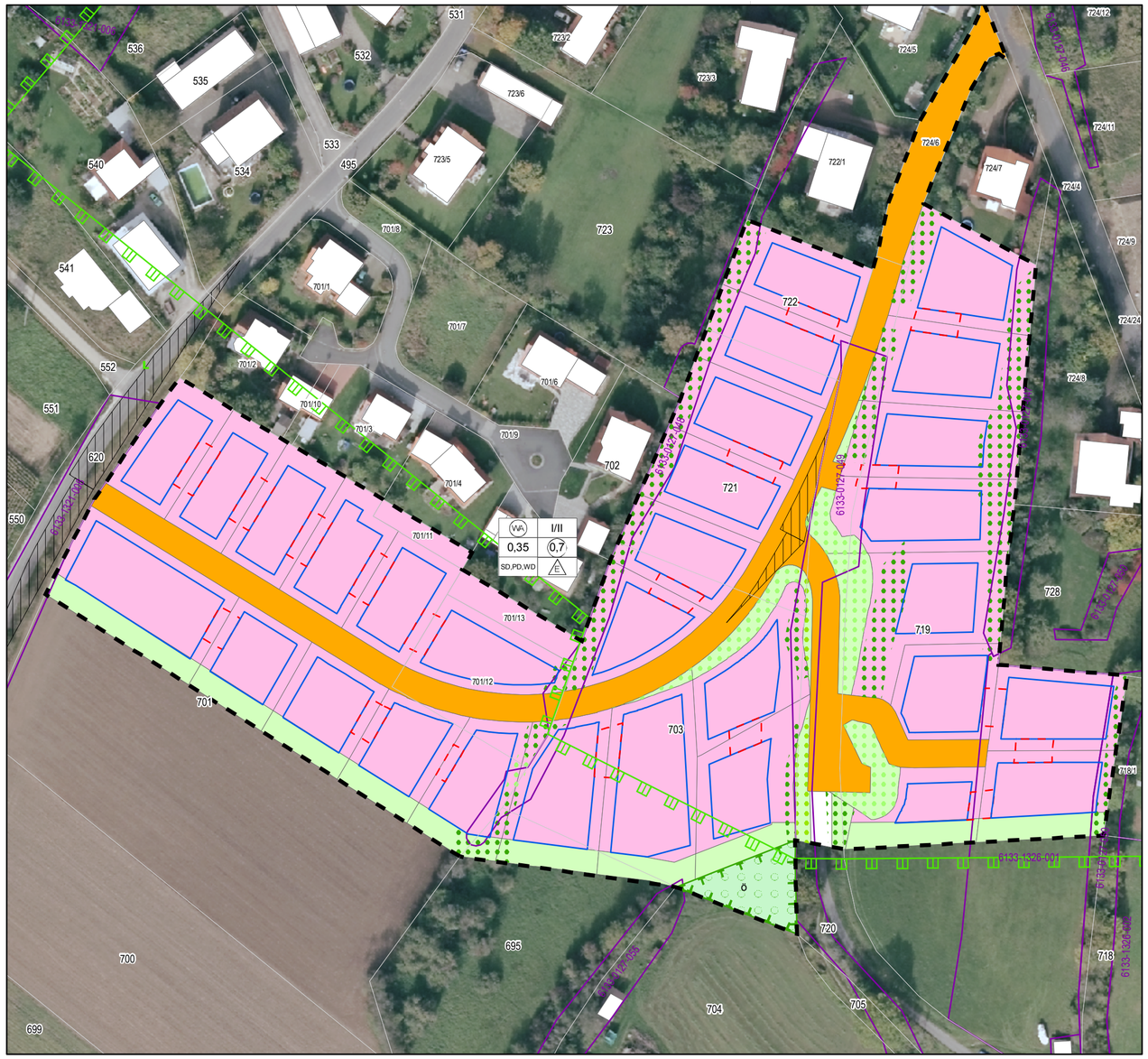

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am XX.0X.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.0X.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 10.04.2018 hat in der Zeit vom XX.04.2018 bis XX.04.2018 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom XX.XX.2018 den Entwurf und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. BauGB Abs. 2 Satz 3 beschlossen.
Diese fand nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom XX.XX.2018 bis XX.X.2018 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.2018 benachrichtigt.
Der Gemeinderat hat am 04.07.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom XX.XX.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Wiesenttal,

