TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Zeller Berg"
mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz" wird festgesetzt:

WA-Gebiet Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MI-Gebiet Mischgebiet § 6 BauNVO

GE-Gebiet Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Für die ausgewiesene Gewerbegebietsfläche sowie für die ausgewiesenen Mischgebiete sind Einzelhandelsbetriebe aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

SO-Gebiet Sonstiges Sondergebiet Einkaufsmarkt mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen § 11 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Einkaufsmarkt zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht zulässig.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallmissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in Dezibel tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
GE	65	50
SO Einzelhandel	63	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Der Nachweis über die Einhaltung der Geräuschkontingente ist in den Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren zu führen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	max. zulässige bzw. zwingende Zahl der Vollgeschosse
WA - Gebiet	0,4	1,2	(III) + Staffelgeschoss
MI_1 - Gebiet	0,6	1,2	II
MI_2 - Gebiet	0,6	1,8	III
MI_3 - Gebiet	0,6	1,2	II
GE - Gebiet	0,8	1,6	II
SO - Gebiet	0,8	1,6	II

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind alle Haupt- und Nebenanlagen, die innerhalb oder zulässigerweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen angelegt sind gemäß § 19 BauNVO zu berücksichtigen.

3.0 Bauweise

3.1 Das Baugebiete ist in offener bzw. abweichender Bauweise zu bebauen.
Als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.
Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.

3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

4.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß GaStellV, in der jeweils gültigen Fassung, zu errichten.

4.4 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5 Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.

4.6 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Pult-, Flach-, Zelt- und Mansarddach zulässig.
Die Festsetzungen unter Punkt 8.3 bzw. 8.4 sind zu berücksichtigen.

5.2 Dachgauben, Dacherker, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

5.3 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen.
Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig.
Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind nicht zugelassen.
Flachdächer sind zwingend mit Dachbegrünung zu versehen.

6.0 Einfriedungen der Baugrundstücke

6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

6.2 Geschlossene Einfriedungen sind als bauliche Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen, unzulässig. Eine geschlossene Einfriedung erfaubt überwiegend keine Durchsicht, wie z.B. Mauern, Holz- oder Kunststoffwände. Kleinere Sichtbereiche, wie Fenster oder Gitter in überwiegend geschlossenen Wänden, bleiben hierbei außer Betracht.

6.3 An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

6.4 Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

7.0 Schallimmissionsschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.
Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose Y0858.002.01.002 vom 31.08.2021, die als fester Bestandteil dem Bebauungsplan beiliegt, entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

8.0 Höhenfestsetzungen

8.1 WA-Gebiete und MI-Gebiete
Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen.
Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses, bemessen.
Innerhalb des WA - Gebietes ist bei der Errichtung von mehr als 3 Vollgeschossen das über dem dritten Vollgeschoss befindliche Geschoss zwingend allseitig um mindestens 1,50 m zurückzusetzen und als Staffelgeschoss auszubilden.
Über dem Staffelgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig.

8.1 Weiterhin werden folgende Flächen des Ökokontos der Gemeinde Üchtelhausen diesem Bebauungsplan zugeordnet:
- Fl.Nr. 188, Gemarkung Weipoltshausen mit 9.254 m² incl. Verzinsung mit 2.276 m² (Z)
- Teilflächen der Fl.Nr. 1155, 1233 und 1239, Gemarkung Hesselbach mit 9.205 m²
- Anteil der Zinsen der Fl.Nr. 260, Gemarkung Hesselbach mit 1.474 m² (Z)

8.1 Über Überschreitung der Höhe von 8,0 m, gemessen von Oberkante Fensterbrüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern senkrecht auf die Geländeoberkante, ist ein zweiter Rettungsweg baulich sicherzustellen.

8.2 GE-Gebiet und SO-Gebiet
Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe (Oberkante Attika) beträgt 10,0 m, gemessen vom Durchstoßpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände am tiefsten Geländepunkt des Gebäudestandortes.
Bei Überschreitung der Höhe von 8,0 m, gemessen von Oberkante Fensterbrüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern senkrecht auf die Geländeoberkante, ist ein zweiter Rettungsweg baulich sicherzustellen.

