

I PRÄAMBEL

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" Burgpreppach erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2806)
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

II INHALT DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke Flurstücksnummer 405, 411/1, 412 (teilweise) und 413 (teilweise) der Gemarkung Burgpreppach.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen und ursprünglichen Bebauungsplans "An der Bischwinder Straße" umfasst die Flurstücksnummer 413. Die 1. Änderung und Erweiterung umfasst nur noch eine Teilfläche der Flurstücksnummer 413.

Dementsprechend werden alle im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen aufgehoben und durch die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung ersetzt.

III ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B	C	D
A) Art der baulichen Nutzung		D) max. Geschossflächenzahl GFZ	
B) max. Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung		E) max. Firsthöhe/Wandhöhe	
C) max. Grundflächenzahl GRZ		F) Bauweise	

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6	1,2
max. Grundflächenzahl GRZ	
max. Geschossflächenzahl GFZ	
max. Anzahl der Vollgeschosse: II	

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

Einzelhäuser

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Erschließung (privat MI C)

Bestehender Flurweg

Geplante Zufahrt (öffentlich)

6.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdisch (Strom)

Unterirdisch (Strom, Wasser, Abwasser, Regenwasser, Gas, Telekom)

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Private Grün- und Freiflächen

8.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen (best. Entwässerungsgraben)

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Landschaftsschutzgebiet

Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Biotop mit Nummer

10.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

IV HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- ☐ Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- ☐ Mögliche Modellstellungen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- ☐ Flurstücksnummer
- Grenzsteine
- Vorhandene Flurgrenzen
- 6,0 Bemaßung

V VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Einzelhandelsbetriebe" ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl (GRZ)
 - A: 0,35
 - B und C: 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ)
 - A: 0,7
 - B und C: 1,2
- Max. Anzahl der Vollgeschosse
 - A und B: II
 - C: I (E); Erdgeschoss bis SD bis 15°

3.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- A und B: Firsthöhe max. 9,0 m über OK gegenüberliegende öff. Verkehrsfläche
 - Wandhöhe max. 6,5 m über OK gegenüberliegende öff. Verkehrsfläche
 - C: Firsthöhe max. 7,0 m über OK gegenüberliegende öff. Verkehrsfläche
 - Wandhöhe max. 6,5 m über OK gegenüberliegende öff. Verkehrsfläche
- Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Planfeld ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Als Bauform sind Einzelhäuser zugelassen.

Die Standorte für die Bebauung sind durch die Baugrenzen festgelegt.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.0 Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

6.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemein geltenden Rechtsvorschriften.

Bei Wohnnutzung sind auf den Baugrundstücken je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.

7.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

9.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO)

- Es sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdfarben.
- Dacheindeckung
 - Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), jedoch nicht in Ständerbauweise zulässig.
- Dachaufbauten
 - Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchgebäl ist zulässig.

10.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Als Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.

10.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote

Bei Neuanpflanzungen und Neuanpflanzungen ist ausschließlich standortgerechte und heimische Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freiflächen nicht zulässig.

10.2 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke (Grundstückfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zugwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Lössen befristeten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freiflächen bevorzugt zum Einsatz kommen sollten.

Je 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum in Hochstammqualität aus Artenliste 1 oder alternativ zwei Obstgehölze der Artenliste 2 zu pflanzen (privates Einzelpflanzgebote).

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur freien Landschaft sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamäcyperis, Thuja etc.) nicht zugelassen.

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugeländes ist an der Süseite des Grundstücks Flur-Nr. 411/1 im Bereich der Verkehrsfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum aus Artenliste 1 zu pflanzen. Der konkrete Standort ist in einem qualifizierten Freiflächenplanungsskizzenplan festzulegen.

Fensterlose Teil- bzw. Vollfassaden sind zu mindestens 50 % mit Arten entsprechend der Artenliste 3 zu begrünen.

