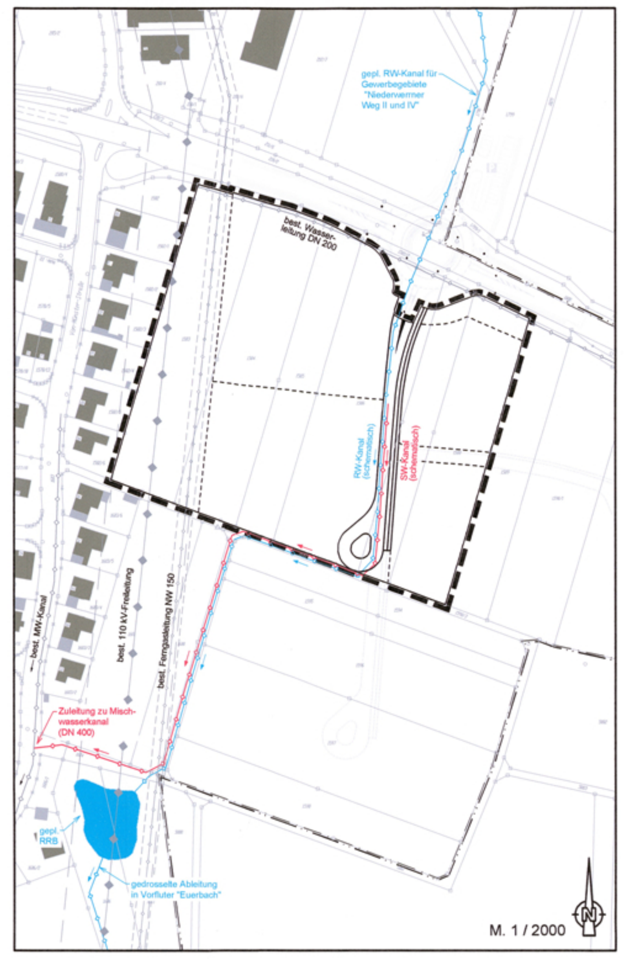
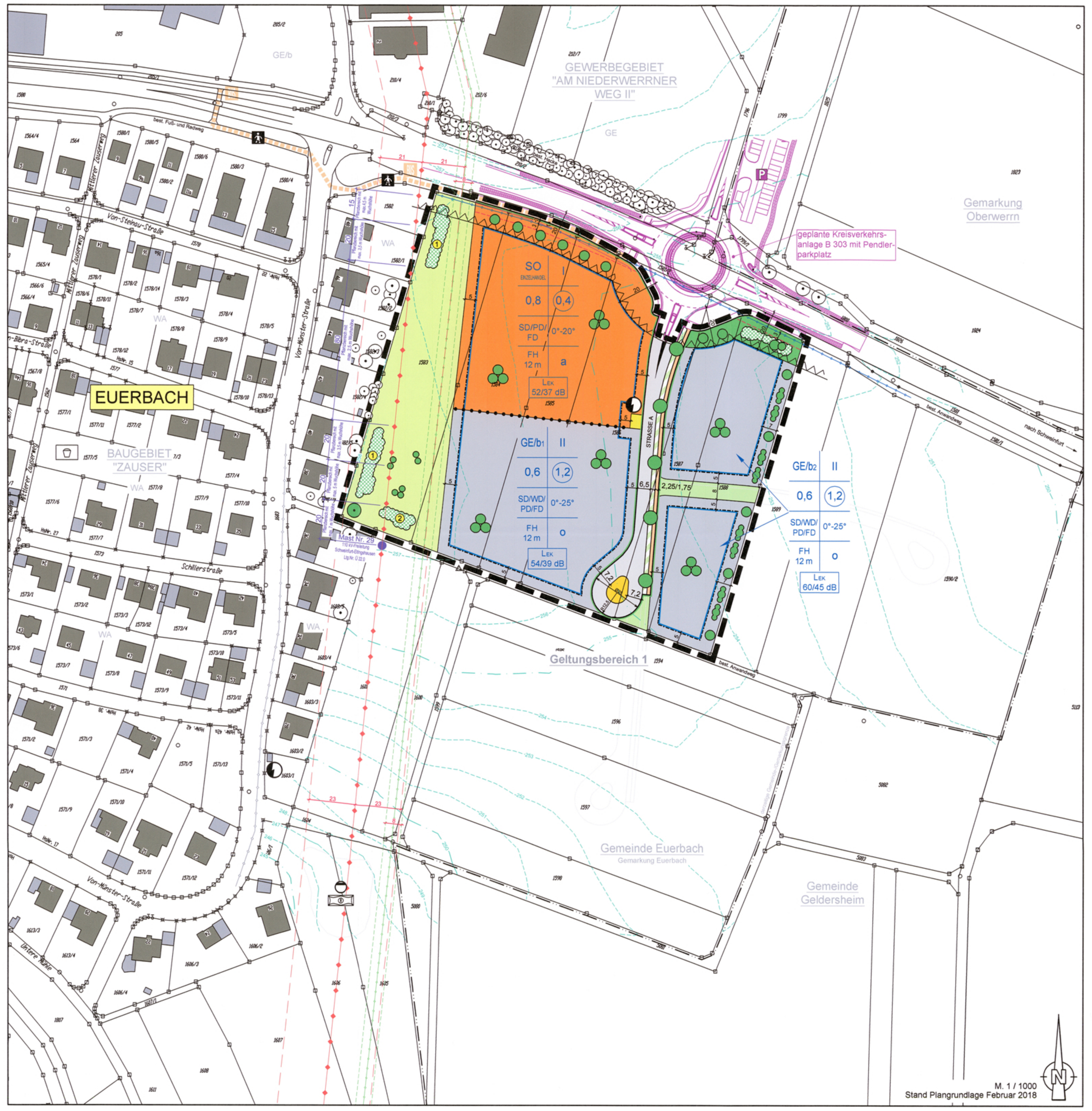
SCHEMATA