8.3 zulässige Dachformen bzw. Dachneigungen im WA-Gebiet sowie MI_2-Gebiet und MI_3-Gebiet:

Pultdächer	10° - 15°
Flachdächer	0° - 10°

8.4 zulässige Dachformen bzw. Dachneigungen im MI_1-Gebiet, GE-Gebiet sowie SO-Gebiet

Sattel- oder Walmdächer	20° - 48°
Pultdächer	10° - 15°
Flachdächer	0° - 10°
Zeltdächer	20° - 38°
Mansarddächer	20° - 70°

9.0 Artenschutz

9.1 Bodenarbeiten
Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

9.2 Gehölzrodung
Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

9.3 Beleuchtung
Für die Ausleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen.

9.4 Zauneidechse
Die Ausgleichsfläche A 1 auf Fl.Nr. 2186 wird spätestens im Jahr vor Baubeginn mit der Einsaat der Wiese und der Anlage von Lesesteinhaufen (Rückzugselemente) als „Auffangfläche" hergestellt.
Im Frühjahr des Jahres vor Baubeginn wird das geplante Baufeld an den Böschungen der Staatsstraße durch Mahd und Entfernen aller essentiellen oberirdischen Habitatelemente (einschl. Entfernen der Wurzelstöcke) und Versteckmöglichkeiten abgewertet (Ziel: kurzrasiger Bestand ohne Deckung), um zu vermeiden, dass Zauneidechsen auf die Fläche einwandern und um dort vorhandene Zauneidechsen zu vergrämen.
Ab Mitte April bis Mitte Mai des Jahres vor Baubeginn werden die Flächen nochmals auf Eidechsen kontrolliert.
Sollten dann noch Eidechsen vorhanden sein, so werden diese zwischen Mitte April und Mitte Mai bzw. ab Anfang August bis Mitte September aus den Flächen des geplanten Baufeldes an den Böschungen der Staatsstraße fachgerecht weggefangen und umgesiedelt. „Eidechsenfreie" Flächen werden mit einem Reptilienschutzzaun ausgezäunt, um eine Rückwanderung bzw. Neueinwanderung in das Baufeld zu verhindern.

10.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

10.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1.1 Die als Kompensationsfläche A 1 festgesetzte, 1.427 m² große Fläche auf der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 2186 mit der Anlage einer artenreichen Wiese und von Lesesteinhaufen wird diesem Bebauungsplan zugeordnet. Dort sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Einsaat mit einer regionalen Saatgutmischung (Regiosaatgut RSM Regio, Grundmischung), Herkunftsgebiet UG 11.
- Einbringen von Lesesteinhaufen etc. als Strukturelemente (Auffangbiotop für im Baufeld potenziell vorkommende Zauneidechsen)

10.1.2 Weiterhin werden folgende Flächen des Ökokontos der Gemeinde Üchtelhausen diesem Bebauungsplan zugeordnet:
- Fl.Nr. 188, Gemarkung Weipoltshausen mit 9.254 m² incl. Verzinsung mit 2.276 m² (Z)
- Teilflächen der Fl.Nr. 1155, 1233 und 1239, Gemarkung Hesselbach mit 9.205 m²
- Anteil der Zinsen der Fl.Nr. 260, Gemarkung Hesselbach mit 1.474 m² (Z)

10.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

10.2.1 Anpflanzungen im Privatbereich
Durch Pflanzgebote gemäß Ziff. 10.2.1.1, 10.2.1.2 und 10.2.1.3 wird die Pflanzung von Laubbäumen I. und II. Ordnung zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Randeingrünung festgelegt.
Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig.
Die Baumstandorte sind bis auf die Laubbäume I. Ordnung nach Ziff. 10.2.1.1, innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Die nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten, der Baum ist mit einem Grenzabstand von 4 m zum Stammmittelpunkt zu pflanzen.

10.2.1.1 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stückzahlbindung
Auf privater Fläche sind im Bereich der Gebiete SO und GE sowie MI_1, MI_2 und MI_3 Laubbäume zur Straßenraumbegrünung vorgesehen. Pro Grundstück sind entsprechend der planlichen Festsetzungen entlang der Grenze zur Erschließungsstraße Laubbäume I. Ordnung im Abstand von 25 m zueinander als Straßenbäume mit Standort- und Stückzahlvorgabe gemäß Pflanzenvorschlagsliste A zu pflanzen. Dabei ist jeweils nur eine der vorgeschlagenen Arten je Straßenabschnitt für ein einheitliches Gesamtbild zu verwenden.
Der Abstand der Bäume auf Privatflächen zum Straßengrundstück darf maximal 2,00 m betragen
Es ist zulässig, den eingemessenen Standort parallel zur Straße zu verschieben. Jeweils in Abhängigkeit von der Lage von Gebäuden, Einfahrten oder Versorgungsleitungen.
Die Bäume werden auf die festgesetzten Baumpflanzungen gemäß Ziff. 10.2.1.2 angerechnet.