10.3 Auswahlhilfe standortgerechter Gehölzarten für die Pflanzgebote

- Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzqualität zu verwenden. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freiflächen bevorzugt zum Einsatz kommen sollten.
- Artenliste 1: Klein- bis Großkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße Einzelpflanzgebote:
- | | |
|---------------------|-------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hängebirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Pyrus pyrastrer | Wild-Birne |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus div. spec. | Ulm |

- Artenliste 2: Obstgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3kv, StU 8/10
Achtel-Sorten
- „Befelsch“, „Goldparmine“, „Jakob Fischer“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberg Renette“, „Ontario“, „Wiltshire“
- Birnen-Sorten
- „Conference“, „Frühe Dechantsbirne“, „Klapps Liebling“, „Gellerts Butterbirne“, „Geshirte“, „Gute Luise“
- Kirschen-Sorten
- „Burlat“, „Große Schwarze Knorpel“, „Hedelfinger“, „Königskirnsche“
- Zwetschen-Sorten
- „Bühler Frühzwetschge“, „Große Grüne Reneköde“, „Hauszwetschge“, „Lukas Frühzwetschge“
- Artenliste 3: Fassadenbegrünung
- Vitis in Sorten
 - Clematis in Sorten
 - Hedera in Sorten
 - Rosa in Sorten
 - Spieralobst in Sorten

10.4 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

Der Ausgleichsbedarf wird getrennt für die beiden Grundstücke Flur-Nr. 413 und 411/1 ermittelt. Der Ausgleich ist innerhalb des Plangeländes auf den privaten Grün- und Freiflächen separat durch den jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen.

Ausgleichsfläche A1:
Durch das Bauvorhaben auf Flur-Nr. 413 Gemarkung Burgpreppach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 298 m², der auf dem westlichen Teil des privaten Grundstücks zu erbringen ist. Auf der 298 m² großen Fläche ist eine artenreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese herzustellen. Hierzu sind nicht standortgerechte Gehölze und die vorhandene Vegetationsschicht zu entfernen. Eine Begrünung der Ausgleichsfläche hat durch Mahdübertragung von artenreichen Wiesenflächen in der Umgebung oder alternativ durch Ansaat einer artenreichen Saatmischung autochthone Herkunft zu erfolgen. Mit einem Pflanzbestand von ca. 10 m sind auf der Fläche mindestens 10 Wildobstbäume oder Obstgehölze gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Zur Ausbagerung hat in den ersten zwei Jahren eine dreischürige Mahd der Wiese zu erfolgen. Danach ist zur Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes die Fläche ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder extensiv zu beweiden. Das Mahdgut ist abzuführen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Ausgleichsfläche A2:
Durch das Bauvorhaben auf Flur-Nr. 411/1 Gemarkung Burgpreppach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.198 m², der auf einer Teilfläche des privaten Grundstücks zu erbringen ist. Als Ausgleich ist auf der Fläche eine artenreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese herzustellen. Hierzu ist die bestehende Ackerbrache umzubrechen und die vorhandene Vegetationsschicht zu entfernen. Eine Begrünung der Ausgleichsfläche hat durch Mahdübertragung von artenreichen Wiesenflächen in der Umgebung oder alternativ durch Ansaat einer artenreichen Saatmischung autochthone Herkunft zu erfolgen. Mit einem Pflanzbestand von ca. 10 m sind auf der Fläche mindestens 10 Wildobstbäume oder Obstgehölze gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Zur Ausbagerung hat in den ersten zwei Jahren eine dreischürige Mahd der Wiese zu erfolgen. Danach ist zur Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes die Fläche ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder extensiv zu beweiden. Das Mahdgut ist abzuführen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.5 Vollzugsfristen

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.

Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

10.6 Versicherungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschlammtes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, dass ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtschmelzmittelabschneider einzubauen.

Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigten Freiflächen hat sich auf die Verwendung versickerungsbegünstigter Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasterfuge, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteine, etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

10.7 Freiflächengestaltungslösungen

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplanungsskizzenplan vorzulegen, der die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Anlage der Ausgleichsflächen, der Befestigungsplanung für die Baugrundstücke, des Regenrückhaltebeckens sowie der Höhen und Materialien von Einfriedungen konkretisiert.

10.8 Pflanzabstände

Bei Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts (Art. 43 - 57 ABGB) zu beachten.

11.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

V 1 Rodung von Gehölzen
Zum Schutz gehölz- und höhlenbrütender Vogelarten sind Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zu rodern. Die Rodung von alten Bäumen mit Baumhöhlen darf nur vom 01.10. bis 31.10. eines Jahres und somit außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Fledermäusen stattfinden. Bei Rodungen von Höhlenbäumen außerhalb dieses Zeitraums, hat unmittelbar vor der Fällung eine Kontrolle der Höhlen auf Fledermausbesatz durch einen Fachmann zu erfolgen.

