

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

MD Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich des Quellbachs"

2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

MD Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO

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

- Baugrenze
- Grundflächenzahl 0,35
- Geschossflächenzahl 0,7
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Dorfgebiet, zulässig ist:
- E + D Erdgeschoss und Dachgeschoss
- SD Satteldach, Dachneigung ≤ 45°
- Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf maximal 4,20 m ab Rohbaubauoberkante der Erdgeschossdecke bis zum Scheitelpunkt der Dachhaut betragen.
- Die Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecke muss mind. 0,50 m bis max. 0,80 m über Straßenniveau der Anlegestraße Fl.-Nr. 13 angeordnet werden. Als Bezugspunkt gilt die an das Grundstück angrenzende Fahrbahnmittelekante im Mittel bis zur Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.
- Für Garagen sind auch Flach-/Pultdächer zugelassen.

4. Verkehrsflächen

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
private Stellplätze

5. Zulässige Ausführung der Gebäude

6. Konstruktive Widerlager bzw. Knieflüsse sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenreife der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,20 m beträgt.

5.2 Die Gebäude sind hart einzudecken. Für die Dachdeckungsart sind natürliche und rotbraune Farbton zu wählen. Für Nebengebäude sind Metalldeckungen zulässig.

5.3 Für Farbtonziele der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

5.4 Die Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecke muss mind. 0,50 m bis max. 0,80 m über Straßenniveau der Anlegestraße Fl.-Nr. 13 angeordnet werden. Als Bezugspunkt gilt die an das Grundstück angrenzende Fahrbahnmittelekante im Mittel bis zur Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude

6.1 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen haben.

6.2 Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen zugelassen.

6.3 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen) zu schaffen.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen zum westlich verlaufenden Weg Fl.Nr. 114 sind 3,0 m hinter der Grenze zu errichten.

7.2 Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.

7.3 Einfriedungen sind so zu errichten, dass sie bei Hochwasserereignissen den Wasserabfluss nicht erschweren bzw. behindern.

8. Abstandflächen

8.1 Zur Regelung der Abstandflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BauNVO.

9. Hauptversorgungsleitungen

Hauptversorgungsleitung unterirdisch
hier: 1-WV-Netz der Unterirdischen Überlandzentrale. Bei Grabstellen in der Nähe der Anlagen sind die Hinweise des Sicherheitsmerkmals der ÜZ Lufed eG zwingend einzuhalten.

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich des Handthaler Bachs sowie des Quellbachs gilt für die Höheneinstellung der Gebäude:

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecke muss mind. 0,50 m über Straßenniveau der Anlegestraße Fl.-Nr. 13 angeordnet werden. Als Bezugspunkt gilt die an das Grundstück angrenzende Fahrbahnmittelekante im Mittel bis zur Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.

11. Wasserwirtschaft

11.1 Aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich des Handthaler Bachs sowie des Quellbachs gilt für die Höheneinstellung der Gebäude:
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecke muss mind. 0,50 m über Straßenniveau der Anlegestraße Fl.-Nr. 13 angeordnet werden. Als Bezugspunkt gilt die an das Grundstück angrenzende Fahrbahnmittelekante im Mittel bis zur Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.

11.2 Für die Überbauung der Fläche ist ein Retentionsausgleich in Form einer Mulde von der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs in südwestliche Ecke des Geltungsbereichs zu natürlichen Talsohle hin durchzuführen. Die Mulde ist so groß auszubilden, bis der geforderte Retentionsausgleich für die überbaute Fläche (einschließlich Garagen und Terrassen) bei einer Wasserspiegellage von 0,40 m über Gelände erreicht ist. Der Retentionsausgleich ist im Bauabgleichplan darzustellen und rechnerisch nachzuweisen.

11.3 Keller sind als sog. Weiße Wanne mit 1,3-facher Auftrittsicherheit bei v.g. Wasserspiegellage von 0,40 m über Gelände auszubilden. Alternativ zu einer auftrittsichereren Bauweise, kann das Bauvorhaben auch so hochwasserangepasst ausgeführt werden, dass eine Überflutung der tief liegenden Räume (durch Einbau eines Bauwasserhaltungsrümpfen in den Kellerräumen) in Kauf genommen werden kann.

11.4 Für die Errichtung von Kellerräumen und Fundamenten sowie Rohrleitungsgräben wird wegen der Nähe zum Handthaler Bach und das damit verbundenen hoch anstehenden Grundwassers vorübergehend eine Grundwasserabsenkung und -ableitung erforderlich sein, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWWG, §§ 8, 10 Abs. 1 WVG i.V.m. Art. 42a Abs. 2 BayWWG bedarf. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist mit den entsprechenden Planunterlagen und Beschreibungen durch die bauzuständige Firma spätestens 4 Wochen vor Baubeginn beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.