_____
1. Bürgermeister Taut

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .....
AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt: Markt Wiesenttal,

_____
1. Bürgermeister Taut

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am XX.XX.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Markt Wiesenttal,

_____
1. Bürgermeister Taut

Legende

A. Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich
- WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- GRZ – Grundflächenzahl als Höchstgrenze nach § 19 BauNVO
- GFZ – Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze nach § 20 BauNVO
- I/II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach § 16, Abs. 3 BauNVO siehe Festsetzung 6
- E – nur Einzelhäuser zulässig nach § 22 BauNVO
- SD,PD,WD – Sattel-, Pult- und Walmdach zulässig
- Baugrenze nach § 23 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Carports
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Verkehrsfläche
- ö/p – öffentliche/private Grünflache
- Feldweg
- Ausgleichsmaßnahme nach Bericht Abschnitt 10.1.2: Entwicklung eines Streuobstgürtels (Hochstämme)
- Pflanzgebot nach § 9 (1) 25 a BauGB
- Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25 b BauGB
- Pflanz- und Erhaltungsgebote nach § 9 (1) 25a/ b BauGB

B. Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Flurstücke
- Amtl. kartierte Biotope mit Nr.
- bestehende Landschaftsschutzgebietsgrenze
- Sichtdreiecke

Pflanzliste

Sträucher

deutsch	wissenschaftlich
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

Bäume

deutsch	wissenschaftlich
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Holz-Birne	Pyrus pyraster
Trauben-Eiche	Quercus petrea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Strauch-Weiden	Salix spec.
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Walnuss	Juglans regia

C. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der Baulichen Nutzung:
1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) ist generell anzuwenden, auch wenn dadurch die festgesetzten Baugrenzen nicht ausgenutzt werden können.

Gestalterische Festsetzungen
3. Glasierte Ziegel oder leuchtende Farben sowie Solarmodule sind zulässig.
4. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
5. Die Höhe von Einfriedungen beträgt max. 1,25 m von GOK. Maschendrahtzäune o.ä. sind an der Straßengrenze unzulässig. Die Zäune sind ohne Sockelsteine zu errichten. Die untere Zaunkante soll ca. 10 cm über dem Boden verlaufen. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Die Böschungen müssen nicht eingezäunt werden.
6. Um die Größe der Objekte zu begrenzen sind 2 Geschosse ohne Kniestock mit max. 25° Dachneigung oder 1 Geschoss bis max. 45° Dachneigung und max. 75cm Kniestock zwischen Oberkante Rohdecke bis Pfettenunterkante (Sparrenauflager) zulässig.
7. Zugelassene Dachformen sind Sattel-, Pult- und Walmdächer. Die Dachneigung ist von 15-45° zulässig.
8. Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind zulässig
9. Ortsübliche Fassadenfarben sind einzuhalten
10. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellflächen nachzuweisen. Für angehörige Einliegerwohnung 1 Stellplatz. Stellplätze und Zufahrten sind wo möglich wasserdurchlässig auszubilden.
11. Die Sichtflächen im Bereich der Einmündung sind einzuhalten. Die Bepflanzung und Einfriedung darf deshalb nicht höher als 80 cm sein.
12. Gartenhäuschen außerhalb der Baugrenzen sind genehmigungsfrei.
13. Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist zulässig, erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.