Entwässerungsschema



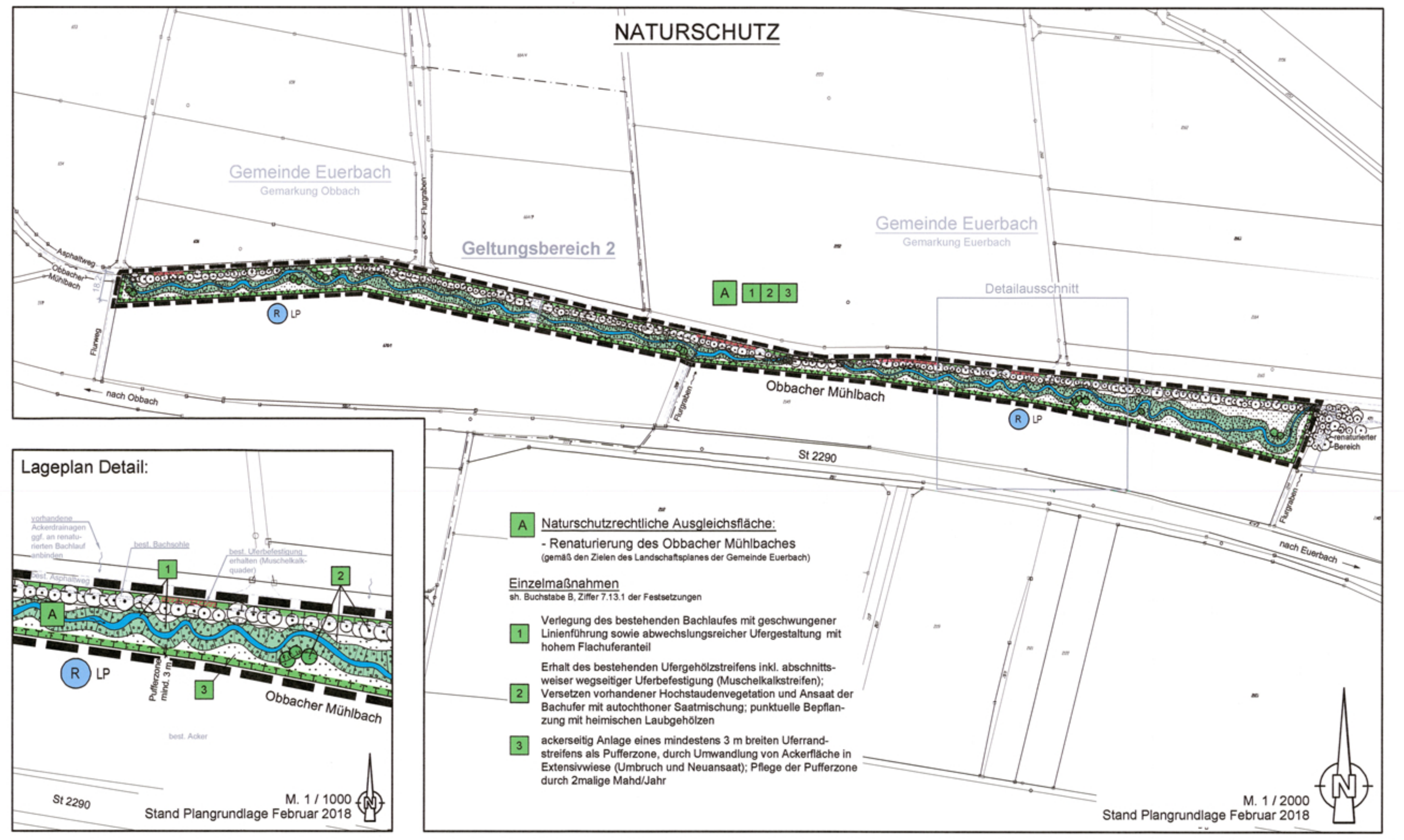
Grünordnung

PLANTEIL BAUGEBIET

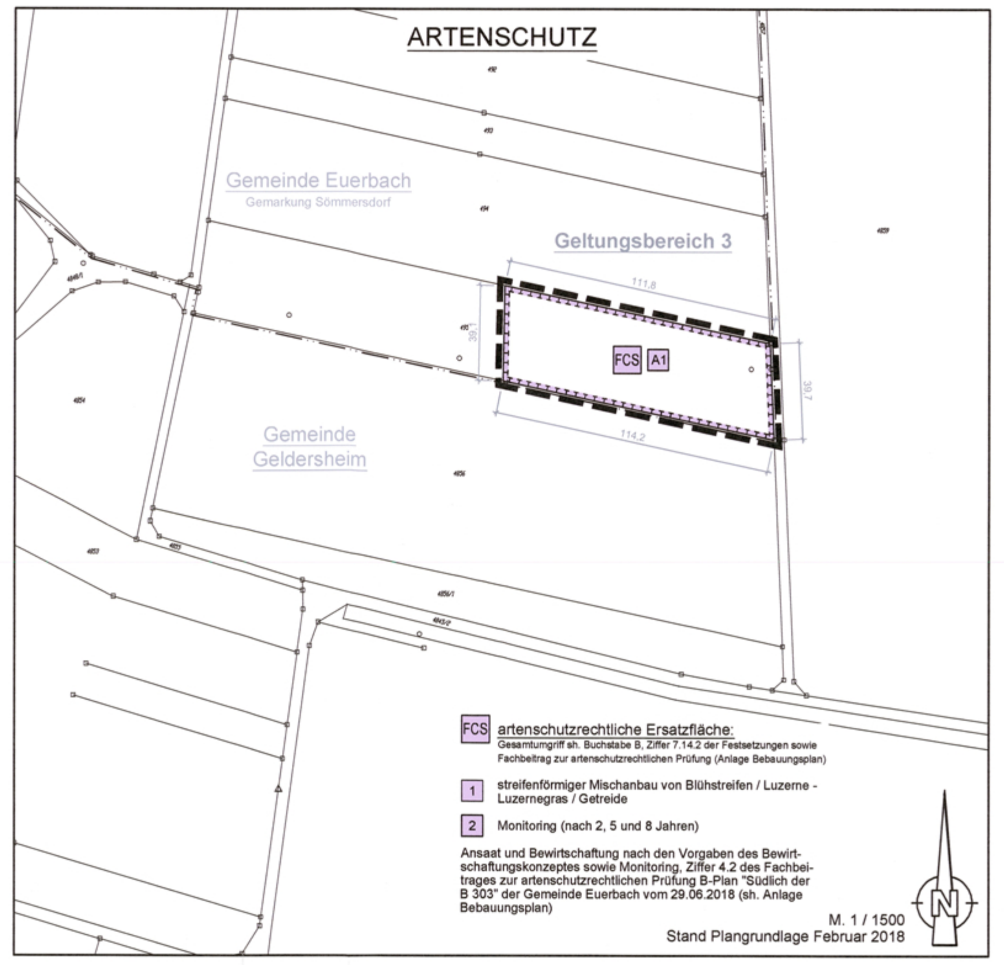


PLANTEILE AUSGLEICHSFLÄCHEN

NATURSCHUTZ



ARTENSCHUTZ



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. I S. 588) BayRs 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

1.1 SO EINZELHANDEL — Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel. Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Genussmitteln, Drogeriewaren und ergänzendem Sortiment anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²,
- zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,
- eine Gastronomiefläche mit einer Grundfläche von max. 200 m²,
- ein Getränkemarkt als selbstständiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²,
- die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 8.590 m²

1.2 GE/b — abgestuftes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 14.325 m²
  GE/b₁-Gebiet = 7.585 m² / GE/b₂-Gebiet = 6.740 m²

Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Festsetzung Ziffer 1.2.1 für das GE/b₁-GEbiet.

1.2.1 Ausnahmsweise zulässig sind:
- im GE/b₁- und GE/b₂-Gebiet:
  a) gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  Auf die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz, Ziffer 1.3.1, wird ergänzend verwiesen.
  b) Gewerbebetriebe mit Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² je grundstücksmäßiger Einheit, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.
- Im GE/b₁-Gebiet:
  a) Höchstens 1 Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² soweit er nicht-zentrenrelevante Sortimente anbietet.
  Als nicht-zentrenrelevant gelten gemäß der Liste zur Sortimentseinteilung in Anlage 2 des LEP 2018 in diesem Sinne:
  - Autozubehör, -teile und -reifen
  - Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
  - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
  - Boote und Zubehör
  - Fahrräder und Zubehör
  - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
  - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
  - Leuchten und Zubehör
  - Möbel, Küchen
  - Zooartikel, Tiere

1.2.2 Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO innerhalb des GE/b₁- und GE/b₂-Gebietes ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten jeglicher Art (z.B. Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale etc.)

1.3 Schallimmissionsschutz (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nummer 13891.1, zugrunde.

1.3.1 L_{EK} 54/39 dB (beispielhaft) — Im Bebauungsplangeltungsbereich sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (L_{EK} nach DIN 45691 - Geräuschkontingentierung) weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691 - Geräuschkontingentierung L_{EK} in dB tags 6 Uhr - 22 Uhr	nachts 22 Uhr - 6 Uhr
SO	52	37
GE/b₁	54	39
GE/b₂	60	45

Für die Immissionsorte im Gewerbegebiet "Am Niederwerrner Weg" im Norden, kann ein Zusatzkontingent von 9 dB berücksichtigt werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Sofern im Plangebiet tags zu schützende Räume (Büroräume, Sozialräume) errichtet werden, sind keine besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen bezüglich der einwirkenden Verkehrsgeräusche vorzusehen.
Für den Fall, dass im straßennahen Bereich (B 303) in Richtung Südosten Betriebswohnungen errichtet werden, müssen diese auf der Grundlage der ermittelten Schallimmissionen (Beurteilungspegel zum Straßenverkehrslärm, Ingenieurbüro Wolfgang Sorge, Bericht 13891.1 - Anlage 6) ausreichend baulich geschützt werden. Die baulichen Maßnahmen sollen auf der Grundlage der DIN 4109 ermittelt werden.

Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag oder vor Baubeginn zu erbringen.

1.3.2 Anlieferverkehr
Anlieferung und Abholung von Waren mit Lastkraftwagen ist innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Nachtzeit (22 Uhr - 6 Uhr) unzulässig.

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

2.1 Sondergebiet Einzelhandel
2.1.1 (0,4) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
2.1.2 0,8 Grundflächenzahl
2.1.3 I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Eingeschossige Bauweise (Erdgeschoss)
2.1.4 FH 12 m Firsthöhe Gebäude max. 12 m (sh. Ziffer 2.4)
2.2 abgestuftes Gewerbegebiet
2.2.1 (1,2) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
2.2.2 0,6 Grundflächenzahl
2.2.3 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Zweigeschossige Bauweise (Erd- und Obergeschoss)
2.2.4 FH 12 m Firsthöhe Gebäude max. 12 m (sh. Ziffer 2.4)
2.3 Dachgeschosse die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der zum Anbau bestimmten, das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (Endausbauhöhe), gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes) entlang seiner Grenze zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie hin.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten kann.
3.2 o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
3.3 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 17.430 m²

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

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1.340 m²
4.2 Öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 235 m²
4.3 Öffentliche Verkehrsflächen für Parkplätze, Zufahrten und Verkehrsbegleitgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 300 m²
4.4 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5.1 Versorgungsfläche Elektrizität
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 45 m²

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 540 m²
6.2 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 105 m²
6.3 Öffentliche Grünfläche - Abstandsgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 680 m²

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

7.1 Pflanzenauswahl
Die Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Artenauswahlliste der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen. Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut/Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

7.2 Öffentliches Pflanzgebot für Straßenbäume, ohne Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm

7.3 Öffentliches Pflanzgebot für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm

7.4 Öffentliches Pflanzgebot für geschlossene Heckenpflanzung mit ca. 5 - 8 % Baumanteil, ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial, drei- bis fünfreihig; Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema 2.

7.5 Ortsrandeingrünung
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 6.010 m²

Öffentliche Extensivwiese; Ansaat Regiosaatgutmischung Standard, Mahd 2 mal im Jahr, 1. Schnitt zwischen 15. Juni und 01. Juli mit Entfernung des Mahdgutes, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen

Öffentliches Pflanzgebot für geschlossene Heckenpflanzung Typ 1 (Wuchshöhe bis max. 3,50 m) bzw. Typ 2 (Wuchshöhe bis max. 7 m), mit Standortbindung, ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial, Pflanzung in Abschnitten gemäß Plandarstellung, fünf- bis siebenreihig; Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema 1.

Öffentliches Pflanzgebot für Ergänzungspflanzung durch Solitärsträucher in Einzelstellung oder Gruppen von bis zu 3 Pflanzen, mit Standortbindung, Pflanzabstand zu Hecken mind. 7 m, Arten gemäß Heckenpflanzung Typ 1 (sh. Pflanzschema 1); Ersatz bei Pflanzausfall.
Mindestqualität: 3x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Öffentliches Pflanzgebot für Ergänzungspflanzung durch Apfelbaum; mit Standortbindung, Pflanzabstand zu Hecken mind. 10 m, Pflanzabstand zur Grenze 5 m
Mindestqualität: 2x verpflanzt, StU 10-12 cm
- Fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungspflege durch regelmäßige bzw. bedarfsweise Entlastungs- und Auslichtungsschnitte der Baumkrone, gemäß der traditionellen Praxis für Obstbaumpflegemaßnahmen; Ersatz bei Pflanzausfall.

7.5.1 Höhenbeschränkung
Alle Gehölzpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitung sind in der Höhe durch regelmäßigen Rückschnitt so klein zu halten, dass die in der Planzeichnung angegebenen maximalen Endwuchshöhen nicht überschritten werden (sh. Ziffer 10 der Hinweise).
Zum Pflanzen und Beschneiden der Gehölze dürfen keine Steiger, Hubarbeitsbühnen oder ähnliches verwendet werden. Die maximal möglichen Pflanzhöhen sind auch die maximal möglichen Arbeitshöhen.

7.6 Privates Pflanzgebot für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung
- Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm
Je 2.500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie als bauproportionales Großgrün zur Auflockerung der Gebäudefronten bzw. zur Beschattung und Gliederung von privaten Parkflächen dienen.

Für den Nordrand des Sondergebietes Einzelhandel wird ergänzend die Pflanzung einer Laubbaumreihe im Bereich der anbaufreien Zone festgesetzt; Pflanzabstand untereinander mindestens 10 m. Für in diesem Bereich zur B 303 ausgerichtete Parkplätze innerhalb des Sondergebietes, wird als Sicht- und Blendschutz die Anlage einer 1-2 reihigen Landschaftshecke in räumlicher Zuordnung zwischen Parkständen und Bundesstraße festgesetzt; Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema 2. Auf die Freihaltung einer Schutzstreifenbreite von 3 m beidseitig der bestehenden Wasserleitung ist bei der Wahl der Pflanzstandorte besonders zu achten.

