



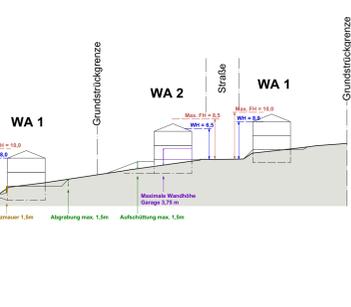
Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0,8** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- WH 8,50 m** maximal zulässige Wandhöhe in Meter
- GH 8,50 m** maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugbietes
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
- Fläche zur Versorgung: Trafostation
- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltung
- Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm II. oder III. Ordnung bzw. Obstbaumhochstamm mit Stückzahlbindung
- Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung
- Pflanzgebot: Obstbaumhochstamm mit Stückzahl- und Standortbindung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anlage einer Extensivwiese mit Regio-Saatgut

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurnummern
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien (in m)
- Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers

Mögliche Höheneinstellung



Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 - Nicht zulässig sind:
 - Gewerblich betriebene Funkanlagen gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4b BayBO
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Wandhöhe**
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Oberkante der Verkehrsfahre der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze mit dem mit dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgeblich, von der aus die Grundstückszufahrt zulässig ist.
 - Gebäudehöhe**
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Oberkante der Verkehrsfahre der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze mit dem Baugrundstück und der oberen Kante des Firstes bzw. der Attika. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgeblich, von der aus die Grundstückszufahrt zulässig ist.
 - Terrassen sind vollständig in die GRZ von 0,4 mit einzurechnen.
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind im WA 2 an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen bis zu einer maximalen Wandhöhe von 3,75 m abstandsflächenbefrei.
- Einfriedrungen**
Einfriedrungen zum Straßeneraum sind maximal in einer Höhe von 1,50 m ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken oder sonstigen Bewuchs. An den übrigen Grundstückskanten sind Einfriedrungen gem. BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a nicht höher als 2 m bezogen auf das vorhandene Gelände zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländeveränderungen)**
 - Aufschüttungen und Abgrabungen im Allgemeinen Wohngebiet**
Aufschüttungen sind jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Böschungen sind mindestens im Verhältnis 1:2 auszubilden. Gegenüber den Nachbargrundstücken sind zur Landschaft sind Auffüllungen und Abgrabungen stets mit Böschungen abzufangen.
 - Stützmauern**
Stützmauern sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich gegenüber der öffentlichen Straße zur Auflockerung einer zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschung zulässig. Die dabei maximal zulässige Höhe beträgt 1,50 m, gemessen ab Fahrbahnoberfläche. Ein Abgraben von Böschungen, die die Fahrbahn talwärts abstützen, ist nicht zulässig. Im Bereich von Garagen und Carports sowie deren Zufahrten sind Stützmauern zur Geländebefestigung bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m auch an den Grundstücksgrenzen zulässig. Stützmauern sind in Beton oder Mauerwerk auszuführen.
 - Zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens sind Abgrabungen von maximal bis zu 5,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
- Dachgestaltung, Eindeckung**
 - Dachaufbauten** (Gauben oder Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - Gauben: Gauben müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Gebäudeseite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 3,00 m (Außenmaß der Seitenwände). Der Mindestabstand der Dachgauben und Dachfensterfenster beträgt untereinander 1,20 m, zum Ortsgang 2,00 m und zum First 0,50 m

- Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser** müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen. Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen. Die Gesamtlänge des Zwerchgiebels oder Zwerchhauses darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Mindestabstand des Zwerchgiebels oder Zwerchhauses beträgt: zum Ortsgang 2,00 m und zum First 1,00 m
- Je Dachseite ist nur eine einheitliche Form an Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) zulässig
- Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Glanzende oder spiegelnde Dachdeckungen sind nicht zulässig.
- Die Module von Solaranlagen sind bei geneigten Dächern nur in dachbündiger, nicht aufgeständerter Ausführung zulässig. Bei Flachdächern ist eine Aufständerung von Solarmodulen zulässig.
- Dächer mit einer Neigung bis 20° sind zwingend zu begrünen
- Nebengebäude, Garagen und Carports**
 - Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,00 m. Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der Höhe des geplanten Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante. Abweichend davon gilt im WA 2 eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,75 m. In diesem Fall beträgt die maximal zulässige Gesamtlänge entlang der Grundstücksgrenze 7,0 m.
 - Zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich wird, abweichend von § 2 (1) GdStellV, ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Garage und öffentlich Verkehrsfläche festgesetzt.
 - Nebengebäude sind zwischen der straßenseitigen Fassadenflucht und der Straße unzulässig.
- Fassaden**
Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Die Begrünung von Fassaden ist ausdrücklich zugelassen.
- Anpassungsgebot**
Zusammengebauete Doppelhaushäuser sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für:
 - Dachform und Dachneigung
 - Material, Form und Farbe der Dachdeckung
 - Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
 - Maßgebend für die Gestaltung ist das zuerst vorhandene Gebäude.
- Grünordnung**
 - Auf den öffentlichen Grünflächen sind groß- oder mittelkronige Laubbäume (Baum I. oder II. Ordnung oder Obstbaumhochstamm) gemäß Pflanzenvorschlagsliste A (Pflanzgebot) Laubbaum-Obstbaumhochstamm mit Stückzahl- aber ohne Standortbindung in der festgesetzten Stückzahl anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

- Pflanzenvorschlagsliste A (S = in Sorten)**
- 1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):**
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)
 Quercus frainetto - Ungarische Eiche
 Sophora japonica - Schmetterbaum
 Tilia cordata - Winter-Linde (S, z.B. „Rancho“, „Greenspire“, ...)
 Tilia tomentosa - Silber-Linde (S, z.B. „Brabant“)
 Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Rebona“).
- 2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):**
 Aesculus x carnea - Rotblühende Kastanie (z.B. „Brioti“)
 Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. „Elsrijk“)
 Alnus x spaethii - Purpur-Erle
 Carpinus betulus - Hainbuche (S, z.B. „Frans Fontaine“)
 Celtis australis - Zürgelbaum
 Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Eiche (S, z.B. „Raywood“)
 Gleditsia triacanthos - Lederhülsebaum (S, z.B. „Shademaster“)
 Juglans regia - Walnuss
 Liquidambar styraciflua - Amberbaum
 Ostrya carpinifolia - Hopfenbaum
 Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. „Plena“)
 Pyrus calleryana „Chanticleer“ - Stadtbirne
 Sorbus torminalis - Elsbeere
 Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“)
 Zelkova serrata - Zelkove (S, z.B. Green Vase“)

- Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Fläche am Rückhaltebecken auf Fl.Nr. 4329 werden 12 Obstbaum-Hochstämme (einschl. Wildobstarten) gemäß Pflanzenvorschlagsliste C im Abstand von ca. 12 m zur landschaftlichen Einbindung des Beckens und als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A 3 gepflanzt.**
- Pflanzenvorschlagsliste C:**
 Obstbäume als Hochstamm
 Walnuss - Juglans regia
 Speisepflaume - Sorbus domestica
 Elsbeere - Sorbus torminalis
 sowie Obstbaum-Hochstämme von Apfel, Birne oder Kirsche in regionaltypischen Sorten
- Die außerhalb des Rückhaltebeckens liegenden Flächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 4329 sind als Extensivwiese mit Regio-Saatgut (Herkunftsgebiet UG 11) herzustellen und 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 15.06.; die zweite Mahd 6 bis 8 Wochen nach der ersten Mahd). Das Mähgut ist zu entfernen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.
- Je privatem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter mittel- oder kleinkroniger Laubbaum (Baum II. oder III. Ordnung oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzenvorschlagsliste B (Pflanzgebot) Laubbaum-Obstbaumhochstamm ohne Standortbindung) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Erhaltene Obstbäume des Bestandes werden auf diese Festsatzung 10.3 angerechnet.

