MICHELAU I. STGW.

GEMEINDETEIL MICHELAU

LKR. SCHWEINFURT

M = 1 : 1000

Planteil

Zu diesem Planteil ist gleichrangig der Textteil i.d.F. vom 16.09.2005 zu beachten.

GEMEINDE MICHELAU

GEMEINDETEIL MICHELAU

Bebauungsplan Nr. 60/36 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "Dorfäcker I" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Taubenherd" und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Unter dem Dorf"

M = 1 : 1000

TEXTTEIL

Zu diesem Textteil ist gleichrangig der Planteil i.d.F. vom 16.09.2005 zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes der Fassung vom 11.10.2004 hat in der Zeit vom 15.11.2004 bis 03.12.2004 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.06.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2005 bis 09.09.2005 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Michelau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.09.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 16.09.2005 als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 26.09.2005 ist am 07.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Michelau i. Stgw., den 05. Dez. 2005
GEMEINDE MICHELAU
Ständecke, 1. Bürgermeister

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

Legende

Es gelten:

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Der Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen die Abstandsflächen fest. Soweit keine Baugrenzen festgesetzt sind, gelten Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 der BayBO.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 WA — Das Planungsgebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

4.2.1 o — Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.

4.2.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.2.3 Zugelassen sind wahlweise:
Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebautes Untergeschoss, wobei Dach- und Untergeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Ausgebaute Untergeschosse sind nur zugelassen, wenn dafür keine Geländeeinschnitte erforderlich werden.
Sattel- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 30 - 52°
GRZ = 0,35; GFZ = 0,70

oder:

Zweigeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Untergeschoss, wobei Untergeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Ausgebaute Untergeschosse sind nur zugelassen, wenn dafür keine Geländeeinschnitte erforderlich werden. Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss werden.
Sattel- und Pultdach,
Dachneigung 22 - 35°
GRZ = 0,35; GFZ = 0,7;

4.2.4 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,25 m beträgt.

4.2.5 Die Firsthöhe ist mit maximal 11,50 m zulässig. Als Maß gilt die jeweilige talseitige Höhe des natürlichen Geländes in der Mitte des Hauptgebäudes - bis Oberkante First.

4.3 Hauptgebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, müssen mindestens die gleiche Dachform und Dachneigung haben. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.

4.4 Zugelassen sind Zwerchgiebel, stehende oder Schleppgauben. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,50 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 2/3 der Trauflänge einnehmen.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten

5.1 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebengebäuden und Nebenräumen sind zugelassen

5.1.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer, deren Dachneigung an die des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück anzupassen ist.

5.1.2 Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zugelassen.

5.1.3 Vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum mit mind. 5 m, vor offenen Garagen mit mind. 3 m einzuhalten.

5.2 Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, müssen sie mindestens die gleiche Dachform und Dachneigung haben. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n), Nebenräume oder Nebengebäude gibt/geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude darf in diesem Fall von der des Hauptgebäudes abweichen.

5.3 Werden jeweils eine offene und eine geschlossene Garage bzw. Nebenräume und Nebengebäude entlang von Grundstücksgrenzen direkt aneinander gebaut, ist zugelassen, dass sie unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben dürfen.

5.4 Je Wohneinheit im Erdgeschoss sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) und für jede Wohneinheit im Dachgeschoß und im Untergeschoß ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) zu schaffen.

5.5 Kellergaragen sind nur zugelassen, wenn keine Geländeeinschnitte erforderlich sind.

5.6 Die Wandhöhe von Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden, die talseitig von Erschließungsstraßen angeordnet sind, darf straßenseitig an der höchstgelegenen Grundstücksgrenze die Oberkante der Straßenhinterkante 3 m nicht übersteigen darf. Die talseitigen Wandhöhen ergeben sich jeweils durch das natürliche Geländegefälle. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

5.7 Die im Bereich der Mehrzweckstreifen von der Gemeinde vorgesehenen Zufahrten sind bei der Anordnung und der Errichtung der Garagen verbindlich zu beachten.

5.8 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

6. Mindestgröße der Grundstücke

6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 400 qm festgesetzt.

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend

7.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant

7.3 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen (gem. Ziffer C) 4.1).

