Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- MI — Mischgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA 2Wo — Allgemeines Wohngebiet je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig
- 0,35 — maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- (0,7) — maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- II — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- WH 6,30 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:
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- P — Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Lärmschutzwand gem. Festsetzung Ziffer 11
- G — private Grünfläche Zweckbestimmung Gartenland
- öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
- A1 — öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Gliederung und Einbindung des Baugebiets, Ausgleichsfläche
- Erhaltungsgebot: bestehende Bäume
- Pflanzgebote:
- Pflanzung von hochstämmigen Bäumen I. oder II. Wuchsordnung mit Standortbindung. Mindestqualität H, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Bindung nach Arten bzw. Sorten gemäß Gehölzauswahlliste
- Pflanzung von hochstämmigen Bäumen II. oder III. Wuchsordnung ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl: mindestens 2 Bäume pro 300 m² privater Grundstücksfläche. Pflanzqualität H, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume 7-8 cm), Bindung nach Arten bzw. Sorten gemäß Gehölzauswahlliste
- Pflanzung von 1-2reihigen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft auf mind. 30% der gekennzeichneten Grenzlänge, Bindung nach Arten gemäß Gehölzauswahlliste
- Pflanzung von 1-2reihigen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft auf mind. 50% der gekennzeichneten Grenzlänge, Bindung nach Arten gemäß Gehölzauswahlliste
- a / b — Umgrenzung der Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. Festsetzung Ziffer 11
- Versorgungsfläche: Fläche für Trafostation

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 2435 — bestehende Flurnummern
- 87a — bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- privater Erschließungsweg
- Bodendenkmäler (nachrichtliche Übernahme)
- 255 — Höhenlinien (in m)
- 256,15 — geplante Oberkante der Fahrbahn in m üNN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO:
Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V. m. Abs. 9 BauNVO werden gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4b BayBO, ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet MI:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
Als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind Produktionsbetriebe unzulässig.
Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Einzelhandel ist nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Wandhöhe
Die maximale Wandhöhe (WH) ist in den Gebieten WA1 und WA3 das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der nordöstlichen Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die maximale Wandhöhe (WH) ist im Gebiet WA5 das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der nordwestlichen Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die maximale Wandhöhe (WH) ist in den Gebieten MI1, MI 2, WA 2 und WA4 das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die höherliegende Straßenseite als Bezugspunkt maßgeblich.
2.2 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe (FH) ist in den Gebieten WA1 und WA3 das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der nordöstlichen Außenwand und der oberen Kante des Firstes.
Die maximale Firsthöhe (FH) ist im Gebiet WA5 das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der nordwestlichen Außenwand und der oberen Kante des Firstes.
Die maximale Firsthöhe (FH) ist in den Gebieten MI1, MI 2, WA 2 und WA4 das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und der oberen Kante des Firstes. Bei Eckgrundstücken ist die höherliegende Straßenseite als Bezugspunkt maßgeblich.

3. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Örtliche Bauvorschriften
4.1 Dachform, Dachneigung, Dachgauben und Dacheindeckung
Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° sowie Satteldächer, Pultdächer außer versetzte Dachflächen, Zeltdächer und Walmdächer mit jeweils einer Dachneigung von maximal 22°.
Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung größer / gleich 35° des Hauptdaches zulässig.
Dachaufbauten müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen.
Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folenden Einschränkungen zugelassen:
Die Länge der Dachgauben darf maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite betragen (Außenmaß). Die maximale Länge von Einzelgauben wird mit 4,00 m festgesetzt (Außenmaß).
Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 0,70 m einzuhalten.
der First der Giebelgauben oder der oberste Abschluss von Schleppgauben an das Hauptdach muss mind. 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.
Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von 1,50 m und von der Trauf 0,80 m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte und Dachterrassen sind bis maximal 25% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nur im oberen Geschoss eines Gebäudes zulässig.
Zulässige Farben der Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene und graue Farbtöne.