7.7 Privates Pflanzgebot für Baum-/Strauchhecke, mit Standortbindung
Für die Gewerbegrundstücke am Ostrand des Baugebietes, ist im Übergang zur freien Landschaft auf mindestens 2/3 der Grundstückslänge eine dreireihige Hecke zu pflanzen; Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema 2.

7.8 Fremdländische Nadelgehölze
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.

7.9 Alle öffentlichen und privaten Heckenpflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen. Die Heckenpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.
Abschnittsweises "auf den Stock setzen" der Hecken ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach Ortstermin und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

7.10 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen und privaten Freiflächen sind als Rasenflächen breitflächig anzusäen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig. In Kleinflächen ist alternativ die Verwendung von bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen zulässig.
Für die Begrünung der Inneninsel der Wendeanlage wird eine ruderale Bepflanzung mit einer geeigneten Staudenmischung festgesetzt. Als Pflanzunterlage ist eine Kies- und Schotterschicht auszubilden.

7.11 Vollzugsfrist
Die verbindlichen öffentlichen Anpflanzungen sind nach Erschließung des Baugebietes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7.12 Freiflächengestaltungsplan
Die grünordnerischen Festsetzungen sind bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und Situierung der Gehölzpflanzungen sowie die Flächenbefestigung (Belagsart) aufzeigt. Mit der Planerstellung ist ein qualifizierter Fachmann der Sparte Grün-/Landschaftsplanung zu beauftragen.

7.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
- Fläche Geltungsbereich 2: 14.400 m²

A — Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes "Südlich der B 303", werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, durch Bereitstellung einer 1,440 ha großen Ausgleichsfläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 2149, 479, Gemarkung Euerbach, sowie Fl.Nr. 2150, 503/2, 670/1, 670/2, alle Gemarkung Obbach, ausgeglichen (Geltungsbereich 2). Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft durch die Gemeinde Euerbach vorzuhalten.
Die festgesetzte Fläche sowie die Maßnahmen zum Ausgleich, werden den Eingriffsgrundstücken und Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes "Südlich der B 303" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Eingriffsgrundstücke sind die Grundstücke Fl.Nr. 1583 und 1584, jeweils ganz, sowie die Grundstücke Fl.Nr. 1585, 1586, 1587, 1588, jeweils teilweise, alle Gemarkung Euerbach.

7.13.1 R LP — Renaturierung Obbacher Mühlbach - aus Landschaftsplan
Zur naturnahen Gestaltung des Obbacher Mühlbaches wird ein bachbegleitender Grünstreifen sowie ein angrenzender, unterschiedlich breiter Ackerstreifen neben dem Bachbett für Renaturierungsmaßnahmen herangezogen.
Die Renaturierung ist im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt und dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen abzustimmen.
Für die Renaturierungsmaßnahmen ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.
- Der Bachlauf ist in geschwungener Linienführung mit Sohlbreiten von 0,80 - 2,50 m zu mäandrieren. Die Uferbereiche sind abwechslungsreich, mit variablen Böschungsneigungen und einem hohen Flachuferanteil zu gestalten.
- Für die Ansaat der Uferzonen ist eine autochthone Ufersaatgutmischung zu verwenden.
  In Einzelbereichen wird die vorhandene Sumpfhochstaudenvegetation wieder eingesetzt.
- Punktuell wird die Pflanzung heimischer Laubgehölze in Gruppen von bis zu 3 Pflanzen festgesetzt. Zu verwenden sind Strauch- und Baumarten wie Schwarzerle, Traubenkirsche und Esche.
- Aus Gründen des Artenschutzes darf die zur Renaturierung erforderliche Beseitigung von vorhandenen Bäumen und Sträuchern im gesamten Maßnahmenbereich nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. erfolgen. Die Rodungsmaßnahmen sind auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu reduzieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabzustimmen.
- Der restliche Gehölzbestand im gesamten Maßnahmenbereich ist zu erhalten. Im Zuge der Renaturierungsarbeiten sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gehölze vorzusehen.
- Entlang des Südrandes des renaturierten Bachbettes ist ein mindestens 3 m breiter Pufferstreifen durch Umbruch und Neueinsaat zu extensivieren.
  Geeignet für die Ansaat ist die Regiosaatgutmischung "Frischwiese" (oder gleichwertig nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Die Wiesenfläche ist 2x jährlich zu mähen. Der 1. Schnitt ist jeweils zwischen Mitte Juni und Anfang Juli durchzuführen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

7.13.2 Vollzugsfrist
Mit den Erdarbeiten zur Renaturierung ist nach dem Abschluss der Erschließungsarbeiten des Baugebietes "Südlich der B 303" zu beginnen. Anzustreben ist ein Zeitraum ab Anfang September bis Mitte Oktober. Sämtliche Ansaat- und Pflanzmaßnahmen müssen spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten vollzogen werden.

