PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
WA – "Allgemeines Wohnbaugebiet" (WA) i.S.d.§ 4 BauNVO
Nutzungsschablone:

WA	TG I
GRZ 0,4	GFZ 0,4
o ED	max. Firsthöhe 5,50 m

I – Teilgebiet
GRZ – Grundflächenzahl
GFZ – Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze
o – offene Bauweise
ED – Einzelhäuser / Doppelhäuser
Baugrenze
geplante Grundstücksgrenzen

4. Verkehrsflächen
geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche
geplanter öffentlicher Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen
Flächen für Versorgungsanlagen
vorhandene Trafostation
PW – vorhandenes Pumpwerk (unterirdisch)

6. Grünflächen
Ö – geplante öffentliche Grünfläche
P – geplante private Grünfläche

7. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
geplante Rigolen
HQ 100-Linie (berechnet)

9. Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft
CEF – CEF-Flächen
Flächen für Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung: Bäume
Anpflanzung: Sträucher

11. Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmschutzwand / Gabione
LPB - Lärmpegelbereiche
bestehende Grundstücksgrenze
99/5 – Gemarkung - Flurstücksnummer

12. Nachrichtliche Übernahmen
Bauverbotszone an der Staatsstraße St 2421: 20,00 m
freizuhaltendes Sichtdreieck

13. Hinweise
vorgeschlagene unverbindliche Anordnung von Gebäuden und Garagen
3,00 – Maßangabe in Metern
Höhenlinie im 1,0 m Raster
geplante Böschungen
1. 2. 3 – Eckgrundstücke

PRÄAMBEL

Die Stadt Scheinfeld erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260),

den nachfolgenden Bebauungsplan als

S a t z u n g

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Talaue II" wird entsprechend der Planzeichenverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

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

2.1 Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Teilgebiete TG I, TG II und TG III eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Für das Teilgebiet TG I gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, für das Teilgebiet TG II gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und für das Teilgebiet III gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

2.2 Im Teilgebiet TG I ist max. 1 Vollgeschoss (max. I) zulässig.

2.3 Im Teilgebiet TG II sind max. 2 Vollgeschosse (max. II) zulässig:
maximal 2 Vollgeschosse (max. II) mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss;
maximal 2 Vollgeschosse (max. II) mit Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss.

2.4 Im Teilgebiet TG III sind max. 3 Vollgeschosse (max. III) zulässig:
maximal 3 Vollgeschossen (max. III) mit Erdgeschoss und 1. und 2. Obergeschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss;
maximal 3 Vollgeschosse (max. III) mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss.

2.5 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
in Teilgebiet TG I ist eine maximale Firsthöhe von 5,50 m (max. FH 5,50 m) zulässig;
in Teilgebiet TG II ist eine maximale Firsthöhe von 8,50 m (max. FH 8,50 m) zulässig;
in Teilgebiet TG III ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m (max. FH 9,50 m) zulässig;
Bezugspunkt: fertige Straßenhöhe an der Grundstücksmitte der straßenzugewandten Seite des jeweiligen Grundstücks.

2.6 Die Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden darf maximal 50 cm über dem Fahrbahnrand der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahn (Bordsteinoberkante) liegen.

2.7 Die Zahl der Wohneinheiten ist in den Teilgebieten TG I und TG II je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohneinheiten (max. 2 WE) festgesetzt. In Teilgebiet TG III sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal 3 Wohneinheiten (max. 3 WE) zulässig.

2.8 Kniestöcke (gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand) sind nur in Teilgebiet TG II und TG III bis zu folgenden Höhen zulässig:
bei max. II (Erdgeschoss und 1. Geschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss): kein Kniestock zulässig;
bei max. II (Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss): Kniestock bis 0,50 m zulässig;
bei max. III (Erdgeschoss und 1. und 2. Obergeschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss): kein Kniestock zulässig;
bei max. III (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss): Kniestock bis 0,5 m zulässig.

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

3.1 Im ausgewiesenen Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

3.4 Die Stellung der Hauptgebäude (Ausrichtung) hat so zu erfolgen, dass die Längsseite des Hauptgebäudes, bei quadratischen Grundrissen eine Gebäudeseite parallel zu einer Grundstücksgrenze verläuft. Diese Festsetzung gilt nicht für die im Planteil mit 1, 2 und 3 gekennzeichneten Eckgrundstücke.

4. Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 In den Teilgebieten TG I, TG II und TG III sind alle Dachformen zulässig.