Pflanzenvorschlagsliste A (Mindestgröße und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 16 - 18)

Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Stadt-Ulme	Ulmus 'Lobel'

10.2.1.2 Pflanzung von Laubbäumen I. und II. Ordnung mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung
Je angefangener 2.500 m² Grundstücksfläche sind im Bereich der Gebiete SO und GE sowie MI_1, MI_2 und MI_3 mind. 3 Laubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste B und 1 Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste C zu pflanzen.
Die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung entspricht der Pflanzung von 2 Laubbäumen II. Ordnung, Die Pflanzung eines Walnußbaums wird als Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung gewertet.

Pflanzenvorschlagsliste B
Baumarten I. Ordnung (Mindestgröße und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 16 - 18)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Kaiser-Linde	Tilia x intermedia 'Pallida'
Silber-Linde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Stadt-Ulme	Ulmus 'Lobel'

Pflanzenvorschlagsliste C
Baumarten II. Ordnung (Mindestgröße und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 12 - 14)

Feld-Ahorn	Acer campestre einschl. schmalkroniger Formen wie Acer campestre ‚Elsrijk', o.ä.
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus einschl. schmalkroniger Formen wie Carpinus betulus ‚Fastigiata'
Rotdorn ‚Paul's Scarlett'	Crataegus laevigata
Baumhasel	Corylus colurna

sowie Obstbäume als Hochstämme in regionaltypischen Sorten und folgende Wildobstarten

Walnuß	Juglans regia
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Thüringer Säulen-Mehlbeere	orbus thuringiaca

10.2.1.3 Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung
Je Grundstück sind im Bereich des WA-Gebietes mind. 1 Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste C (siehe oben) zu pflanzen.

10.2.1.4 Stellplatzflächen
Oberirdische Stellplatzanlagen außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist mind. ein Laubbaum I. Ordnung gem. Ziff. 10.2.1.2 für max. 5 PKW-Stellplätze oder einen LKW-Stellplatz gem. Pflanzenvorschlagsliste B bei Ziff. 10.2.1.2 zu pflanzen. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hochbord mit Höhe 10 cm) gegen Befahren und Beparken zu sichern. Für den Wurzelraum jedes Baumes sind mind. 10 m² von Versiegelung frei zu halten und zu begrünen. Die Bäume werden auf die in Ziff. 10.2.1.2 festgesetzten Bepflanzungen angerechnet.

10.2.1.5 Freiflächengestaltungsplan
Die vorgesehene Freiflächenentwicklung und die Anpflanzungen sind durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe nachzuweisen. Dieser ist von einem fachlich qualifizierten, im Bereich der Grünplanung tätigen Planungsbüro zu erstellen.

10.2.2 Pflanzabstände
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,50 m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten geplanten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für die Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

10.2.3 Vollzugsfrist
Die Eingrünungen auf der öffentlichen Grünfläche (Ziff. 10.1.1) sind mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Die verbindlichen Anpflanzungen im Privatbereich (Ziff. 10.2.1) sind mit dem Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen.

10.2.4 Erhaltungsgebot / Neupflanzungen
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verfangen.

10.3 Schutz des Bodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.
Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischenzubegrünen.

10.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaßzu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.

11.0 Hinweise

11.1 Bodenfunde
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
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 Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.2 Altlasten
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