4.2 Gestaltung baulicher Anlagen
Bei Fassaden und Dacheindeckungen sind glänzende Materialien, starke Kontraste und eine grelle Farbgebung unzulässig. Blechgaragen, provisorische Gebäude oder ähnliches sind unzulässig.
4.3 Anpassungsgebot
Zusammengebaute Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für:
- Dachneigung
- Material, Form und Farbe der Dacheindeckung
- Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe
- Material, Oberfläche und Farbe der Außenwände sind aufeinander abzustimmen

Maßgebend für die Gestaltung ist das zuerst vorhandene Gebäude.
Doppelhäuser sind giebelständig zur gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.
4.4 Stellplätze
Es sind je Wohneinheit auf dem Grundstück zwei Stellplätze vorzusehen. Zwischen Garagen, Carports sowie Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mind. 3,0 m Länge vorhanden sein.

5. Nebenanlagen, Garagen und Carports
5.1 Nebengebäude sind zwischen der straßenseitigen Fassadenflucht und der Straße unzulässig. Gartengerätehäuser als Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen mit einer Grundfläche von bis zu 6 m² zulässig. Andere Nebenanlagen sind ohne diese Einschränkungen zulässig.
5.2 Bei Garagen und Carports sind Pultdächer bis max. 12° Dachneigung, begrünte Flachdächer sowie symmetrische Satteldächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.
5.3 Die Dacheindeckung von Garagen und Carports mit Satteldächern ist der Deckung des Hauptgebäudes anzupassen.
5.4 Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,00 m. Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der bergseitigen Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen)
Auf der Innenseite der Lärmschutzwand sind Auffüllungen bis zu 2,5 m, jedoch maximal bis 1 m unter der Oberkante der Lärmschutzwand zugelassen. Ansonsten sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1 m in Bezug auf das natürliche Gelände zulässig.

7. Einfriedungen
7.1 Als Einfriedungen sind Laubgehölzhecken, Holzlattenzäune mit senkrechten Latten, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig.
7.2 Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune als Einfriedung zum Straßenraum sind mit Laubgehölzhecken zu hinterpflanzen.
7.3 Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungszäunen beträgt 1,30 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante oder dem tatsächlichen Gelände.
7.4 Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.
7.5 Entlang der Lärmschutzwand sind Einfriedungen nur auf deren Innenseite zulässig.

8. Grünordnung
8.1 Private Grünflächen: Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland sind Geländeveränderungen sowie die Errichtung baulichen Anlagen wie Terrassen und Gartenhäuser nicht zulässig. Einfriedungen gemäß Ziffer 7 sind zulässig.
Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzarten aus der Auswahlliste oder Obstbäume zu verwenden.
8.2 Lärmschutzeinrichtungen sind gemäß Pflanzgeboten zu hinterpflanzen sowie durch Klettergehölze zu begrünen.
8.3 Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 5°) ist eine extensive Begrünung vorzunehmen.
8.4 Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sind (teil-)versickerungsfähig anzulegen.

Gehölzauswahl
Auswahlliste zu den Pflanzgeboten
1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)
Betula pendula - Birke
Fraxinus pennsylvanica - Rot-Esche
Gingko biloba - Fächerblattbaum (in Sorten)
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Quercus frainetto- Ungarische Eiche
Sophora japonica - Schnurbaum
Tilia cordata - Winter-Linde (S, z.B. "Rancho", "Greenspire",...)
Tilia tomentosa "Brabant" - Silber-Linde
2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
Aesculus x carnea Briotii" - Rotblühende Kastanie
Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. "Elsrijk")
Alnus spaethii - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Celtis australis - Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche (S; z.B. „Raywood")
Gleditsia triacanthos - Lederhülsenbaum (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 - Zelkovie
3. Baumarten III Ordnung (bis ca. 12 m Höhe)
Acer monspessulanum - Franz. Ahorn
Acer spec. - Sonstige Ahorne
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Crataegus spec. - Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn,…....
Fraxinus ornus - Manna-Esche
Magnolia kobus - Magnolie
Prunus spec. - Zierkirschen
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere (S, z.B. „Brouwers")
außerdem Obstbäume (hochstämmig)
Sträucher
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus spec. - heimische Weißdorne
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche (+)
Ligustrum vulgare - Liguster (+)
Ribes alpinum - Wild-Johannisbeere
Rosa spec. - heimische Wildrosen
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball (+)

In untergeordnetem Umfang möglich Ziersträucher wie Flieder, Pfeifenstrauch, Deutzie, Kolkwitzie, Strauchrosen.
Zur freien Landschaft entlang der westlichen Umgehungsstraße und im Norden ist die Verwendung von Nadelgehölzen und buntlaubigen Laubgehölzen unzulässig.

