spitzene bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.



- C) Festsetzungen für die Grünordnung**
1. Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB
- 1.1 Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzflächen:
- Ansatz mit Schmelztrags- und Wildblumenansaat aus 50% Wildblumen / 10% Gräser, Heurückengrün 11 / Produktionsraum 7.
- Ansatz mit 2 g pro m², 1-malige Mahd pro Jahr im Frühjahr mit Abtransport des Mähguts
- Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzflächen
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Hier: Ausgleichsflächen oder Vermeidungsmaßnahmen)
- 1.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schloßgarten II" festgesetzt sind
- Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Schloßgarten II", gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, zugeordnet.
- Die Ausgleichsflächen liegen südöstlich von Frankenhilfheim.
- Die Ausgleichsflächen sind:
- A1: "Ordnungsbildung mit landschaftlichen Hecken und Obstbaumplantagen"
- Ziele:
- Entwicklung eines artreichen Gras- und Krautstraus
 - Herstellen einer landschaftlichen Hecke im Wechsel mit Obstbaum
- Maßnahmen:
- Einsatz der Fläche mit Regio-Saatgut RM 8.1 Variante 1
 - Pflanzung von 3-4 zelligen, landschaftlichen Hecken, ausschließlich aus Strauchern, entlang des süd. Baugrubengrunds
 - Pflanzung von Obstbäumen, Birnen, Auswahl nach Sortenliste
 - Anordnung der Ausrichtung der Hecke von 4-zellig auf 3-zellig ausschließlich auf der Südseite
 - 1-malige Mahd ab Ende Juni mit Abtransport des Mähguts
- A2: "Inhaltliches Regenrückhaltebecken"
- Ziele:
- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit vorwiegend flachen Uferzonen
 - Artreiches Sträucherland
 - Erhalt der bestehenden Kopfleiden
- Maßnahmen:
- Ausbildung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit geschwungener Uferlinie
 - soweit möglich flache Uferzone
 - Ansatz des Weges um das Becken mit RM 8.1 Variante 1
 - Anordnung der Bepflanzung und Zone mit RM 7.1.2
 - 1-malige Mahd ab Ende Juni mit Abtransport des Mähguts
- A3: "Käufeweise mit Steuercoburner"
- Ziele:
- Entwicklung einer blütenreichen Käufeweise
 - Pflanzung von lokaltypischen Obstbäumen & Wildobstbäumen
- Maßnahmen:
- Einsatz der Flächen mit Regio- Saatgut für Saibel-Glatthaferwiese aus 50% Kräutern / 70% Gräser, Heurückengrün 11 / Produktionsraum 7, Saatgut als Beibehalt mit 3-4 g pro m², 1-2 malige Mahd pro Jahr, frühester Mähzeitpunkt ab dem 15. Juni, Abtransport des Mähguts, Mähgut als Düngemittel auf dem Gelände
 - Pflanzung von Wildobstbäumen und lokaltypischen Obstbäumen im Verhältnis 50% / 50%
 - die vor der Ausführung zu erstellende Pflanzung mit Baumartenverteilung ist im Entwurf mit der Unteren Naturschutzbehörde für die Ausführung zu bestätigen.
- 1.3
- 1.4 Für die Bepflanzungen der Ausgleichsflächen darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.
- 1.5 Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung oder im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsparungen hat die Gemeinde Frankenwinheim mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwei Anträge zum Pflanz- und Ansaatzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertesatzung mit Protokoll erfolgt.
2. Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB
- 2.1
- Laubbäume III, Ordnung
- Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt (Zw), Stammumfang (StU) 14-16 cm, ungefähre Standort:
- Acer campestre ElBK
 - Acer platanoides Globatum
 - Prunus padus Albecki
 - Rosa pseudacacia Umbrauliefer
 - Carpinus betulus Folligata
 - Keigelehen
 - Kugeloborn
 - Taubertulene
 - Kugel-Flechte
 - Säulenhanfbuche
- Obstbaum: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm, ungefähre Standort:
- Birne: Schweizer Wassereibe, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmilch, Pflaumenrose, Gute Graue
- Wildobstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt (Zw), Stammumfang (StU) 10-12 cm, ungefähre Standort:
- Vogelkirsche, Holzikirne, Wildbirne, Eibeebe, Spielerei
- Obstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt (Zw), Stammumfang (StU) 10-12 cm:
- Apfel: Rote Sterneneife, Bohmpfäfel, Bolkap, Danziger Kantapfel, Eibachhahn, Gewürzäpfel, Hauapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Wintergoldapfel, Winterambur, Reginald, Pinova, Pfaf, Rosa, Rowena
 - Birne: Schweizer Wassereibe, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmilch, Pflaumenrose, Gute Graue
- 3-4 zellige helwachsene, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Strauchern (StU.), 2 x verpflanzt (Zw), 70-90 cm
- Grünfläche
- | | | | | | | | | | |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Ps | Ma | Li | Ro | Ro | Cs | Vi | Lx | Eu | Ps |
| Ps | Rh | Li | Cr | Ro | Cs | Vi | Lx | Eu | Ps |
| Ps | Rh | Cr | Ca | Ca | Cs | Sh | Sh | Ma | Ps |
- ± 1,50
- 2.2
- Erhaltung bestehender Obstbäume gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB
- 2.3
- Pflanzanzahl
- Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulplanen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
- 2.4
- Pflanzanzahl und Wurzelsaum
- Den festgesetzten Bäume ist ausreichende Wurzelsaum (mind. 4 m Baumschleife des Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
3. Pflanzpflichten auf privaten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB
- 3.1
- Pro 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein kleinerer Laubbäume III, Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- Mindestgröße: Laubbäume bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt (Zw), Stammumfang (StU) 10-12 cm ohne Standortbindung.
- Auswahl:
- Feldoborn, Eibeebe, Birne, Meißeneibe
 - Apfel: Rote Sterneneife, Bohmpfäfel, Bolkap, Danziger Kantapfel, Eibachhahn, Gewürzäpfel, Hauapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Wintergoldapfel, Winterambur, Reginald, Pinova, Pfaf, Rosa, Rowena
 - Birne: Schweizer Wassereibe, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmilch, Pflaumenrose, Gute Graue
- 3.2
- Pflanzanzahl
- Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulplanen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