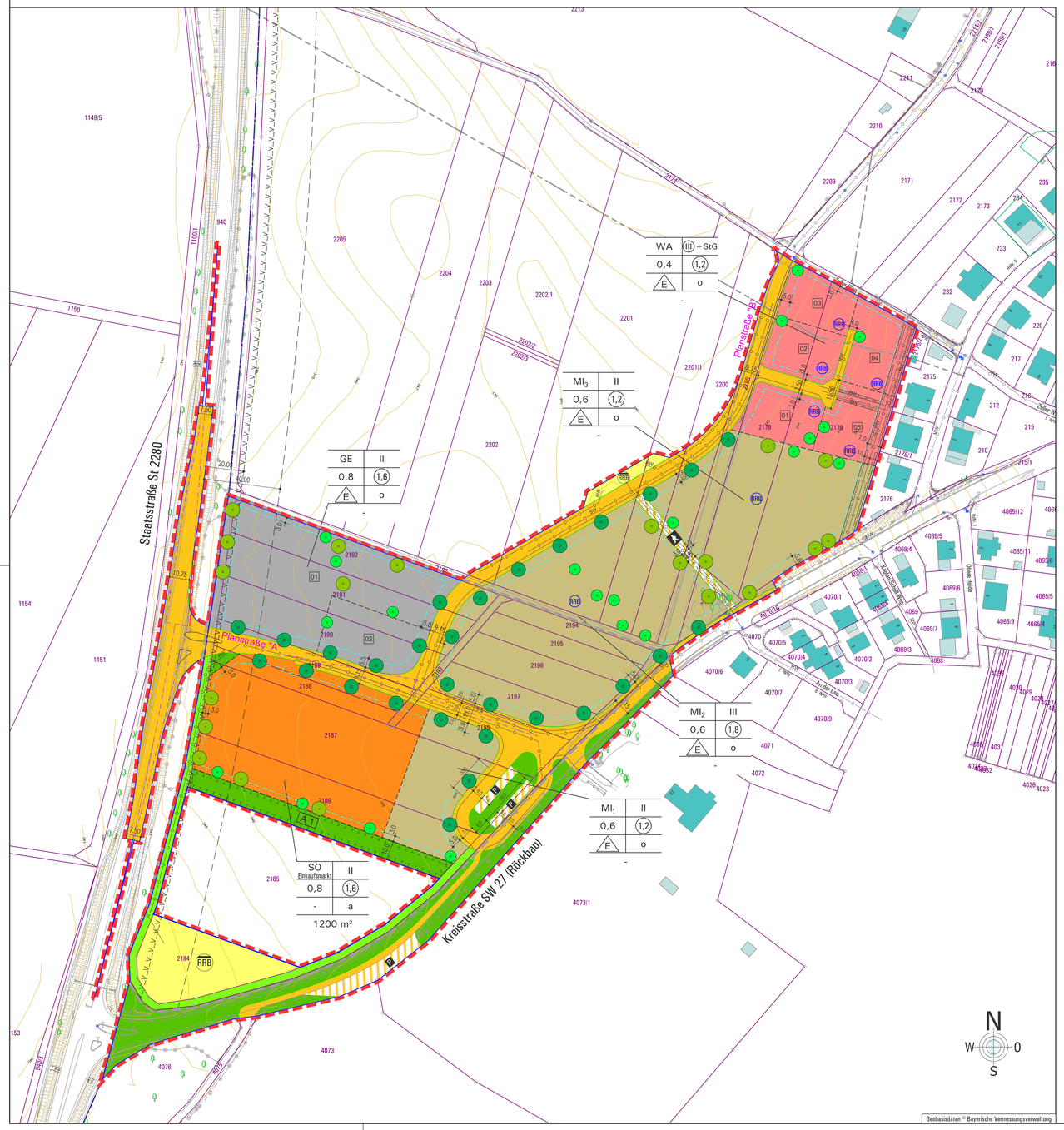
11.3 Abwasserbeseitigung
Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans wird im Trennsystem entwässert.
Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist zu beachten.
Anfallendes Niederschlagswasser wird in Teilbereichen über eine Regenrückhaltung gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt oder bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist das Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage zuzuführen.
Sowohl Regenrückhaltung als auch die Versickerungsanlagen sind unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Bewertungspunkte entsprechend Anhang A der DWA-M 153 dürfen bei der Einleitung in den Regenwasserkanal 15 Punkte (Typ G6) nicht überschreiten. Es ist zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Schweinfurt zu stellen ist.
Die Regenrückhaltung bzw. die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist mit vorzulegen.

11.4 Landwirtschaft
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

11.5 Straßen und Wege
Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb der im Bebauungsplan erfassten öffentlichen Verkehrsflächen angelegt.
Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Einbauten wie Stützkeil für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,60 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.
In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen, sind nicht zulässig.

11.6 Luft-/ Erdwärmepumpen
Bei der Planung und Errichtung von Luft-/ Erdwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schallleistungspegel LWA < 55 dB(A)), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufzustellen. Es wird auf das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LFU-Bayern vom September 2018 verwiesen.