- Pflanzenvorschlagsliste B:**
Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
 Aesculus x carnea - Rotblühende Kastanie (z.B. „Brioti“)
 Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. „Elsrijk“)
 Alnus x spaethii - Purpur-Erle
 Carpinus betulus - Hainbuche (S, z.B. „Frans Fontaine“)
 Gleditsia triacanthos - Lederhülsebaum (S, z.B. „Shademaster“)
 Juglans regia - Walnuss
 Liquidambar styraciflua - Amberbaum
 Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. „Plena“)
 Pyrus calleryana „Chanticleer“ - Stadtbirne
 Sorbus torminalis - Elsbeere
 Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“).
- Baumarten III. Ordnung (bis ca. 12 m Höhe):**
 Acer inopessulatum - Franz-Ahorn
 Acer opalus - Italienischer Ahorn
 Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
 Crataegus spec. - Pfaffenhütchen, Apfelorn, Rotdorn, ...
 Fraxinus ornus - Korb-Magnolie
 Magnolia kobus - Korb-Magnolie
 Malus spec. - Zierapfel (S, z.B. „Toringo“, M. tschonoskii)
 Parrotia persica - Eisenholzbaum (S, z.B. „Vanessa“)
 Prunus spec. - Zierkirschen
 Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere (S, z.B. „Brouwers“)
 außerdem Obstbäume (hochstämmig).

- Kfz-Stellplätze** sind deren Zufahrten sind (teil-)versickerungsfähig anzulegen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benutzt werden, einzurümpeln.
- Örtliche Bauvorschriften** über die Gestaltung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
- Die Vorschriften nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse anderer zulässiger Verwendung der Flächen entgegenstehen, wird durch die nachfolgenden konkretisiert und ergänzt:
 - Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (Rasenrasen, Drainage, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen. Eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers ist auch über die bebauten Bodenschichten zulässig.
 - Als Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze / Carports in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 20% der Vegetationsflächen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen.
 - Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudeauftragsfläche nicht zulässig.
 - Reine Folienabdeckungen sind unzulässig. Teichflächen sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.
 - Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen müssen innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrund sind zum Ende der zweiten Vegetationsperiode - bezogen auf die Bezugshöhe des Gebäudes - herzustellen.
 - Die anzunehmende Begrünungsmaßnahmen sind fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
 - Die anzunehmende Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die Flächen sind innerhalb eines Jahres nach Rodung und Abgraben gleichwertig zu ersetzen.
 - Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden für die öffentlichen Flächen festgelegt:
 - Laubbäume (I. und II. Ordnung als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/18cm Stammumfang, Stammumfang Obstbäume Pflanzliste C) als Hochstamm, 2 x bzw. 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang
 - Die Baum- und Pflanzungen für die straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raster von mindestens 12,00 m² herzustellen. Mindestens 6,00m² sind vollständig von Versiegelung freizulassen und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenengpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumstammstrasses herzustellen.

- Artenschutz**
 - Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - Die (potenziellen) Quartierbäume werden ausschließlich in der Zeit vom 15.09. bis 15.10. erschütterungsfrei gefällt und ein bis zwei Nächte ohne weitere Aufbereitung vor Ort liegen gelassen - nicht auf den Quartierausgängen, damit in den Höhen befindliche Tiere diese verlassen können.
 - Ersatzquartiere und Maßnahmen für die verlorenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für höhlenbewohnende Insekten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:2 möglichst rechtzeitig vor Rodung der Quartierbäume vorzusehen.
 - Die Stammschnitte der 16 gefällten Bäume mit Quartierstruktur sind auf der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche A 1 auf Fl.Nr. 3924 und auf der Ausgleichsfläche A 2 auf Fl.Nr. 4962 aufzustellen. Beim Aufstellen oben und unten berücksichtigen. Quartierstrukturen sollen sich nach dem Aufstellen des Stammschnitts ca. in 3 m Höhe befinden. Abdeckung der oberen Schnittstelle, um Verrottung zu verzögern.
 - Je ein Fiedermastkasten pro verloren gegangene Struktur, also insgesamt 16 Fiedermastkästen sind auf der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche A 2 auf Fl.Nr. 4962 an den Waldträndern im Osten und Süden oder am Waldrand von Fl.Nr. 3767/2 und 3767/8 nördlich der Fl.Nr. 3922 aufzuhängen. Vorgesehen sind 6 Rundkästen und 10 Flachkästen. Das Anbringen der Fiedermastkästen erfolgt im Frühjahr vor der Holzungsperiode im darauffolgenden Herbst/Winter.
 - Weiterhin ist ein vorhandener Nistkasten umzuhängen.
 - Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für den Lebensraumverlust der Obstweiden sind folgende vier Maßnahmen mit insgesamt 10.003 m² diesem Bebauungsplan zugeordnet:
 - Als Ausgleichsmaßnahme A 1 wird auf Fl.Nr. 3924 eine Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C mit 2.711 m² angelegt. Die Flächen sind mit Regio-Saatgut (Herkunftsgebiet UG 11) einzusäen und 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 15.06.; die zweite Mahd 6 bis 8 Wochen nach der ersten Mahd). Das Mähgut ist zu entfernen.
 - Als Ausgleichsmaßnahme A 2 wird im Norden des Offenlandanteils der Fl.Nr. 4962 mit insgesamt 4.114 m² auf einem ca. 5 m breiten Streifen eine drei- bis vierreihige Hecke mit heimischen Landschaftsgehölzen gepflanzt (ca. 452 m²). Auf der verbleibenden Fläche werden Obstbaumhochstämmen in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C gepflanzt und die Fläche mit Regio-Saatgut (Herkunftsgebiet UG 11) eingesät. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 15.06.; die zweite Mahd 6 bis 8 Wochen nach der ersten Mahd), das Mähgut zu entfernen.
 - Als Ausgleichsmaßnahme A 3 siehe Festsatzung 10.2
 - Als Ausgleichsmaßnahme A 4 wird auf der östlichen, ca. 1.175 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 4303 eine Reihe von Obstbaumhochstämmen in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C gepflanzt und die Fläche mit Regio-Saatgut (Herkunftsgebiet UG 11) eingesät. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 15.06.; die zweite Mahd 6 bis 8 Wochen nach der ersten Mahd), das Mähgut zu entfernen.
 - Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für die bodenbrütenden Vogelarten wird die Ausgleichsmaßnahme A 5 auf einer ca. 1.100 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 1218 festgesetzt. Hier ist ein schmaler, langgestreckter Blühstreifen auf der gesamten Länge des Flurstücks mit einer Breite von 4 m anzulegen.
 - Für den Blühstreifen ist die Einsatz einer entsprechenden Blümmischung (z.B. „Velshöchheimer Lebensraummischung“) vorzunehmen.
 - Eine Erneuerung des Blühstreifens muss spätestens erfolgen, wenn die Vegetation auf der Blühfläche zu dicht wird (erfahrungsgemäß ab dem 15.03. bis 01.07.) und nicht zulässig.
 - Der Streifen kann auf dem Flurstück rotieren (Rotationsbrache).
 - Die Flächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
 - Auf Düngung und Pflanzenschutz ist auf allen artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen zu verzichten.
- Stellplätze**
Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird abhängig von der Wohnfläche (WF) wie folgt festgesetzt:
 - bis 50 qm WF: 1 Stellplatz je WE
 - ab 51 bis 150 qm WF: 2 Stellplätze je WE
 - ab 151 qm WF: 3 Stellplätze je WE
 Die Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

- ### Verfahrensvermerke
- Der Gemeinderat Helmstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.03.2018 die Aufstellung der des Bebauungsplans „Messingheilfeld“ beschlossen.
 - Zu dem Vorentwurf in der Fassung vom 07.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2021 bis 24.09.2021 beteiligt.
 - Zu dem Vorentwurf in der Fassung vom 07.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2021 bis 24.09.2021 öffentlich ausgestellt.
 - Zu dem Entwurf in der Fassung vom 13.07.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 beteiligt.
 - Zu dem Entwurf in der Fassung vom 13.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 öffentlich ausgestellt.
 - Der Markt Helmstadt hat mit Beschluss vom 26.10.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2022 als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt

TEXTLICHE HINWEISE

- Bodenfund**
Gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen und Denkmalen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiter, die dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiter befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Leitungen**
Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Begrünungsarbeiten im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“). Des Weiteren wird auf die DVGW Arbeitsblätter C 462 und W 403 sowie das „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen, Bodenschutz**
Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Bei Auffüllungen ist die Vorsorgeverf. der BBodSchV zu beachten.

- Umgang mit Niederschlagswasser, Grundwassererschützung**
Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 102, A 138 und A 117 hingewiesen.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich zu berücksichtigen. Bei einer Versickerung sind zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

- Sollabtragungen**
Sollten Abtragungen angetroffen werden, so sind sie in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen.
- Landwirtschaft**
Es wird darauf hingewiesen, dass infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, in Ausnahmefällen auch zu unüblichen Zeiten, zu erwarten sind.
- Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen**
Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen werden folgende Pflanzungen empfohlen:
 - Laubbäume (I. und II. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste B unter Festsatzung 10.3) als Hochstamm,
 - 3x verpflanzt, 14/16cm Stammumfang Obstbäume als Hochstamm, 2 x bzw.
 - 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang

- Immissionsschutz**
Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Autobahn wird empfohlen, Ruderlärm auf der schallabgewandten Seite (Südwest- oder Südostseite) anzuordnen. Werden Ruderlärm auf der schallabgewandten Gebäudeseite situiert, so wird empfohlen, Schallschutzfenster bzw. eine schallgedämmte Lüftung einzubauen. Somit sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Da sich die Immissionsgrenzwerte der 68. BImSchV eingehalten sind und die Orientierungswerte der DIN 19055 lediglich um maximal 2 dB(A) überschritten werden, sind keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Rechtliche Hinweise Kartgrundlage
 ©Bayerische Vermessungsverwaltung April 2020

Rechtsgrundlagen
 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von

BauGB Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674/677) geändert worden ist.

BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 202) geändert worden ist.

BayBO Bayerische Bauordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 26.05.2021 (GVBl. S. 286)

PlanZV Planzweckverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Helmstadt, den

(Siegel) (T. Klembt, 1. Bürgermeister)

6) Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Helmstadt, den

(Siegel) (T. Klembt, 1. Bürgermeister)

Markt Helmstadt
 Bebauungsplan „Messingheilfeld“

M 1:1.000

bearbeitet: Klose / Wegner
 gezeichnet: Klose
 geprüft: Wegner

WEGNER
 STADTPLANUNG

Miriam Glanz
 Landschaftsarchitektin

berarbeitet: Klose / Wegner
 gezeichnet: Klose
 geprüft: Wegner

Bertram Wegner
 Dipl.-Ing. Architekt Stadtplanung SRL
 Tiergartenstraße 4c 97209 Vetschloheim
 Tel. 0931 9913870 Fax 0931 9913871
 info@wegner-stadtplanung.de
 www.wegner-stadtplanung.de

Miriam Glanz
 Landschaftsarchitektin
 Am Wacholderalm 23 97168 Leutershausen
 Tel. 0971 98769 Fax 0971 12492
 info@planungsbuero-glanz.de

Köhl
 Beratende Ingenieure

Tiefbautech. Büro Köhl Würzburg GmbH
 Konradstraße 9, 97072 Würzburg
 Tel. 0931 6 55 00-0 Fax 0931 68 82 30 49
 info@b-koehl.de
 www.b-koehl.de