7.4 Öffentlicher Rad- und Fußweg, über den keine Zufahrten für Kraftfahrzeuge zulässig sind

7.5 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

7.6 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

7.7 Sichtfelder die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (vergl. Art. 26 BayStrWG).

7.8 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzudienen sind, wird für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, gestattet. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 5,0 m befestigt.

Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

8. Einfriedungen

8.1 Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie max. 1, 20 m hoch und nur als Holzzäune oder schmiedeeiserne Zäune ausgeführt sein oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Sockel dürfen max. 30 cm hoch sein.
Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt.

8.2 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

8.3 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

9. Zulässige Ausführung der Gebäude

9.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und –steinen in naturroter Farbe. Gründächer sind ebenfalls zugelassen.

9.2 Für Farbanstriche sind Mineral- und Erdpigmentfarbtöne zu wählen.

10. Gebäudeeinstellungen

10.1 Für die Gebäudeeinstellung gilt, dass die Rohbauoberkante der Kellerdecke der Hauptgebäude, die talseitig von Erschließungsstraßen angeordnet sind, straßenseitig an der höchstgelegenen Grundstücksgrenze die Oberkante der Straßenhinterkante 0,45 m nicht übersteigen darf.

10.2 Für die Gebäudeeinstellung der hangseitig von Erschließungsstraßen angeordneten Hauptgebäude gilt, dass die Rohbauoberkante der Kellerdecke der Gebäude die Oberkante des natürlichen Geländes an der höchstgelegenen Grundstücksgrenze 0,45 m nicht übersteigen darf.

10.3 Entlang der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten. Zudem ist der Übergang zu den jeweiligen Nachbargrundstücken von der Höhe her ohne Versätze auszubilden.

11. Nebenanlagen, Solar-, Photovoltaikanlagen und Sendeantennen

11.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

11.2 Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen einschließlich der Masten. Von dieser Regelung ausgenommen sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

12. Flächenbefestigung, versickerungsfördernde Maßnahmen

12.1 Bei der Anlage von Garagenstauräumen, Stellplätzen und Einfahrten sind versickerungsgünstige Beläge (z.B. Pflastersteine mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu wählen.
Der Versiegelungsgrad bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

13. Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauNVO, Regenrückhaltebecken, Begrünte Mulden, Verrohrung

13.1 Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB

13.2 Begrünte Mulde zum Ableiten von Drän- und unverschmutztem Oberflächenwasser und gleichzeitig Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB.
Die Anlieger, die in technischer Hinsicht (Höhenlage, etc.) die Möglichkeit haben, sollen unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) darüber ableiten.

13.3 Verrohrung im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 123 — Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Gebäude
5. Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude
6. Böschungen die verändert werden können.

7. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

7.1 Schutz vor Grundwasser

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, so sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen, z.B. wasserdichte Wannen zu schützen.
Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

7.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Nutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen, Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen aufgefangen werden.

Empfohlen wird für begrünte Mulden mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche oder für Schotterrigolen mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dachfläche.

Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden.

7.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

7.4 Dränagen

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

8. Denkmalschutz

8.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

9. Straßenverkehrsflächen geplant

9.1 Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitte

9.2. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

9.3 Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Ausweichstellen oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen, die von den Bauwerbern zu berücksichtigen sind.

10. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehend Empfehlungen ausgesprochen:

10.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:

Natursteine, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten.

11. Entwässerung

11.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

12. Böschungen und dergleichen

12.1 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 Baugrundstücken gehören.

13. Benachbarte Nutzungen

13.1 Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebeln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB

1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten.
Zweckbestimmung: Baugebietseingrünung und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

2. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB

2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB (hier: Ausgleichs-flächen)

2.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes Nr. 60/36 für das Baugebiet "Dorfäcker I" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes "Taubenherd" und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Unter dem Dorf" im GT Michelau der Gemeinde Michelau i. Stgw. (Fl.St.Nr. 663, 664, teilweise Fl.St.Nr. 615, teilweise Fl.St.Nr. 615/1, teilweise Fl.St.Nr. 616, teilweise Fl.St.Nr. 670, teilweise Fl.St.Nr. 664/1, teilweise Fl.St.Nr. 118, teilweise Fl.St.Nr. 118/2, teilweise Fl.St.Nr. 117 in der Gemarkung Michelau) festgesetzt sind:

2.2.1 A1 A2 — Ausgleichsfläche A1 und A2 auf Teilbereichen des Fl.St.Nr. 664 und des Fl.St.Nr. 615 der Gemarkung Michelau, die mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken im Eingriffsbebauungsplan Nr. 60/36 für das Baugebiet "Dorfäcker I" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes "Taubenherd" und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Unter dem Dorf" im GT Michelau der Gemeinde Michelau i. Stgw. (Fl.St.Nr. 663, 664, teilweise Fl.St.Nr. 615, teilweise Fl.St.Nr. 615/1, teilweise Fl.St.Nr. 616, teilweise Fl.St.Nr. 670, teilweise Fl.St.Nr. 664/1, teilweise Fl.St.Nr. 118, teilweise Fl.St.Nr. 118/2, teilweise Fl.St.Nr. 117 in der Gemarkung Michelau) zugeordnet sind:

Ziele:

- Ortsrandeingrünung und Anlegen eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens

Maßnahmen:

- Pflanzung von 4-5- bzw. 5-7 reihigen landschaftlichen Hecken
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen
- Anlage und Entwicklung von mageren Gras- und Krautfluren
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und einer begrünten Mulde

Hierfür verbindlich sind die Anlagen 1, 2a - c und 4 der Begründung zu Grünordnungsplanung. Gras- und Krautsäume sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Variante 1 breitflächig einzusähen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Gras- und Krautsäume sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

2.3 Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes Nr. 60/36 für das Baugebiet "Dorfäcker I" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes "Taubenherd" und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Unter dem Dorf" im GT Michelau der Gemeinde Michelau i. Stgw. (Fl.St.Nr. 663, 664, teilweise Fl.St.Nr. 615, teilweise Fl.St.Nr. 615/1, teilweise Fl.St.Nr. 616, teilweise Fl.St.Nr. 670, teilweise Fl.St.Nr. 664/1, teilweise Fl.St.Nr. 118, teilweise Fl.St.Nr. 118/2, teilweise Fl.St.Nr. 117 in der Gemarkung Michelau) festgesetzt sind:

2.3.1 A3 — Ausgleichsfläche A3 "Taubenherd" auf einem Teilbereich des Fl.St.Nr. 583 in der Gemarkung Michelau, die mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken im Eingriffsbebauungsplan Nr. 60/36 für das Baugebiet "Dorfäcker I" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes "Taubenherd" und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Unter dem Dorf" im GT Michelau der Gemeinde Michelau i. Stgw. (Fl.St.Nr. 663, 664, teilweise Fl.St.Nr. 615, teilweise Fl.St.Nr. 615/1, teilweise Fl.St.Nr. 616, teilweise Fl.St.Nr. 670, teilweise Fl.St.Nr. 664/1, teilweise Fl.St.Nr. 118, teilweise Fl.St.Nr. 118/2, teilweise Fl.St.Nr. 117 in der Gemarkung Michelau i. Stgw.) zugeordnet ist:

Ziele:

- Aufwerten des Ortsrandes durch ergänzende Pflanzungen und Wiesenflächenentwicklung

Maßnahmen:

- Neuanlage von Streuobstbeständen durch Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen
- Entwicklung von mageren Gras- und Krautfluren, Wiesenflächen
- Sicherung der vorhandenen Hecke, Obstbäume und mageren Glatthaferwiesen

Hierfür verbindlich sind die Anlagen 1 und 4 der Begründung zur Grünordnungsplanung. Vorhandene magere Glatthaferwiesen sind zu erhalten und zu pflegen bzw. vorhandene Wiesen zu solchen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Gras- und Krautsäume sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

2.3.2 Die Ausgleichsfläche A4 "Erlesweg" (Teilflächen der Fl.St.Nr. 265, 265/1 und 266 in der Gemarkung Hundelshausen mit ca. 3.883 qm) wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken im Eingriffsbebauungsplan Nr. 60/36 für das Baugebiet "Dorfäcker I" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes "Taubenherd" und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Unter dem Dorf" im GT Michelau der Gemeinde Michelau i. Stgw. (Fl.St.Nr. 663, 664, teilweise Fl.St.Nr. 615, teilweise Fl.St.Nr. 615/1, teilweise Fl.St.Nr. 616, teilweise Fl.St.Nr. 670, teilweise Fl.St.Nr. 664/1, teilweise Fl.St.Nr. 118, teilweise Fl.St.Nr. 118/2, teilweise Fl.St.Nr. 117 in der Gemarkung Michelau i. Stgw.) auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Sie sind damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB). Hierfür verbindlich ist die Anlage 3 der Begründung zur Grünordnungsplanung.

