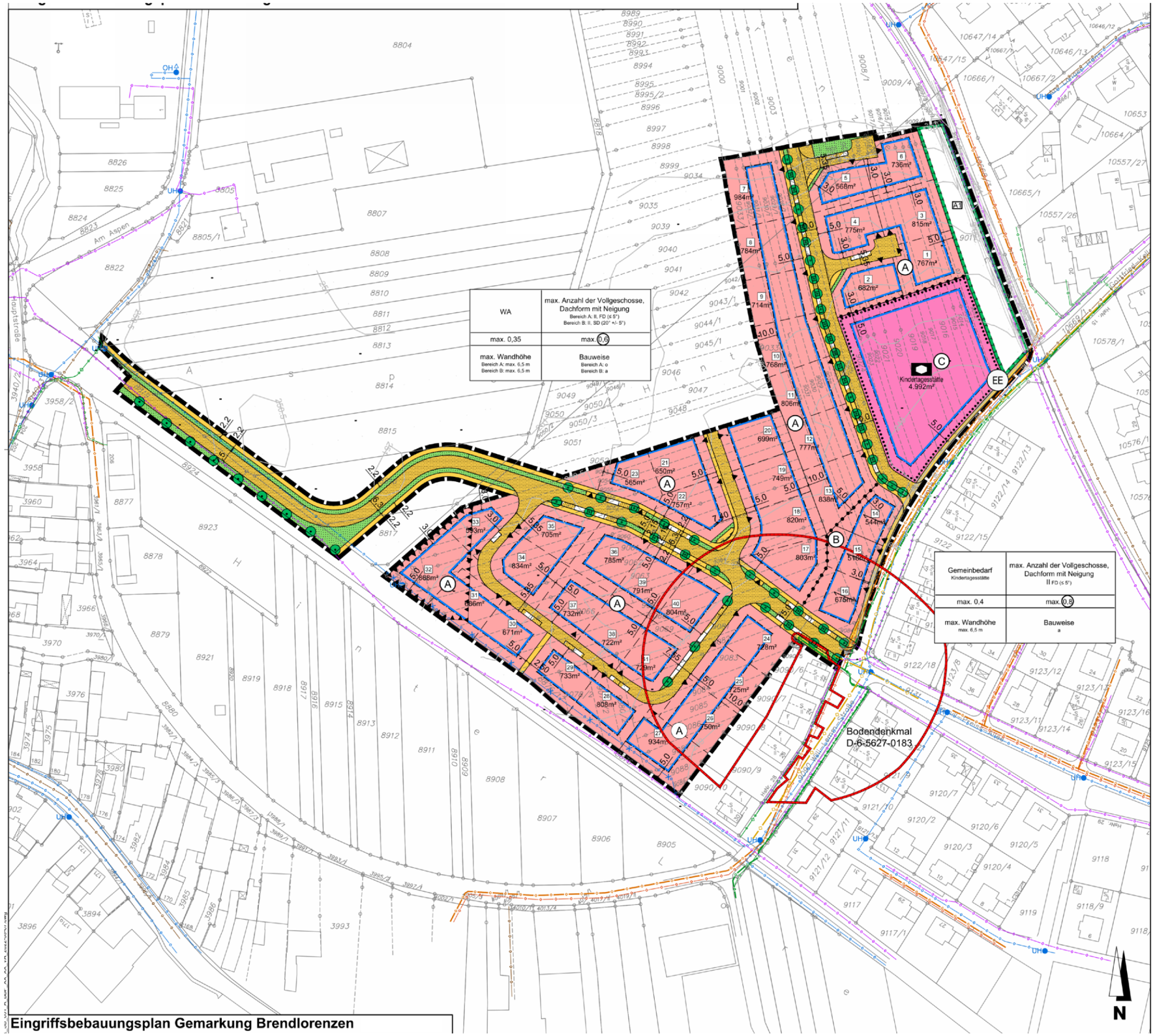