9. Ausgleichsflächen
Ausgleichsflächen A1
Ziele:
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage zur Gliederung und Einbindung des Baugebietes sowie Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Bebauung;Entwicklung von Gehölz- und Baumgruppen.
Maßnahmen:
– Baum- und Strauchpflanzungen, Pflanzung von hochstämmigen Bäumen II. oder III. Wuchsordnung ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl, Pflanzqualität H, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume 7-8 cm), Bindung nach Arten bzw. Sorten gemäß Gehölzauswahlliste (s. Anhang)
– Ansaat von Extensivgrünland und „wärmeliebenden Säumen"- gebietseigene Herkunft des Saatguts HK 11.2schürige Mahd (erster Mähtermin ab Mitte Juni / Entnahme des Mähguts).Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Bekämpfung unerwünschter Neophyten).

Ausgleichsfläche A2 „Im Ried" (Flur-Nr. 5665, Gmkg. Estenfeld)
Ziele:
– Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Tal-Glatthaferwiese,ca. 11.900 m²,
– Entwicklung von Feuchtflächen in Form von Hochstaudenfluren, Röhricht- und Seggenbeständen, Naßwiesen sowie offenen Kleingewässerflächen (Tümpel, abflussloser Graben,…) in bestehenden, zu vertiefenden und erweiternden Geländesenkenca. 2.100 m²,
– Entwicklung des Mühlgrabens als naturnahes Fließgewässer.
Maßnahmen:
– Vertiefung und Erweiterung von Geländemulden
– Erweiterung des Gewässerbetts des Mühlgrabens, ggf. Ableitung in den Geländetiefpunkt unter Beachtung der Entwässerungsfunktion,
– Ansaat von Extensivgrünland „Frischwiese" - gebietseigene Herkunft des Saatguts HK 11 / Süddeutsches Berg- und Hügelland.2schürige Mahd (erster Mähtermin ab Mitte Juni / Entnahme des Mähguts).Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Bekämpfung unerwünschter Neophyten)
– Ansaat „Feuchtgrünland" gebietseigene Herkunft des Saatguts HK 11.1-2schürige Mahd (erster Mähtermin ab Mitte Juni / Entnahme des Mähguts).Belassen von Röhrichten / Hochstaudenfluren am Mühlgraben abschnittsweise Mahd in 1-3jährigem Turnus.Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Bekämpfung unerwünschter Neophyten).
– Gestaltung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
– Beachtung der Erdgasleitung mit Sicherheitsbereich
- Bei einer wesentlichen Umgestaltung des Mühlgrabens und seiner Ufer ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Ausgleichsfläche A3 / A3$_{FCS}$ „Gumberg" Fl.Nr. 5175 (Gmkg. Estenfeld)
Fläche für Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands des Feldhamsters (FCS-Maßnahmen)
Ziel:
Dauerhaft feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung in Form extensiver Bewirtschaftung, die während der gesamten Aktivitätsphase des Feldhamsters ausreichend Nahrung und Deckung bietet.
Maßnahmen:
– Streifenförmige Bewirtschaftung mit Sommergetreide /Wintergetreide, Luzerne-Gras / Luzerne oder anderen Leguminosen, Anlage von Blühstreifen;
– Anbau mit drei Feldfrüchten (Sommer- / Wintergetreide, Luzerne/Luzerne-Gras und Blühstreifen) mit jeweils einem Drittel Flächenanteil.
– Weitere Maßnahmen s. Festsetzungen zum Artenschutz
Naturschutzrechtlicher Ausgleich:
Ziel:
Entwicklung von artenreichen, fünfjährigen mind. 5 m breiten „Blühstreifen" mit ein- und zweijährigen sowie ausdauernden krautigen (auch verholzenden) Wildstauden und Samenpflanzen mit heimischen Arten auf einem Drittel der Fläche. Die Lage des Blühstreifenanteils ist innerhalb der Fläche räumlich und zeitlich flexibel.
Maßnahmen:
– Anlage der „Blühstreifen" mit artenreicher Zusammensetzung (z.B. „Veitshöchheimer Bienenweide", „Lebensraum 1" oder gleichwertig)
– Wechsel des Standorts nach 5 Jahren in Rotation mit Getreide- und Luzerneflächen durch Neuansaat.