11.7 Nachbarrecht
Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 und Art. 48 AGBGB sind zu beachten.
Die Freihaltung des Lichtraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.
Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	

- A Art der baulichen Nutzung
- B max. zulässige bzw. zwingende Zahl der Vollgeschosse
- C Grundflächenzahl GRZ
- D Geschossflächenzahl GFZ
- E Bauweise
- F Bauweise
- G maximale Verkaufsfläche

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet: Einkaufsmarkt Lebensmittel mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

- z. B. II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- z. B. (III) — zwingende Zahl der Vollgeschosse
- z. B. 0,6 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- z. B. (1,2) — Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
- 1200 m² — maximale Verkaufsfläche

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

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- E — Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- 9,15 — öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangabe und Abgrenzung zwischen Gehweg und Fahrbahn
- P — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
- öffentlicher landwirtschaftlicher Weg - Wiesenweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Abwasserbeseitigung
- RRB — Zentrales Regenrückhaltebecken - Niederschlagswasser

6. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- RRB — Private Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung:
Auf den Grundstücken sind je 10 m² befestigte Fläche 0,30 m³ Regenrückhaltevolumen anzulegen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,007 l/s je 10 m² befestigte Fläche einzustellen.
Zur Prüfung des ordnungsgemäßen Betriebs der Anlage ist der Zugang jederzeit zu gewährleisten.

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

- Bestehende unterirdische Leitungen
- Geplante unterirdisch Leitungen
- RW / SW / MW — Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal / Mischwasserkanal
- Bestehende oberirdische elektrische Leitung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme innerhalb öffentlicher Flächen erdverlegt

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

- Öffentliche Grünflächen - Randeingrünung und Wegbegleitgrün

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 10 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.

- A 1 — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

- Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung gemäß Ziff. 9.2.1.1 und Pflanzenvorschlagsliste A mit Standort- und Stückzahlbindung
- Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung gemäß Ziff. 9.2.1.2 und Pflanzenvorschlagsliste B mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung
- Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung gemäß Ziff. 9.2.1.2 und Pflanzenvorschlagsliste B mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung

10. Sonstige Planzeichen

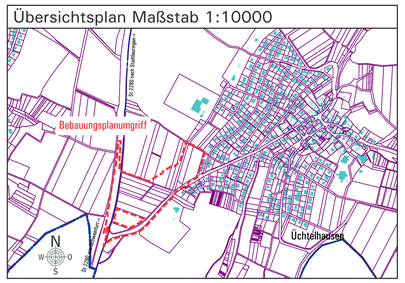
10.1 Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG
- Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayStrWG

10.2 Hinweise

- 1 — bestehende Neben- und Hauptgebäude
- 142/8 — best. Flurstücksnummern
- best. Flurstücksgrenzen
- 340 — Höhenschichtlinien alle 1,0 m
- Planstraße "A" — Straßenbezeichnung
- 01 — Bauparzellennummer
- best. Nadel/ Laubbaum bzw. Strauch / Hecke
- Bestandsaufnahme
- Geplante Grundstücksgrenze
- Abmessungen der Sichtdreiecke
Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,8 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkante hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind, Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,8 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe auch Art. 26 BayStrWG).
- Umgriff des mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.01.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Sportplatz"

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.	ANLAGE
0515	Fassung vom 07.09.2021	1	Begründung
MASSSTAB: 1:1000	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung		

	NAME	DATUM
ENTW.	Derra	Aug. 21
GEZ.	Pfaff	Aug. 21
GEPR.	Stubenrauch	Aug. 21

VORHABEN:
Gemeinde Üchtelhausen
Gemeindeteil Üchtelhausen
Baugebiet "Zeller Berg" mit
1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz"
LANDKREIS: Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER:
Gemeinde Üchtelhausen
Kirchplatz 1
97532 Üchtelhausen-Hesselbach

07.09.2021 DATUM — UNTERSCHRIFT

Ingenieurbüro
Stubenrauch
Schloßberg 3
97486 Königsberg
Tel.: 09525/98293-0
Fax: 09525/98293-9
Mail: info@ise-ing.de
07.09.2021 DATUM — Dipl.-Ing. (FH) Erika Stubenrauch

Gemeinde Üchtelhausen

Verfahrensvermerke
zum Bebauungsplan "Zeller Berg"
mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz"
in der Fassung vom 07.09.2021

Die Gemeinde Üchtelhausen hat in der Sitzung vom 07.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Zeller Berg" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentl