

ORIENTIERUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN HERBERTSACKER MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN!

BAUHERR: MARKT OBERELSBACH LANDKREIS RHÖN-GRABFELD	PLANINHALT: BEBAUUNGSPLAN- E N T W U R F	MASSSTAB: 1: 1000
PROJEKT: BBP HERBERTSACKER GINOLFS MIT INTEGR. GRÜNORDNUNG	PROJEKT-NR.: P 09/0.1/01	BLATT-NR.: 01E
PLANFERTIGER: STADT- PLANUNG SIEDER	DIPLING. UNIV. (STB.) CHRISTIANE SIEDER HERRENGARTEN 22 · 97656 OBERELSBACH TELEFON 09774/8173 · FAX 09774/8174 MAIL-ADRESSE PLANUNG.SIEDER@WEB.DE	DATUM: 15.07.04 ÄNDERUNG:



I. PLANFESTSETZUNGEN

O. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

_A	В
С	D
Е	F

A ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- B ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- C GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- D GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- E DACHFORM/ DACHNEIGUNG
- F BAUWEISE
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9(1) NR.1 BAUGB



1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BAUNVO
JEDOCH MIT EINSCHRÄNKUNGEN NACH § 1(5)+(6) BAUNVO



- 1.2 BEGRENZUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN NACH § 9(1) NR.6 BAUGB
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9(1) NR.1 BAUGB
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE NACH § 17 BAUNVO (SOFERN DAS DACHGESCHOSS EIN VOLLGESCHOSS DARSTELLT, BLEIBT DIES UNBERÜCKSICHTIGT.)
- 0,35 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ NACH § 19 BAUNVO
- 0,4 2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ NACH § 20 BAUNVO
- DACHTYP: GLEICHGENEIGTES SATTELDACH
 DACHNEIGUNG: 40° ± 5° (HAUPTTRAGKONSTR.)
 DACHAUFBAUTEN: SH. TEXTL. FESTSETZUNGEN!
 DACHMATERIAL: ZIEGELDECKUNG, NATURROT
 - 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN NACH § 9(1) NR.2 BAUGB

BAUKÖRPERSTELLUNG MIT ZWINGENDER HAUPTFIRSTRICHTUNG (HAUPTGEBÄUDE)

- 0
- 3.1 OFFENE BAUWEISE NACH § 22(1) UND (2) BAUNVO
- 3.2 BAUGRENZE NACH § 23(1) UND (3) BAUNVO



3.3

- o.z Brookerze Wilder & Zo(1) one (a) Brooker
- A
- 3.4 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 4.5
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN NACH § 9(1) NR.11 BAUGB
- 6.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FÜR FAHRVERKEHR MIT MASSANGABE
- 3001.5

P

- 6.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER MIT STRASSENBEGLEITGRÜN MIT MASSANGABE
- 6.3 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

Temperature Communication Comm	7.	FLACHEN FUR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG U. ABWASSERBESEITIGUNG
•	7.1	VERSORGUNGSANLAGENFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION MIT ZIEGELGEDECKTEM SATTELDACH)
	9.	GRÜNFLÄCHEN NACH § 9(1) NR.15 BAUGB
	9.1	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN ZWECKBESTIMMUNG: RANDGRÜN
	13.	PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LAND- SCHAFT NACH § 9(1) NR.20 UND 25 BAUGB
	13.1	ERHALTUNG STANDORTHEIMISCHER BÄUME STANDORT CA. ANGENOMMEN!
	13.2	ERHALTUNG STANDORTHEIMISCHER HECKEN UND BAUMHECKENSTRÄUCHER STANDORT CA. ANGENOMMEN!
	13.3	ANPFLANZUNG STANDORTHEIMISCHER LAUBBÄUME ODER OBSTBAUMHOCHSTÄMME MIT STANDORTVORGABE IM PRIVATEN VORGARTENBEREICH UND ÖFFENLICHEN BEREICH
	13.4	ANPFLANZUNG STANDORTHEIMISCHER LAUBBÄUME ODER OBSTBAUMHOCHSTÄMME MIT FREIER STANORTWAHL IM PRIVATEN RÜCKWÄRTIGEN GARTENBEREICH
+	13.5	ANPFLANZUNG VON OBSTBAUMHOCHSTÄMMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH STANDORT CA. ANGENOMMEN!
AI	13.6	AUSGLEICHSFLÄCHE I NEUANLAGE EINER STREUOBSTWIESE IM WESTEN DES WOHNGEBIETES
	15.	SONSTIGE PLANZEICHEN
	15.1	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 9(7) BAUGB
	15.2	SICHTDREIECKE, DIE AB 0,80 m HÖHE ÜBER OK FAHRBAHN VON JEGLICHER BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN SIND

