Ausgleichsbebauungsplan FlurNr. 1344, Gemarkung Kleinsteinach

Eingriffsbebauungsplan Gemarkung Humprechtshausen

P:\1545\43-ENTWURF\LAN\2012-06-26\Humprechtshausen-2012-06-26.dwg

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Laushecke 2" Humprechtshausen erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

- der Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) und

- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 20.12.2011

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	

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

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

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

(0,8) Geschossflächenzahl GFZ
0,35 Grundflächenzahl GRZ
II Zahl der Vollgeschosse

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

o Offene Bauweise
E Einzelhaus
Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Mischverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Ausbau

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

Unterirdisch (Regenwasser)
Unterirdisch (Schmutzwasser)

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

Private Grünfläche

8.0 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Herstellung Lesesteinhaufen
Herstellung Totholzhaufen
Entwicklung von Magerrasen
Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands

9.0 Sonstige Planzeichen

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

SD/WD/PD/VPD — Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet
Mögliche Modellstellungen der Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden.
9 Parzellennummer
765 Flurstücksnummer
Grenzsteine
Höhenschichtlinien (Meterlinien)
Vorhandene Flurgrenzen
Geplante Grundstücksgrenzen
6,0 Bemaßung

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

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

Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)

OK Fertigfußboden im Erdgeschoss bergseits max. 30 cm über natürliches Gelände zulässig.

Firsthöhe max. 9.50 m über OK Straße

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

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

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.1 Dachform und Dachneigung

Sattel- und Walmdach: 28° bis 48°
Pultdach: 10° bis 15°
Versetztes Pultdach: 25° bis 35°

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

6.1 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.
Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Alternativ können zwei Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

6.2 Nach Beginn der Straßenbaumaßnahmen muss spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode mit der Pflanzung der Gehölze begonnen werden.

6.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

a) Großkronige Bäume (Pflanzmindestgröße: Flächenpflanzgebot: H. 3xv Stu 12/14, bzw. Heisterhöhe 150-200
Straßenbäume: H. 3xv Stu 18/20)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

b) Mittel- und kleinkronige Bäume (Pflanzmindestgröße: H. 3xv Stu 12/14, bzw. Heisterhöhe 150-200)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

c) Obstbäume (Pflanzmindestgröße: H. Stu 8/10)
Apfel-Sorten:
Berlepsch, Goldparmäne, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Ontarioapfel, Wiltshire, Winterrambour

Birnen-Sorten:
Conference, Gellerts Butterbirne, Stuttgarter Geishirtle

Kirsch-Sorten:
Burlat, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger

Zwetschgen-Sorten:
Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge

d) Sträucher (Pflanzmindestgröße: Str. 2xv 60-100)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharitica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

6.4 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Fassadenbegrünung:
Wein, Wilder Wein, Efeu, Clematis, Geißschlinge, Kletter-Rosen, Spalierobst

Hecken geschnitten:
Buche, Hainbuche, Liguster, Feld-Ahorn, Kornelkirsche, Weißdorn

Hecken freiwachsend:
Flieder, Strauch-Rosen, Kornelkirsche, Weißdorn, Deutzie, Liguster, Spiere, Schneeball