Bodenschutz:
14. Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.
15. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Immissionsschutz:
16. Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführung, Wärmepumpen, o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Wohnhaus innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der bereits bestehenden Bebauung Werte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

Ver- und Entsorgung, Telekommunikation
17. Im Mehrzweckstreifen entlang der Straße sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von jeweils ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom und der Stadtwerke Ebermannstadt vorzusehen.
18. Die Wasserver- und Entsorgungseinrichtungen verlaufen im Straßenkörper.
19. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von bestehenden Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG bzw. gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die jeweiligen Leitungen zu treffen. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind die festgesetzten Baumstandorte zu beachten.
Das "Merkblatt über Baumstandorteund unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 sowie weitere geltendende Regelungen zu Baum- und Leitungsschutz sind zu beachten.

Technische Festsetzungen:
20. Im Geltungsbereich ist v.a. in den tieferen, ebenen Flächen mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Gebäudeteile, die unter der Geländeunterkante liegen, sind abzudichten (Kellerwanne). Mauerdurchbrüche z. B. für Leitungen sind möglichst darüber anzuordnen oder abzudichten. Die Abdichtung darf bei den zu erwartenden Bauwerksverformungen ihre Schutzwirkung nicht verlieren.
Die Auftriebssicherheit der Gebäude muss nachgewiesen werden. Dabei sind auch Bauzustände zu berücksichtigen.

Bodendenkmalpflege:
21. Wer Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege" oder der "Unteren Denkmalschutzbehörde" anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Festsetzungen zur Grünordnung:
1. Ziel der Grünplanung ist die landschaftliche Einbindung der Baugrundstücke in den Ortsrand und die Festlegung der Minimierungsmaßnahmen sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1 BauGB und §15 BNatSchG.

Öffentliche und Private Grünflächen:
2. Für die Heckenstrukturen gilt ein Erhaltungsgebot nach §9(1) 25b BauGB, wenn Sie durch den Haus- und Straßenbau beeinträchtigt werden, ein Nachpflanzgebot nach §9(1) 25a BauGB.
Die erhaltenen und nachgepflanzten Gehölze u.a. auf den Böschungen zur Straße sind gemäß den Festsetzungen und Pflanzliste zu erhalten oder anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, sowie bei Abgang der Pflanzen nachzupflanzen. Die Gehölzmindestgrößen sind: Kleinbäume: Heister, 2x verpflanzt, H 100-150 cm.
Es gelten die gesetzlichen Vorgaben zur Heckenpflege.
3. Als Pufferzone zur freien Landschaft wird im Süden des Geltungsbereiches auf den Bauflächen ein 6 m breiter Streifen als private Grünfläche ausgewiesen. Dieser ist extensiv zu bewirtschaften. Verboten sind Düngereintrag und der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sowie nicht standortheimische Pflanzen und Gehölze. Die Bepflanzung ist gemäß den Festsetzungen anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, sowie bei Abgang der Arten nachzupflanzen. Es sind heimische Arten gemäß der aufgeführten Gehölzliste zu pflanzen.
Als Gehölzmindestgrößen sind für Kleinbäume: Heister, 2x verpflanzt, H 100-150 cm festgesetzt.

Bodenschutz und Geländegestaltung:
4. Die Festsetzungen 2 und 3 zu den Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind als Bepflanzungsgebot nach §9 (1) Ziffer 25a BauGB anzusehen. Soweit nicht anders gekennzeichnet, gilt ein Erhaltungsgebot nach §9 (1) Ziffer 25b BauGB für vorhandene Gehölzstrukturen.
5. Der Oberboden ist schichtgerecht zu lagern und geg. wieder einzubauen.
Alle Böschungen sind dem Gelände landschaftlich anzupassen. Stützmauern sind aus ortstypischen Materialien oder Gabionen zu errichten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, genauere Maßnahmenbeschreibung:. Begründung Abschnitt 10.1.2
6. Es wurden 15.541m² als Kompensationsfläche ermittelt. Die Ausgleichs-/Ersatzflächen werden vom Markt Wiesenttal auf folgenden Grundstücken zur Verfügung gestellt
Flurnummer 703, Gemarkung Streitberg (265m², Restfläche des Geltungsbereiches)
Entwicklungsziel: Streuobstwiese aus Hochstämmen auf Extensivem Grünland
Flurnummern 360 und 369, Gemarkung Muggendorf (zusammen 18.908m²)
Entwicklungsziel: krautreiche Extensivwiese auf Ackerstandort