10. Artenschutz
1. Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
V 1 Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. zulässig.
V 2 Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche
Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.
- Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung (Tötung, Verletzung, Störung) von Feldvögeln:
Beseitigung der Vegetationsdecke ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (nur von 1. Oktober bis 28. Februar) zulässig. Wenn die Belegung von Brutstätten feldbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldräumung auch außerhalb dieses Zeitfensters möglich. Der Boden muss dann bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (Schwarzbrache).
- Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung (Tötung, Verletzung, Störung) von Feldhamstern:
Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu begrenzen. Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen u. Ä. sind deshalb ausschließlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Baugebiet Westring" anzulegen. Die Fläche ist vor Baubeginn auf Feldhamsterbaue zu kontrollieren. Je nach geplantem Baubeginn sollte die Kontrolle nach der Getreideernte und vor einem Umbruch des Feldes im Sommer oder im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Ende April / Anfang Mai) durchgeführt werden. Wenn die Kontrolle ergibt, dass sich aktuell genutzte Feldhamsterbaue auf der Fläche befinden, wird eine Umsiedlung notwendig. Diese muss im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. bzw. 20. Mai oder im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitfenster zwischen dem 20. August und 10. September erfolgen. Die Umsiedlung erfordert eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Unterfranken. Für die fachgerechte Umsiedlung der auf der Eingriffsfläche lebenden Tiere sind tierschutzrelevante Auflagen zu berücksichtigen. Die gefangenen Tiere werden auf die entsprechend vorbereitete Ausgleichsfläche umgesetzt. Nach erfolgreicher Umsiedlung sämtlicher Tiere sollte sofort mit dem Bau begonnen oder die Baufläche bis zum Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden. Bei längerem zeitlichem Verzug wird eine erneute Kontrolle des Baufeldes notwendig.
V3 Vermeidung durchsichtiger oder spiegelnder Fenster- und Fassadenflächen
Gegen Vogelschlag sind transparente, spiegelnde Fensterflächen und Fassaden zu vermeiden. Möglich sind getönte Scheiben, Scheiben mit nur für Vögel sichtbaren Markierungen (UV-Streifen, Folien,…), Gardinen, Jalousien und andere Maßnahmen.