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Ausgleichsbebauungsplan
Hauptentwicklungsziel für den Ausgleichsbebauungsplan, Gemarkung Kleinsteinach, Flurstück-Nr. 1344, ist die Extensivierung der Fläche und die Anreicherung mit verschiedenen Strukturen. Dieses Ziel soll erreicht werden durch:
- Die Anlage mehrerer 3-5 reihigen Heckenabschnitten mit gebuchteten Rändern am südlichen Rand des Grundstücks. In den Lücken der Heckenabschnitte sind Einzelbäume anzuordnen.
- Die Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen auf der gesamten Breite des Grundstücks im Norden. Hierfür ist eine 3-5 reihige Hecke mit gebuchteten Rändern anzulegen.
- Die Anlage einer Obstbaumreihe von Osten nach Westen in der südlichen Hälfte des Grundstücks.
- Das Abmagern des Bodens. Auf der Nordhälfte des Flurstücks ist der Oberboden abzuschieben und auf der Südhälfte zu verteilen bzw. abzufahren, so dass sich im Norden ein magerer Bewuchs (Magerrasen) entwickeln kann.
- Die Ansaat der Ackerfläche mit der Regelsaatgutmischung 8.1 (RSM 8.1 - Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland Variante 1 oder gleichwertig in einer Einsaatmenge von mind. 3-5 g/m²) oder mit Heudrusch (möglichst aus dem gemeindeeigenen Magerrasen an der Hartmühle) ist einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge abzustimmen. Das Grünland ist ein bis zwei Mal im Jahr zu mähen. Der erste Mähzeitpunkt ist nach dem 15. Juni zu legen. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Die Anlage von Biotopbausteinen in Form von Totholzhaufen und Lesesteinhaufen. An besonnten Stellen im Bereich von Gehölzrändern sind zwei Lesesteinhaufen als Steinschüttung aus verschiedenen Substraten mit einer Mindestbröhe von 1 m, einer Länge von 5 m und einer Breite von 3 m auszubilden. Weiterhin sind am Gehölzrand zwei Totholzhaufen anzulegen.Hierfür ist in der Haufenmitte ein 50 cm tiefes Loch mit einer Fläche von mindestens 1 m² anzulegen. Dieses wird mit grobem Totholz verfüllt, so dass große Hohlräume entstehen. Darüber wird Totholz von unterschiedlicher Größe kreuz und quer zu einem mindestens 1 m hohen Haufen aufgeschichtet.

Für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von autochthonen Gehölzarten zulässig.

Düngungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.

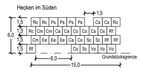
Pflanzschema Ausgleichsbebauungsplan

Hecken im Norden

Strauchartenen Pflanzschema 60er-Pflanzgruppe (=3x Pflanzschema 1) (weipflanzter Strauch 60/100 cm) Stück pro Schema

Cor - Cornus mas	(Kornelkirsche)	3
Cs - Cornus sanguinea	(Hartriegel)	4
Ca - Corylus avellana	(Hasel)	4
Cu - Crataegus monogyna	(Weißdorn)	3
Eu - Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	3
Pa - Prunus padus	(Traubenkirsche)	3
Rh - Rhamnus catharica	(Kreuzdorn)	3
Ra - Rosa arvensis	(Feld-Rose)	3
Rc - Rosa canina	(Hunds-Rose)	3
Vl - Viburnum lantana	(Schneeball)	3
		36

Hecken im Süden



Strauchartenen Pflanzschema 60er-Pflanzgruppe (=3x Pflanzschema 1) (weipflanzter Strauch 60/100 cm) Stück pro Schema

Cor - Cornus mas	(Kornelkirsche)	3
Cs - Cornus sanguinea	(Hartriegel)	4
Ca - Corylus avellana	(Hasel)	4
Cu - Crataegus monogyna	(Weißdorn)	3
Eu - Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	3
Pa - Prunus spinosa	(Schlehe)	4
Rf - Rhamnus frangula	(Faulbaum)	4
Ra - Rosa arvensis	(Feld-Rose)	3
Su - Salix caprea	(Sal-Weide)	3
Vo - Viburnum opulus	(Wasserschneeball)	3
		30

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

6.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

saP V1 - Roden der Heckenbestände außerhalb der Vogelbrutzeit
Roden der Heckenbestände außerhalb der Vogelbrutzeit von 01.10. bis 28.02. des Kalenderjahres um die Beeinträchtigung von Vogelbruten zu vermeiden.

saP V2 - Beräumung der Lagerflächen von Mitte April bis Mitte Mai
Um eine Schädigung der potentiell vorhandenen Zauneidechsen und deren Eier zu vermeiden, muss die Beräumung der Lagerflächen außerhalb der Winterruhe und der Eablagezeit erfolgen. Dies bedeutet, dass die Beräumung von Mitte April bis Mitte Mai erfolgen muss.

6.6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden.

CEF 1 Ausgleich für den Lebensraum der Zauneidechse
Als Ersatzlebensraum für die potentiell vorhandenen Zauneidechsen innerhalb der im Norden gelegenen Brache sind in die vorhandene Hecke im Nord-Osten als Ersatzlebensraum zwei punktuelle Steinhaufen und ein Sandhaufen in Südlage möglichst direkt nach in Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplanes und spätestens 1 Jahr vor Beräumung der Lagerfläche anzuordnen. Die Lage der beiden Steinhaufen und des Sandhaufens für Reptilien ist mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge vor Ort festzulegen. Für die Steinhaufen ist der Untergrund auf ca. 2 m² ca. 40 cm tief auszuheben und mit groben Steinen (10-40 cm Durchmesser) bis ca. 60 cm über Erdniveau aufzuschütten. In den Randbereichen ist ein 30 cm breiter und 20 cm tiefer Sandkranz anzuordnen. Der Sandhaufen ist mit 1 m Höhe und 2 bis 4 m Länge in sonnenexponierter Lage anzuordnen. In Teilbereichen ist Bewuchs auf den Sandhaufen anzuordnen.

6.7 Mindestabstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m Entfernung zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

7.0 Bebaute und befestigte Flächen, Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gestaltung der bebauten und befestigten Flächen (Versiegelung)
Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurück zu halten. Um dieses Ziel zu fördern, sind für die Befestigung von Freiflächen (z.B. Zufahrten, öffentliche Parkplätze) nur wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kies- oder Schotterfläche, Schotterrasen oder Rasengittersteine sowie Versickerung begünstigende Bodenbeläge wie z.B. Pflaster ab 10 mm wasserdurchlässiger Fugenbreite zulässig. Auf diesen Flächen nicht zulässig sind wasserundurchlässige Befestigungen wie z.B. Asphalt, Beton oder befestigte Flächen mit Fugendichtung und Pflaster unter 10 mm Fugenbreite. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen außer Asphalt und Beton zulässig, wenn diese Flächen auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickern, z.B. durch entsprechendes Gefalle.

Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden.
Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden; dabei ist bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, dass ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

8.0 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen. Auf den unbebauten Baugrundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.n.

V HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Haßberge oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloss Seehof anzuzeigen.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

VI VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Gemeinderat hat am 12.12.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Laushecke 2" in der Gemarkung Humprechtshausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 02.02.2012 statt. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 17.01.2012 bis 10.02.2012 statt.

Der Gemeinderat hat am 20.03.2012 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 20.03.2012 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2012 bis 11.05.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2012.

2.0 Am 26.06.2012 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 26.06.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

3.0 Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am . . . . . ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht, § 10 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtswirdlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden

Hofheim, den . . . . . .
Gemeinde Riedbach

Bayer
1. Bürgermeisterin

Übersichtslageplan 1:25.000

1.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB	26.06.12 Haßfurther	26.06.12 Roschlau
Nr.	Änderungen	geänd. am Name	gepr. am Name

Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Riedbach

Proj. Nr. 115494 | Anlage

Landkreis: Haßberge | Plan - Nr. 1

Maßstab: 1 : 1000

Bebauungsplan
"Laushecke 2" Humprechtshausen

	Tag:	Name:
entw.	Sep. 2011	Roschlau
gez.	Sep. 2011	Haßfurther
gepr.	Sep. 2011	Roschlau
geänd.		

Vorhabensträger:
Gemeinde Riedbach
Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr.
Obere Sennigstraße 4
97461 Hofheim i. UFr.

. . . . . .
(Datum, Unterschrift)

Entwurfsverfasser:
BAURCONSULT BAUPLANUNG ARCHITEKTEN INGENIEURE
BAURCONSULT.COM
20.03.2012 . . . . . .
(Datum, Unterschrift)