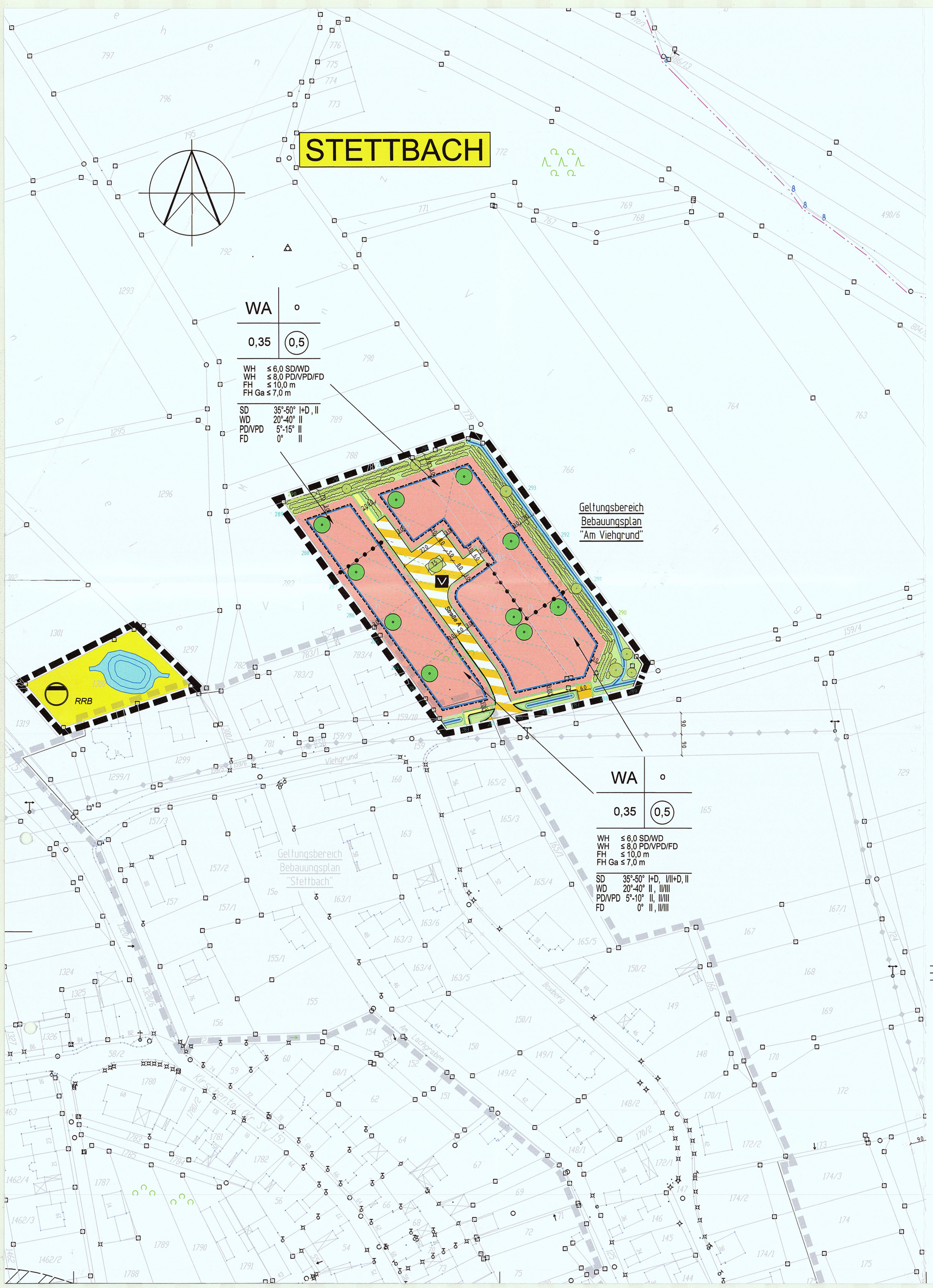


1. ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind ausgeschlossen

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

0,35	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,5)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
I+D	max. ein Geschoss mit Dachgeschoss zulässig
II	max. zweigeschossig
I/II+D	bergseitig max. ein Geschoss -talseits max. zwei Geschosse- mit Dachgeschoss zulässig
II/III	bergseitig max. zwei Geschosse -talseits max. drei Geschosse- zulässig
WH	max. zulässige Wandhöhe
FH	max. zulässige Firsthöhe
FH Ga	max. zulässige Firsthöhe bei Garagen