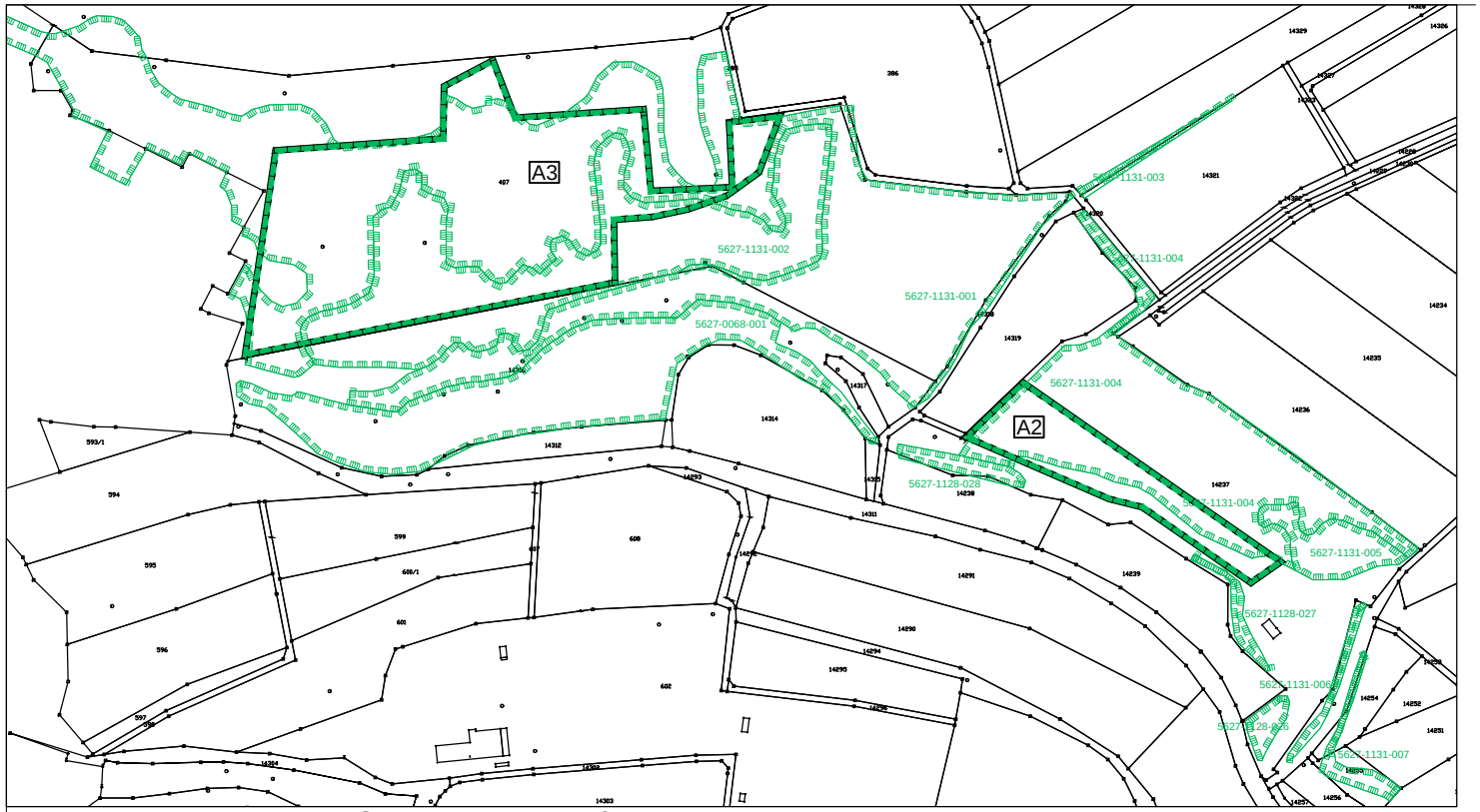