7.13.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster (im Internet unter http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/meldebogen/index.htm) einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einem Lageplan M. 1:1000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Aussenstelle Nordbayern, Ref. K7, Schloß Steinhausen, 95326 Kulmbach zuzuleiten.

7.14 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

7.14.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
- V1: Schonende Bauausführung und V2: Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche gemäß Ziffer 4.1 des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung B-Plan "Südlich der B 303" der Gemeinde Euerbach vom 29.06.2018 (sh. Anlage Bebauungsplan).

7.14.2 FCS — Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)
- A1: Feldhamsterfördernde Bewirtschaftung
  Errichtung und dauerhafte feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung einer Ersatzfläche sowie Monitoring gemäß Ziffer 4.2 des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung B-Plan "Südlich der B 303" der Gemeinde Euerbach vom 29.06.2018 (sh. Anlage Bebauungsplan).

Der Verlust des Feldhamster- und Feldvögel-Lebensraumes innerhalb des Plangebietes "Südlich der B 303", wird durch Bereitstellung einer insgesamt 1,615 ha großen artenschutzrechtlichen Ersatzfläche ausgeglichen. Diese beinhaltet teilweise eine 4.340 m² große Fläche des Grundstückes Fl.Nr. 495/1, Gemeinde Euerbach, Gemarkung Sömmersdorf (Geltungsbereich 3). Hinzu kommen jeweils teilweise die südlich an den Geltungsbereich 3 angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 4856 und 4856/1, beide Gemarkung Gemeinde Geldersheim, mit einer gemeinsamen Fläche von ca. 11.810 m², außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Die Ersatzfläche ist dauerhaft durch die Gemeinde Euerbach vorzuhalten.
Die Ersatzfläche wird den Eingriffsgrundstücken und Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes "Südlich der B 303" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).
Eingriffsgrundstücke sind die Grundstücke Fl.Nr. 1583 und 1584, jeweils ganz, sowie die Grundstücke Fl.Nr. 1585, 1586, 1587, 1588, jeweils teilweise, alle Gemarkung Euerbach.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich 1: 32.170 m²
- Fläche Geltungsbereich 2: 14.400 m²
- Fläche Geltungsbereich 3: 4.340 m²

8.2 SD/WD/PD/FD zulässige Dachformen
- Sattel-/Walm-/Pult-/Flachdach

8.3 z.B. 0°-20° zulässige Dachneigungen

8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8.5 Anbauverbotszone gemäß Art. 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
Für Parkstände darf ein Mindestabstand von 10 m nicht unterschritten werden.
Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Straße (Bundesstraße 303) mit tür- und torlosen Einzäunungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.
Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zonen, die über die Oberkante der Fahrbahn reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße, eine gesonderte Zustimmung des Baulastträgers der Fahrbahn.
Werbeanlagen sind unzulässig.

8.6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche / Schutzstreifen
Der freie Zugang muss jederzeit sichergestellt sein. Ein Einzäunung entlang der der Bundesstraße B 303 zugewandten Grundstücksgrenze ist unzulässig.

8.7 Einfriedungen
An den der Bundesstraße B 303 zugewandten Grundstücksgrenzen, sind nur tür- und torlose Einfriedungen zulässig.
Zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs und der Bewirtschaftung, sind die Grundstückseinfriedungen in einem Mindestabstand von 1,00 m zu Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu errichten.

8.8 Werbeanlagen
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen auf der Dachfläche sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen (Pylone) dürfen das am Werbestandort errichtete Hauptgebäude max. 4 m überragen.

8.9 Abstandsflächen, Abstände
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

8.10 Parkflächen
Auf allen Grundstücken sind Parkplätze in ausreichender Anzahl für Betriebspersonal und Besucher auszuweisen.

8.11 Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Regenrückhaltebecken
Die technische Planung erfolgt in Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)
3. derzeitige Gemeinde-/Gemarkungsgrenze
4. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
5. Maßzahlen
6. Geplanter Standort Bushaltestelle (ÖPNV)
7. Kennzeichnung bestehende Fußwegverbindung zu ÖPNV
8. best. Wasserleitung DN 200 (RMG Poppenhausen)
9. best. Ferngasleistung NW 150 (Ferngas Nordbayern Netzgesellschaft mbH), 8 m Schutzzonenbereich
   - Innerhalb des Schutzzonenbereiches dürfen keine Gebäude errichtet und keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Ferngasleitung und des mitverlegten Betriebskabels beeinträchtigen oder gefährden können.
   - Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der Open Grid Europe GmbH im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,50 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtfrei und begehbar bleiben.
10. best. 110 kV-Freileitung (Bayernwerk AG), beidseits 21 m bzw. 23 m Baubeschränkungszone
    - Gebäude, Außenbeleuchtungsanlagen usw., die sich innerhalb der Baubeschränkungszone befinden, dürfen nur errichtet werden, wenn die in den einschlägigen technischen Richtlinien und Bestimmungen (DIN VDE 0210 und VDE 0132) geforderten Mindestabstände eingehalten werden. Die im Sicherheitsmerkblatt der Bayernwerk AG enthaltenen Hinweise sind zu beachten.
    - Im Bereich der Freileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Der Mindestabstand der Gehölze zum Leiterseil darf nach DIN VDE 0210 bei ausgeschwungenem Leiterseil 2,50 m nicht unterschreiten. Die Festsetzungen zur Höhenbeschränkung von Gehölzen (Buchstabe B, Ziffer 7.5.1) sind zwingend zu beachten.
11. Höhenschichtlinien in m ü. NN
12. Entwässerung Erschließungsfläche
    Die Entwässerung der Erschließungsfläche erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser sowie verschmutztes Oberflächenwasser muss in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Regenwasser muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Bei Anschlüssen an den Regenwasserkanal wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.
    Eine Einleitung von Grund-, Quell- und Dränagewasser, in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
    Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

