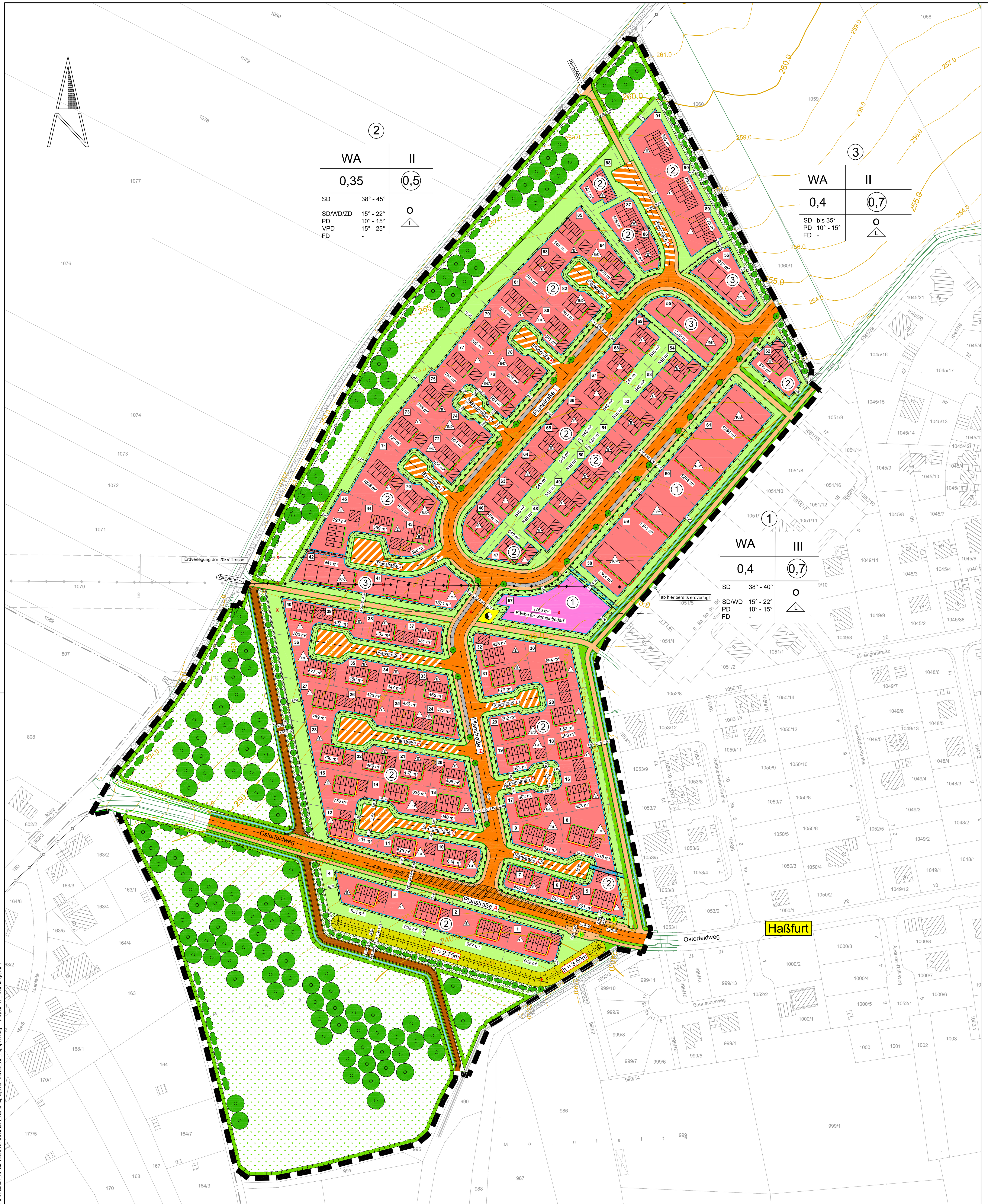


I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschossflächenzahl GFZ
E Dachform
F Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

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

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

Bereich	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ § 19 BauNVO	GFZ § 20 BauNVO
1	III	0,4	0,7
2	II	0,35	0,5
3	II	0,4	0,7