V 2 Bauzeitbeschränkung Baufeldräumung
Die Bauzeiträumung hat zum Schutz von Bodenbütern ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln (Zeiten ohne Vogelbrut 01.10. - 28.02.) zu erfolgen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit ist die verbrachte Ackerfläche ab März bis zum Baubeginn als Schwarzbrache zu halten. Hierzu ist ein regelmäßiger Umbruch alle 4 Wochen nötig. Die Saumstrukturen und die Grünflächen im Bereich der Kleingärten sind ab März bis zum Baubeginn in 4-wöchigen Rhythmus zu mähen. Das Mahdgut ist dabei abzuführen.

12.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Sockelmauern sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig.

Für die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zur offenen Landschaft ein Mindestabstand von 20 cm vom Boden einzuhalten.

13.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen aufzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (aufgrund Befestigung).

14.0 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf dem Grundstück Fl.Nr. 411/1 anfallende Niederschlagswasser ist über einen Regenrückhaltebecken zu speichern und großräumig an den angrenzenden Graben abzuleiten. Die geplante Niederschlagswasserentleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das auf dem Grundstück Fl.Nr. 413 (Teilfläche) anfallende Niederschlagswasser ist in einer Retentionszisterne zu speichern und großräumig an den bestehenden Abwasserkanal (Mischwasserkanal) abzuleiten. Mischwasserkanal 117 der DWA ermittelt. Zulässig ist eine Drosselwasserzisterne mit oberflächennaher Entwässerung mit max. 2 i/s. Pro Quadratmeter befestigter Fläche (Ermittlung A_n nach DWA-A 117) muss ein Rückhaltevolumen von 0,02 m³ vorgesehen werden. Ein Notüberlauf der Zisterne in den öffentlichen Kanal ist zulässig. Die Errichtung von zusätzlichen Speichervolumen zur Regenwasserumsetzung wird gewünscht.

VI HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten teil, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde zeitnah an das Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht in die Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung eingegliedert werden. Eine Nutzung ist nur im Rahmen der festgesetzten Bewirtschaftungsform zulässig. Soweit die Ausgleichsflächen in Privatbesitz bleiben, ist eine dingliche Sicherung erforderlich. Die dingliche Sicherung für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfordert eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090ff BGB) zugunsten des Freistaates Bayern.

3.0 Altablagerungen

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Haßberge, staatl. Abfallrecht, vom 22.03.2018 liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altablagerungen vor. Sollten bei Grabungsarbeiten dennoch Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, staatl. Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

4.0 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumstümpfen verdrängt, mit Oberboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19371 sind qualitätsfördernde Hinweise zum Umgang mit dem Bodennutrient zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entleerungsort sinnvoll genutzt werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19371 ortsnah auf landwirtschaftlich verwertbaren Flächen verwertet werden.

5.0 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen gerechnet werden. Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, wie sie z.B. durch Erntearbeiten, Düngearbeitung sowie Pflanzenschutzmaßnahmen entstehen können, sind zu dulden.

VII VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Marktgemeinderat hat am 29.01.2018 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Bischwinder Straße" Burgpreppach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 27.02.2018 und am 01.03.2018 statt. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 26.02.2018 bis 28.03.2018 statt.

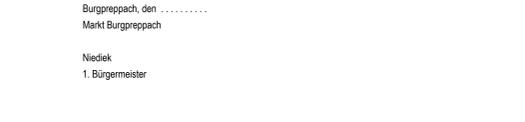
Der Marktgemeinderat hat am 19.04.2018 die Billigung und Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung i.d.F. vom 17.04.2018 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2018 bis 15.06.2018 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.05.2018.

Am 12.07.2018 beschloss der Marktgemeinderat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 28.06.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde am ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Baumt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Burgpreppach, den
Markt Burgpreppach

Niedrig
1. Bürgermeister



Übersichtslageplan 1:10.000

2.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	28.06.18	Haßfurter	28.06.18	Schlichting
1.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	17.04.18	Haßfurter	17.04.18	Schlichting

Nr. Änderungen

gänd. am Name

gepr. am Name

Vorhaben: **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Markt Burgpreppach**

Proj. Nr.: 176509

Anlage

SATZUNG