A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Obere Honigleite" mit 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Bahnhof"

2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO

Baugrenze

0,35 Grundflächenzahl

0,7 Geschossflächenzahl

ED offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

II

allgemeines Wohngebiet, zugelassen sind:

maximal 2 Vollgeschosse:
Für die Höhenerstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Wandhöhe darf maximal 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand betragen. Bei Mansardendächern besteht sich die Wandhöhe auf den Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Mansardendachfläche. Die Firsthöhe darf max. 8,50 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberkante der Dachhaut betragen. Bei einem Pultdach darf die Firsthöhe maximal 7,50 m und die traufseitige Wandhöhe 7,00 m betragen. Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf maximal 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
Bei Eckgrundstücken gilt die nördlich bzw. südlich angrenzende Straßenoberkante im Mittel.
Sichtbare Untergeschosse sind möglich. Sollten diese zum Vollgeschoss werden, sind sie auf die Anzahl der maximalen Vollgeschosse anzurechnen.

SD,ZD,KD,WD, PD,VZP,MD,FD Satteldach, Zeltdach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Pultdach, Mansarden- und Flachdach.

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
mit schematischer Darstellung der vorgeschlagenen Abgrenzung zwischen Fahrbahn, Parkstreifen und Gehweg

Straßen- und Wegbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
(im Bereich B-Straße mit schematischer Darstellung des vorgeschlagenen Parkstreifens)

V Verkehrsberuhigter Bereich

F Fußweg

P Parkplatz

5. Zulässige Ausführung der Hauptgebäude

5.1 Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt Ziegel. Für Flachdächer sind alternative Eindeckungen zulässig, auch Gründächer.

5.2 Für Fassadenteile der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

5.3 Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen. Die Farbwahl gilt, wenn nicht als Gründach ausgeführt, auch für Flachdächer.

5.4 Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude

6.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen.

6.2 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

6.3 Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.

7. Abstandsflächen

7.1 Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

8. Immissionsschutz

8.1 Bei Schlafräumen sind für die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Lüftungseinrichtungen) bzw. für die Dimensionierung der Außenbauteile nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die Angaben der Außenlärmpegel gemäß der Schallimmissionsprognose der Fa. Wölfel, Bericht Y03052/004-02 vom 28.03.2018, zugrunde zu legen. Die berechneten maximalen Außenlärmpegel nachts von bis zu 56 dB(A) sind zugrunde zu legen.
Durch geeignete Grundrissgestaltung wird empfohlen die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen, d.h. sie auf die der Bahntrasse (Würzburg-Schweinfurt) abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

9. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

9.1 Fläche für Versorgung mit Elektrizität: Trafostation

10. Hauptversorgungsleitungen

Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier :
1-kV-Kabelanlage der Unterfränkischen Überlandzentrale eG

Hauptversorgungsleitung überirdisch, mit Schutzstreifen 15 m, hier:
20-kV-Kabelanlage der Unterfränkischen Überlandzentrale eG

Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume und Gehölze unterhalb der Freileitung gepflanzt werden. Im ausgewachsenen Zustand dürfen Bepflanzungen nicht näher als 0,5 m an die Leitereseile heranreichen.
Die Hinweise der Sicherheitsmerkblätter der UZ sind zwingend einzuhalten.

11. Schutz vor Rauchgasbelästigungen

Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen müssen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen in Wohnraum

a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mind. 16 m entfernt sein, bzw.
b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mind. 8 m entfernt sein, oder
c) mindestens 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kammhöhen.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. neu vermarkte Grundstücksgrenzen nach Flurbereinigung
3. vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
4. Grundstücks- und Flurnummern
5. unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung/ Garagenstandorte

6. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der bauL Nutzung	Bauweise
Grundflächen zahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform
	Zahl der Vollgeschosse

7. Unverschmutztes Oberflächenwasser

7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc., oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

7.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

7.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

7.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche

8. Verschmutztes Oberflächenwasser

8.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölartigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

9. Dränagen

9.1 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verlegen und wieder zusammen zu schließen.

10. Wasserversorgung

10.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

11. Böschungen und dergleichen

11.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

12. Brandschutz

12.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

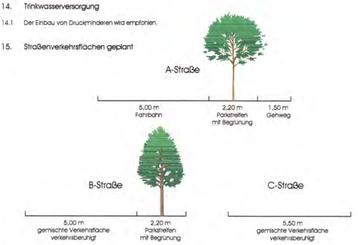
13. Denkmalschutz

13.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.
Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

14. Trinkwasserversorgung

14.1 Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.

15. Straßenverkehrshrstflächen geplant



16. Schutz vor Grundwasser

16.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden.

17. Entwässerung

17.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

17.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

18. Benachbarte Nutzungen

18.1 Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritzmittel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

19. Einfriedungen

19.1 Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen sollen 0,50 m hinter der Grenze erfolgen.

20. Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen

20.1 Luft- und Wärmepumpen sind so aufzustellen, dass es durch ihren Betrieb nicht zu erheblichen Belastungen der Nachbarschaft kommt. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes ist bei der Aufstellung dieser Geräte das Faltblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayer. Landesamts für Umwelt (LfU) mit Hinweisen für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Wärmepumpen, Stand Januar 2018, zu beachten.

21. Hauptversorgungsleitung

Hauptversorgungsleitung überirdisch, mit Schutzstreifen 70 m, hier:
380-kV-Kabelanlage der TenneT TSO GmbH

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB

1.1 Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten

Öffentliche Grünfläche: Spielplatz

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(hier: Ausgleichsflächen oder Vermeidungsmaßnahmen)

Ausgleichsfläche, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Obere Honigleite" mit 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Bahnhof" festgesetzt sind.
Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Obere Honigleite" mit 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Bahnhof" zugeordnet.

A1 A1: "Hamsterausgleichsfläche mit feldhamsterfördernder Bewirtschaftung"

Ziele:

- Einrichtung und dauernahe feldhamsterfördernde Bewirtschaftung
- extensive Bewirtschaftung
- Einhaltung der Dichte an Feldhamsterbauen im Vergleich zu herkömmlich bewirtschafteten Flächen

Maßnahmen:

- feldhamsterfördernde Bewirtschaftung entsprechend dem Bewirtschaftungskonzept des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- wechselnde streifenförmige Bewirtschaftung:

Blühstreifen

Getreide (kein Mais)

Luzerne

1.3 OE OE: "Ortsrandeingrünung mit landschaftlichen Hecken und Obstbaumpflanzungen"

Ziele:
- Entwicklung einer Sabei-Glatthafer-Wiese
- Pflanzung von freiwachsenden Landschaftshecken
- Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume

Maßnahmen:
- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgut zu Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11 (Produktionsraum 7), Saatgut zu Beisaat mit maximal 3-4 g pro m²
- Pflanzung einer 3-4 zeiligen freiwachsenden Landschaftshecke, entsprechend dem Pflanzschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlliste)
- Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume, entsprechend Auswahlliste
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd mit Mahdzeitpunkt, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni

1.4 Für alle Bepflanzungen der Flächen darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

1.5 Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Maßnahmen stehender Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Waigolshausen mit der unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen erfolgt.

2. Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen

2.1 Laubbaum III. Ordnung
Mindestgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv), mDb, Stammumfang (StU) 14-16 cm, ungefährer Standort:

Carpinus betulus 'Fastigiata' Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' Säulen-Hainbuche

Laubbaum II. Ordnung
Mindestgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv), mDb, Stammumfang (StU) 14-16 cm, ungefährer Standort:

Acer platanoides 'Columnare' Schmalkronige Ahorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer' Chinesische Wildbirne

Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm:

Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmostler, Palmischbirne, Gute Graue, etc.

3-4 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Pflanzung von Sträuchern (vStr.), 2 x verpflanzt (2xv), 70-90 cm

Innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume und Gehölze unterhalb der Freileitung gepflanzt werden. Im ausgewachsenen Zustand dürfen Bepflanzungen nicht näher als 0,5 m an die Leitereseile heranreichen.
Die Hinweise der Sicherheitsmerkblätter der UZ sind zwingend einzuhalten.

Grünfläche

Cr	Ps	Li		Ro	Ro	Cs	Vl	Vl		Lx	Cr
Ps	Rh	Li	Li		Ro	Cs	Vl	Lx	Lx	Ps	
	Ps	Rh	Cr	Cr	Ca	Cs	Rh	Rh	Sn	Ps	

1.50

1.00 Hecke 3-4 reihig

Sträucher:

Ca	Corylus avellana	- Haselnuss
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorne
Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Li	Ligustrum vulgare	- Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rh	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Ro	Rosa spec.	- hem. Wildrose
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Vl	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2.2 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen".
Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

2.3 Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäume ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 qm Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.

3. Pflanzpflichten auf privaten Flächen

3.1 pro 300 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen

kleinkroniger Laubbaum I. Ordnung,
Mindestgröße:
Laubbaum bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm
ohne Stranatorbindung:

Auswahl:
Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere

Apfel: Rote Sternerenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Ebbochnäpfel, Gewürzluiken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglindis, Pinova, Pilot, Pirol, Rowena
Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmostler, Palmischbirne, Gute Graue

1 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Pflanzung von Sträuchern (vStr.), 2 x verpflanzt (2xv), 70-90 cm

Sträucher:

Ao	Amelanchier ovalis	- gewöhnliche Felsenbirne
Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Li	Ligustrum vulgare	- Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Ro	Rosa spec.	- hem. Wildrose
Sr	Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Sv	Syringa vulgaris	- gewöhnlicher Flieder
Vl	Viburnum lantana	- wolliger Schneeball

3.2 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen".
Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

4. Vollzugslisten

4.1 Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

V1: Schonende Bauausführung:
- Baufeldbeschränkung: Das Baufeld wird auf die nutzungsbedingte Fläche innerhalb der Vorhabenfläche beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereiks ist nicht zulässig.

- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. Natriumdampfhochdrucklampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

V2: Bauteiträumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche - Feldhamster, Feldvögel:

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Brüten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung (Tötung, Verletzung, Störung) von individuen des Feldhamsters:

- Die Fläche ist vor Baubeginn auf Feldhamsterbaue zu kontrollieren. Je nach geplantem Baubeginn sollte die Kontrolle nach der Getreideernte und vor einem Umbruch des Feldes im Sommer oder im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Ende April / Anfang Mai) durchgeführt werden.

- Wenn die Kontrolle ergibt, dass sich aktuell genutzte Feldhamsterbaue auf der Fläche befinden, wird eine Umsiedlung notwendig. Diese kann im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. Juni 20. Mai oder im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitraum zwischen dem 20. August und 10. September erfolgen.

- Für die fachgerechte Umsiedlung der auf der Eingriffsfläche lebenden Tiere sind tierschutzrelevante Auflagen zu berücksichtigen. Die gefangenen Tiere werden auf die entsprechende vorbereitete Ausgleichsfläche umgesetzt. Nach erfolgreicher Umsiedlung sämtlicher Tiere sollte sofort mit dem Bau begonnen oder die Baufläche bis zum Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden.
Bei längerem zeitlichem Verzug wird eine erneute Kontrolle des Baufeldes notwendig.

Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung (Tötung, Verletzung, Störung) von individuen der Feldvögel:

- Beseitigung der Vegetationsdecke oder Flächeninanspruchnahme für Abiagerungen ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

- Bei einem Bodenabtrag zu einer anderen Zeit ist folgender Ablauf zu beachten: Entfernen des Aufwuchses im Zeitfenster von Anfang Oktober bis Mitte März oder fachgutachterlicher Ausschluss einer Vogelbrut und anschließend regelmäßiges Eggen bis zum Bodenabtrag (Einsat einer feinkrumigeren Schwarzbrache), um Brutgelegenheiten auf der Fläche zu vermeiden.

V3: Ökologische Baubegleitung

Die Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere auch für die Baufeldfreiräumung, bei der bei Nachweis von Feldhamsterbauen eine fachgerechte Umsiedlung durchzuführen ist. Eine hierfür qualifizierte Person bzw. ein qualifiziertes Fachbüro ist der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Die Durchführung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und spätestens bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Beeinträchtigungen idealer Populationen zu vermeiden:

A1: Feldhamsterfördernde Bewirtschaftung:

Einrichtung und dauernahe feldhamsterfördernde Bewirtschaftung einer Ausgleichsfläche:
Es handelt sich um eine extensive Bewirtschaftung, die während der gesamten Aktivitätsphase des Feldhamsters ausreichend Nahrung und Deckung bietet. Ziel ist einen deutliche Erhöhung der Dichte an Feldhamsterbauen auf der Ausgleichsfläche im Vergleich zu herkömmlich bewirtschafteten Flächen.
Lage und Größe der Ausgleichsfläche, Bewirtschaftungskonzept und Monitoring siehe Begründung zu Grünordnung / Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans)

6. Anforderungen

Die Gemeinde Waigolshausen hat sicherzustellen, dass die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß Fachbeitrag zur speziellen saP erschließlich dem Bewirtschaftungskonzept für die erforderliche Feldhamsterausgleichsfläche vertraglich umgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1 ha Größe ist am Nordrand der FlNr. 1540 (7, Nordteil) gemäß dem Bewirtschaftungskonzept einzurichten und feldhamsterfördernd zu bewirtschaften.