Fläche und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands des Feldhamsters(FCS-Maßnahme)
s.a. Textliche Festsetzung „Ausgleichsfläche A3 / A3$_{FCS}$
Als Fläche, auf die im Plangebiet befindliche Feldhamster umzusiedeln sind, wird das Grundstück Flurst.-Nr. 5175 (Gmkg. Estenfeld) festgesetzt. Diese Fläche muss spätestens zum Zeitpunkt der Umsiedlung die nötige Funktionsfähigkeit als Lebensstätte aufweisen.
Die Fläche ist dauerhaft feldhamsterfreundlich zu bewirtschaften. Es handelt sich damit um eine extensive Bewirtschaftung, die während der gesamten Aktivitätsphase des Feldhamsters ausreichend Nahrung und Deckung bietet: Streifenförmige Bewirtschaftung mit Sommergetreide / Wintergetreide, Luzerne-Gras / Luzerne oder anderen Leguminosen, Anlage von Blühstreifen; Anbau mit drei Feldfrüchten (Wintergetreide, Luzerne und Blühstreifen oder Sommerung). Der Flächenanteil umfasst jeweils ein Drittel.
Das Grundstück Flurst.-Nr. 5179 (Gmkg. Estenfeld) kann die Funktion der Ausgleichsfläche zeitweise bis zum Eintritt der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen auf Grundstück Flurst.-Nr. 5175 übernehmen.
Weitere Auflagen (s.a. Bescheid zum artenschutzrechtlichen Ausnahmeantrag der Regierung von Unterfranken vom 09.05.2018):
1. Die fach- und zeitgerechte Umsetzung der nachfolgenden Vermeidungs- und Aus-gleichsmaßnahmen ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung (im Folgenden: UBB), die durch ein fachlich geeignetes Büro zu leisten ist, sicherzustellen. Das als UBB gewünschte Büro ist der Regierung von Unterfranken, höhere Naturschutzbehörde, im Vorfeld zu benennen, damit dessen fachliche Eignung bestätigt werden kann.
2. Es ist bestmöglich sicherzustellen, dass das Baufeld bei Beginn der Bauarbeiten, insbesondere bei Beginn des Abschiebens des Oberbodens, nicht von Feldhamstern besiedelt ist.
a. Vor Baubeginn ist das Baufeld auf Feldhamsterbaue zu kontrollieren. Je nach geplantem Baubeginn ist dies nach der Ernte und vor einem Umbruch des Baufeldes im Sommer oder im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Ende April /Anfang Mai) durchzuführen.
b. Ergibt die Kontrolle, dass aktuell genutzte Feldhamsterbaue auf dem Baufeld vorhanden sind, ist eine Umsiedlung der Feldhamster erforderlich. Diese kann im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 20. Mai oder im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitfenster zwischen dem 20. August und dem 10. September erfolgen.
c. Die gefangenen Tiere sind auf eine hierfür vorbereitete Ausgleichsfläche umzusetzen. Nach erfolgreicher Umsiedlung ist sofort mit den Baumaßnahmen zu beginnen. Alternativ muss die Baufläche bis zum Baubeginn vollständig vegetationsfrei gehalten werden.
d. Die Umsiedlung war erfolgreich, wenn in drei aufeinanderfolgenden Nächten keine Aktivität mehr an Feldhamsterröhren im Eingriffsbereich registriert wird. Falls die Umsiedlung im Herbst stattfindet und nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgefundene Feldhamsterbaue Feldhamstern bereits zum Winterschlaf dienen, kann eine erfolgreiche Umsiedlung nicht stattfinden. Sie ist in diesem Fall auf das nächste Frühjahr zu verschieben.
e. Nach Abschluss der Umsiedlungsmaßnahmen ist der höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken, hierüber unverzüglich ein Kurzbericht zu übermitteln.
3. Spätestens mit dem Beginn von Umsiedlungsmaßnahmen muss das dauerhafte Bestehen feldhamsterfreundlich bewirtschafteter Ausgleichsflächen gesichert sein. Dies ist Voraussetzung für die Wirksamkeit dieses Bescheids.
a. Als Ausgleichsflächen grundsätzlich geeignet sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, die mindestens eine Ertragsmesszahl von 6500 aufweisen. Zudem müssen sie in ausreichender Entfernung zu sonstigen Gefährdungsfaktoren wie einer stark befahrenen Straße, Gehölzen und Siedlungsflächen liegen und Feldhamstern ausreichend Nahrung und Deckung bieten.
b. Die Ausgleichsfläche muss die gleiche Flächengröße wie der durch das Vorhaben dauerhaft beanspruchte Lebensraum des Feldhamsters haben. Im Falle einer streifenförmigen Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche, wie im Antrag vom 24. April 2018 (vgl. Anlage 1) auf S. 6 beschrieben, ist eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 50 % der Eingriffsfläche ausreichend, wenn zusätzlich die nachfolgenden Punkte beachtet werden:
aa. Umsetzung des 3-Streifen-Modells: Luzerne bzw. Luzernegras, mehrjährige Blühmischungen und Wintergetreide (kein Mais) im doppelten Saatreihenabstand werden als Streifen angelegt. Die Streifen müssen jeweils mindestens fünf Meter breit sein und nebeneinander liegen. Die Fläche dieser drei Streifenarten muss in etwa gleich groß sein. Ein unverbindlicher Vorschlag für eine Fruchtfolge für 25 Jahre findet sich als Beispiel im Anhang (vgl. Anlage 2).
bb. Der Luzerne-Gras-Streifen wird bereits im Vorjahr i. d. R. als Untersaat in Sommergetreide angelegt und anschließend drei Hauptnutzungsjahre lang stehengelassen. Die Codierung erfolgt als Luzerne-Gras (aktueller Code im Flächen- und Nutzungsnachweis: 422). Der Aufwuchs wird nach guter fachlicher Praxis regelmäßig geerntet und abgefahren. Der erste Schnitt erfolgt, sobald eine benachbarte Fläche genügend Deckung bietet (mind. 20 Zentimeter Wuchshöhe). Der letzte Mähtermin muss bis zum 01. Oktober eines jeden Jahres erfolgen. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und maximal bis zu einer Tiefe von 25 Zentimetern erfolgen.
cc. Der Getreidestreifen bleibt als Deckung für Feldhamster jeweils bis 01. Oktober unbeerntet stehen. Anschließend darf nach Ernte oder Mulchen, frühestens nach dem 15. Oktober, eine flache Bodenbearbeitung bis ca. 25 Zentimetern Tiefe erfolgen. Bei Auftreten von Problemunkräutern oder -gräsern im Getreidestreifen wird eine Herbizidmaßnahme (kein Totalherbizid) jährlich während des Getreideaufwuchses erlaubt. Als Getreide muss Wintergetreide verwendet werden. Der Anbau von Mais ist nicht zulässig. Nachfolgendes Luzerne-Gras muss vor dem ersten Jahr als Untersaat unter Getreide gesät werden. Ab der zweiten Ansaat (4. Jahr) muss die Luzerne im Frühjahr gesät werden.
dd. Der Blühstreifen wird mit einer geeigneten Saatgut-Mischung angelegt (Lebensraummischung I, Veitshöchheimer Bienenweide oder vergleichbare erprobte Saatgut-Mischung). Die Aussaat erfolgt im Frühjahr. Ein Schröpfschnitt im Ansaatjahr ist erlaubt und dient der Beikrautregulierung. Jährlich wird etwa die Hälfte des Blühstreifens gemulcht, um die Vorschriften zur EU-Flächenförderung zu erfüllen. Als Zeitraum für das Mulchen wird Anfang März vorgeschlagen (Mulchverbot ab 01. April bis 28. Februar). Die Dauer einer Blühfläche auf demselben Streifen darf fünf Jahre nicht überschreiten, da sonst der Status „Ackernutzung" aberkannt werden kann (aktueller Code 591). Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von maximal 25 Zentimetern erfolgen.
ee. Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Sonderregelung für Getreide) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.
ff. Eine kurzfristige Anpassung der Bewirtschaftung aufgrund äußerer Einflüsse (z. B. Witterung) ist nach Genehmigung der höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken, möglich.