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- o – offene Bauweise

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahn (verkehrsberuhigter Bereich)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahn
- Gehwege
- Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche / Randeingrünung

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

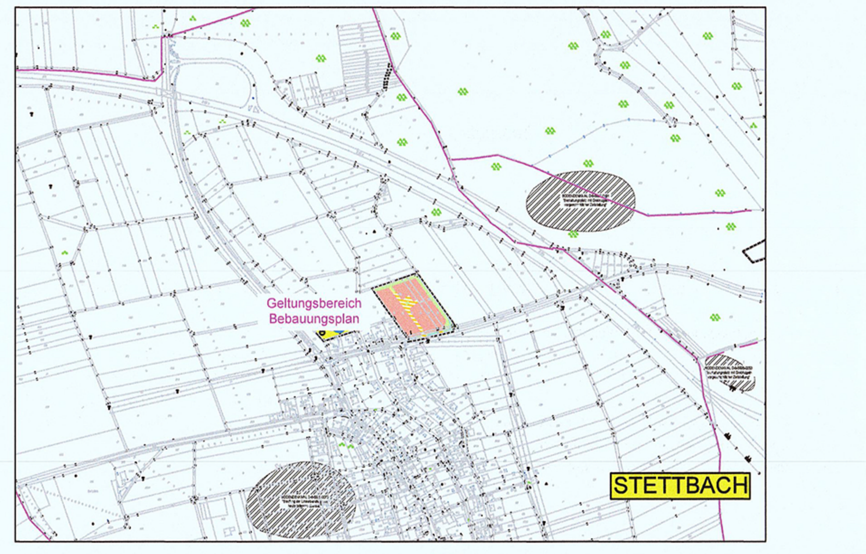
- öffentliches Pflanzungen für standortgerechte, landschaftliche Baum-/Strauchhecken, gemäß Artenliste Ziffer VI.3, 3-reihig, Bindung nach etwaigem Standort und Arten
- öffentliches Pflanzungen für standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung, gemäß Artenliste Ziffer VI.3, Bindung nach etwaigem Standort und Arten, Mindestgröße 3xv, StU 14-16 cm
- privates Pflanzgebot für standortgerechten, heimischen Laubbaum II. Ordnung oder Obstbäume ohne Standortbindung, Mindestgröße 3xv, StU 12-14 cm (siehe Ziffer V.5)

1.7 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Am Viehgrund"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Stettbach"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- SD / WD / PD / VPD / FD – zulässige Dachformen: Satteldach / Walmdach / Pultdach / versetztes Pultdach / Flachdach
- z.B. 20°-40° – zulässige Dachneigung (Mindest- und Maximal-Dachneigung)
- Entwässerungsmulde
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

1.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 18 – bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 3133 – Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien in m ü. NN
- bestehender Flurgraben
- best. 20 kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen
- Planbereich in dem mit Bodendenkmälern zu rechnen ist (§ 9 Abs. 6 BauGB)



ÜBERSICHTSPLAN M=1:10.000

I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BauGB: i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

BauNVO: i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I 3786)

PlanzV: i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

BayBO: i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408);

BImSchG: i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

II. WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO)
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, die max. zulässige Wandhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung der geplanten Gebäude wird die Oberkante Straßenmitte Erschließungsstraße, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, festgesetzt.

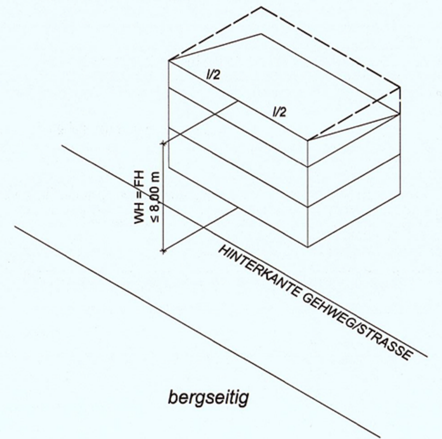
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Für das Bauland wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Dächer und deren Gestaltung
4.1 Dachform für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen
Als Dachform für Wohngebäude sind Satteldach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach und begrüntes Flachdach zulässig. Als Dachform für Garagen und Nebengebäude sind Satteldach, Walmdach und Pultdach, Flachdach und begrüntes Flachdach zulässig.
4.2 Dachneigung für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen
Die zulässige Mindest- bzw. Maximaldachneigung beträgt bei Satteldach 35°-50°, bei Walmdach 20°-40°, bei Pultdach und versetztem Pultdach 5°-10° Dachneigung.
4.3 Dacheindeckung für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen
Zulässig ist eine Dacheindeckung mit roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen, Titanzinkblech sowie zusätzlich extensiv begrünte Dächer. Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Wintergärten sind auch mit einer Glaseindeckung zulässig. Bei der Ausführung von Dacheindeckungen (insbesondere Titanzinkblech) ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.
Für Flachdächer ohne Begrünung ist eine Dacheindeckung mit Flachdachabdichtungsbahnen oder auch mit Titanzinkblech zulässig, s. Link:
https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/metalldaecher/index.htm

5. Höhe der Gebäude
5.1 Die Firsthöhe (FH) für Wohngebäude aller Dachformen wird auf max. 10,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Firsthöhe der Wohngebäude, wird die Höhe zwischen dem First und der Straßenbegrenzung (Hinterkante Gehweg/Straße) in der Mitte der straßenseitigen Fassade festgesetzt.
5.2 Die Firsthöhe (FH Ga) für Garagen aller Dachformen wird auf max. 7,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Firsthöhe der Garagengebäude, wird die Höhe zwischen dem First und der Straßenbegrenzung (Hinterkante Gehweg/Straße) in der Mitte der straßenseitigen Garagenfassade festgesetzt.
5.3 Zulässige maximale Wandhöhen bei Gebäuden mit Satteldach (SD) und Walmdach (WD)
5.3.1 Für die talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke wird die Wandhöhe der zur Erschließungsstraße orientierten Gebäudeaußenwand mit max. 6,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung der geplanten Gebäude wird die Oberkante der Straßenbegrenzung (Hinterkante Gehweg bzw. Straße) der öffentlichen Verkehrsfläche, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist der Durchstoßpunkt durch die Dachhaut an der Außenseite der Gebäudeaußenwand.
5.3.2 Für die bergseitig der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke wird die Wandhöhe der zur Erschließungsstraße orientierten Gebäudeaußenwand mit max. 8,00 m festgesetzt.

6. Zulässige maximale Wandhöhen bei Gebäuden mit Pultdach (PD), versetztem Pultdach (VPD) und Flachdach (FD)
6.1 Für die talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke wird die Wandhöhe der zur Erschließungsstraße orientierten Gebäudeaußenwand mit max. 8,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung der geplanten Gebäude wird die Oberkante der Straßenbegrenzung (Hinterkante Gehweg bzw. Straße) der öffentlichen Verkehrsfläche, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist der Durchstoßpunkt durch die Dachhaut an der Außenseite der Gebäudeaußenwand. Die talseitige Firsthöhe bei Ausführung als Pultdach wird mit 10,00 m festgesetzt.
6.2 Für die bergseitig der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke wird die Wandhöhe der zur Erschließungsstraße orientierten Gebäudeaußenwand mit max. 8,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe der bergseitig der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke bei Ausführung mit Pultdach wird für die der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeaußenwand mit max. 10,00 m festgesetzt.
6.3 Konstruktive Widerlager (Kniestöcke) dürfen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenseite der Außenwand. Die Außenwandhöhe von Zwerchgiebeln bzw. Dachaufbauten bleibt von dieser Regelung unberührt.
Die Firsthöhe von Zwerchgiebeln oder Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m tiefer als die Hauptfirsthöhe liegen.
6.4 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

FLACH-, PULTDACH



7. Garagen, Gartenhäuser, Stell- und Parkplätze
7.1 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
7.2 Für Wohngebäude sind je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen.
7.3 Der Stauraum sowie die Stellplätze sind offenporig zu befestigen (auf Ziffer V.8.1 wird verwiesen).
7.4 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO aufgrund der Topographie nicht einhalten können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 9,00 m und eine Wandhöhe an der Grenze über dem Garagenrohfußboden max. 3,00 m beträgt.
7.5 Die öffentlichen Grundstückszufahrten sind versickerungsgünstig anzulegen.