Vermeidungsmaßnahmen, genauere Beschreibung siehe Begründung Abschnitt 10.2.1
7. Als Maßnahmen werden auf den Ausgleichsflächen festgesetzt:
FlNr. 703, Gemarkung Streitberg: Pflanzung von 6 Obstbaumhochstämmen gem. Pflanzliste incl. Erziehungsschnitte in den ersten Jahren (Stammumfang mind. 10-12 cm)
FlNr. 360 und 369, Gemarkung Muggendorf: Extensivierung der Nutzung und Umwandlung der Ackernutzung in extensives Dauergrünland.
Die Flächen sind mit einer krautreichen, autochthonen Saatmischung oder Heumulch von mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Spenderflächen einzusähen.
Die Flächen sind jährlich 2mal zu mähen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
Einjährige Mahd der Fläche mit Abtransport des Mähgutes.
7. Der vorhandene wertvolle Heckenbestand ist wo möglich zu schützen, in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen und zu fördern und einschließlich des Wurzelbereiches während der Baumaßnahmen zu sichern. Gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 sind hier die Maßnahmen zum Schutz und zur Schadensbegrenzung des Baumbestandes durchzuführen.
8. Die Fällung, Rodung, der Schnitt oder die starke Beeinträchtigung der Obstbäume, der Hecken oder der Gebüsche sind zum Schutz der Fortpflanzungs- und Brutstätten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erlaubt.

Minderungsmaßnahmen, genauere Beschreibung siehe Begründung Abschnitt 10.2.2
10. Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum, Obstbaumhochstamm (standortheimische, alte Kultursorte) oder Walnussbaum, Stammumfang mind. 10-12 cm, zu pflanzen.
11. Auf dem Multifunktionsstreifen auf den ebenen Straßenabschnitten (jetzige FlNr. 701 (TF)) und Fortsetzung des Schlehenweges jeweils zwei kleinkronige Straßenbäume gepflanzt werden. Die Baumscheibe ist dabei mit mind. 12 m² vorzusehen. Dabei sind die unter 19 genannten Regelungen zur Baumpflanzung zu beachten.
12. Die Straßenböschungen sind gemäß der Gehölzliste zu bepflanzen und zu pflegen.
13. Die Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Für alle Zufahrten, Gehwege, private und öffentliche Stellplätze sind wo möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge (ca. 2-3 cm) oder versickerungsfähige Beläge, z.B. Schotter, Kies, etc.
Lediglich in sehr steilen Lagen sind versiegelnde Materialien zulässig.
14. Die Außenbeleuchtung wird auf das erforderliche Maß beschränkt.
(Richtung von oben nach unten und Steuerung durch Zeitschaltuhren).
Als Leuchtmittel sind möglichst LED-Lampen, deren
UV- und Blaulichtanteil im Lichtspektrum gering ist,
zu verwenden.
15. Um mögliche Verluste von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter und Wochenstuben für Fledermäuse auszugleichen, ist auf jedem Grundstück ein Nistkasten sowie ein Fledermauskasten anzubringen.

Markt Wiesenttal
Bebauungsplan und Grünoordnungsplan zum Baugebiet "Wirtsäcker II"

Datum: 11.12.2018
Maßstab: 1:1.000
Planverfasser:

- Entwurf -

regiopol
Inh. Ingrid Saal Dipl.-Ing. (U.)
Entwicklungsbüro für den ländlichen Raum