3. Pflanzpflichten auf öffentlichen Ausgleichsflächen

3.1 hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum 2. bzw. 3. Ordnung
(a = Apfel, n = Nuß, s = Speierling, b = Wildbirne)
mit etwaiger Standortbindung. Bindung nach Stückzahl, Arten und Sorten lt. Auswahlliste. Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung. Mindestgröße: Laubbäume, Hochstämme, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Obstbäume, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm)

3.2 z.B. — 5-7-reihige bzw. 4-5-/2-3-reihige landschaftliche Hecke mit etwaiger Standortbindung (hier z.B. 4-5-reihig). Hierfür verbindlich sind das Pflanzschema, der Schnitt und die Pflanzenliste in den Anlagen 1 und 2a bis 2c der Begründung zur Grünordnungsplanung.

4. Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen

4.1 hochstämmiger großkroniger Laubbaum 1. bzw. 2. Ordnung mit etwaiger Standortbindung. Bindung nach Stückzahl, Arten und Sorten lt. Auswahlliste. Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 der Begründung zur

Grünordnungsplanung. Mindestgröße: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

4.2 hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum 2. bzw. 3. Ordnung
Bindung nach Stückzahl, Arten und Sorten lt. Auswahlliste. Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung.
Mindestgröße: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm.

4.3 2-reihige landschaftliche Hecke mit etwaiger Standortbindung. Hierfür verbindlich sind das Pflanzschema, der Schnitt und die Pflanzenliste in den Anlagen 1 und 2d der Begründung zur Grünordnungsplanung.

4.4 Auf den privaten Grundstücken ist/sind je Baugrundstück nach freier Standortwahl mind. 1-2 Laub- bzw. Obstbäume 2./3. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen (hochstämmiger Laubbaum, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm; hochstämmiger Obstbaum, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm).

5. Erhaltungsgebote

5.1 Erhalt/Sicherung und Pflege des vorhandenen Grünlandes, extensive Nutzung

5.2 Erhalt/Sicherung und Pflege der vorhandenen, naturnahen Hecken

5.3 Erhalt/Sicherung und Pflege der vorhandenen Obstbäume

6. Vollzugsfristen

6.1 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

6.2 Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 bis A4 sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung des Baugebietes zu vollenden. Bei einer abschnittsweisen Erschließung des Baugebietes können auch die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen in Abschnitten ausgeführt werden. Die Zuordnung hat im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

6.3 Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind mit 25 v.H. den öffentlichen und mit 75 v.H. den privaten Flächen zuzurechnen.

7. Pflanzpflichten

7.1 Pflanzqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

7.2 Pflanzenauswahl
Die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gem. Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung durchzuführen.

8. Anlagen zur Begründung zur Grünordnungsplanung

8.1 Die Anlagen 1-4 der Begründung zur Grünordnungsplanung sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 60/36 für das Baugebiet "Dorfäcker I" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Taubenherd" und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Unter dem Dorf" im Gemeindeteil Michelau der Gemeinde Michelau i. Stgw.

D) Hinweise zur Grünordnung

1. Gehölzpflanzungen

1.1 Es wird empfohlen autochtone (aus Saatgut und Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

2. Dachbegrünung

2.1 Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

3. Regenrückhaltebecken (Ausgleichsmaßnahme)

3.1 Der Entwurfsplan für das naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken (Ausgleichsmaßnahme) ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gerolzhofen, 11.10.2004
Geändert und ergänzt: 21.02.2005
Geändert und ergänzt: 27.06.2005
Ergänzt: 16.09.2005
Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Inh. M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krammer
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Gerolzhofen
Bearbeitet:
M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:
Michelau i. Stgw., den 30.09.2005
GEMEINDE MICHELAU
Siegfried Ständecke, 1. Bürgermeister

Elfershausen-Engenthal, 11.10.2004
Geändert und ergänzt: 21.02.2005
Geändert und ergänzt: 27.06.2005
Ergänzt: 16.09.2005
Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42- 97725 Elfershausen
Bearbeitet:
Dipl.Ing. Martin Beil