Eingriffsbebauungsplan Gemarkung Brendlorenzen



Ausgleichsbebauungsplan Gemarkung Herschfeld

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebiet „Westlich des Lebenhaner Weges, 2. EA“ erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art 2. des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung

B) max. Anzahl Vollgeschosse, Dachform und -neigung

C) max. Grundflächenzahl GRZ

D) max. Geschossflächenzahl GFZ

E) max. Wandhöhe

F) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zulässig sind nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung (z.B. Kinderkrippe, Kindergarten, Hort)

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

0,35/0,4	max. Grundflächenzahl GRZ
0,6/0,8	max. Geschossflächenzahl GFZ
II	max. Anzahl der Vollgeschosse (VG)
max. 6,5 m	max. Wandhöhe (WH)

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

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz

▼ Zwingende Ein- bzw. Ausfahrten (siehe hierzu IV Textliche Festsetzungen Nr. 1.5.1)

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

EE Erneuerbare Energien

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

best. MSP-Kabel unterirdisch (Überlandwerk Rhön GmbH)

best. NSP-Kabel unterirdisch (Überlandwerk Rhön GmbH)

best. Datenleitung unterirdisch (Überlandwerk Rhön GmbH)

best. Gasleitung unterirdisch (Bayerische Rhöngas GmbH)

best. Regenwasserkanal unterirdisch (Abwasserverband Saale-Lauer)

best. Schmutzwasserkanal unterirdisch (Abwasserverband Saale-Lauer)

best. Mischwasserkanal unterirdisch (Abwasserverband Saale-Lauer)

best. Wasserleitung + Umverlegung unterirdisch (Stadtwerke Bad Neustadt)

best. Versorgungsleitung unterirdisch Telekommunikation (Telekom)

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

Grün- und Freiflächen

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 BauGB, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

A1

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)

Anpflanzen: Einzelpflanzgebot

Erhaltung: Bäume

5627-1128-028

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: biotopkartierte Flächen mit Identifikationsnummer

10.0 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

11.0 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
hier: Überschreitung der Geruchsimmissionen gemäß der Immissionswerte der Geruchs-immissionsrichtlinie, siehe hierzu VI Hinweise Nr. 3.2)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SD / FD

Zulässige Dachformen (SD = Satteldach; FD = Flachdach)

Firstrichtung

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17	Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
9026	Flurstücksnummern
	Grenzsteine
249	Höhenschichtlinie (Meterlinie)
	Vorhandene Flurgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenze
8,0	Bemaßung
35	Parzellennummer
757m²	Geplante Parzellengrößen (Circaangaben in m²)

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, § 4 BauNVO)

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

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, können gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Für einen Bereich wird Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig sind nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung (z.B. Kinderkrippe, Kindergarten, Hort) sowie dazugehörige Nebenanlagen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): WA: max. 0,35
Gemeinbedarf: max. 0,4

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ): WA: max. 0,6
Gemeinbedarf: max. 0,8

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse:

Bereich A: max. 2 Vollgeschosse (II)

Bereich B: Hauptbaukörper zwingend 2 Vollgeschosse (E+I)
Anbauten max. 2 Vollgeschosse

Bereich C: max. 2 Vollgeschosse (II)

1.2.4 Höhenfestsetzungen:

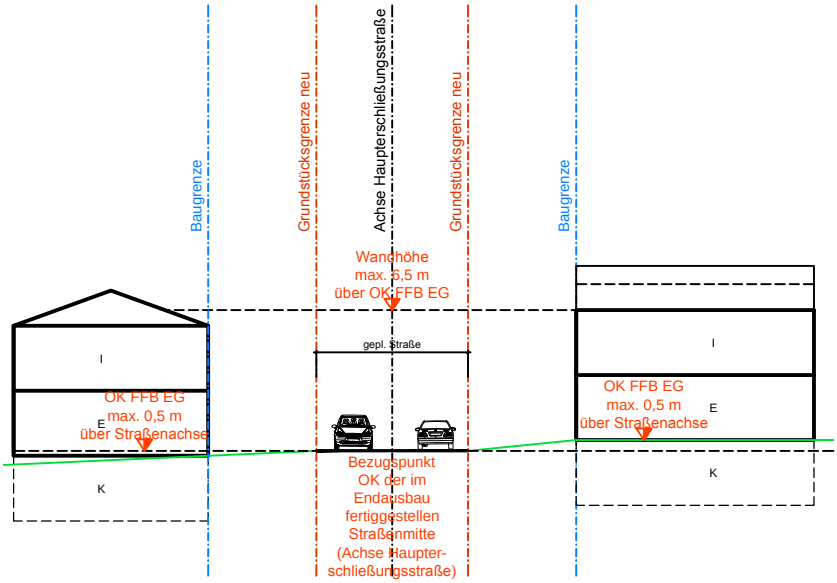
Die maximale Wandhöhe an der Traufseite wird mit max. 6,5 m für die einzelnen in der Planzeichnung dargestellten Bereiche wie folgt festgesetzt (siehe Skizze 1):