4.2 Es sind Dachneigungen bis max. 45° zulässig. Die Festsetzungen zu den max. zulässigen Firsthöhen in den jeweiligen Teilgebieten sind zu beachten.

4.3 Bei einer Dacheindeckung mit Ton- oder Betondachsteine sind die Farbtöne rot oder anthrazit vorgeschrieben.

4.4 Wellplatten und ähnliche Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

4.5 Gauben sind als Schlepp- bzw. Satteldachgauben, auch mit Krüppelwalm, zulässig.

5. Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Grelle und fernwirkende Fassadenfarben sind nicht zulässig.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

6.2 Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

6.3 Der Stauraum ist im Zufahrtsbereich weder einzuzäunen noch mit einer Kette oder dgl. abzuschließen.

6.4 Garagen und Carports können mit einem seitlichen Mindestabstand von 1,0 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) errichtet werden.

6.5 Für Garagen und Carports sind auch alle Dachformen zulässig.

6.6 Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

6.7 Stellplätze, Garagenzufahrten, Fußwege und Aufenthaltsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-, Drain- oder Sickerfugen oder wassergebundene Decken).

6.8 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden. Bei einer Neigung privater Grundstücksflächen zu öffentlichen Flächen hin sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Oberflächenwasser über Privatgrund zu schaffen.

7. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als senkrecht gegliederte Holzzäune sowie Metallzäune mit max. 1,0 m Höhe zulässig. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 20 cm über die angrenzende öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig; dies gilt nur für Grundstücksflächen außerhalb des ermittelten Überschwemmungs-gebietes des Rumpelgrabens.

7.2 Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Holzzäune, Metallzäune oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
Als Einfriedungen nicht zulässig sind:
- Mauern und Stützmauern
- Einfriedungen aus Nadelgehölzen.

7.3 Zur freien Landschaft hin ist kein Sockelmauerwerk zugelassen.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Betonrückenstützen, die zur Herstellung des Straßenkörpers oder zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstücken erforderlich sind, sind vom Angrenzer auf dem Privatgrundstück zu dulden.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

9.1. Im westlichen Plangebiet wird eine Abgrabungsfläche festgesetzt, deren max. Abtrag ca. 1,5 m am höchsten Geländepunkt bei ca. 314,5 m üNN beträgt. Die Abgrabungsfläche gleicht sich entlang der Randbereiche an das bestehende Gelände an.

9.2 Im nördlichen Plangebiet ist eine Fläche für Auffüllung mit einer Auffüllhöhe bis zu 2,0 m festgesetzt, um das hier in nördliche Richtung abfallende Gelände anzuheben.

Im südöstlichen Plangebiet ist aus entwässerungstechnischen Gründen eine Fläche für Auffüllung mit einer Auffüllhöhe bis ca. 1,0 m festgesetzt.

9.4 Auf den Privatgrundstücken sind Modellierungen des Geländes über 50 cm Differenz zum bestehenden bzw. hergestellten Geländeniveau mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Bei Grundstücken, die mit Teilflächen innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes des Rumpelgrabens liegen, sind Auffüllungen auch von weniger als 50 cm in diesen Bereichen aus dem Grund des Retentionsraumverlustes grundsätzlich nicht zulässig und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

9.5 Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen auf Privatgrundstücken sind die in dem Zusammenhang erforderlichen Böschungen oder andere Sicherungsmaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

10. Photovoltaikanlagen und Anlagen für Solarthermie

10.1 Photovoltaikanlagen und Anlagen für Solarthermie sind im Plangebiet zulässig.

10.2 Die für die jeweiligen Teilgebiete TG I, TG II und TG III festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen sind bei der Errichtung einer Photovoltaikanlage oder einer Anlage für Solarthermie einzuhalten.

B Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

1. Aktiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Plangebiet ist eine Lärmschutzmaßnahme im Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt:

Lärmschutzmaßnahme 1
Im Osten des Plangebietes wird mit parallelem Verlauf zur Staatsstraße St2421 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 3,50 m über Geländeoberfläche errichtet. Zur bestehenden Geländeoberfläche ist mit der Unterkante der geplanten Lärmschutzwand ein Abstand von ca. 50 cm einzuhalten, um den Hochwasserabfluss nicht zu behindern.
Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Wand sind zu beachten und umzusetzen.

C Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind freiwachsende dreireihige Strauchhecken anzulegen. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Pflanzabstand von ca. 1,50 m einzuhalten, zwischen den Reihen ist ein Abstand von ca. 1,0 m einzuhalten. Für die Pflanzung sind die in Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. Der Anteil der dornreichen Straucharten (gekennzeichnet mit *) muss mind. 30 % betragen, damit die Anforderungen der Vermeidungsmaßnahme V 2 (s. unter E Artenschutzrechtliche Festsetzungen) erfüllt sind.
Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind artgleich zu ersetzen.

1.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 350 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artenliste B aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstgehölz nach Artenliste C verwendet werden.

1.3 Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

1.4 Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ohne Strauchsymbol ist eine Wiesenansaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen. Diese Flächen sind zweimal jährlich nach dem 15. Juni und nach dem 1. August zu mähen; das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Flächen sind nicht zulässig.

1.5 Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Strauchsymbol ist eine freiwachsende Strauchhecke anzulegen. Hierzu sind die in Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. Der Anteil der dornreichen Straucharten (gekennzeichnet mit *) muss mind. 30 % betragen.

1.6 Die Lärmschutzwand ist zu begrünen. Hierzu können selbstklimmende und -haftende Pflanzen verwendet oder Rank-/Klettergerüste angebracht werden. Empfohlen werden die in Artenliste D aufgeführten Kletterpflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen.

Artenlisten

Artenliste A:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn*
Crataegus laevigata*	Zweigriffliger Weißdorn*
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa*	Schlehe*
Rosa canina*	Hunds-Rose*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
(* dornreiche Straucharten)	

Mindestqualität:
2x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm

Artenliste B:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Mindestqualität:
Hochstamm, 12/14 cm StU

Artenliste C:

Apfel	Birne
Gravensteiner	Goldparmäne
Jakob Fischer	Sonnenwirtsapfel
Kaiser Wilhelm	Hauxapfel
Schwäbische Wasserbirne	
Bayerische Weinbirne	
Gellerts Butterbirne	
Gute Graue	
Palmischbirne	
Mailebusch	

alternativ: Hauszwetschge, Kirsche oder Walnuss

Mindestqualität: Hochstamm, 7 cm StU

Artenliste D
(Kletterpflanzen zur Begrünung von Lärmschutzwänden)

Arten, die eine Rank-/Kletterhilfe benötigen

sommergrüne Gehölze	Akebia quinata	Akebie
	Aristolochia macrophylla	Osterluzei
	Campsis radicans	Klettertrompete
	Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
	Lonicera caprifolium	Geißblatt
	Polygonum aubertii	Schlingknöterich
	Wisteria sinensis	Blauregen
immergrüne Gehölze	Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Staude	Humulus lupulus	Hopfen (Jahrt. neuer grundständiger Austrieb)

Arten, die keine Rank-/Kletterhilfe benötigen (Wuchstyp Selbstklimmer)

sommergrüne Gehölze	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
	P. tricuspidata	Wilder Wein
immergrüne Gehölze	Hedera helix	Efeu

Mindestqualität: 2 x verpflanzt m. Topfballen, mind. 2 Triebe

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze oder Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-, Drain- oder Sickerfugen oder wassergebundene Decken.

D Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.1 Maßnahme Nr. A 1 — Ackerbuntbrache
Maßnahmenfläche — Fl.-Nr. 130 (Teilfläche), Gmkg. Grappertshofen, Stadt Scheinfeld
Größe — ca. 6.000 m²

Bei der nachstehenden Maßnahmefläche handelt es sich um eine Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Scheinfeld, die von der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim am 15.11.2017 bestätigt wurde und bereits hergestellt ist.

1.2 Maßnahme Nr. A 2 — Strukturierter Waldmantel
Maßnahmenfläche — Fl.-Nr. 303 (Teilfläche), Gmkg. Ruthmannsweiler, Stadt Scheinfeld
Größe — ca. 2.598 m² (Grundfläche ca. 1.299 m² mit Aufwertungsfaktor 2,0)

E Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festzusetzen und zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

1.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahme V 1
Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden) zur Vorbereitung der geplanten Bebauung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d. h. nicht von März bis September.