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

O — offene Bauweise

E — Einzelhaus

R — Reihenhaus/ -häuser

D — Doppelhaus

(Doppelhaushälften sind Wohnhäuser mit einer bzw. max. zwei Wohneinheit(en) je Doppelhaushälfte. Die Doppelhäuser können dabei aus zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Häuser oder auch auf ungetrennten Grundstücken als „Einzelhaus" erstellt werden)

M — Mehrfamilienhaus

K — Kettenhäuser

(Kettenhäuser sind Wohnhäuser mit einer bzw. max. zwei Wohneinheiten, die mit weiteren gleichartig gestalteten und dazwischenliegenden Carports oder Garagen eine geschlossene Reihung bilden. Die Häuser können leicht versetzt oder in exakter Reihe angelegt werden)

FD / SD / WD
ZD / PD / VPD

Dachform:
FD = Flachdach — ZD = Zeltdach
SD = Satteldach — PD = Pultdach
WD = Walmdach — VPD = Versetztes Pultdach

Dachneigung (vgl. Nutzungsschablonen Bereich 1 bis 3)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

6.0 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öfftl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

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

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Mischverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Ausbau

Geplanter Geh- und Radweg

Geplanter Anwandweg

Straßenbegrenzungslinie

(bei Wendehämmern) — Sicherheitsbereich für wendende Müllfahrzeuge

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrtsbereich verpflichtend

Stellplätze

7.0 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Private Grünflächen / Nutzgarten

Öffentliche Grünfläche

Ausgleichsfläche

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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

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

Geplanter Entwässerungsgraben

9.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation)

10.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

20kV Stromleitung -
bestehend (Überland) / Abschnitt wird erdverlegt
mit 15m Schutzzonenbereich / Schutzstreifen entfällt

Wasserleitung unterirdisch - bestehend

11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

h = ...m — Geplanter Lärmschutzwall
mit Höhenangabe über den Außenwohnbereich (Terasse)

12.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Mögliche Modellstellungen der Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden.

2 / 1148 m² — Parzellennummer mit Grundstücksfläche

677/6 — Flurstücksnummer

Grenzsteine

272.0 — Höhenschichtlinien (Meterlinien)

Vorhandene Flurgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

6.00 — Bemaßung

Sichtdreieck

Flutmulde (von Bebauung freizuhalten)

Gemarkungsgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

L — Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich III
Lärmpegelbereich IV
Lärmpegelbereiche bei nur zu Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen
(erforderliche Maßnahmen vgl. ergänzende schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung v. 04.09.2013, Tabelle 3 und Anlage 4.2)

Schalltechnische Untersuchung zum Schutz vor Außenlärm, wenn die Belüftung von Schlafräumen nur über die gekennzeichneten Fassaden erfolgt.
(erforderliche Maßnahmen vgl. ergänzende schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung v. 04.09.2013, Anlage 5.2)

II PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Osterfeld - Teil 2" Stadt Haßfurt, Gemarkung Haßfurt erfolgt auf der Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) 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 durch § 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 12,8 ha.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

3.0 Maß der baulichen Nutzung(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Anzahl der Vollgeschosse

Bereich 1

max. 3 Vollgeschosse III — Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Diese können bestehen aus:

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (als Vollgeschoss)
Zulässig ist dabei ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 45°

oder

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss
Zulässig sind dabei:
SD/WD 15° - 22°
PD 10° - 15 °
FD -

Bereich 2

max. 2 Vollgeschlosse II — Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese können bestehen aus:

Erdgeschoss und Dachgeschoss (als Vollgeschoss)
Zulässig ist dabei ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 45°

oder

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
Zulässig sind dabei:
SD/WD/ZD 15° - 22°
PD 10° - 15°
VPD 15° - 25°
FD -

Bereich 3

max. 2 Vollgeschosse II — Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese können bestehen aus:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
Zulässig sind dabei:
SD bis 35° (kein Vollgeschoss zulässig!)
PD 10° - 15°
VPD 15° - 25°
FD -

3.2 Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)

OK Fußboden im Ergeschoss (OK FFB) bergseits max.30 cm über dem natürlichen Gelände.

Die max. zulässige Traufhöhe der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt.
(Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z.B. OK Dachziegeleindeckung)

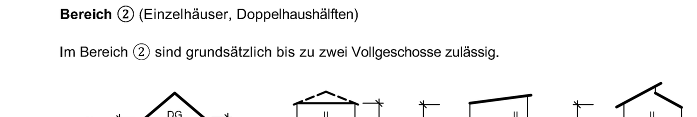
Bereich 1 (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser)

Im Bereich 1 sind grundsätzlich bis zu drei Vollgeschosse zulässig (wobei versucht werden soll, das 3. Obergeschoss unter Einbeziehung des Dachraumes zu erstellen).

*Schnittpunkt Außenkante Dachhaut

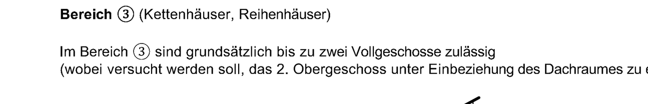
Bereich 2 (Einzelhäuser, Doppelhaushälften)

Im Bereich 2 sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.



Bereich 3 (Kettenhäuser, Reihenhäuser)

Im Bereich 3 sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschosse zulässig
(wobei versucht werden soll, das 2. Obergeschoss unter Einbeziehung des Dachraumes zu erreichen).



Ab einem an der süd- / süd-westlichen Gebäudekante vorhandenen Höhenunterschied des natürlichen Geländes von ≥ 1,0 m, muss eine kaskadenförmige Anordnung der Ketten- / Reihenhausbebauung erfolgen. Der Versatz ist dabei so zu wählen, dass die hangabwärtsliegende Oberkante Erdgeschoss (OK FFB) am Versatz max. 30cm über dem hier anstehenden natürlichen Gelände liegt.

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

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß §22 BauNVO festgesetzt.
Eine Doppelhausbebauung ist nur zulässig, wenn die Gesamtgrundstücksgröße mindestens 600 m² beträgt.

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einzuhalten. An das Hauptgebäude angebaute unbeheizte Glasanbauten dürfen unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen die Baugrenze um max. 2,0m überschreiten und relativ zur zugehörigen Außenwand max. ⅔ der Länge aufweisen.

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

7.1 Dachüberstand

Traufseitig bis max. 50 cm
Giebelseitig bis max. 30 cm
(gilt nicht bei Fassadenrücksprüngen)

7.2 Dacheindeckung

Bei der Eindeckung der Dächer sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende Dacheindeckungen in einheitlich roten oder einheitlich grauen Ziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen sowie extensiv begrünte Dächer zulässig. Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm parallel zur Dachfläche), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.
Eine Ständerbauweise auf Flachdächern ist zulässig. Die aufgeständerten Module dürfen jedoch die Höhe des Flachdachs um max. 60 cm überschreiten.

7.3 Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel

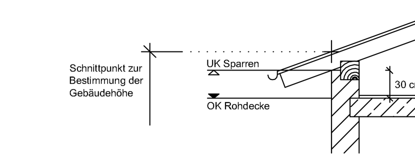
Nachfolgende Regelungen gelten für jedes eigenständige Dach eines Gebäudes sowie für den Raum über Garagen. Zwerchgiebel mit einer Mindestbreite von 2,0 m sind zulässig. Auf Gebäuden mit Satteldach sind bei einer Dachneigung ab 38° Grad Dachgauben zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind in einheitlicher Bauart auszuführen. Dies gilt auch für zusammengebaute Doppel- oder Reihenhäuser. Sie dürfen zusammen eine Gesamtbreite von einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben vom Giebelortgang muss mindestens ein Fünftel der Firstlänge betragen. Die Einzelbreite der Dachgauben darf 2,0 m nicht überschreiten. Die Brüstung muss in der Dachfläche, der höchste Punkt, an dem die Dachgaube in die Dachhaut des Hauptdaches übergeht, hat senkrecht betrachtet, mindestens 1,0 m unter dem First zu liegen, siehe Beispiel. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten zu versehen und dürfen horizontal betrachtet nicht auf gleicher Höhe mit Kaminen errichtet werden. Für die Berechnungen sind die Außenmaße heranzuziehen.

7.4 Dachaufbauten - Außenantennenanlagen

Außenantennen sind zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne keine gleichwertigen Empfangsmöglichkeiten bietet. Wenn Sammelantennen diese technischen Voraussetzungen erfüllen, sind Einzelantennen nicht zulässig, d. h. je Gebäude ist dann nur eine Außenantenne zulässig.