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) festgelegt. Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss darf max. 0,5 m über der Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte (Haupterschließungsstraße) liegen.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der OK Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite (Erschließungsseite) festgesetzt (siehe Skizze 2). Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt jene Straße von der das Gebäude erschlossen wird.

Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe bei Satteldächern wird der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut festgelegt.

Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe bei Flachdächern wird die Oberkante der Attika festgelegt.



Skizze 1

Skizze 2

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

1.3.1 Bereich A:
Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3.2 Bereich B:

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die südlichen bzw. nördlichen Anbauten an die Hauptgebäude können als unmittelbare Grenzbauten ausgeführt werden. Von der Größe muss sich der Anbau eindeutig dem Hauptgebäude unterordnen. Er darf max. 2/3 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen und muss von den Außenkanten des Hauptgebäudes jeweils mindestens 1,0 m einrücken.

Falls auf den Baukörper zwischen den jeweiligen Hauptbaukörpern und der Grundstücksgrenze verzichtet wird, ist die Straßenfront durch eine Mauer mit einer Mindesthöhe von 1,8 m zu schließen. Die Mauer ist in der Verlängerung der nordöstlichen bzw. südöstlichen Gebäudeflucht der Garage des Nachbargrundstücks zu errichten.

1.3.3 Bereich C:

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die Gebäudelänge darf 50,0 m Gesamtlänge überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.5 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 Abs. 1 BauNVO)

1.5.1 Bereich A:

Garagen- und Carportzufahrten sind zwingend vorgegeben.

Bereich B:

Die Garagen- und Carportzufahrten sind zwingend vorgegeben.

Die Garagen sind zwingend mit dem Hauptgebäude zu verbinden.

Die Mindestbreite der Garagen wird mit 6,0 m festgesetzt.

1.5.2 Zusätzliche Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straße und Gebäudevorderkante bzw. Gebäudeflucht zulässig. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen muss über die Garagen- bzw. Carportzufahrt erfolgen, die eine Gesamtbreite von 5,0 m nicht überschreiten darf.

1.5.3 Darüber hinaus sind bei der Gestaltung der Stellplätze die Vorgaben der Kfz-Stellplatz-Satzung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

1.5.4 Je Parzelle ist eine untergeordnete Nebenanlage (bis 9m²), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.5 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unzulässig.

1.5.6 Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung (Wärmepumpen und Klimaanlagen) sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen davon sind Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern.

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

Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach der Kfz-Stellplatz-Satzung der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale in ihrer jeweils gültigen Fassung.

1.7 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Carports und Nebengebäuden sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen "Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen" der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten.

Nicht zugelassen sind Schwarzdeckenflächen und geschlossene Betonflächen.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

1.9 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

1.9.1 Bereich A:

Die Abstandsflächen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

1.9.2 Bereich B:

Die Abstandsflächen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Dabei gilt der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, sodass die Abstandsflächen durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt sind (das Tiefenmaß der Abstandsfläche kann reduziert werden).

1.9.3 Bereich C:

Die Abstandsflächen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

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

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

2.1 Zu den Bauantragsunterlagen ist ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen.

2.2 Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzte Baumreihe ist dauerhaft zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind Bäume nach Artenliste 1 oder 2 (Ziffer 2.6) in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm zu verwenden.

Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Baumbestände Schutzvorrichtungen vorzuhalten, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.

2.3 Die öffentliche Grün- und Freiflächen entlang der geplanten westlichen Zufahrt sind als blütenreicher Saum zu entwickeln. Bei Neuansaat ist ausschließlich autochthones Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland) zu verwenden. Die Saatgutzusammensetzung ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

2.4 Zur Begrünung des Baugebietes sind im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen mindestens 46 hochstämmige Straßenbäume entsprechend der Artenliste 5 (Ziffer 2.6) zur Untergliederung des Mehrzweckstreifens anzupflanzen.

Die Flächen unter den Bäumen sowie die Grünflächen, welche dem Straßenraum zuzuordnen sind, sind als Blühwiese mittels autochthonem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 21 – Hessisches Bergland) dauerhaft zu begrünen. Die aktuellen „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der FLL sind zu beachten. Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unteririschen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen.

2.5 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) in den Bereichen A und B sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, Kunstrasen ist nicht zulässig. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten), sind im Bereich privater Grün- und Freiflächen nicht zulässig. Bei der Auswahl von Gehölzen sind primär standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend den Artenlisten 1, 2, 3 und 4 (Ziffer 2.6) zu verwenden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Bereich C sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze oder Spielbereiche benötigt werden, der Nutzung als Kindertagesstätte entsprechend gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Dabei sind giftige und stachelige Pflanzen auszuschließen. Kunstrasen ist nicht zulässig.

Bei der Auswahl von Gehölzen sind primär standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend den Artenlisten 1, 2 und 3 (Ziffer 2.6) zu verwenden. Die mit (D) und (+) gekennzeichneten Sträucher der Artenliste 3 (Ziffer 2.6) sind nicht zu verwenden.

Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen gemäß Artenliste Laubgehölze, Obstgehölze und Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken (Artenliste 1-3, Ziffer 2.6).

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.

2.6 Die Liste standortgerechter Gehölzarten stellt eine Auswahl bzw. Empfehlung dar und ist nicht als vollständig zu betrachten.

Artenliste 1: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 4.1)
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 12/14

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 2: Obstgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 10/12

Apfel in Sorten:
„Brettacher“, „Engelberger“, „Erbachshöfer“, „Goldparmäne“, „Hauxapfel“, „Jakob Lebel“, „Landsberger Renette“, „Maunzenapfel“

Birne in Sorten:
„Großer Katzenkopf“, „Gellerts Butterbirne“, „Gelbmostler“, „Weilersche Mostbirne“

Kirsche in Sorten:
„Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Büttners Rote Knorpelkirsche“, „Haumüllers Mitteldicke“

Pflaume in Sorten:
„Bühler Frühzwetschge“, „Fränkische Hauszwetschge“, „Wangenheims Frühzwetschge“, „Graf Althans Reneklode“, „Große Grüne Reneklode“, „Mirabelle von Nancy“

Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 4.1)

Pflanzmindestgröße: Strauch, 2xv, h 60-100

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (+)
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (+)
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn (D)
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn (D)
Ligustrum vulgare	Liguster (+)
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe (D)
Pyrus communis	Holzbirne
Rosa canina	Hunds-Rose (D)
Rosa corymbifera	Hecken-Rose (D)
Rosa dumalis agg.	Artengruppe Blaugrüne Rose (D)
Sambuca nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (+)

(D) = die gekennzeichneten Pflanzen weisen Dornen oder Stacheln auf und sind nicht im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf zu verwenden.