Vermeidungsmaßnahme V 2
Pflanzung von Gebüschen mit hohem Anteil an Dornsträuchern an den Rändern der geplanten Bebauung, als potenzielles Brutplatzangebot für heckenbewohnende Vogelarten (Dorngrasmücke, Goldammer).
Diese Vermeidungsmaßnahme ist durch die Festsetzung der Randeingrünung auf den privaten Grundstücken mit Pflanzbindung und der Verwendung der Artenliste A mit einem 30%-igen Anteil an dornreichen Sträuchern festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahme V 3
Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich zu auszuführen:
- Verwendung eines Lichtspektrums mit geringem UV- und Blauanteil
- Richtung der Ausleuchtung: nach unten, nicht zur Seite
- Wechselbeleuchtung: Lampen abwechselnd einschalten, sofern möglich
- bedarfsorientierte Beleuchtung je nach Jahreszeit und Lichtverhältnissen
- Verwendung von energiesparenden LED-Lampen

1.2 Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologische Funktionalität (CEF)

CEF-Maßnahme CEF 1 — Schaffung eines Ersatzhabitats für drei Feldlerchen-Brutreviere
Maßnahmenfläche — Fl.-Nr. 130, Gmkg. Grappertshofen, Stadt Scheinfeld
Größe — ca. 6.000 m²

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Wasserwirtschaft

1.1 Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

1.2 Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.

1.3 Private Regenrückhaltung
Für die Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf den Privatgrundstücken sind Regenrückhaltezisternen auf den Baugrundstücken vorgesehen.
Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem der geplanten Regenrückhaltezisterne auf dem jeweiligen Privatgrundstück zuzuleiten.
Das Fassungsvermögen der Zisternen ist anteilig als Brauchwasservolumen und anteilig als Regenrückhaltevolumen zu nutzen und wird nach entsprechender Berechnung festgelegt.
Das Regenrückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflusspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden.
Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Stadt Scheinfeld für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben.
Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

2. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

3. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen gepflanzt werden. Bei Unterschreiten dieses Abstandes sind bei der Pflanzung geeignete Maßnahmen zum Schutz der unterirdischen Kabel und Anlagen zu treffen, z. B. durch den Einbau von Wurzelschutzfolie.

4. Landwirtschaft

Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind von den zukünftigen Grundstückseigentümern zu dulden.

5. Grenzabstand von Pflanzen

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.
Danach ist bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis 2 m ist ein Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze ausreichend.

6. Meldung von Ausgleichsflächen

Gemäß Art. 9 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

7. Einfriedungen

Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Zäunen zwischen der Zaununterkante und der Geländeoberfläche einen Abstand von ca. 0,15 m einzuhalten und damit die Durchlässigkeit für Kleintiere herzustellen.

8. Sichtflächen

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä.mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat Scheinfeld hat in seiner Sitzung am 23.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Talaue II" für ein Allgemeines Wohngebiet mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Der Stadtrat Scheinfeld hat in seiner Sitzung am 18.02.2019 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „An der Talaue II" für ein Allgemeines Wohngebiet mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht beschlossen. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „An der Talaue II" in der Fassung vom 18.02.2019 hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „An der Talaue II" in der Fassung vom 18.02.2019 hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „An der Talaue II" in der Fassung vom 18.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans „An der Talaue II" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.11.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 öffentlich ausgelegt.

f) Die Stadt Scheinfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom ___.2020 den Bebauungsplan „An der Talaue II" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ___.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Scheinfeld, den __.__.2020

C. Seifert, 1. Bürgermeister
(Siegel)

g) Der Bebauungsplan "An der Talaue II" wird hiermit als Satzung ausgefertigt:

Stadt Scheinfeld, den __.__.2020

C. Seifert, 1. Bürgermeister
(Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Talaue II" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am __.__.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Scheinfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Scheinfeld, den __.__.2020

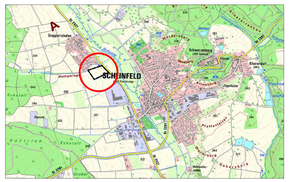
C. Seifert, 1. Bürgermeister
(Siegel)

Stadt Scheinfeld

Bebauungsplan

"An der Talaue II"

mit Grünordnungsplan und Umweltbericht



ohne Maßstab

Fassung vom 17.02.2020
(Satzungsbeschluss)

	Datum	Name
erfst	11/2019	Doll
gez.	11/2019	Eckert
gepr.	11/2019	Hartfelder

Vorhabenträger: **Stadt Scheinfeld**
Landkreis: **Neustadt an der Aisch / Bad Windsheim**

Stadt Scheinfeld, den __.__.2020

Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 22
Tel.: 09852/9091910 Fax: 09852/9091918
und
91438 Bad Windsheim, Seb.-Münster-Str.8
Tel.: 09841/6898-0 Fax: 09841/6898-8