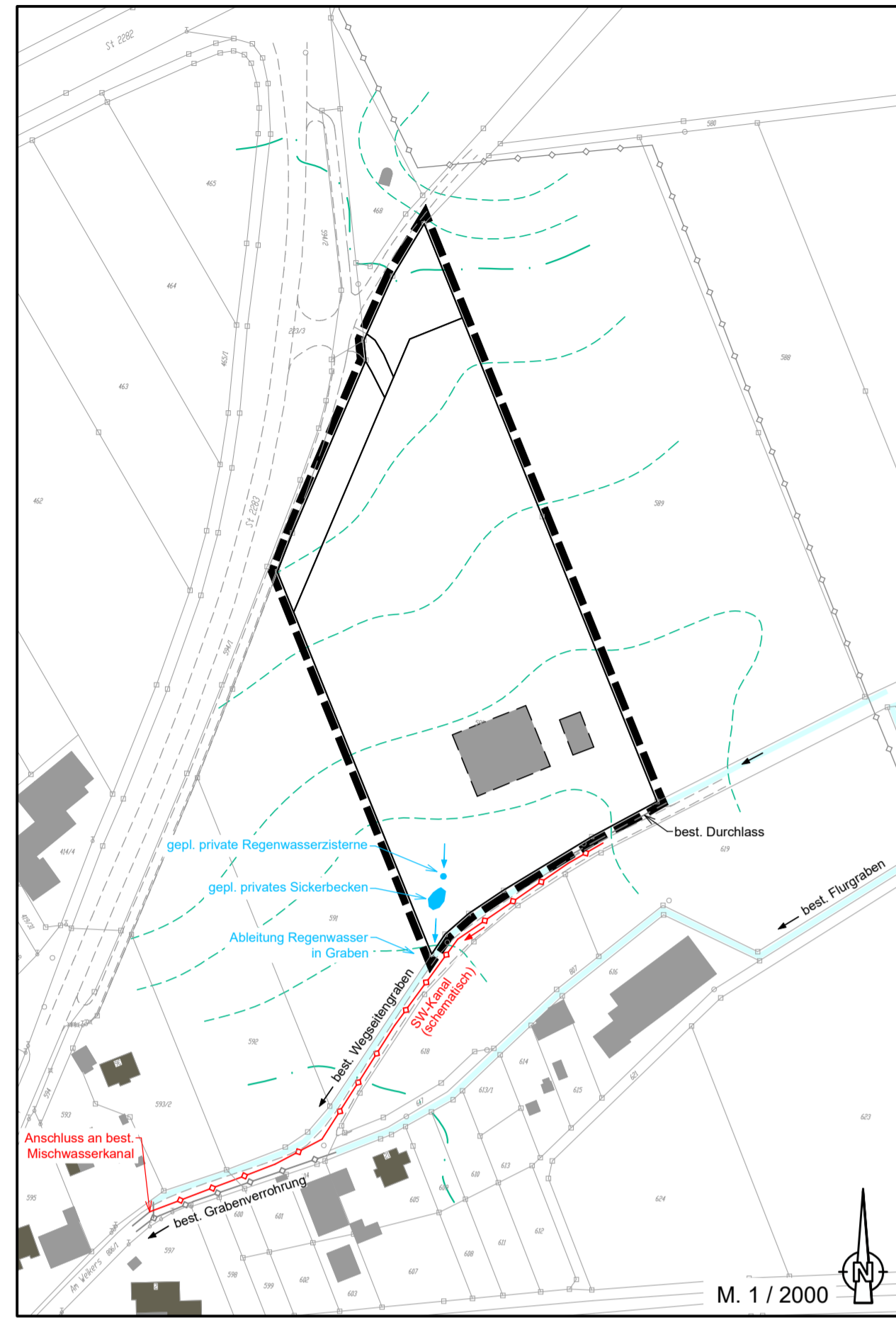


SCHEMATA

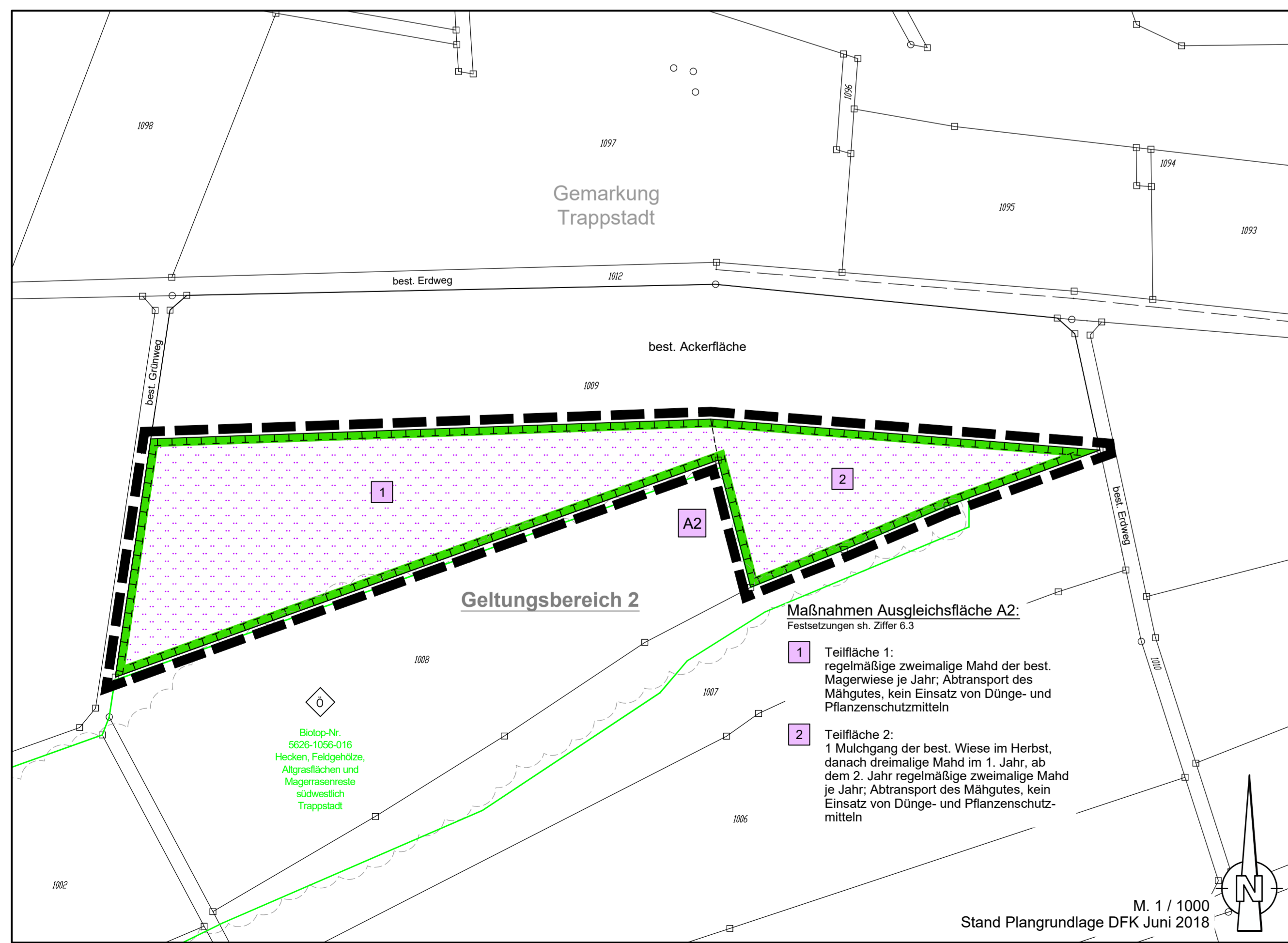
Entwässerungsschema



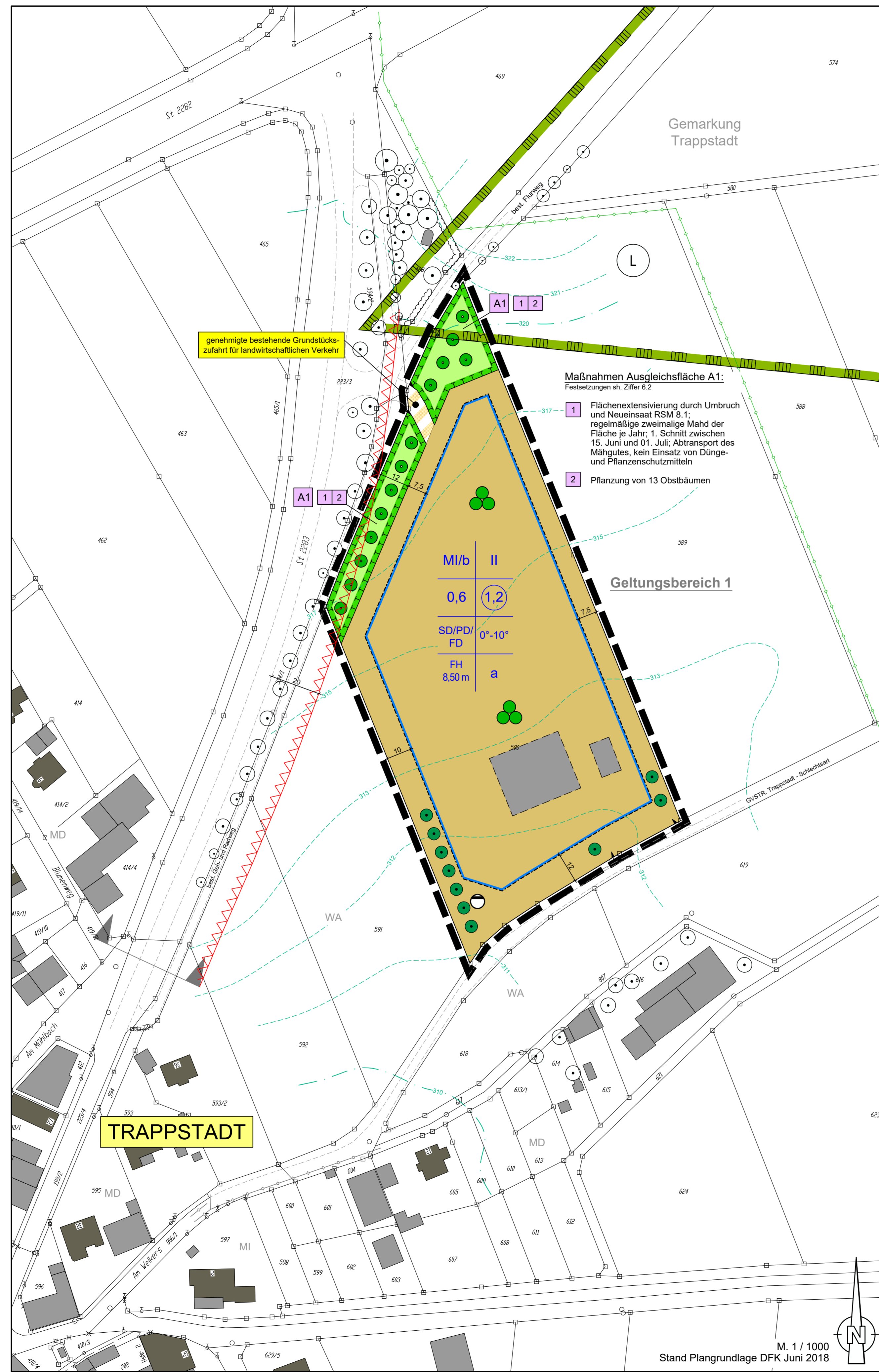
Grünordnung



PLANTEIL AUSGLEICHSFLÄCHE



PLANTEIL BAUGEBIET



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834) zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutz II vom 30.08.2017 (BGBl. I S. 2153)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- Bauzuvorverordnung (BauZuvV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzuvorverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 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)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

- 1.1 Mi/b beschränktes Mischgebiet (§ 6 Abs. 11 V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Im beschränkten Mischgebiet sind nur folgende Arten der allgemeinen zulässigen Nutzungen zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO):
- Wohngebäude
- Geschäfte- und Bürogebäude, hier ausschließlich Baustoffhandel für Tiefbau, Rohbau, Ausbau und Sanierung
- sonstige Gewerbebetriebe
Nicht zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 6 und 7 BauNVO):
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 17.030 m²

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

- 2.1 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß: 0,6
2.2 Grundflächenzahl: 0,6
2.3 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß: II
2.4 Firsthöhe Gebäude max. 8,50 m (sh. Ziffer 2.5)
2.5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (bestehender Fahrbahndamm GVS Trappstadt - Schleichtart, Fl.Nr. 806, Gemarkung Trappstadt), gemessen in der Mitte des festgesetzten Einflurbereiches.

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

- 3.1 abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten kann.
3.2 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 12.255 m²

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

- 4.1 Bestehende private Verkehrsfläche - Grundstückszufahrt für landwirtschaftlichen Verkehr
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 125 m²
4.2 Einfahrtbereich

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Privates Pflanzgebot für Laubbäume, ohne Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm
Je 2.500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.
5.2 Vollzugsfrist
Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des Grundstücks, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
5.3 Erhalt Einzelbäume
Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen, unter Berücksichtigung der DIN 18520, zu schützen.

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 BauGB)

- 6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Fläche innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2: 10.210 m²

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 6.1.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB insgesamt 11,02 ha Ausgleichsfläche festgesetzt. Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, werden dem Eingriffsgrundstück Fl.Nr. 590 (Gemarkung Trappstadt) des Bebauungsplanes "Am Weikers II" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Im Bereich des Eingriffes sind insgesamt ca. 0,152 ha auf den gekennzeichneten Flächen realisierbar. Außerhalb des Plangebietes werden insgesamt 0,829 ha Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1009 der Gemarkung Trappstadt festgesetzt (Geltungsbereich 2).
6.2 Ausgleichsfläche A1: 1.915 m²
- Streuobstwiese
- Privates Pflanzgebot für Obststochstämme; mit etwaiger Standortbindung, Pflanzung in Reihe und Zeile, Pflanzabstand untereinander mind. 8 m, lokaltypische Sorten
Apfel: Bretbacher, Goldparmäne, Mauzenzapfel, Jacob Lebel, Linsenhofer Sämling, Kaiser Wilhelm, Danziger Kant, Loher Rambur, Haukapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Roter Eiseraffel
Birne: Güte Graue, Katzenkopf, Molkebusch, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gellerts Butterbirne
Zwetschge: Fränkische Hauszwetschge
Nuss:
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 8-10 cm
- Fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungspflege durch regelmäßige bzw. bedarfsweise Entlastungs- und Ausschichtungsschnitte der Baumkrone, gemäß der traditionellen Praxis für Obstbaumpflegemaßnahmen; Ersatz bei Pflanzenfall.
Extensivwiese: Umbruch des anstehenden Grünlandes, Ansaat RSM 8.1, Biotopentwicklungsflächen, Mahd 2 mal im Jahr, 1. Schnitt zwischen 15. Juni und 01. Juli, Abtrassort des Mahdgutes, kein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln
- Flächen innerhalb des Geltungsbereiches: 17.030 m²
6.3 Ausgleichsfläche A2: 8.295 m²
- Umwandlung von Ackerland in artenreiches Grünland
Teilfläche 1: best. initiale Grünlandvegetation (Magerwiese); regelmäßige Mahd 2 mal im Jahr, mit Entfernung des Mahdgutes, keine Düngemittel- oder Pflanzenschutzmaßnahmen
Teilfläche 2: best. Grünlandvegetation (Reitgras); 1 Mulchgang im Herbst 2019, danach Mahd 3 mal im Jahr zur Unterstützung des Reitgrases, anschließend regelmäßige Mahd 2 mal im Jahr, jeweils mit Entfernung des Mahdgutes, keine Düngemittel- oder Pflanzenschutzmaßnahmen.
6.4 Vollzugsfrist
Die Ausgleichsflächen 1 und 2 sind spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.
6.5 Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökostatistikregister (im Internet unter http://www.flu.bayern.de/natur/okoflachencatregister/meldebogen/index.htm) einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einem Lageplan M. 1:1000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Ref. K7, Schloß Steinhausen, 95526 Kulmbach zuzuleiten.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich 1: 19.065 m²
- Fläche Geltungsbereich 2: 8.295 m²
7.2 zulässige Dachformen
- Sattel-/Pult-/Flachdach
7.3 zulässige Dachneigungen
7.4 Anbauverbote gemäß Art. 23 (1) Bayer. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)
Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art - ausgenommen Einzunungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zonen, die über die Oberkante der Fahrbahn reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße, eines gesonderten Zustimmung des Bausträger der Fahrbahn.
7.5 Einfriedung
Für die Grundstückseinfriedung sind sockellose Maschendraht- und Stahlmattenzäune zulässig. Die Zaunhöhe darf 2,00 m nicht überschreiten. Die Einfriedung ist zu hintergrünen.
7.6 Abstandsflächen, Abstände
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
7.7 Schallimmissionsschutz
Das An- und Abfahren von Betriebsangehörige, Liefer- und Warenverkehr, ist in der Zeit von 22 - 6 Uhr nicht zulässig.
Hauptzufahrt und Hauptabfahrt ist über die GVS Trappstadt - Schleichtart zu nehmen (Fl.Nr. 806, Gemarkung Trappstadt).
7.8 Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Sickerbecken

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Gebäudebestand (amtlich)
2. Gebäudebestand (nachrichtlich)
3. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
4. Maßzahlen
5. best. Ferngasleitung-Hochdruckleitung (nachrichtliche Übernahme aus Flächenutzungsplan)

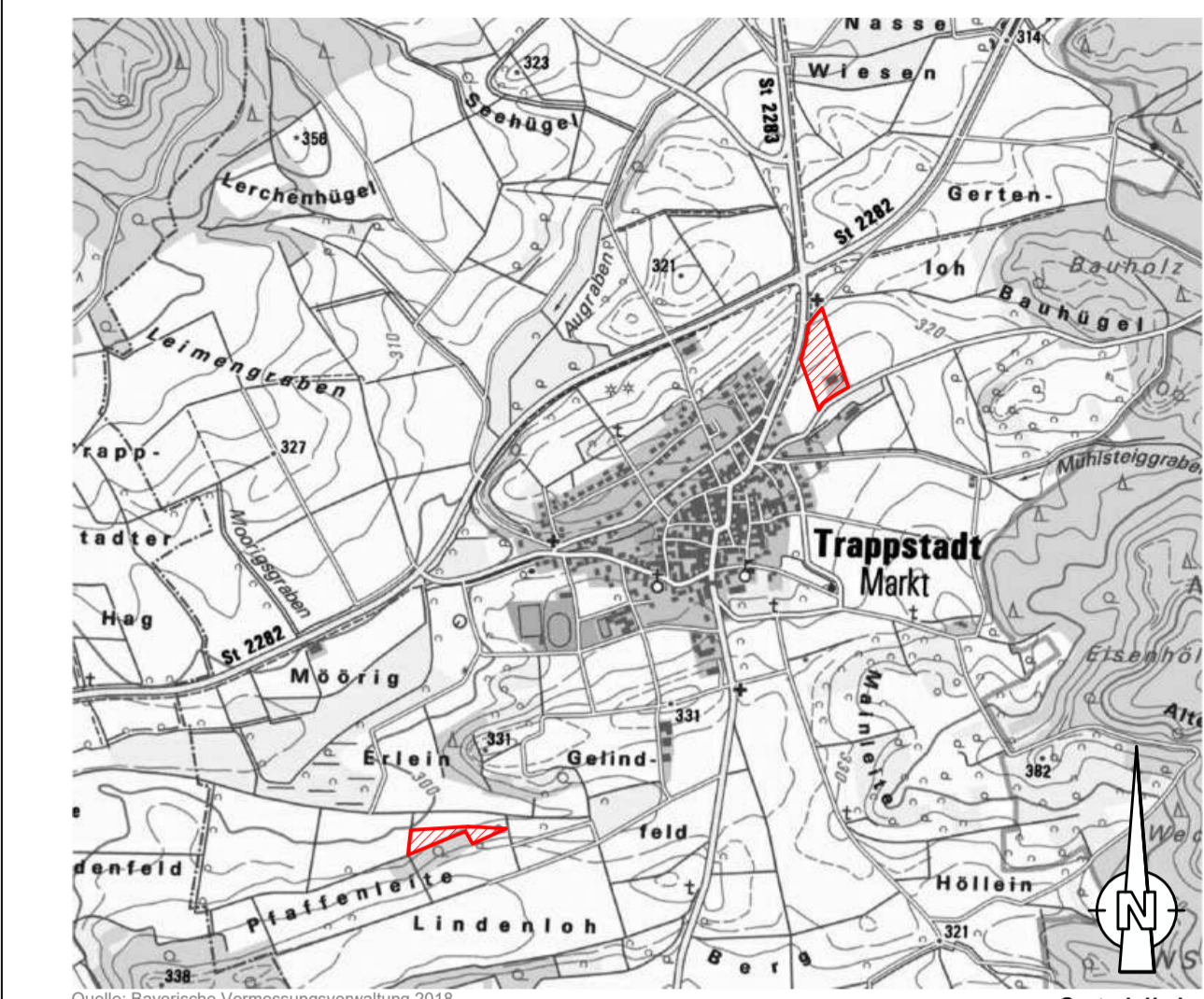
PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 6. Grenze Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Halberge (ehemalige Schutzzone)
7. OD-Grenze (nachrichtliche Übernahme aus Flächenutzungsplan)
8. best. Gehöuze außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Höhenschnitte in m ü. NN
9. Bodendenkmalschutz
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 6 BayÖdSchG der Mithlungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalspflege, Schloß Seehof, Memmelsdorf, oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rhön-Grabfeld.
10. Wasserhaushalt
Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind im Baugebiet versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstücke, Zufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser über technische Anlagen, wie Sickerschächte (wessensmäßig zu behandeln).
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die befestigten Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rautenfüge, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.
11. Gewässerschutz
Im Rahmen des Bauantrages ist zu prüfen, ob eine Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasserentleitungen in Gewässer vorliegt. Die Hinweise in der Begründung, Ziffer 4.2, Wasserschutzrechtliche Belange, sind im Rahmen der Prüfung zu beachten. Die Prüfung ob die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit vorliegen, liegt in der Verantwortung des Bauherrn.
12. Landwirtschaft
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unerreglich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbelastigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Silage- und Getreideernt), auch nach 22:00 Uhr zu dulden.
13. Bepflanzung
Grenzabstände für Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB
Gehölze über 2 m Höhe:
- mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
Kern- und Streubest.:
- mind. 2,00 m Abstand zur Grenze
14. best. Rohrleitungen Misch-/Regenwasserkanal
15. schematische Darstellung geplanter Schmutzwasserkanal
16. best. Straßen- und Wegeränder
17. bestehende geschlossene Gehölzstrukturen
18. Abgrenzung von Biotopen (Biotopkartierung Bayern Flachland)

D. Anlagen

Dem Bebauungsplan "Am Weikers II" sind folgende Unterlagen beiliegend:
- Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Planfassung vom 04.10.2018)

BEBAUUNGSPLAN "AM WEIKERS II" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG TRAPPSTADT
MARKT TRAPPSTADT, MARKTGEMEINDETEIL TRAPPSTADT
LANDREIS BRÜCKENGRABFELD
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN
VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Marktgemeinderat Trappstadt hat in der Sitzung vom 26.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Weikers II" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2018 hat in der Zeit vom 29.11.2018 bis 04.01.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2018 hat in der Zeit vom 26.11.2018 bis 04.01.2019 stattgefunden.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
6. Der Markt Trappstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ... den Bebauungsplan "Am Weikers II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
Trappstadt, den ...
Michael Cuddeh (1. Bürgermeister) (Sticht)

Entwurf
PLANVERFASSER:
Aufgestellt: 04.10.2018 Geändert: 14.03.2019 M. 1 / 1000
Bautechnik + Hirschner
Planungsbüro für Bauwesen