11.5 Für den Geltungsbereich können Hochwasserproblematiken entstehen. Bauweiser haben eigenverantwortlich Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Eine Hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich.

11.6 Eine Haftung für Hochwasserschäden und etwaige Schadenersatzmöglichkeiten gegenüber dem Freistaat Bayern, verbleiben durch das Landratsamt Schweinfurt, und dem Markt Oberschwarzach werden ausgeschlossen. Aus einer Baugenehmigung lassen sich keine Ansprüche auf staatliche Hilfe bei Hochwasserschäden, auf Durchführung von Unterhaltungs- und Ausbaumaßnahmen am Gewässer oder auf Erstellung von Hochwassererleichterungsmassnahmen ableiten. Es bestehen keinerlei Ansprüche auf Schadenersatz für Schäden, die auf Hochwasser oder Verkaufungen zurückzuführen sind.

12. Unverschmutztes Oberflächenwasser

12.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden oder zu weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mülden, offenen Erdbecken, Regen- oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

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

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

- 1. bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
- 2. Grundstücks- und Flurnummern
- 3. Mindestabstände zum Handthaler Bach und zum Quellbach
- 4. Füllschema der Nutzungsschablone

Füllschema der Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet
Grundflächenzahl: 0,35
Geschossflächenzahl: 0,7
Bauweise: offene Bauweise
Lage der Gebäude: E + D

5. Unverschmutztes Oberflächenwasser

5.1 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
5.2 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche

6. Verschmutztes Oberflächenwasser / Schmutzwasser

6.1 Verschmutztes Oberflächenwasser / Schmutzwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öftentlichen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

7. Dränagen

7.1 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu weichen und wieder zusammen zu schließen.

8. Wasserversorgung

8.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313 sowie W 311, zu beachten.

9. Entwässerung

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

10. Brandschutz

10.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzblecken sind entsprechend der DIN 14090, Rächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden.

11. Denkmalschutz

11.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzeihen, 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

12. Trinkwasserversorgung

12.1 Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.

13. Schutz vor Grundwasser

13.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergehäuse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserströmungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

14. Benachbarte Nutzungen

14.1 Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen muss gerechnet werden.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

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

1.1 Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten
Ansatz als Kräutergarten aus 70% Gräsern / 30% Kräutern.
Heckentypregion 11 / Produktionsraum 7.
Ansatz mit 3-4 g pro m², 1-malige Mahd pro Jahr im Frühjahr mit Abtransport des Mähguts.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsfläche)

1.2 Ausgleichsfläche, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Südlich des Quellbachs" festgesetzt ist:
Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Südlich des Quellbachs", gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB, zugeordnet:
Die Ausgleichsfläche liegt östlich von Handthal.

A1: "Sabel-Glatthafer-Wiese mit Steuobstbäumen"

- Ziele:
 - Anlage einer Steuobstwiese
 - Entwicklung einer blütenreichen Extensivwiese

Maßnahmen:

- Ansaat mit Regio-Saatgut für Sabel-Glatthafer-Wiese aus 30% Kräutern / 70% Gräsern, Heckentypregion 11, Produktionsraum 7, Saatgut als Beisatz 4 g pro m², 1-2 malige Mahd pro Jahr, frühestens ab 15. Juni, Mähgut entfernen,
- Neupflanzung hochstammiger, lokaltypischer Obstbäume sowie Wäld
- Umwandlung einer Feherwiese in eine blütenreiche, extensive Steuobstwiese

1.3 Für alle Bepflanzungen der Ausgleichsfläche darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

1.4 Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme stehender Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Markt Oberschwarzach mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ostertermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen erfolgt.