7.5 Kniestock

Ein konstruktives Widerlager (Kniestock) bis zu einer Höhe von max. 30 cm ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenkante der Umfassungswände, siehe Skizze.



Ist ein Ausbau des Daches als Vollgeschoss zulässig (SD 38° - 45°), darf die Höhe des Kniestockes 50 cm betragen.

7.6 Fassade / Dachformen

Die Fassaden sind als ortsübliche Putzflächen, in Naturstein oder als Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonflächen und Metallverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Kunststoffverkleidungen der Fassade, Fliesen und grelle Farbgebungen sind unzulässig.

Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sind einheitlich zu gliedern und in Gestaltung, Material, Dacheindeckung und -neigung aufeinander abzustimmen. Werden die Gebäude abschnittsweise errichtet, so dient das ersterrichtete, erstgenehmigte bzw. zuerst freigestellte als Orientierung für die Gestaltung des nachfolgenden.

Balkone sind zulässig. Sie dürfen max. 1,0 m über die Außenwand hervortreten. Dies gilt nicht für Balkone mit Unterbau (z. B. auf Erker, Stützen). Als Material für Balkonbrüstungen und sonstige Geländer ist Holz, Stahl oder Glas zulässig.

7.7 Garagen

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden.

Geschlossene Garagen sind dem Hauptgebäude in Material, Farbe, Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzugleichen oder als begrüntes Pult- oder Flachdach auszuführen.

Gemeinschaftsgaragen , -carports und -stellplätze sind einheitlich zu gestalten.

Bei begrünten Hauptgebäuden sind die Garagen ebenfalls zu begrünen. Abweichend von oben stehenden besonderen Vorschriften sind begrünte Flachdächer zulässig.

Carports sind in Skelett-Bauweise mit Flachdach oder Pultdach auszuführen.
Für die Bestückung mit Solaranlagen gilt 7.2.

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

8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.8 zu pflanzen.

8.2 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum und drei Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Alternativ können zwei Obstbäume (Hochstamm) anstatt eines Laubbaumes gepflanzt werden.

8.3 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.8 zu pflanzen. Je angefangene 15 m zu bepflanzende Fläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. 3-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzliste zu erfolgen. Der Anteil an Heistern hat mindestens 5% zu betragen.

8.4 Die Pflanzung der Gehölze, auf den im privaten Pflanzgebot festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

8.5 Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind in der Pflanzperiode anschließend an die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen plangemäß, vollständig und fachgerecht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs (insbesondere Obstbäume mittels Schnittmaßnahmen) zu fördern und zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.Zum Schutz der Gehölze innerhalb des Baugebietes können diese Pflanzungen mit einer Verzögerung von 4 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

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

8.7 Auf den Ausgleichsflächen ausgewiesene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen wie folgt umgestaltet und ökologisch aufgewertet werden:
- Anlage, Pflege und Erhalt von Obstwiesen mit Obstbaumhochstämmnen verschiedener Fruchtarten und -sorten
- Anlage, Pflege und Erhalt von Heckenzügen aus vorwiegend Wildobstarten.
- Anlage, Pflege und Erhalt von extensiven, artenreichem Wirtschaftgrünland

8.8 Gehölzliste
Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen.

Bäume — Qualität: H., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Kulturbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume: Qualität: H., 2xv, StU 8-10 cm, Stammhöhe 180 cm

Arten lokal bewährter Sorten von:
Apfel
Birne
Kirsche
Speierling
Walnuss
Zwetschge

Heister — Qualität: I.Hei, 1xv, 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher — Qualität: v.Str. 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa glauca	Blaublättrige Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus frulicosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

8.9 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten
Fassadenbegrünung:
Wein, Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Geißschlinge, Kletterrose, Spalierobst

Empfohlene Arten für **Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus belulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster

9.0 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung

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

V1: Baufeldräumung und Bodenbewegungen zur Erschließung des Planungsgebietes erfolgen außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Hecken- vögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres.