7. Ökologische Baubegleitung

Die gegebenenfalls erforderlich werdende Umsiedlung von Feldhamstern von der Eingriffsfläche auf die Ausgleichsfläche sowie die Einrichtung der Ausgleichsfläche sind durch eine ökologische Baubegleitung - welches Fachbüro - durchzuführen bzw. zu begleiten und zu dokumentieren. Die damit betrauten Personen sind der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig zu benennen.

8. Erfolgskontrolle

In den ersten 3 Jahren nach Umsiedlung der Feldhamster bzw. der Einrichtung der Ausgleichsfläche sind Erfolgskontrollen durch ein weiteres Fachbüro durchzuführen und diese sind zu dokumentieren. Auf der Ausgleichsfläche FlNr. 1540 (7, Nordteil) muss die dreifache Dichte an Feldhamsterbauen im Vergleich zum Umfeld erreicht werden. Werden die Zielvorgaben nicht erreicht, sind die Maßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde nachzubessern und eine Fortführung der Erfolgskontrolluntersuchen für jeweils weitere erforderliche Jahre zu veranlassen, bis die Zielvorgaben erreicht werden. Die Dokumentation der Erfolgskontrolle mit Fotos bis zum 31. Oktober eines jeden betreffenden Jahres der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

9. Fotodokumentation

Auch nach Ende der Erfolgskontrolle hat alle 3 Jahre eine Fotodokumentation der fachgerechten Durchführung der feldhamsterfördernden Bewirtschaftung für die Flurnummer 1540 (7, Nordteil) durch die Gemeinde Waigolshausen zu erfolgen. Die Fotodokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde jeweils zum 31.11 (z.B. per E-Mail) zu übermitteln.

D) Hinweise durch Text

1. Meldung ins Ökoflächenkataster:
"Nach Art. 9 BayNatSchG ist ein Kompensationsverzeichnis zu führen. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 46 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) geführt und laufend fortgeschrieben. Alle Gemeinden sind verpflichtet, die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben rechtzeitig nach deren Fertigstellung einschließlich der vom Ökokonto abgebuchten Flächen mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden."

2. Versiegelungsgrad
Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Die Möglichkeit von (Vor-)Gärten mit Gabionen und Steinfächen soll sparsam erfolgen (max. 3%).

3. Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvolkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

4. Bodenaubeiten, z.B. der Bau der Eschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen.
Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbrüten auszuschließen.

5. Bodendenkmal D-6-6026-0111

Waigolshausen, 17.09.2018
geändert und ergänzt: 13.09.2018
29.11.2018

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Rafik M. Bouhlal
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1 97076 Würzburg
Tel. 0931 / 27 99 27 0
Beobachtet

M. Eng. Dipl.-Ing. Johannes M. Braun

Für die Gemeinde:
Waigolshausen, den

GEMEINDE WAIGOLSHAUSEN

Peter Pfister, 1. Bürgermeister

Gemeinde Waigolshausen

GEMEINDETEIL WAIGOLSHAUSEN

Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
für das Baugebiet "Obere Honigleite"
mit 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Bahnhof"

M = 1: 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Honigleite" mit 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Bahnhof" für ein allgemeines Wohngebiet beschlossen. Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB durchgeführt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 17.05.2018, hat in der Zeit vom 11.06.2018 bis 13.07.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 17.05.2018, hat in der Zeit vom 11.06.2018 bis 13.07.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 13.09.2018, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 13.09.2018, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Waigolshausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.11.2018 den Bebauungsplan "Obere Honigleite" mit 5. Änderung "Am Bahnhof", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 29.11.2018, als Satzung beschlossen.

Waigolshausen, den 30. 11. 2018 Siegel
Peter Pfister, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Waigolshausen, den 30. 11. 2018 Siegel
Peter Pfister, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20. 12. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Waigolshausen, Kirchstraße 8, 97534 Waigolshausen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Waigolshausen, den 21. 12. 2018 Siegel
Peter Pfister, 1. Bürgermeister