12.1 best. Rohrleitungen Mischwasserkanal (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Gemeinde Euerbach)
12.2 schematische Darstellung geplanter Schmutz- bzw. Regenwasserkanal

13. Bodendenkmalschutz
    Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf (Tel.: 0951-4095-40, Fax: 0951-4095-42).
    Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
    Die Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Bauarbeiten, sind schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
14. Wasserhaushalt
    Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind im Baugebiet versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser über technische Anlagen, wie Sickerschächte (wasserrechtlich zu behandeln).
    Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die befestigten Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.
15. Landwirtschaft
    Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.
16. Schutz des Bodens
    Vor Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberboden sind für Bodenverbesserungen in der heimischen Landwirtschaft zu verwenden.
17. Bepflanzung
    Grenzabstände für Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB:
    Gehölze über 2 m Höhe: - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
    Kern- und Streuobst: - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze
18. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
    Bauliche Anlagen müssen so errichtet werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Insbesondere
    - müssen Beleuchtungsanlagen (z.B. Lichtbänder, Eingangs-, Hallen-, Stellplatz-, Hofraumbeleuchtung und dergleichen) so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 19 der A 71 und der Anschlussstelle Schweinfurt-West nicht geblendet oder abgelenkt werden.
    - dürfen von den baulichen Anlagen keine verkehrsgefährdenden Emissionen ausgehen.
    - dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden, welche die Verkehrsteilnehmer auf der A 71 und der Anschlussstelle Schweinfurt-West ablenken und gefährden können. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
19. Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes, die auf Bereiche der B 303 wirken, welche außerhalb der Ortschaft liegen, sind nicht zulässig bzw. bedürfen der Genehmigung in einem eigenen Verfahren.
    Werbeanlagen die in die freie Landschaft wirken, mit einer freien Höhe von über 10 m, sowie eine mit der Errichtung auf, an oder in baulichen Anlagen verbundene Änderung der Nutzung oder äußeren Gestalt der Anlage, bedürfen der Genehmigung in einem eigenen Verfahren.
    Soweit es sich bei den geplanten Werbeanlagen um Leuchtwerbeanlagen handelt, sind hinsichtlich der Lichteinwirkungen auf die Nachbarschaft, die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen", der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss vom 13.09.2012 zu beachten (LAI-Hinweise).
20. Schallimmissionsschutz
    Im Bebauungsplan wurden Schallemissionskontingente festgesetzt, welche im Beurteilungszeitraum tags (6 Uhr bis 22 Uhr) nur auf den Teilflächen des GE/b₂ einen weitgehend uneingeschränkten Gewerbebetrieb im Plangebiet zulassen.
    Die festgesetzten Emissionskontingente liegen im Beurteilungszeitraum nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) erheblich unter dem für gewerbliche Nutzung charakteristischen Anhaltswert, welchen die DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung angibt. Dies gilt auch für die Teilflächen SO und GE/b₁ für den Tagzeitraum.
    Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium für die Gewerbebetriebe bzw. -anlagen auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z.B. technische Anlagen, Anlieferzonen, Lüftungsöffnungen) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden zu nutzen. Gegebenenfalls sind lautere Tätigkeiten im Freien nicht zulässig.
21. Umspannstation
22. Spielplatz
23. best. Gehölze

D. Anmerkung

1. Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan "Südlich der B 303" der Gemeinde Euerbach, der FABION GbR, Naturschutz - Landschaft - Abfallwirtschaft, Würzburg, vom 29.06.2018, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Südlich der B 303" der Gemeinde Euerbach.
2. Der Bericht "Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung" der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Nummer 13891.1, vom 22.09.2017, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Südlich der B 303" der Gemeinde Euerbach.

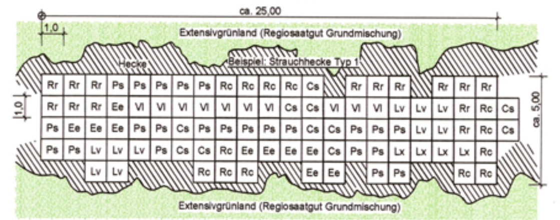
E. Anlagen

1. Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigefügt:
   - Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
   - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan "Südlich der B 303" der Gemeinde Euerbach vom 29.06.2018, der FABION GbR, Naturschutz - Landschaft - Abfallwirtschaft, Winterhäuser Str. 93, 97084 Würzburg
   - Bericht "Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung", Nummer 13891.1, vom 22.09.2017, der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg

Pflanzschema 1

fünf- bis siebenreihige öffentliche Strauchhecke als Ortsrandeingrünung

M. 1 / 200



Gehölzartenverteilung:

Strauchhecke **Typ 1**, Wuchshöhe bis 3,50 m

Sträucher
- Lx 4 Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche) 5 %
- Rr 14 Rosa rubiginosa (Weinrose) 15 %
- Rc 13 Rosa canina (Hundsrose) 15 %
- Ps 24 Prunus spinosa (Schlehe) 25 %
- Ee 10 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 10 %
- Vl 10 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) 10 %
- Cs 10 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) 10 %
- Lv 10 Ligustrum vulgare (Rainweide) 10 %

Strauchhecke **Typ 2**, Wuchshöhe bis 7 m

Sträucher
- Cm 24 Crategus monogyna (Weißdorn) 25 %
- Ca 24 Corylus avellana (Hasel) 25 %
- Sr 14 Sambucus racemosa (Roter Holunder) 15 %
- Ao 10 Amelanchier ovalis (Felsenbirne) 10 %
- Lv 4 Laburnum vulgare (Goldregen) 5 %
- Rr 4 Rosa rubiginosa (Weinrose) 5 %
- Rc 4 Rosa canina (Hundsrose) 5 %
- Ps 11 Prunus spinosa (Schlehe) 10 %

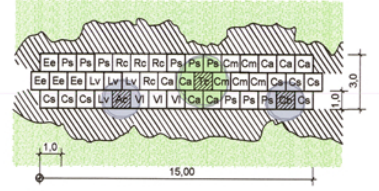
Pflanzdichte:
Der Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,00 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

Pflanzqualität:
Sträucher verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Pflanzschema 2

dreireihige private Baum-Strauchhecke

M. 1 / 200



Gehölzartenverteilung:

Baumarten:

Hochstamm
- Tc 1 Tilia cordata - Winterlinde 2 %

Heister
- Cb 1 Carpinus betulus - Hainbuche 2 %
- Ac 1 Acer campestre (Feldahorn) 2 %

Alternativ verwendbar:
Acer platanoides (Spitzahorn)

Hochstamm / Heister

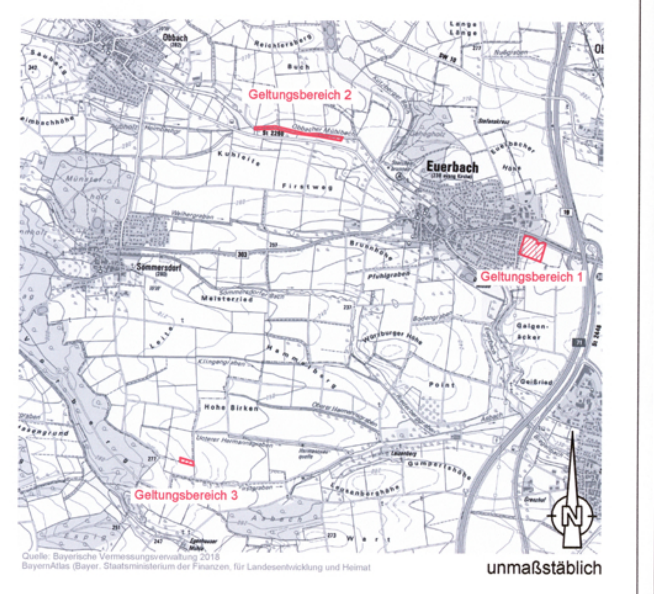
Straucharten:

Sträucher
- Ca 7 Corylus avellana (Haselnuss) 15 %
- Cs 7 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) 15 %
- Cm 5 Crataegus monogyna (Weißdorn) 10 %
- Ee 4 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 10 %
- Lv 4 Ligustrum vulgare (Rainweide) 9 %
- Ps 9 Prunus spinosa (Schlehe) 20 %
- Rc 4 Rosa canina (Hundsrose) 9 %
- Vl 3 Viburnum lantana (Schneeball) 6 %

Pflanzdichte:
Der Abstand in Reihe und Zeile beträgt 1,00 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

Pflanzqualität:
- Hochstamm 3x verpflanzt, StU 14-16 cm
- Heister 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm
- Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



unmaßstäblich

EUERBACH

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER B 303" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG EUERBACH

GEMEINDE EUERBACH, GEMEINDETEIL EUERBACH
LANDKREIS SCHWEINFURT
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Euerbach hat in der Sitzung vom 03.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich der B 303" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2017 hat in der Zeit vom 28.08.2017 bis 29.09.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2017 hat in der Zeit vom 07.08.2017 bis 15.09.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2018 bis 12.10.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2018 bis 12.10.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Euerbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.10.2018 den Bebauungsplan "Südlich der B 303" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.10.2018 als Satzung beschlossen.

   Euerbach, den 20.02.2019
   [Unterschrift]
   Arthur Arnold (1. Bürgermeister) (Siegel)
7. Ausgefertigt

   Euerbach, den 20.02.2019
   [Unterschrift]
   Arthur Arnold (1. Bürgermeister) (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Südlich der B 303" wurde am 15.02.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Euerbach, den 20.02.2019
   [Unterschrift]
   Arthur Arnold (1. Bürgermeister) (Siegel)

Ausfertigung

PLANVERFASSER:
[Unterschrift]

• Bautechnik - Kirchner •
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 11.07.2017	Geändert: 14.08.2018	Geändert: 23.10.2018	M. 1 / 1000