c. Auf den Ausgleichsflächen dürfen keine Sitzkrücken für Greifvögel aufgestellt werden.
d. Die Einhaltung dieser Nebenbestimmungen ist außerhalb der Monitoringjahre (vgl. Ziff. II. 5.) durch einen Kurzbericht samt Fotodokumentation, der an die höhere Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken, zu übermitteln ist, - jeweils bis zum 31. Dezember - nachzuweisen.

e. Mit dem Konzept einer temporären (Fl.-Nr. 5178, Gemarkung Estenfeld) und einer anschließend zur Verfügung stehenden dauerhaften (Fl.-Nr. 5175, Gemarkung Estenfeld) Ausgleichsfläche, wie auf S. 6 und 7 des Antrags vom 24. April 2018 dargestellt (vgl. Anlage 1), besteht aufgrund der benachbarten Lage dieser Grundstücke Einverständnis.

4. Auf den Ausgleichsflächen ist das Erreichen einer mindestens dreifach erhöhten Baudichte im Vergleich zu einer herkömmlich bewirtschafteten Referenzfläche nachzuweisen.
a. Zu diesem Zweck ist zwei, fünf und acht Jahre nach Einrichtung der Ausgleichsfläche ein Monitoring durch die UBB oder anderweitig gleich qualifiziertes Personal durchzuführen, das auch eine Überprüfung der Bewirtschaftung beinhaltet. Ziff. II. 2. gilt entsprechend.
b. Die Ergebnisse sind der höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken, spätestens bis zum 31. Dezember des jeweiligen Monitoringjahres schriftlich mitzuteilen.

5. Sollte sich auf Grundlage der übermittelten Monitoringergebnisse nicht die gewünschte Feldhamsterdichte einstellen, bleibt eine Anpassung der Nebenbestimmungen dieses Bescheids vorbehalten.

Hinweis: Die Bewirtschaftungsweise ist an die neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse zur Förderung des Feldhamsters anzupassen.