8. Einfriedungen
8.1 Die Höhe der Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen (Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum) darf 1,00 m nicht überschreiten.

9. Abstandsflächen
9.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen
10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen, gemessen vom natürlichen Gelände, eine Höhe bzw. Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

11. Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen sollen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen,Fenstern oder Türen je Aufenthaltsraum
a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw.
b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8,00 m entfernt sein bzw.
c) mindestens 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.

12. Schallimmissionsschutz
12.1 Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Verkehrslärmimmissionen nachts vom bis zu 5 dB(A), sind für die zu schützende Nutzungen (alle Schlafräume) Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den baulichen (passiven) Schallschutz findet die DIN 4109 Anwendung. Hier stehen Maßnahmen wie Schalldämmung der Außenbauteile (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern i. V. m. ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen) und Grundrissorientierung (z. B. Planung der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite) zur Verfügung.
12.2 Es werden die IWG-Werte der 16. BImSchV für den Schallschutz im WA-Gebiet "Am Viehgrund" zugrunde gelegt:

tagsüber	(06:00 - 22:00 Uhr)	59 dB(A)
nachts	(22:00 - 06:00 Uhr)	49 dB(A)

12.3 Für die Dimensionierung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zu beachten. Auf des schalltechnische Gutachten der Wölfel-Engineering GmbH & Co. KG, Bericht Nr. Y0570/002-02 vom 21.08.2018 wird verwiesen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
a) Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
b) Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
c) Art. 9 BayDSchG:
Der Eigentümer eines beweglichen Bodendenkmals, die dinglich Verfügungsberechtigten und die unmittelbaren Besitzer können verpflichtet werden, dieses dem Landesamt für Denkmalpflege befristet zur wissenschaftlichen Auswertung und Dokumentation zu überlasssen.

2. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen durch die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen ist zu rechnen. Diese sind von der Nachbarschaft hinzunehmen.

3. Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das anfallende Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- und Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

4. Auflagen, Bedingungen und Hinweise der Autobahndirektion Nordbayern
a) Beleuchtungsanlagen (Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 bzw. BAB A70 nicht geblendet werden kann.
b) Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 bzw. BAB A70 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
c) Von dem Baugebiet "Am Viehgrund" dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A7 bzw. BAB A70 beeinträchtigen können.
d) Gegenüber dem Straßenbaulastträger (Autobahndirektion Nordbayern) können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

5. In Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes ist bei der Aufstellung von Wärmepumpen/Klimageräten das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LfU Bayern vom Januar 2018 zu beachten.

6. Teilflächen der beiden Flurstücke 779 und 784 befinden sich zurzeit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Stettbach" in der Fassung vom 13.09.1983, zuletzt geändert am 13.07.2010. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Viehgrund" werden diese Teilflächen (ca. 200 m²) in dessen Geltungsbereich einbezogen. Die bisherige Festsetzung als Dorfgebiet ändert sich in ein Allgemeines Wohngebiet und wird mit dem Flächennutzungsplan in Übereinstimmung gebracht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Viehgrund" wird gleichzeitig der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stettbach" um ca. 200 m² reduziert. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan die im Kopfblatt angegebene Bezeichnung. Am Bebauungsplan "Stettbach" werden keine weiteren Änderungen vorgenommen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

1. Schutz des Bodens
1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes, ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern., sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet.

2. Pflanzenauswahl
2.1 Die privaten Pflanzgebote und öffentlichen Pflanzungen für die Baum- und Heckenpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziffer VI, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen. Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut/ Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

3. Pflanzdichte und -qualität
3.1 Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Hecken:

Heister:	2xv (2x verschult), Höhe 150 - 250 cm
Leichte Sträucher:	2xv (2x verschult), Höhe 60 - 100 cm

Baumpflanzungen

Baum II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv (3x verschult), StU (Stammumfang) 14 - 16 cm

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.1 Gemäß den nachfolgenden Pflanzungen sind Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und zu unterhalten.
4.2 Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Muss dieser Schutzabstand ausnahmsweise unterschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzusehen.

5. Pflanzgebote
5.1 Privates Pflanzgebot für Baumpflanzungen ohne Standortbindung
Je Privatgrundstück ist mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen; vorzugsweise ein Obstbaum (Hochstamm). Die Standortwahl ist freigestellt. Aus gestalterischen Gründen sind neben den Arten der Gehölzartenliste Ziffer VI, auch heimische Ziergehölzarten zulässig. Alternativ zu den Baumpflanzungen sind auch freiwachsende Strauchhecken von mindestens 50 m² zulässig.

6. Vollzugsfrist
6.1 Die öffentlichen Anpflanzungen sind nach der Erschließung des Baugebietes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
6.2 Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung der Grundstücke, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7. Private Grünflächen
7.1 Die nicht bebauten Teilflächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

8. Flächenbefestigung
8.1 Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Stellplätze etc., ist auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) auszurichten, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen.

9. Naturnahe Randeingrünung
9.1 Das Bauleitverfahren wurde unter Berücksichtigung des § 13b i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt. Danach sind Ausgleichsflächen nicht unbedingt erforderlich. Dennoch wird im Bebauungsplan „Am Viehgrund" eine naturnahe Randeingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes mit einer Breite von 7,00 m festgesetzt.
9.2 Textliche Festsetzungen zur naturnahen Randeingrünung (Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 779, 784, 785, 786, Gemarkung Stettbach)
9.2.1 Anpflanzung von 3-reihigen Heckenstrukturen aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten, gemäß Artenauswahl der Gehölzartenliste in Ziffer VI. Ein Formschnitt der Gehölze ist nicht zulässig. In Ergänzung hierzu sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten, Laubbäume II. Ordnung zur Überstellung größerer Freiflächen zu pflanzen. Ausfälle sind unaufgefordert art- und wertgleich zu ersetzen.
9.2.2 Die unbepflanzten Randstreifen und Freibereiche der naturnahen Randeingrünung sind nach Umbruch breitflächig anzusäen. Geeignet für die Ansaat ist die Extensivrasenmischung RSM 8.1, Variante 1 (oder gleichwertig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Die Bewirtschaftung/Pflege der Flächen erfolgt extensiv durch max. zweimalige Mahd pro Jahr, das Mahdgut ist zu entnehmen. Der 1. Schnitt ist jeweils frühestens Mitte Juni durchzuführen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Einsatz von Dünger oder Bioziden ist untersagt.
9.2.3 Vollzugsfrist
Alle Erd-, Saat- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der naturnahen Randeingrünung sind, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt, spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Baugebietes zu erbringen.

10. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
10.1 Lebensraum Bodenbrüter
Zur Einhaltung der Schutzgebote für streng geschützte Vogelarten ist eine Baufeldfreimachung bis zum 28. Februar anzustreben. Das Baufeld ist durch das flächige Abräumen der Oberbodenschicht unbrauchbar für feld- und wiesenbrütende Vögel zu machen. Sofern in den Monaten März bis September eine Baufeldfreimachung erfolgen soll, wird zur Feststellung von Brutplätzen streng geschützter Vogelarten, eine vorherige Begehung der Flächen durch einen Ornithologen notwendig. Nach dieser Begehung ist im Einzelfall in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über den Umfang der Baufeldfreimachung bzw. den Umgang mit etwaigen Brutplätzen zu entscheiden.
10.2 Zur Verhinderung einer Einwanderung des streng geschützen Feldhamsters ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahme eine Schwarzbrache durch regelmäßige Bodenbearbeitung (z. B. Pflügen) zu gewährleisten.

11. Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens auf dem Grundstück, FlSt. Nr. 1300 der Gemarkung Stettbach, ist nach abzustimmenden detaillierten Objektplänen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt und dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen auszuführen.

V. LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN

1. Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation (= typischer Waldmeister-Buchenwald) und der realen Vegetation

2. Privatgrundstücke
2.1 Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holz-Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Obstbäume der Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss usw.)