2. Pflanzpflichten auf privaten Flächen

- 2.1 Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt (2x), Stammumfang (StU) 10-12 cm etwaige Standortbindung:
- Apfel: Rote Sternreife, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Eibachhäbler, Gewürzäpfel, Haukapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Regindis, Pinova, Plot, Pios, Rowena
- Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Philippbirne, Katzenkopf, Gelbnöster, Palmischbirne, Gute Graue
- Kirsche
- Walnus

Private Hecke als Ortsrandbegrenzung:
1-zellige Landschaftshecke, Arten R. Auswahlliste
Pflanzung von heimischen Sträuchern (StU): 2 x verschult (2 x), 100-150 cm und Heister (V-Hei), ohne Ballen (o.B.), 175-200 cm, in 2er-Gruppen oder einzeln

- Sträucher:
 - Prunus spinosa - Schlehdorn
 - Crataegus monogyna - einflügeliger Weißdorn
 - Comus sanguinea - roter Hirtengelb
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Myrica caroliniana - Wolliger Schneeball
 - Rosa spec. - heim. Wildrose
 - Comus mas - Kornelkirsche

- Heister:
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Corylus behucius - Hainbuche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche

Erhaltung bestehender Bäume, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB

Pro 300 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein kleinstmöglicher Laubbaum i.H.H. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen:
Mindestgröße Laubbaum bzw. Obstbaum, 2 x verpflanzt (2x), Stammumfang (StU) 10-12 cm, ohne Standortbindung:

- Auswahl:
 - Feldahorn, Eberesche, Birne, Mehlbeere
 - Apfel: Rote Sternreife, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Eibachhäbler, Gewürzäpfel, Haukapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Regindis, Pinova, Plot, Pios, Rowena
 - Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Philippbirne, Katzenkopf, Gelbnöster, Palmischbirne, Gute Graue
 - Kirsche

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

3. Vollzugsfristen

- 3.1 Ausgleichsmaßnahmen
Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A 1 Intern ist zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Gebäudes plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.
- 3.2 Sonstige Anpflanzungen
Die verordneten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

D) Hinweise durch Text

- 1. Meldung ins Ökofächerkataster:
Nach Art. 9 BayNatSchG ist ein Kompensationsverzeichnis zu führen. Das Ökofächerkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 46 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) geführt und laufend fortgeschrieben. Alle Gemeinden sind verpflichtet, die Ausgleichsflächen aus Eingriffswahaben rechtzeitig nach deren Fertigstellung einschließlich der vom Ökofächerkataster abgebuchten Flächen mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.
- 2. Versiegelungsgrad:
Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und es sind nur solche Freiflächen, Parkplätze und Anordnungen auszustatten mit einem versickerungsfördernden Belag, wie z.B. Betonpflaster mit Spaltfüge oder Rasenteile, Schotterdecke, Schotterrasen etc. auszustatten, für die es erforderlich ist.
Insgesamt ist flächenspezifisch zu bauen und die Versiegelung von Flächen mit Beton oder Schwarzdecke auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 3. Bodenarbeiten und Artenschutz:
Bodenarbeiten, z.B. Abschleppen des Oberbodens, sind außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitraum von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des genannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels Fortführung der Bewaldung mit Dammbau oder durch wiederkehrendes Mähen des Baufelds Bodenbrütern auszuschließen.

Würzburg, 19.12.2017
geändert und ergänzt, 09.04.2018
geändert und ergänzt, 08.10.2018
03.12.2018
Dipl.-Ing. (FH) Ingeborg Baur
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M.Eng. Bechtold Ingenieurbüro
Föllmerstraße 1 | 97076 Würzburg
97076 Würzburg
M.Eng. Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun

Für den Markt:

Oberschwarzach, den 04.12.2018

MARKT OBERSCHWARZACH

Schötz, 1. Bürgermeister

Markt Oberschwarzach
HANDTHAL
Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan für ein Dorfgebiet, § 5 BauNVO
"Südlich des Quellbachs"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich des Quellbachs" für ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2018 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 19.12.2017 hat in der Zeit vom 26.01.2018 bis 28.02.2018 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 19.12.2017, hat in der Zeit vom 15.01.2018 bis 16.02.2018 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 09.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 14.05.2018 bis 15.06.2018 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 09.04.2018, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 14.05.2018 bis 15.06.2018 öffentlich ausgelegt.
- 6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 08.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 12.11.2018 bis 26.11.2018 erneut beteiligt.
- 7. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 08.10.2018, wurde mit der Begründung, gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 12.11.2018 bis 23.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- 8. Der Markt Oberschwarzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 03.12.2018 den Bebauungsplan "Südlich des Quellbachs", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 03.12.2018, als Satzung beschlossen.
Oberschwarzach, den 06.12.2018
Schötz, 1. Bürgermeister
- 9. Ausgefertigt
Oberschwarzach, den 08.12.2018
Schötz, 1. Bürgermeister
- 10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.05.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedem Manns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, Brunnengasse 5, 97447 Gerolzhofen, 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.
Oberschwarzach, den 23.05.2019
Schötz, 1. Bürgermeister