II. HINWEISE

	1.	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
Z.B. 4021	2.	VORHANDENE FLURNUMMERN
	3.	VORHANDENE GEBÄUDE
\sim	4.	HÖHENLINIEN
	5.	MÖGLICHE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	6.	NICHT ÜBERBAUBARE PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, DIE GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN IST

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Herbertsacker", Ginolfs

I. Festsetzungen durch Text

2. 0 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Nr. 2.3 erhält nachstehende Fassung:

2.3 Es ist ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig, gemessen an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren.

Nr. 2.4 erhält nachstehende Fassung:

2.4 Traufhöhe über natürlicher Geländeoberfläche bergseitig max. 4,00 m und talseits max. 6,20 m. Als Traufhöhe gilt dabei gem. BayBO das Maß zwischen natürlicher Geländeoberfläche und OK Dachrinne.

5.0 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nr. 5.2 erhält nachstehende Fassung:

5.2 Garagen- und Nebengebäude können sowohl als Anbau als auch als Nebengebäude errichtet werden.

6.0 Gestaltung der Hauptgebäude

Nr. 6.1 und 6.2 erhalten nachstehende Fassung:

6.1 Außenwandbehandlung: Für Außenanstriche sind Putze, Beton, Mauerwerk und Holz zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig. Fassadenflächen, die keinerlei Fenster-, Tür- und Toröffnungen ausweisen sind pro angefangene 5,00 m mit einer Kletterpflanze aus der angefügten Gehölzliste oder gleichwertigen Pflanzen zu begrünen.

6.2 Dacheindeckung: Dachziegel - Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Braun-

töne

Dachneigung: 20° bis 45°

9.0 Außenanlagen:

Nr. 9.1 erhält nachstehende Fassung:

9.1 Garageneinfahrten und Stellplätze dürfen weder eingefriedet noch mit Hindernissen versehen sein. Einfriedungen sind in Form von Zäunen, standortgerechten Hecken und nur in Ausnahmefällen mit Mauern möglich.

Maschendrahtzäune sind nur in den Bereichen möglich, die nicht an den Straßenraum angrenzen. Sie sind hier entsprechend einzugrünen. Direkt an öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrverkehr) angrenzende Einfriedungen sind mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten. Zwischen den Grundstücken darf eine Zaunhöhe von 1,50 m nicht überschritten werden. Auf Straßenseiten sind max. 1,1 m Höhe zulässig. Frei zu haltende Sichtdreiecke sind zu beachten. Zaunhöhe hier max. 0,8 m über der Straßenoberkante.

10.0 Abstandsflächen

Nr. 10.1 erhält nachstehende Fassung:

10.1 Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

II. Planfestsetzungen

Punkt 2.4 erhält nachstehende Fassung:

Dachtyp: Satteldach, Pultdach, Walm- bzw. Krüppelwalmdach

Dachneigung: 20° - 45°

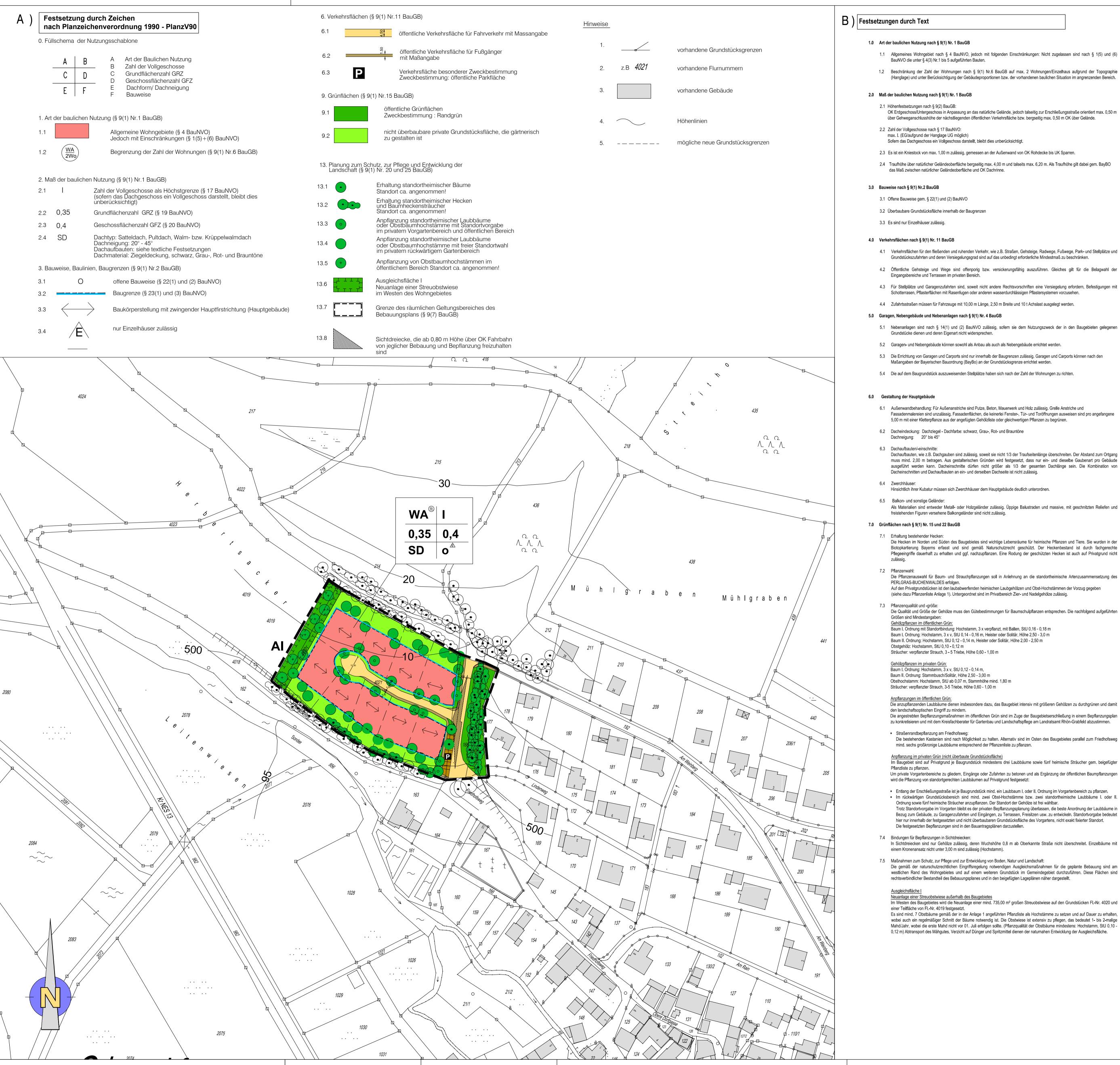
Dachaufbauten: s. textliche Festsetzungen

Dachmaterial: Ziegeldeckung, schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne

III. Anmerkung

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten auch für das Füllschema der Nutzungsschablone im Bebauungsplan sowie für die Legende/Planzeichen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Herbertsacker" mit integriertem Grünordnungsplan, die nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind, gelten weiter.

Für die bereits vor Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehende genehmigte und von den Festsetzungen der 1. Änderung abweichenden Bebauung wird Bestandsschutz festgesetzt.



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

- BauNVO die unter § 4(3) Nr.1 bis 5 aufgeführten Bauten. 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen nach § 9(1) Nr.6 BauGB auf max. 2 Wohnungen/Einzelhaus aufgrund der Topographie
- (Hanglage) und unter Berücksichtigung der Gebäudeproportionen bzw. der vorhandenen baulichen Situation im angrenzenden Bereich.

2.1 Höhenfestsetzungen nach § 9(2) BauGB:

- OK Erdgeschoss/Untergeschoss in Anpassung an das natürliche Gelände, jedoch talseitig zur Erschließungsstraße orientiert max. 0,50 m
- über Gehweganschlusshöhe der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. bergseitig max. 0,50 m OK über Gelände.
- max. I. (EG/aufgrund der Hanglage UG möglich)
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse nach § 17 BauNVO:
- Sofern das Dachgeschoss ein Vollgeschoss darstellt, bleibt dies unberücksichtigt.
- 2.3 Es ist ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig, gemessen an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren.
- das Maß zwischen natürlicher Geländeoberfläche und OK Dachrinne.