Apfel: z. B. Apfel von Croncels, Brettbacher, Geheimrat Dr. Oldenburg, Goldparmäne, Goldrenette von Blenheim, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Rheinischer Winterrambur, Rote Sternrenetter, Roter Trierer Weinapfel, Schöner von Boskoop, Schöner von Wiltshire, Schweizer Orangenapfel, Zabergäurenette

Birne: z. B. Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneux, Mollebusch, Stuttgarter Geishirtle

3. Öffentliche Pflanzungen

3.1 Bäume II. Ordnung, Heister:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

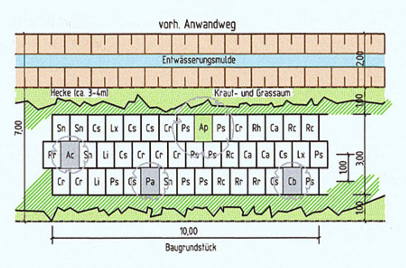
3.2 Straucharten:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

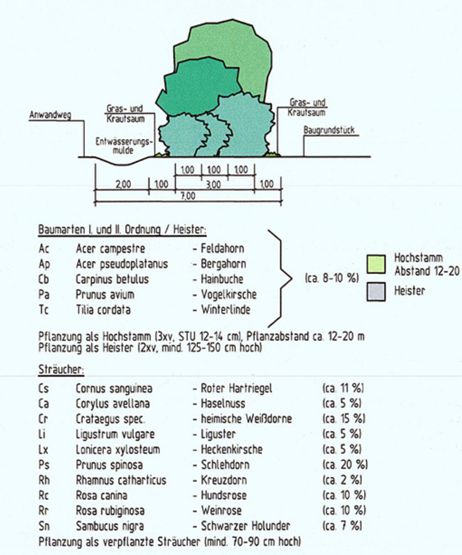
Pflanzschema

3-zeilige landschaftliche Hecke als Randeingrünung

M =1 : 200



Schematischer Schnitt



Der Marktgemeinderat Werneck hat in der Sitzung vom 19.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Viehgrund" im Gemeindeteil Stettbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Werneck, 01. Sep. 2020	Hauck, Erster Bürgermeister
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2017, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 i. V. m. § 13, § 13a und 13b BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis 05.01.2018 beteiligt. Werneck, 01. Sep. 2020	Hauch, Erster Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2017 wurde einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13, § 13a und 13b BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis 05.01.2018 öffentlich ausgelegt. Werneck, 01. Sep. 2020	Hauck, Erster Bürgermeister
Aufgrund der Forderung eines schalltechnischen Gutachtens wurde der Bebauungsplan einschließlich Begründung in der Fassung vom 08.05.2018 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Zeitraum von 28.05.2018 bis 29.06.2018 öffentlich ausgelegt. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Zeitraum am Bauleitverfahren beteiligt. Werneck, 01. Sep. 2020	Hauck, Erster Bürgermeister
Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.11.2019 den Bebauungsplan "Am Viehgrund" im Gemeindeteil Stettbach gem. § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 26.11.2019, als S a t z u n g beschlossen. Werneck, 01. Sep. 2020	Hauck, Erster Bürgermeister
Ausgefertigt Werneck, 01. Sep. 2020	Hauck, Erster Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Viehgrund" im Gemeindeteil Stettbach wurde am 06.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Werneck, 01. Sep. 2020	Hauck, Erster Bürgermeister

MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN "AM VIEHGRUND"
MIT 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "STETTBACH"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG IM GT. STETTBACH M. 1:1000

BAD KISSINGEN, 14.11.2017 / Ve
ÜBERARBEITET, 08.05.2018 / Ve
ÜBERARBEITET, 09.10.2018 / Skl
ÜBERARBEITET, 12.03.2019 / Skl
ÜBERARBEITET, 26.11.2019

DER ENTWURFSVERFASSER:
BÜRO HAHN
Architekten + Ingenieure
Salinenstraße 43
97688 Bad Kissingen
Tel. 0971 - 6993030
Fax 0971 - 6993033
mail@buerohahn.com
www.buerohahn.com