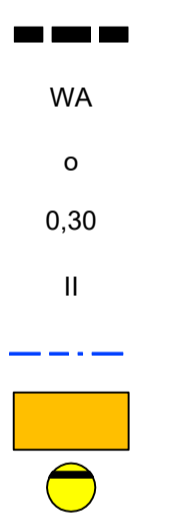


Schondra

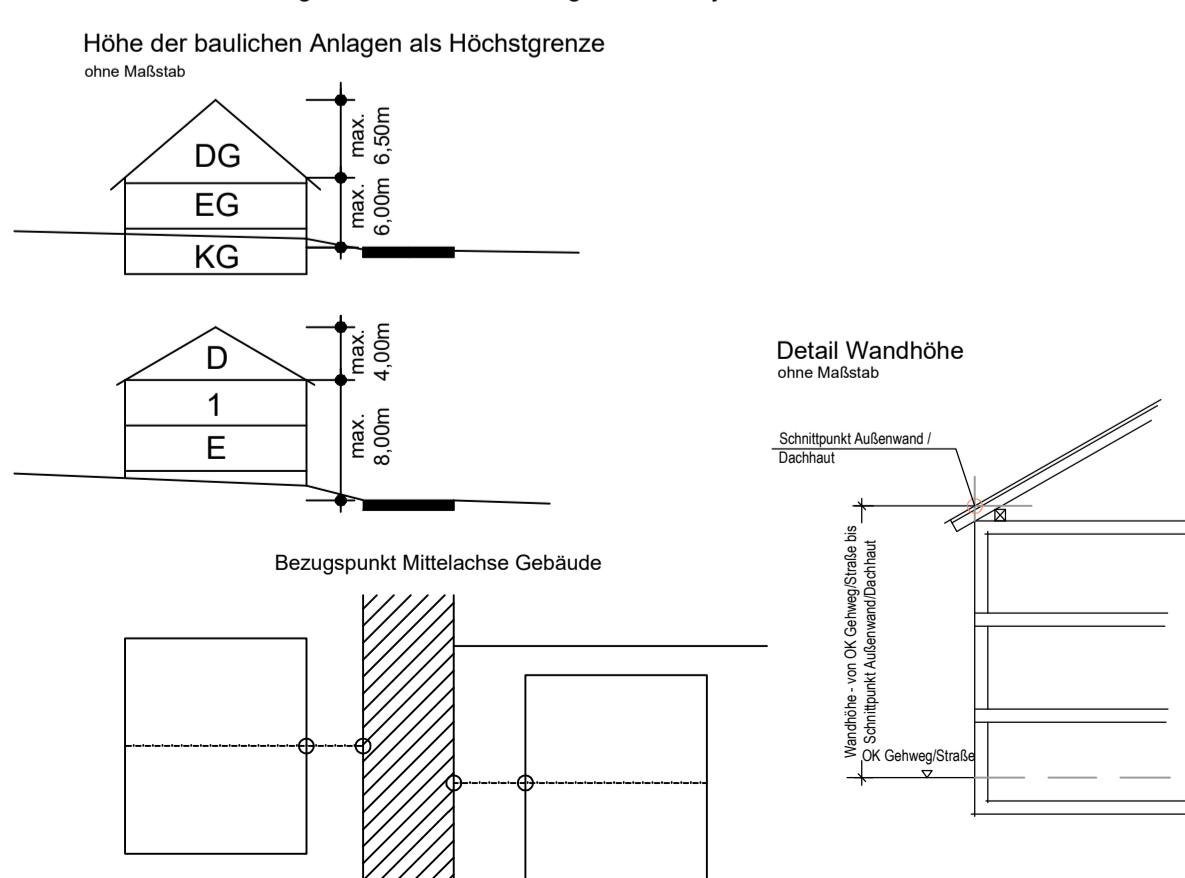


Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:

- A) durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 2017
 - offene Bauweise
 - Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,30
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Baugrenzen
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Regenrückhaltebecken



- B) durch Text**
- Bebauung, Höheneinstellung
 - Die nach der Erschließung hergestellte Geländeoberkante ist grundsätzlich zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen darf an keiner Stelle mehr als 2,5 m betragen. Auffüllungen sind bis zu 0,5 m zulässig.
 - Zulässig sind Einzelhäuser.
 - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
 - bei E+D: Wandhöhe max. 6,0 m über Bezugspunkt, Firsthöhe max. 6,5 m
 - bei E+1: Wandhöhe max. 8,0 m über Bezugspunkt, Firsthöhe max. 4,0 m
 - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)
 - Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betreffenden Gebäudes anzusetzen.
 - Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.



- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.
 - Für die 1. Wohneinheit werden 3 Stellplätze gefordert, für jede weitere Wohneinheit sind zwei weitere Stellmöglichkeiten nachzuweisen. Alle Stellmöglichkeiten sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- Einfriedigungen
 - Entlang öffentlicher Verkehrsflächen: Verwendung von folgenden Materialien: Holz, Beton, Naturstein, Schmiedeeisen mit einer max. Höhe gemessen ab Straßenoberkante von jeweils 1,50 m zulässig. Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff ist zulässig, muss jedoch hinterpflanzt werden.
- Unzulässige Anlagen
 - Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien
- Böschungen
 - Die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
 - Der natürliche Geländeübergang zwischen den angrenzenden Privatgrundstücken ist ungeschiegelt herzustellen.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

- Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB**
 - Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
 - Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche"
- Ausgleichsflächen**
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
 - Zuordnung der Ausgleichsfläche

Die als Ausgleichsfläche vorgesehenen Flächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet:

 - die 2.675 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1609 und 1606 (Gem. Schondra) im Süden, Südosten und Osten des Geltungsbereiches als Ausgleichsmaßnahme A 1
 - die 398 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1609 (Gem. Schondra) im Nordosten des Geltungsbereiches als Ausgleichsmaßnahme A 2 (anrechenbar 398 m²)
 - die 3.548 m² große östliche Teilfläche der Fl.Nr. 679 (Gem. Schondra) als externe Ausgleichsmaßnahme A 3
 - Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs-Bebauungsplanes "Heppengraben" festgesetzt bzw. diesem zugeordnet sind:
 - Ausgleichsfläche A1 und A2:

Ziele:

 - Randeingrünung des Baugebiets
 - Puffer zu angrenzenden wertvollen Gehölzstrukturen
 - Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
 - Entwicklung von artreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren bzw. Wiesenstreifen

Maßnahmen:

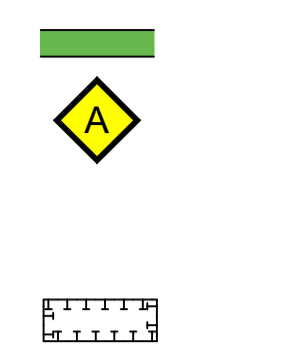
 - Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen (II. / III. Ordnung) /
 - Umwandlung von Acker in Extensivwiesen durch Ansaat einer standortgerechten, gebietseigenen Gras-Kraut-Mischung (z.B. Ökotypensaatgut, Heublumenansaat)
 - Ausgleichsfläche A3 (extern, Plan siehe GOP):

Ziele:

 - Modellierung und Entwicklung eines Feuchtlebensraums sowie
 - Nutzungsextensivierung

Maßnahmen:

 - In der Mitte des Grundstücks wird eine flache Feuchtmulde modelliert. Das anfallende Aushubmaterial wird entlang der Mulde als Wall modelliert. Diese Mulde und die Grabenzulaufe werden im mehrjährigen Turnus im Winterhalbjahr gemäht bzw. frei geschnitten (insgesamt 1.115 m²)
 - Der Graben auf der Südostseite entlang des Weges wird in das Grundstück eingeleitet. Auch das von Westen an der südlichen Grundstücksgrenze aus den Nachbarflächen zulaufende Oberflächenwasser wird in die Fläche der Feuchtmulde eingeleitet. Vorhandene Drainagen werden aufgenommen und mit eingeleitet.
 - Die Feuchtmulde bekommt im Süden einen Überlauf in den bestehenden Graben.
 - Erhalt der übrigen Weidengebüsche sowie der Gehölze nach Norden (Bestand mit Schlehe, Hecken-Rose und Weißdorn)
 - Wiedereinsatz der als Acker genutzten nordöstlichen Randbereiche (680 m²) mit einer Landschaftsrassenmischung mit Kräutern, extensive Pflege als Saum mit Mahd oder Mulchen im mehrjährigen Turnus
 - Beseitigung der Ablagerung im Nordwesten (400 m²), Pflege durch einmalige jährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Spätsommer
 - Extensivierung der südwestlich anschließenden Fläche (1.350 m²) durch einmalige jährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Spätsommer



- Für die Ausgleichsfläche A1 und A2 verbindlich sind die Anlagen 1 und 2 (Artenlisten) der Begründung des Grünordnungsplans.
 - Gras- und Krautsäume sind mit gebietseigenen Saatgutmischungen lt. Anlage 1 der Begründung des Grünordnungsplans breitflächig einzusäen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln sind zu unterlassen. Die Bekämpfung von Neophyten ist erlaubt. Die Gras- und Krautfluren sind in den ersten Jahren (ca. 3 Jahre lang) frühzeitig ein- bis zweimal jährlich zu mähen, um eine Aushagerung durch Entzug der Biomasse zu erreichen und gleichzeitig eine mögliche Ausbreitung v.a. der Acker-Kratzdistel in den Randbereichen zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden. Das Mähgut ist zu entfernen. Anschließend (ca. ab dem 4. Jahr) wird eine abschnittsweise Mahd im Spätsommer mit Erhalt von ungemähten Teilflächen für die Überwinterung von Insekten und Kleintieren vorgesehen.
- Erhaltungsgelände / Pflanzgebote und Pflanzpflichten** auf öffentlichen und privaten Flächen
 - Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke
 - Laubbaum II./III. Ordnung bzw. (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung des Grünordnungsplans, Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv, STU 8-10 cm
 - Heckenpflanzungen

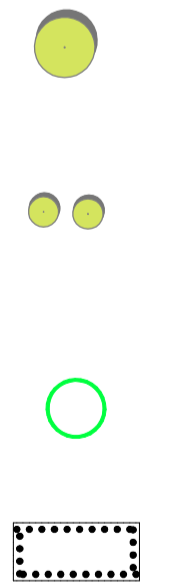
Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 der Begründung des Grünordnungsplans. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr. 2xv, 70-90 cm bzw. 60-100 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m
 - Pflanzgebote private Grundstücke:

Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung des Grünordnungsplans. Mindestgröße H 2xv, STU 8-10 cm, 1 Stück pro 600 m² Grundstücksfläche
 - Erhalt von Gehölzen

Die vorhandenen Gehölze sowie Gras- und Krautfluren an den Böschungen zu den landwirtschaftlichen Wegen „Bergstraße“ und „Am Krefelberg“ werden zum Erhalt festgesetzt.
 - Vollzugsfristen**
 - Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung incl. Fertigstellungspflege herzustellen.
 - Sonstige Anpflanzungen

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Jahre nach Bezugseröffnung der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.



5. Pflanzpflichten / Vegetationsflächen

- Pflanzqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
- Pflanzenauswahl und Wurzelraum

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen. Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 des Grünordnungsplans. Auf die Verwendung von Nadelgehölzen soll insbesondere in den Gartenbereichen zur freien Landschaft verzichtet werden.
- Versiegelung - Grünflächenanteil

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Erhaltungsgebot / Neupflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.
- Bodenschutz:

Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Beim Bodenausbau und -wiedereinbau ist auch die DN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Baufreimachung, Zeitpunkt der Rodungen)

- Bodenarbeiten

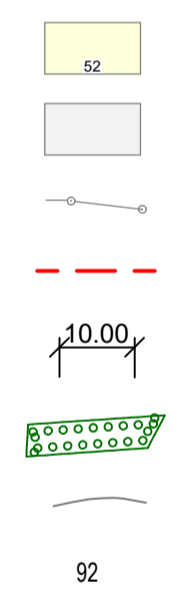
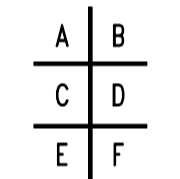
Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls der Beginn der Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Ende Juli liegen soll, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.
- Gehölzrodung

Erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

HINWEISE DURCH TEXT

- Füllschema der Nutzungsschablone
 - A) Art der baulichen Nutzung
 - B) Zahl der Vollgeschosse
 - C) Grundflächenzahl (GRZ)
 - D) --
 - E) Bauweise
 - F) --
- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Festsetzungen in Meter
- Heckengrenze Bestand
- Höhenschichtlinie
- Flurstücksnummer
- Funde von Bodentalertern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.
- Geplante Geländeveränderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen:
- Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern (Zisternen) gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ein Überlauf in den Oberflächenkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindl. Entwässerungssatzung.
- Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
- Dachbegrünung

Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
- Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.



Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Schondra hat in der Sitzung vom 16.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Heppengraben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Schondra, den
1. Bürgermeister (Bernold Martin)

Der Planentwurf vom 31.01.2017 in der Fassung vom 16.05.2017 mit Begründung hat vom 19.06.2017 bis einschließlich 19.07.2017 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit dem Verfahren in der Zeit vom 14.06.2017 bis 19.07.2017 beteiligt.

Markt Schondra, den
1. Bürgermeister (Bernold Martin)

Der Planentwurf vom 31.01.2017 in der Fassung vom 21.11.2017 mit Begründung hat vom 26.02.2018 bis einschließlich 26.03.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit dem Verfahren in der Zeit vom 15.02.2018 bis 26.03.2018 beteiligt.

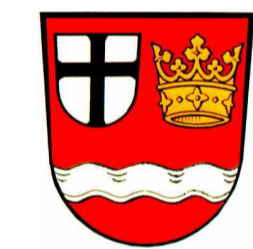
Markt Schondra, den
1. Bürgermeister (Bernold Martin)

Der Markt Schondra hat mit Beschluss vom 22.05.2018 den Bebauungsplan vom 31.01.2017, in der Fassung vom 22.05.2018 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Schondra, den
1. Bürgermeister (Bernold Martin)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Markt Schondra, den
1. Bürgermeister (Bernold Martin)



Markt Schondra
Landkreis Bad Kissingen

Allgemeines Wohngebiet
"Heppengraben"

BEBAUUNGSPLAN
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2
mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Markt Schondra, 1. Bürgermeister Bernold Martin,
Schulstraße 10, 97795 Schondra
Tel.: 09747/1385,
www.markt-schondra.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

mit
Planungsbüro Glanz, Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23, 97618 Leutershausen
Tel.: 09771/98769 - Fax: 09771/2492
e-Mail: mglanz@planungsbuero-glanz.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Andrea Eick
Tel.: 0931/25048-14
e-Mail: eick@ib-arz.de

Stand: 31.01.2017
geändert: 16.05.2017
21.11.2017
22.05.2018



Planungsbüro Glanz
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Tel. 09771/ 98769 Fax 09771/ 2492