11. Immissionsschutz
11.1 Lärmschutzwand
Die festgesetzte Höhe der Lärmschutzwand beträgt 1 m in Bezug auf das natürliche Gelände im Abstand von 12 m auf der nordöstlichen Innenseite der Wand im Gebiet WA 2 bzw. der nördlichen Innenseite im Allgemeinen Wohngebiete WA 4. Anbauten an die Lärmschutzwand sind unzulässig.
11.2 Anordnung der Wohnfreibereiche
Im Mischgebiet MI 1 sind Wohnfreibereiche (Balkone, Terrassen) nur auf der Gebäudesüdostseite zulässig.
11.3 Bauliche Raumsituierung und baulicher Lärmschutz
Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die Bereiche, die mit dem Planzeichen "Umgrenzung der Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes a" festgesetzt sind für Aufenthaltsräume (alle Wohnräume außer Küchen, die keine Wohnküchen sind, Bäder, Flure und Abstellräume) sowie Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer).
Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die Bereiche, die mit dem Planzeichen "Umgrenzung der Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes b" festgesetzt sind für Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer).
Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen ist durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass die notwendigen Lüftungsfenster von Aufenthalts- bzw. Schlafräumen auf der von der Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden oder mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.
Als schallabgewendete Seite gelten in den einzelnen Baugebieten die wie folgt orientierten Außenwände:

MI 1	Südosten
MI 2, WA 1, WA 2 und WA 3	Nordosten
WA 4 und WA 5	Norden bzw. Nordwesten

Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 wird für Aufenthaltsräume an der Nordwest- und Südwestfassade ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 40 dB in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bzw. 35 dB in Büroräumen erforderlich.

12. Denkmalschutz
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sowie der östlichen Grundstücke es Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind ist eine Bebauung und Erschließung erst nach einer Ausgrabung des Bodendenkmals zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)
Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen 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 Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten 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 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen"). Des weiteren wird auf die DVGW Arbeitsblätter G 462 und W 403 sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen
Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Bei Auffüllungen sind die Vorsorgewerte der BBodSchV 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 Altablagerungen
Sollten Altablagerungen angetroffen werden, so sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen.

6. Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, in Ausnahmen auch zu unüblichen Zeiten, zu erwarten sind.

7. Hinweis zum Artenschutz
Werden Fensterflächen vorgesehen, die das Vogelschlagrisiko signifikant erhöhen (z.B. bei größeren Fensterflächen, in denen sich Vegetation spiegelt) sind Gegenmaßnahmen wie z.B. Gardinen, Vorhänge, (nur für Vögel sichtbare) in die Fenster integrierte Silhouetten oder Markierungen zu ergreifen.

8. Freiflächengestaltungsplan
Zu den jeweiligen Bauanträgen soll ein Freiflächengestaltungsplan erstellt werden. In diesem sind darzustellen: die vorgesehenen Baumpflanzungen mit Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Stückzahl, Qualität, Art / Sorte), Art der Vegetations- und Belagsflächen, Einfriedungen.

9. Baufeldbeschränkung
Das Baufeld wird auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden nur innerhalb des Geltungsbereiches angelegt. Es ist sicherzustellen, dass das Baufeld nicht aktuell von Feldhamstern oder Feldvögeln besiedelt ist.

Verfahrensvermerke

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Estenfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2017 hat in der Zeit vom 16.06.2017 bis 21.07.2017 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.2017 hat in der Zeit vom 16.06.2017 bis 21.07.2017 stattgefunden.

4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2018 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 öffentlich ausgelegt.

6) Die Gemeinde Estenfeld hat mit Beschluss vom 02.10.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.06.2018, redaktionell geändert am 02.10.2018, als Satzung beschlossen.

Estenfeld, den ....

(Siegel) ....
(R. Schraud, 1. Bürgermeisterin)

7) Ausgefertigt

Estenfeld, den ....

(Siegel) ....
(R. Schraud, 1. Bürgermeisterin)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Estenfeld, den ....

(Siegel) ....
(R. Schraud, 1. Bürgermeisterin)

Gemeinde Estenfeld

Bebauungsplan "Baugebiet Westring"

M 1:1.000

N

aufgestellt: 07.03.2017
geändert: 12.06.2018
redaktionell geändert: 02.10.2018

bearbeitet: Klose, Wegner
gezeichnet: Klose
geprüft: Wegner

WEGNER STADTPLANUNG
Bertram Wegner
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL
Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR
Engenthal 42, 97725 Elfershausen
Tel. 09704/602180 Fax 09704/7275
www.dietzpartner.de