3.0 Bauweise nach § 9(1) Nr.2 BauGB

- 3.1 Offene Bauweise gem. § 22(1) und (2) BauNVO
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen
 - 3.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.0 Verkehrsflächen nach § 9(1) Nr. 11 BauGB

- 4.1 Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, wie z.B. Straßen, Gehsteige, Radwege, Fußwege, Park- und Stellplätze und Grundstückszufahrten und deren Versiegelungsgrad sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 4.2 Öffentliche Gehsteige und Wege sind offenporig bzw. versickerungsfähig auszuführen. Gleiches gilt für die Belagwahl der Eingangsbereiche und Terrassen im privaten Bereich.
- 4.3 Für Stellplätze und Garagenzufahrten sind, soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern, Befestigungen mit Schotterrasen, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder anderen wasserdurchlässigen Pflastersystemen vorzusehen.
- 4.4 Zufahrtsstraßen müssen für Fahrzeuge mit 10,00 m Länge, 2,50 m Breite und 10 t Achslast ausgelegt werden.

- 5.1 Nebenanlagen sind nach § 14(1) und (2) BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen
- Grundstücke dienen und deren Eigenart nicht widersprechen.
- 5.3 Die Errichtung von Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports können nach den Maßangaben der Bayerischen Bauordnung (BayBo) an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 5.4 Die auf dem Baugrundstück auszuweisenden Stellplätze haben sich nach der Zahl der Wohnungen zu richten.

6.0 Gestaltung der Hauptgebäude

- 6.1 Außenwandbehandlung: Für Außenanstriche sind Putze, Beton, Mauerwerk und Holz zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig. Fassadenflächen, die keinerlei Fenster-, Tür- und Toröffnungen ausweisen sind pro angefangene
- 6.2 Dacheindeckung: Dachziegel Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne
- Dachneigung: 20° bis 45°

6.3 Dachaufbauten/-einschnitte:

- Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben sind zulässig, soweit sie nicht 1/3 der Traufseitenlänge überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mind, 2.00 m betragen. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass nur ein- und dieselbe Gaubenart pro Gebäude ausgeführt werden kann. Dacheinschnitte dürfen nicht größer als 1/3 der gesamten Dachlänge sein. Die Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten an ein- und derselben Dachseite ist nicht zulässig.
- Hinsichtlich ihrer Kubatur müssen sich Zwerchhäuser dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.
- 6.5 Balkon- und sonstige Geländer: Als Materialien sind entweder Metall- oder Holzgeländer zulässig. Üppige Balustraden und massive, mit geschnitzten Reliefen und
- freistehenden Figuren versehene Balkongeländer sind nicht zulässig.

- Die Hecken im Norden und Süden des Baugebietes sind wichtige Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere. Sie wurden in der Biotopkartierung Bayerns erfasst und sind gemäß Naturschutzrecht geschützt. Der Heckenbestand ist durch fachgerechte Pflegeeingriffe dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Eine Rodung der geschützten Hecken ist auch auf Privatgrund nicht
- Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen soll in Anlehnung an die standortheimische Artenzusammensetzung des PERLGRAS-BUCHENWALDES erfolgen. Auf den Privatgrundstücken ist den laubabwerfenden heimischen Laubgehölzen und Obst-Hochstämmen der Vorzug gegeben (siehe dazu Pflanzenliste Anlage 1). Untergeordnet sind im Privatbereich Zier- und Nadelgehölze zulässig.
- Die Qualität und Größe der Gehölze muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Die nachfolgend aufgeführten Größen sind Mindestangaber Gehölzpflanzen im öffentlichen Grün:
- Baum I. Ordnung mit Standortbindung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 0,16 0,18 m Baum I. Ordnung: Hochstamm, 3 x v, StU 0,14 - 0,16 m, Heister oder Solitär, Höhe 2,50 - 3,0 m Baum II. Ordnung: Hochstamm, StU 0,12 - 0,14 m, Heister oder Solitär, Höhe 2,00 - 2,50 m Obstaehölz: Hochstamm, StU 0.10 - 0.12 m

Gehölzpflanzen im privaten Grün: Baum I. Ordnung: Hochstamm, 3 x v, StU 0,12 - 0,14 m,

- Baum II. Ordnung: Stammbusch/Solitär, Höhe 2,50 3,00 m Obsthochstamm: Hochstamm, StU ab 0,07 m, Stammhöhe mind. 1,80 m Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, Höhe 0,60 - 1,00 m
- Anpflanzungen im öffentlichen Grün:
- Die anzupflanzenden Laubbäume dienen insbesondere dazu, das Baugebiet intensiv mit größeren Gehölzen zu durchgrünen und damit den landschaftsoptischen Eingriff zu mindern.
- Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen im öffentlichen Grün sind im Zuge der Baugebietserschließung in einem Bepflanzungsplan zu konkretisieren und mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege am Landratsamt Rhön-Grabfeld abzustimmen.
- Die bestehenden Kastanien sind nach Möglichkeit zu halten. Alternativ sind im Osten des Baugebietes parallel zum Friedhofsweg mind. sechs großkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Anpflanzung im privaten Grün (nicht überbaute Grundstücksfläche)
- Im Baugebiet sind auf Privatgrund je Baugrundstück mindestens drei Laubbäume sowie fünf heimische Sträucher gem. beigefügter Um private Vorgartenbereiche zu gliedern, Eingänge oder Zufahrten zu betonen und als Ergänzung der öffentlichen Baumpflanzungen wird die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen auf Privatgrund festgesetzt:
- Entlang der Erschließungsstraße ist je Baugrundstück mind. ein Laubbaum I. oder II. Ordnung im Vorgartenbereich zu pflanzen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind mind. zwei Obst-Hochstämme bzw. zwei standortheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung sowie fünf heimische Sträucher anzupflanzen. Der Standort der Gehölze ist frei wählbar. Trotz Standortvorgabe im Vorgarten bleibt es der privaten Bepflanzungsplanung überlassen, die beste Anordnung der Laubbäume in Bezug zum Gebäude, zu Garagenzufahrten und Eingängen, zu Terrassen, Freisitzen usw. zu entwickeln. Standortvorgabe bedeutet
- 7.4 Bindungen für Bepflanzungen in Sichtdreiecken: In Sichtdreiecken sind nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 0,8 m ab Oberkannte Straße nicht überschreitet. Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 3,00 m sind zulässig (Hochstamm).
- 7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Bebauung sind am westlichen Rand des Wohngebietes und auf einem weiteren Grundstück im Gemeindegebiet durchzuführen. Diese Flächen sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und in den beigefügten Lageplänen näher dargestellt.

Neuanlage einer Streuobstwiese außerhalb des Baugebietes

Im Westen des Baugebietes wird die Neuanlage einer mind. 735,00 m² großen Streuobstwiese auf den Grundstücken Fl.-Nr. 4020 und

einer Teilfläche von Fl.-Nr. 4019 festgesetzt. Es sind mind. 7 Obstbäume gemäß der in der Anlage 1 angeführten Pflanzliste als Hochstämme zu setzen und auf Dauer zu erhalten, wobei auch ein regelmäßiger Schnitt der Bäume notwendig ist. Die Obstwiese ist extensiv zu pflegen, das bedeutet 1- bis 2-malige Mahd/Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor 01. Juli erfolgen sollte. (Pflanzqualität der Obstbäume mindestens: Hochstamm, StU 0,10 -0,12 m) Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Dünger und Spritzmittel dienen der naturnahen Entwicklung der Ausgleichsfläche.

2.150,00 m² Ackerland zeitgleich eine Obstbaumwiese mit 9 bis 11 Obstbaumhochstämmen angelegt und vor Verbissschäden

Neuanlage einer Streuobstwiese außerhalb des Baugebietes Auf dem ca. 1,5 km südöstlich von Ginolfs liegenden Grundstück Fl.-Nr. 3630 (Nähe Hüppberg) wird auf einer Fläche von mind.

- geschützt. Die Ackerfläche wird durch eine Wiesenansaat in Grünland umgewandelt. Extensive Wiesenpflege wie bei Ausgleichsfläche I beschrieben. Die beginnende Verbuschung im Nordwesten der Ausgleichsfläche ist teilweise zurück zu nehmen. Die o.g. Ausgleichsflächen I und II (siehe Anlage 2) werden nach § 9(1) Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um ihre Zweckbestimmung zu sichern. 7.6 Vollzugsfrist bei Anpflanzung:
- Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sowie die Durchführung der Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemeint sind die Ausgleichsmaßnahmen, sind im Zuge der Baugebietserschließung vorzunehmen. Verbindliche Anpflanzungen auf Privatgrund sind innerhalb von einem Jahr nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen.
- 7.7 Erhaltungsbindung für Anpflanzungen: Sämtliche neu angelegten Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.
- Mit den Baueingabeunterlagen hat der Bauwerber den geplanten Pflanzstandort der festgesetzten Laubbäume in einem Lageplan M 1:1000 nachzuweisen.

8.0 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

8.1 Bestandsaufnahme und -bewertung: Mit dem Bebauungsplan wird rund 1 ha Fläche in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um das Grundstück FL.-Nr. 4021, das intensiv als Ackerland genutzt wurde und derzeit brach liegt. (siehe dazu Anlage 2) Im Bereich der geplanten Einmündung der Erschließungsstraße in den Friedhofsweg befindet sich ein Heckenriegel. Vier Ross-Kastanien grenzen den Acker im Osten des Planungsgebietes liegenden Friedhofsweg räumlich ab. Nördlich und südlich schließen standortheimische Hecken mit Überhältern aus Bäumen an das Baugebiet an. Sie sind in der Biotopkartierung Bayern als schutzwürdige Biotope erfasst. Folgende Gehölze findet man hier: Berg-Ahorn, Vogel-Kirsche, gemeine Esche, Haselnuss, Wildrosen,

Südöstlich des künftigen Baugebietes stehen am Friedhofsweg außerdem zwei mächtige Linden, deren Unterschutzstellung als Naturdenkmal geplant ist.

8.2 Einstufung entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: Die Eingriffsregelung wird gemäß den Empfehlungen des Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern angewendet. Die Ackerfläche FI.-Nr. 4021 ist aufgrund ihrer intensiven Nutzung und starken anthropogenen Überprägung gemäß Liste 1 zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Kategorie I - Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen. Flächen der Kategorie II und III sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

8.3 Einstufung entsprechend der Eingriffsschwere: Da Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beeinflusst, wurde planungsseitig von der in § 1a(1) BauGB verankerten Vorschrift, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu Das Baugebiet ist für eine allgemeine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,35 vorgesehen. Mit seiner Randeingrünung im Westen, den straßenbeleitenden Baumpflanzungen und der mit Bäumen begrünten Aufweitung entspricht es dem Gebietstyp B - Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungsgrad.

- 8.4 Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft einschließlich grünordnerischer Maßnahmen:
- Verzicht auf Zaun- Sockelmauern zur Förderung der Wanderbeziehungen der in Siedlungen lebenden Kleintiere

Nr. 3 BayBO)

Weiß-Dorn, Schlehe, Obstbäume, Holunder, roter Hartriegel.

- Erhaltung der angrenzenden nördlichen und südlichen Heckenriegel
- Soweit technisch durchführbar Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers der Dächer und befestigten Flächen in Zisternen, Sickergruben oder oberirdischen Sickermulden ■ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Festsetzung gemäß Art. 91(1)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl und Begrenzung der Ausbaubreite
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung der Verwendung versickerungsgünstiger Beläge für Stellplätze und
- Schutzgut Klima und Luft: • Reduzierung der Aufheizung von Straßen und Wegen durch Beschattung mit klein- und großkronigen Laubbäumen im öffentlichen
- und privaten Bereich
- Optische Gliederung des Baugebietes durch Festsetzung von klein- und großkronigen Bäumen entlang der Straßen und in
- Grünordnerische Festsetzungen zur Wohnumfeldgestaltung:

 Eingrünung der Wohnstraße durch Festsetzung von klein- und großkronigen Baumpflanzungen in öffentlichen Grünstreifen und
- Festsetzung von Fassadenbegrünungen an größeren, ungegliederten Wänden und Bauteilen
- Festsetzung der Baumüberstellung und Eingrünung der privaten Eingangsbereiche Festsetzung zur Begrünung nichtüberbauter Flächen

Zufahrten (Regelungen gemäß Art. 91(1) Nr. 3 BayBO und § 1a(1) BauGB)

Ermittlung der Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche:		
Gesamtfläche Baugebiet Herbertsacker Ginolfs. Durch Umsetzung des Bebauungsplanes in An- spruch genommene und beeinträchtigte Fläche	8.227	
Kompensationsbedarf für Gebiet Typ B/ Feld B I/ Kategorie I bei ermitteltem und mit Unt. Naturschutzbe- hörde abgestimmtem Kompensionsfaktor 0,35	2.880	
Ausgleichsfläche I Geplante Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken innerhalb des Baugebietes	735	
Ausgleichsfläche II Zusätzlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes	2.145	
	Gesamtfläche Baugebiet Herbertsacker Ginolfs. Durch Umsetzung des Bebauungsplanes in Anspruch genommene und beeinträchtigte Fläche Kompensationsbedarf für Gebiet Typ B/ Feld B I/ Kategorie I bei ermitteltem und mit Unt. Naturschutzbehörde abgestimmtem Kompensionsfaktor 0,35 Ausgleichsfläche I Geplante Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken innerhalb des Baugebietes Ausgleichsfläche II Zusätzlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen	

Die ca. 735,00 m² Ortseingrünung westlich des Wohngebietes wird nicht in die Eingriffsbilanzierung mit einbezogen, da wegen der geringen naturschutzfachlichen Ausgangsbedeutung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen die Umgestaltung zu einer Streuobstwiese nicht als Eingriff zu werten ist. Damit liegt also für diesen Teil der Fläche kein Kompensationsbedarf vor.

Da auch auf den Randflächen von Fl.-Nr. 168 mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes weder eine Änderung der Gestalt der Freiflächen noch eine erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung einhergeht, wird diese Fläche ebenfalls aus der Bilanzierung ausgegrenzt. Ein Kompensationsbedarf besteht auch hierfür nicht.

8.6 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen: Durch die zu erwartende Bautätigkeit im Baugebiet findet eine Versiegelung offenporiger Flächen statt. Boden und Wasserhaushalt werden darüber hinaus negativ beeinflusst, Pflanzen und Tieren wird Lebensraum entzogen.

Mit der Bereitstellung von Flächen und der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am westlichen Geltungsbereichsrand und auf einem weiteren Grundstück innerhalb der Gemarkung Oberelsbach trägt die Marktgemeinde Oberelsbach zur Verbesserung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes bei. Die Ausgleichsflächen I und II werden im Bebauungsplan nach § 9(1) Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um ihre Zweckbestimmung zu sichern. Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist im Zuge der Baugebietserschließung vorzunehmen.

Alle in diesem Zusammenhang vorgesehenen Umbau- und Pflegemaßnahmen werden mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vor Ort erörtert und detailliert festgelegt.

Garageneinfahrten und Stellplätze dürfen weder eingefriedet noch mit Hindernissen versehen sein. Einfriedungen sind in Form von Zäunen, standortgerechten Hecken und nur in Ausnahmefällen mit Mauern möglich.

Maschendrahtzäune sind nur in den Bereichen möglich, die nicht an den Straßenraum angrenzen. Sie sind hier entsprechend einzugrünen. Direkt an öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrverkehr) angrenzende Einfriedungen sind mind. 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten. Zwischen den Grundstücken darf eine Zaunhöhe von 1,50 m nicht überschritten werden. Auf Straßenseiten sind max. 1,10 m Höhe zulässig. Frei zu haltende Sichtdreiecke sind zu beachten. Zaunhöhe hier max. 0,80 m über der Straßenoberkante

- Notwendige Stützmauern sind entweder in Sichtbeton, in Natursteinmauerwerk oder mit Kantholzpalisaden auszuführen. Niedrige Stützmauern sind in den Eingabeplänen darzustellen. Stützmauern ab 1,80 m sind jedoch baugenehmigungspflichtig, soweit sie nicht Gegenstand eines Freistellungsverfahrens im Sinne des Art. 70 BayBO sind.
- 9.3 Geländegestaltung: Der natürliche Geländeverlauf soll in jedem Fall erhalten bleiben. Auffällig steile Böschungen oder Abgrabungen sind daher nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Aufdämmungen über 1,80 m und einem steileren Winkel als 45°. Geländeübergänge sind sanft
- 9.4 Einschnitts- und Dammböschungen: Durch den Straßenbau können bei Bedarf von der Gemeinde auf einer Fläche bis max. 3,00 m Breite von der Straßenkante Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden, um einen Anstieg der Kosten durch Stützmauern zu vermeiden. Böschungen, die sich aus der Straßenplanung ergeben, sind deshalb auf Anliegergrundstücken zu dulden.

10.1 Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO

- 11.1 Hausanschlüsse sind nach DIN an die öffentlichen Leitungen anzuschließen. Der Einbau von Rückschlagklappen gegen mögliches Kanalrückstauwasser ist zu prüfen.
- 11.2 Aufgrund der Hanglage ist die vorhandene Entwässerungsebene jeweils vor Gebäudeplanung vom Planenden zu prüfen, um eine einwandfreie Entwässerung zu gewährleisten.
- 11.3 Bei Schichten- und Sickerwasser ist der Keller gegebenenfalls als Wanne auszubilden.
- 11.4 Die Fremdwassereinleitung, wie z.B. in Form einer Hausdrainage ist in den Abwasserkanal nicht gestattet. Es wird deshalb empfohlen, abfließendes Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges, nicht belastetes Dach- und Oberflächenwasser sollte, soweit technisch möglich, über Sickerschächte, Versickerungsmulden, Rigolen u.ä. dem Bodenhaushalt langsam wieder zugeführt werden. Es sollte jeweils nur ein Notüberlauf an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

- 12.1 Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen oder -einmündungen sind von jeglicher Bebauung oder hoher Bepflanzung mit Ausnahme von hochstämmigen Bäumen freizuhalten. Die Zaun- bzw. Pflanzhöhe darf hier max. 0,80 m über OK Straße betragen.
- 12.2 Eventuell auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverändert zu belassen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg/ Bodendenkmale zu melden.
- 12.3 Wenn topographisch und tiefbautechnisch möglich, sollte das Niederschlagswasser von Straßen und Wegen unter Verzicht auf tiefe
- Entwässerungsgräben ungebündelt über die Fahrbahnränder abfließen.
- 12.4 Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes ist die Ableitung der zusätzlichen Wassermengen nachzuweisen und entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu behandeln. Dränagen dürfen nicht in den Schmutz- bzw. Mischkanal eingeleitet werden. Schwermetallgedeckte Dächer sollten vermieden werden. Das Oberflächenwasser der Außeneinzugsgebiete ist über Abfanggräben der
- 12.5 Vor Beginn der Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob aufgrund der Hanglage eventuell Druckerhöhungsanlagen für die Wasserversorgung notwendig werden. 12.6 Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass der Abstand zu den Fernmeldeeinrichtungen der Telekom AG mind. 2,50 m betragen
- muss. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich. 12.7 Die durch Maßnahmen des Straßenbaus notwendigen Böschungen oder Stützmauern sind den Plänen des von der Marktgemeinde zu
- beauftragenden Tiefbauingenieurs zu entnehmen. 12.8 Die allgemeinen Anforderungen zum Brandschutz sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien zu berücksichtigen.
- 12.9 Die Versorgung des Baugebietes erfolgt über Erdkabel.

Sonder zuzuführen. Die schadlose Ableitung ist nachzuweisen.

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Herbertsacker '

Verfahrensvermerke

Oberelsbach, den 29.02.2016

Erb, Erste Bürgermeisterin

1. Der Marktgemeinderat Oberelsbach hat in seiner Sitzung am 26.11.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Herbertsacker" gefasst. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB). Der Beschluss wurde am 27.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 07.12.2015 bis 08.01.2016.

Oberelsbach, den 29.02.2016

Erb, Erste Bürgermeisterin

3. Der Entwurf der 2. Änderung hat mit der Begründung in der Zeit von 07.12.2015 bis 08.01.2015 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberelsbach, den 29.02.2016

Erb, Erste Bürgermeisterin

4. Der Marktgemeinderat Oberelsbach hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Herbertsacker" am 25.02.2016 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 29.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung ist damit in Kraft getreten.

Oberelsbach, den 29.02.2016

Erb, Erste Bürgermeisterin



Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan " Herbertsacker ", Ginolfs

ENTWURFSVERFASSER: ROBERT ZEHE PLANUNGSBÜR Beratung - Planung - Bauleitung - Projektsteuerung Am Zollberg 2-4 97616 Bad Neustadt/Saale 97705 Burkardroth Tel. 09771 / 630 993-0 Tel. 09734 / 1473 Fax 09771 / 630 993-2 Fax 09734 / 5324 E-Mail: info@rzp-nes.de Internet: www.rzp-nes.de 26.11.2015 (Datum, Unterschrift)

Maßstab 1:1.000 26.11.2015 R. Zehe 26.11.2015 S. Omert O:\Projekte\38-Markt Oberelsbach\T3805 - Herbertsacker im OT Ginolfs\5-Pläne\BBP-2._Änderung.dwg