V2: Schonung der randlichen Heckenbestände; unvermeidbare Rodungs- und Fällarbeiten erfolgen nur außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres

9.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, „CEF-Maßnahmen")

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

CEF1:Die im Südwesten des Planungsgebiets vorgesehenen öffentlichen Grünflächen werden als Bruthabitat für Feldvogelarten optimiert durch Entwicklung von extensiven Grünlandbereichen (Mahd nach Ende der Brutzeit ab 15.09. eines Jahres) und nur lockerer Bepflanzung mit Streuobstbäumen.

CEF2:Eine Ackerfläche im Eigentum der Stadt Haßfurt wird durch die Einrichtung von jährlich neuen Lerchenfenstern (vier pro Hektar Ausgleichsfläche, Fläche eines Lerchenfensters 3 x 10 m) als Lebensraum für Feldvögel aufgewertet. Als betreffende städtische Ackerfläche wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Flst. Nr. 766, Gemarkung Wülflingen festgelegt. Auf der Fläche können sich aus CEF-Maßnahmen früherer Vorhaben bereits Lerchenfenster befinden.

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

Gestaltung der bebauten und befestigen 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) 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 befestige Flächen mit Fugendichtung und Pflaster unter 10 mm Fugenbreite. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen außer Asphalt und Beton zulässig, wenn das Wasser dieser Flächen auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert, z. B. durch entsprechendes Gefälle.

11.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 Abs. 1 Ziffer 4 BayBO)

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Für die Bepflanzung ist Ziffer 8.0 zu beachten. Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind als senkrecht strukturierte Holzlattenzäune ohne sichtbaren Sockel oder als lebende Hecke aus den in Ziffer 8.6 genannten Gehölzen bis jeweils zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Mauern sind hier nur als Bruch- und Standsteinmauern sowie als geputzte Mauerscheiben jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind daneben als Drahtgeflechtzaun ohne sichtbaren Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Im Terrassenbereich von Reihen- und Doppelhäusern sind bis 2,00 m über OK Fertigfußboden des Erdgeschosses hohe Sichtschutzelemente zulässig.

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung max. 1,0 m betragen.

12.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

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

13.0 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.

14.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.
Bei einer Reihenhausbebauung sowie bei Reihenhausparzellen wird der Stauraum vor der Garage mit angerechnet.

15.0 Schallschutzmaßahmen

Schlafräume sind so anzuordnen, dass diese über Fassaden belüftet werden können, an denen zur Nachtzeit ein Fassadenpegel von 47 dB(A) nicht überschritten wird (siehe: Ergänzende schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung vom 04.09.2013, **Anlage 5.2**). Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Schalltechnische Untersuchung zum Schutz vor Außenlärm notwendig. Hierbei sind die Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hinsichtlich der erhöhten Nachtpegel zu berücksichtigen.

IV HINWEISE

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.

2.0 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt.

3.0 Speichern von Regenwasser

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen werden empfohlen.

4.0 Landwirtschaftliche Nutzung

Die nordwestlich und nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beeinträchtigung ist u. a. möglich durch Ausbringung von landwirtschaftseigenem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle und durch Pflanzenschutzmaßnahmen.

5.0 Stützbauwerke

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Stützkeile für die Randbefestigung) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m sowie Straßenlampensockel einschließlich der Maste erforderlich!

6.0 Schalltechnische Hinweise

Bei Fassadenpegeln über 45 db(A) zur Nachtzeit ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern kein ungestörter Schlaf möglich. Daher wird empfohlen, in diesem Fällen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die im Rahmen eines Schallschutznachweises gegen Außenlärm zu bemessen sind. Bei der Bemessung der Schallschutzfenster ist das Spitzenpegelereignis entsprechend dem Rechenverfahren der VDI 2719 zu berücksichtigen.
Zu erwartene Lärmpegel siehe: Ergänzende schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung vom 04.09.2013.

7.0 Luftfahrthindernisse

Südlich des Osterfeldweges bedürfen Gebäude und Pflanzungen, die eine Höhe von 252,80 m ü. NN überschreiten, einer Einzelfallprüfung. Ab einer Höhe von 264,00 m ü. NN bedürfen auch Gebäude und Pflanzungen im restlichen Bebauungsplangebiet einer Einzelprüfung. Der Bauantrag ist dann in diesen Fällen über das Luftamt Nordbayern der Deutschen Flugsicherung zur Prüfung vorzulegen.

V VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat am 28.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Osterfeld - Teil 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2013 hat in der Zeit vom 31.10.2013 bis 29.11.2013 stattgefunden.

3.0 Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2013 hat in der Zeit vom 31.10.2013 bis 29.11.2013 stattgefunden.

4.0 Der Stadtrat hat am 16.12.2013 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom 16.12.2013 beschlossen.

5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom 16.12.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2013 bis 27.01.2014 öffentlich ausgelegt.

6.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom 16.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2013 bis 27.01.2014 beteiligt.

7.0 Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit dem Planentwurf und der Begründung jeweils in der Fassung vom 17.02.2014, sowie dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom 16.12.2013 als Satzung beschlossen. Durch einen Formfehler bei der Fristberechnung musste die öffentliche Auslegung nochmals durchgeführt werden.

8.0 Der Bebauungsplan mit Begründung jeweils in der Fassung vom 17.02.2014, sowie der Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom 16.12.2013 wurde erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom13.05.2014 bis 12.06.2014 öffentlich ausgelegt.

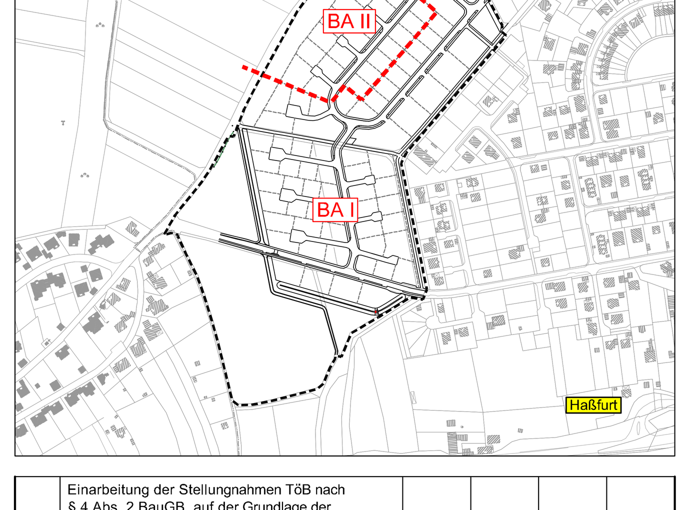
9.0 Am 01.07.2014 hat der Stadtrat den Bebauungsplan und der Begründung jeweils in der Fassung vom 17.02.2014, sowie dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom 16.12.2013 als Satzung beschlossen.

10.0 Die Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 12.09.2014 ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am 15.09.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Haßfurt, den 16.09.2014
Stadt Haßfurt

Werner
Erster Bürgermeister (Siegel)

Übersichtslageplan
Bauabschnitte
M 1 : 5.000



Nr.	Änderungen	geä. am	Name	gepr. am	Name
2.	Einarbeitung der Stellungnahmen TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB, auf der Grundlage der Beschlussfassung vom 24.02.14	17.02.14	Kahl	17.02.14	Alka
1.	Einarbeitung der Stellungnahmen TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB, auf der Grundlage der Beschlussfassung vom 16.12.2013	16.12.13	Kahl	16.12.13	Alka

Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Anlage: Begründung vom 18.10.2013, Ergänzungen vom 16.12.2013 und 17.02.2014

Stadt Haßfurt
"Am Osterfeld - Teil 2"

GENEHMIGUNG

Plan-Nr.: - | Projekt-Nr.: 0143

Landkreis: Haßberge

Maßstab: 1 : 1.000

Bebauungsplan
Allgemeines Wohngebiet

	Datum	Name
entw.:	Feb. 2013	Alka
gez.:	Feb. 2013	Kahl
gepr.:	Feb. 2013	Alka

Vorhabensträger: **Stadt Haßfurt**, Hauptstraße 5, 97437 Haßfurt

Entwurfsverfasser: PERRY ALKA INGENIEURBÜRO, Großer Anger 34, 97437 Haßfurt, Tel.: 09521/9462-0 - Fax 22

17.02.2014

Datum — Unterschrift — Datum — Unterschrift

G:\Projekte\01_Hassfurt\43BPOster\Cad\040_Genehmigung\Vestra\0143_GE_Lageplan.dwg , (Layout: VP_Bebauungsplan)