4. Vollzugsfristen
- 4.1 Ausgleichsmaßnahmen
- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 und A3 sind zum nächstmöglichen Planstermin nach Fertigstellung des Erschließungsstraßenbaus planmäßig, vollständig und fachgerecht auszuführen.
- 4.2 Sonstige Anfordernisse
- Die verbindlichen Anfordernisse sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.
- D) Hinweise durch Text
1. Meldung ins Ökofachkataster:
- Nach Art. 9 BayNatSchG ist ein Komplexkataster zu führen. Das Ökofachkataster (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 Eingriffsvorfällen rechtzeitig nach deren Fertigstellung einschließlich der vom Ökofachkataster abgeleiteten Flächen mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Lfu) zu melden.
2. Verriegelungsplan
- Es sind im öffentlichen und privaten Bereich, wo funktionell möglich, bevorzugt verriegelungsfähige Belegarten, wie Schottersteinen, Plaster mit Splitt oder Rasengras, Rasengrassteine etc. zu verwenden, um den Verriegelungsgrad zu minimieren.
3. Bodenarbeiten und Artenschutz
- Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Brutzeit der oberirdisch lebenden Vögel, also nicht im Zeitraum von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bodenarbeiten innerhalb des vorgeschriebenen Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer soundierten Schwarztrache Bodenbrüter auszuschließen.

Wüstung, 17.10.2016 geändert und ergänzt, 18.09.2017

19.02.2018

Ingenieuramt für Wasserbau
Dipl.-Ing. Gert Wüstung
M. Wegmann
Falkenbergstr. 1
97074 Würzburg
14227

Für die Gemeinde:
Frankenwinheim, am 20.02.2018
Gemeinde Frankenwinheim

Gemeinde Frankenwinheim
FRANKENWINHEIM
Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet "Schloßgarten II" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Schloßgarten II"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 12.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schloßgarten II" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Schloßgarten II" für ein allgemeines Wohngebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2016 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 17.10.2016, hat in der Zeit vom 05.12.2016 bis 10.01.2017 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 17.10.2016, hat in der Zeit vom 05.12.2016 bis 10.01.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 18.09.2017, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 07.11.2017 bis 07.12.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 18.09.2017, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 07.11.2017 bis 07.12.2017 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Frankenwinheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.02.2018 den Bebauungsplan "Schloßgarten II" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Schloßgarten II", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 19.02.2018, als Satzung beschlossen.

Frankenwinheim, den 21.02.2018
Herbert Föhlisch, 1. Bürgermeister

Frankenwinheim, den 22.02.2018
Herbert Föhlisch, 1. Bürgermeister

Frankenwinheim, den 02.04.2018
Herbert Föhlisch, 1. Bürgermeister