(+) = giftige Pflanzenbestandteile

Artenliste 4: Auswahlliste Ranker, Selbstklimmer und windende Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Lonicera henryii	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Rosa div. Spec.	Kletterrose
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Clematis montana	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Gartengeißblatt
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Vitis in Sorten	
Spalierobst in Sorten	

Artenliste 5: Auswahlliste von Laubgehölze für den Straßenraum

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Carpinus betu. 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Eucommia ulmoides	Guttaperchabaum
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aria ‚Magnifica'	Mehlbeere ‚Magnifica'
Sorbus interm. 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
Sorbus latifolia 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia americana 'Redmond'	Amerikanische Linde
Tilia cordata	Winterlinde (Sorte, wie ‚Böhlje' / ‚Greenspire' / ‚Lorberg' / ‚Rancho')
Tilia tomentosa ‚Brabant'	Silber-Linde ‚Brabant'
Ulmus ‚Rebona'	Ulme ‚Rebona'
Zelkova serrata	Zelkovie

2.7 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts zu berücksichtigen.

3.0 Ausgleichsmaßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

3.1 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch das Bauvorhaben ein Kompensationsbedarf von 23.387 m². Intern kann durch die östliche Grünfläche ein Ausgleich von 1.963 m² erbracht werden. Es verbleibt ein Bedarf von 21.424 m². Dieser wird extern auf dem Flurstück 14237, Gmkg. Herschfeld (Teilfl.; A2) und dem Flurstück 407, Gmkg. Herschfeld (Teilfl.; A3) ausgeglichen. Insgesamt wird somit ein Ausgleich von 23.387 m² erbracht.

Ausgleichsfläche A1 - intern

Bestand: Acker, Straßenbegleitgrün, strukturarmer Graben

Entwicklungsziel: Grünzug mit artenreicher und extensiv genutzter Grünfläche und naturnah gestaltetem Graben zur Weiterführung der südlich angrenzenden Grünstruktur (Ausgleichsfaktor 1,0)

Maßnahmen:

- Pflanzung von sechs klein- bis mittelkronigen Laubbäumen gebietseigener Herkunft gem. Artenliste 1 oder hochstämmige Obstgehölze gem. Artenliste 2; Zum landwirtschaftlich genutzten Lebenhaner Weg sind für Bepflanzungen Abstände von mind. 2,5 m einzuhalten.
- Naturnahe Gestaltung (Modellierung) des geradlinigen Wegseitengrabens am Lebenhaner Weg mit leicht geschwungener Linienführung, unterschiedlichem Quer- und Längsprofil, Uferabflachung.
- Ansaat der Grabenböschungen mit autochthonem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland) für Böschungen zum Schutz vor Erosion. Die Saatgutzusammensetzung ist vorab mit der UNB abzustimmen.
- Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese durch Einsaat von autochthonem Regiosaatgut des Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland. Die Saatgutzusammensetzung ist vorab mit der UNB abzustimmen.
- Punktuelle Bereitstellung von Rohbodenstandorten für die spontane Ansiedlung von Pflanzen und Tieren.
- Die Extensivwiese und die Grabenböschungen sind ein- bis zweischürig zu mähen, um die Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes zu gewährleisten. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden, Wachstumsreglern, Rodentiziden und weiteren Bioziden ist unzulässig. Eine Ausnahme besteht bei flächigem Vorkommen von Neophyten. In diesem Fall ist Rücksprache mit der UNB zu halten.

Ausgleichsfläche A2 und A3 - extern

Bestand: degradierter Magerrasen mit starker Verbuschung

Entwicklungsziel: artenreiche Magerwiese (A2: 7.447 m², A3: 35.400 m²; Ausgleichsfaktor 0,5)

Maßnahmen:

- Erstinstandsetzung der Fläche durch Entbuschung; es sind 5 - 10 % der Gehölze zu erhalten.
- Nach der Erstinstandsetzung im Winter sind die Flächen zu Beweiden, zusätzlich sind die Flächen 5 Jahre lang in den Sommermonaten mind. 2 x von aufkommenden Gehölzen zu entbuschen.
- Nach der Herstellungsfrist von 5 Jahren sind die Flächen weiterhin durch einen landwirtschaftlichen Betrieb zu beweiden.

3.2 Vollzugsfristen

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen abzuschließen. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Baumaßnahmen herzustellen.

4.0 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

V1 - Erhalt und Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen

Die bestehenden Baumreihen und Hecken, welche an das Plangebiet angrenzen bzw. innerhalb liegen, sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Gehölze durch Schutzzäune vor einer möglichen Beeinträchtigung durch den Baustellenbetrieb zu schützen.

V2 - Vergrämung und Schutz von Zauneidechsen

Für die wegbegleitenden Saumbereiche im Westen, die innerhalb des Plangebietes liegen, ist eine Vergrämung durch regelmäßige, kurze Mahd notwendig. Die Mahd erfolgt ab Mitte März bis zum Baubeginn und ist alle 2 bis 3 Wochen zu wiederholen, das Mahdgut ist zu entfernen. Zwischen dem 01. Oktober und dem 15. März kann auf die Mahd verzichtet werden.

Nach erfolgter Vergrämung muss ein Amphibienzaun gestellt werden, um Zauneidechsen daran zu hindern in den Baubereich zu laufen bzw. diesen erneut zu besiedeln. Es ist entlang des südwestlich verlaufenden Geh- und Radweges ein ortsfester Kleintierschutz- oder Amphibienzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) aufzustellen. Der Zaun ist 10 cm in das Erdreich einzugraben und von der Eingriffseite her sollen die Zäune übersteigbar (z.B. mittels Aufschüttung eines kleinen Erdwalls) gemacht werden. Der vom Eingriff betroffene Lebensraum ist anschließend von einer Fachperson auf Individuen abzusuchen, welche ggf. in angrenzende Habitatbereiche umzusiedeln sind.

5.0 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Geplante Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

5.2 Außenwandbehandlung (Bereich A und B)

Die Fassaden sind als Putzflächen oder als Verschalungen aus Holz, Faserzement oder HPL Platten auszuführen. Sie sind in gebrochenen weißen bzw. hellen, gedeckten Sand- oder Erdfarben herzustellen. Grelle und leuchtende Farben sowie glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

5.3 Dachgestaltung, Dacheindeckung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dächer sind wie nachfolgend erläutert zulässig. Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, Tonnen- und Zeltdächer sind nicht zulässig.

5.3.1 Bereich A und C

Dachform:
- Flachdach (≤ 5°) für Haupt- und Nebengebäude, einschließlich Garagen, Carports und Anbauten
- Die Attika des Flachdachs ist horizontal umlaufend mindestens in der Höhe der OK Dachhaut bzw. der OK Pflanzsubstrat zu führen.

Dacheindeckung:
- Zu 100 % extensive Dachbegrünung, mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm, ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten.
- Die begrünte Dachfläche ist mit geeigneten Sedumpflanzen, Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.
- Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Dachterrassen:
- Dachterrassen auf Flachdächern sind bis zu einer Größe von 25% der Dachfläche zulässig.

5.3.2 Bereich B

Dachform:
- Hauptgebäude - Satteldach (20° +/- 5°)
- Nebengebäude, einschließlich Garagen, Carports und Anbauten - Flachdach (≤ 5°)

Dacheindeckung:
- Hauptgebäude - Ziegel- oder Betondachsteine in roter, rot-brauner oder grauer Farbgebung
  - extensive Dachbegrünung
- Nebengebäude, einschließlich Garagen, Carports und Anbauten - extensive Dachbegrünung
- begrünte Dachflächen sind mit geeigneten Sedumpflanzen, Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

5.4 Dachaufbauten

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 10 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig.

Darüber hinaus ist bei Flachdächern eine Aufständerung unter der Einschränkung zulässig, dass die Anlagen die Attika des Flachdaches nicht überragen dürfen.

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Ein Mindestabstand der Einfriedung zum Boden von 10 cm ist zu gewährleisten. Der Bereich C (Gemeinbedarf) ist von diesem Mindestabstand ausgenommen.

Einfriedungen sind nur in Form von senkrechten Holzstaketen/Metallzäunen und/oder standortheimischen Hecken entsprechend der Artenlisten (Ziffer 2.6; ausgenommen Artenliste 5) i.V.m. Ziffer 2.5 möglich. Jägerzäune und Mauern incl. Stützmauern aller Art sind unzulässig.

Maschendrahtzäune sind nur in dem vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Sie sind entsprechend einzugrünen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und heimische Gehölzarten entsprechend der Artenlisten (Ziffer 2.6; ausgenommen Artenliste 5) zu verwenden.

Zwischen den einzelnen Bauparzellen darf eine Zaunhöhe von 2,0 m nicht überschritten werden. An der Straßenseite sind max. 1,4 m Zaunhöhe zulässig.

5.6 Bewegliche Abfallbehälter (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

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

5.7 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen und die Anbringung von Automaten sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Darüber hinaus ist die Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 DSchG)

Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 DSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal „D-6-5627-0183 - Siedlung der jüngeren Latènezeit“.

Das BLfD empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 26.8.2019 Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals durch bspw. Umplanungen vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. durch eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals. Als Alternative wird derzeit noch eine archäologische Untersuchung durchgeführt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Weitere Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig 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 Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VI HINWEISE

1.0 Landwirtschaftliche Immissionen

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.) als zumutbar hinzunehmen.

2.0 Regenwasserbewirtschaftung - Zisternen

Die Nutzung bzw. das Sammeln des anfallenden unverschmutzten Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

3.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Das Gutachten vom Büro IBAS (Stand 16.03.2021) zur Schalltechnischen Untersuchung zur Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet zeigt auf, dass sowohl beim Gewerbelärm wie auch der Geräuscheinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie bei einzelnen Spitzenpegeln die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

3.2 Hinsichtlich Geruchsimmissionen stellt das Gutachten vom Büro Wölfel (Stand 10.09.2020) fest, dass die zu erwartenden Geruchsimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb und den Wertstoffhof größtenteils unterhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von 10 % für Wohn- und Mischgebiete liegen. Lediglich im südwestlichen Bereich des Plangebietes, auf den Parzellen 31, 32 und 33 sind geringfügige Überschreitungen in Höhe von 1 - 3 % zu erwarten.

VII VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale hat in der Sitzung vom 15.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich des Lebenhaner Weges, 2. EA“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Der Stadtrat hat am . . . . . den Vorentwurf des Bebauungsplans „Westlich des Lebenhaner Weges, 2. EA“ in der Fassung vom . . . . . gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Westlich des Lebenhaner Weges, 2. EA“ wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . stattgefunden.

3.0 Der Stadtrat hat am . . . . . den Entwurf des Bebauungsplans „Westlich des Lebenhaner Weges, 2. EA“ in der Fassung vom . . . . . gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Westlich des Lebenhaner Weges, 2. EA“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . stattgefunden.

4.0 Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale hat mit Beschluss des Stadtrates vom . . . . . den Bebauungsplan „Westlich des Lebenhaner Weges, 2. EA“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, den . . . . . .

Werner,
Erster Bürgermeister

5.0 Die Satzung über den Bebauungsplan „Westlich des Lebenhaner Weges, 2. EA“ wurde am . . . . . ausgefertigt.

Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, den . . . . . .

Werner,
Erster Bürgermeister

6.0 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Westlich des Lebenhaner Weges, 2. EA“ wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, den . . . . . .

Werner,
Erster Bürgermeister

Nr.	Änderungen	geänd.	Autor	gepr.	Autor

Projekt:

Stadt Bad Neustadt a.d. Saale

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Leistungsphase:

VORENTWURF

Planinhalt:	Plan-Nr.:	Maßstab:		m, cm
Bebauungsplan Baugebiet "Westlich des Lebenhaner Weges, 2. EA"	SB 001			
	Anlage:	gez.	has	09.2022
	Proj.Nr.: **196783**	gepr.	mas	09.2022

Vorhabensträger:

. . . . . .

Datum Unterschrift

Stadt Bad Neustadt a.d. Saale
Rathausgasse 2
97616 Bad Neustadt a.d. Saale

Entwurfsverfasser:

15.09.2022 . . . . . .

Datum Unterschrift

BAURCONSULT
ARCHITEKTEN . INGENIEURE
Adam-Opel-Straße 7 . 97437 Haßfurt . T +49 9521 696 0