



Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- (0,8)** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- E+D** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o** offene Bauweise
- FH 8,50 m** maximal zulässige Firsthöhe in Meter
- SD** zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach
- 20°-45°** Dachneigung 20°-45°
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Wohnweg
- Fläche für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltung
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schollbrunn, die Fläche ist von Überbauung und Gehölzaufwuchs freizuhalten
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Gestaltung des Ortsrandes und Einbindung des Rückhaltebeckens
- Aufschüttung / Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers

Pflanzgebote

- Baumpflanzung ohne Standortbindung (Bäume 2/3 Wuchsordnung) Bindung nach Stückzahl, Arten gemäß Auswahlhilfe, Mindestqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 2x verschult, Stammumfang 8-10 cm
- Baumpflanzung (Bäume 1. - 3. Wuchsordnung) mit Standortbindung, Bindung nach Stückzahl, Arten gemäß Auswahlhilfe; Mindestqualität: Hochstamm 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm.
- Hecken, mit Bindung nach Anzahl der Pflanzreihen (hier: mind. 2-3; Pflanzabstand 1 x 1,5 m), nach Arten gemäß Auswahlhilfe; Mindestqualität: Str. 1x verschult, 70-90 cm hoch.
- Hecken, mit Bindung nach Anzahl der Pflanzreihen (hier: mind. 1), nach Arten gemäß Auswahlhilfe; Mindestqualität: Str. 1x verschult, 70-90 cm hoch.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)
- Gebietsinterne Ausgleichsfläche A1 südliche Randeingrünung
- Externe Ausgleichsfläche A2

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurnummern
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien (in m ÜNN)
- geplante Höhe Straßenkörper
- Bemaßung
- Gestaltung des Straßenraumes
- Böschung zur Herstellung des Rückhaltebeckens und einer offenen Regenwasserrinne / Mulde

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Die maximale Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der westlichen Außenwand und der oberen Kante des Firstes.
- Mögliche Gebäudetypen**
Max. FH = 8,50 m
SD 45° 1 VG + DG
SD 20° 2 VG

- 3. Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4. Geländeveränderungen**
4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Böschungen sind mindestens im Verhältnis 1:2 auszubilden. Gegenüber den Nachbargrundstücken und zur Landschaft bzw. zum Regenrückhaltebecken sind Aufschüttungen und Abgrabungen stets mit Böschungen abzufangen.

- Zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens sind Aufschüttungen und Abgrabungen jeweils von maximal bis zu 3,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
- 4.2 Einbindung der Erschließungsstraße**
Höhenunterschiede, die durch den Bau der Erschließungsstraße verursacht sind, werden durch Böschungen auf den privaten Flächen abgefangen. Diese sind vom privaten Eigentümer zu dulden. Ein Abgraben von Böschungen, die die Fahrbahn abstützen, ist nicht zulässig. Die Böschungen sind mindestens im Verhältnis 1:1,5 auszubilden und zu bepflanzen.
 - 4.3 Stützmauern**
Außerhalb der Baugrenzen sind Stützmauern im Bereich von Garagen und Carports sowie deren Zufahrten zur Geländeabfangung bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m auch an den Grundstücksgrenzen zulässig.

- 5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO**
Es sind je Wohneinheit auf dem Grundstück zwei Stellplätze vorzusehen.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garagen, Carports sowie Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 3,0 m Länge freizuhalten. Die Seiten- und Rückwände von Garagen und Carports sind um 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,00 m. Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der westlichen Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Diese Dächer sind ab einer Dachfläche von 12 m² zu begrünen. Zusätzlich sind für Garagen und Carports Satteldächer in der Neigung und Eindeckung des Hauptgebäudes zulässig.

- 6. Gestaltung baulicher Anlagen**
6.1 Fassadengestaltung
Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Stichtmauerwerk, Glas sowie begrünte Fassaden zulässig. Als Fassadenfarben sind erdfarbene, gedeckte Töne, abgetöntes Weiß oder Grautöne zu verwenden. Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
6.2 Dachgestaltung
Als Dachdeckung sind naturrote, braune, graue oder anthrazitfarbige Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Außerdem sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen zulässig. Andere glänzende oder spiegelnde Eindeckungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 35° zulässig. Sie müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Gebäudeseite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 3,00 m (Außenmaß der Seitenwände). Der Mindestabstand der Dachgauben und Dachliegefenster beträgt: untereinander 1,20 m, zum Ortsgang 2,00 m und zum First 0,50 m.

Nutzung solarer Strahlungsenergie
Die Module von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind bei Satteldächern nur parallel zur Dachhaut bzw. in dachintegrierter Bauweise zulässig, auf den Flach- und Pultdächern der Nebengebäude auch in aufgeständerter Ausführung.

- 6.3 Anpassungsgebot**
Zusammengebauete Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für:
- Dachform und Dachneigung
- Material, Form und Farbe der Dacheindeckung
- Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
Maßgebend für die Gestaltung ist das zuerst vorhandene Gebäude.

- 7. Einfriedungen**
Als Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölzhecken (mindestens 70% heimische Arten), Holzlattenzäune sowie Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune in braunen, grauen oder grünen Farbönen zulässig. Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune als Einfriedung zum Straßenraum sind mit Laubgehölzhecken (mindestens 70% heimische Arten) zu hinterpflanzen.
Eine Bespannung (Vor- oder Hinterrspannung) von Einfriedungen ist unzulässig. Ebenso unzulässig sind Einfriedungen aus Stacheldraht.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 1,30 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante oder dem anstehenden Gelände. Bei der Errichtung einer Stützmauer zum Straßenraum (maximal zulässige Höhe 1,50 m) darf die Gesamthöhe der Einfriedung (inklusive Stützmauer) eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung bezieht sich ausschließlich auf Zäune, nicht auf Einfriedungen aus reinen Hecken oder Heckenhinterpflanzungen.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken, zum Rückhaltebecken und zur Landschaft sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.

- 8. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO**
Die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasser aufnehmen dürfen zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen, wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:
Ein Mindestanteil von 40 % der privaten Grundstücksflächen ist als Vegetationsfläche auf belebtem Oberboden anzulegen und zu erhalten.

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Okopflaster) zu befestigen. Eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers ist auch über die belebten Bodenschichten zulässig. Der Umfang der befestigten Flächen ist hierbei auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze / Carports in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe und der Verwendung als „mineralische Muldschicht“ nicht zulässig.

Auch dauerhafte reine Folienabdeckungen zur Überdeckung der Bodenoberfläche sind unzulässig. Teichflächen sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen oder Kleingewässern zulässig.

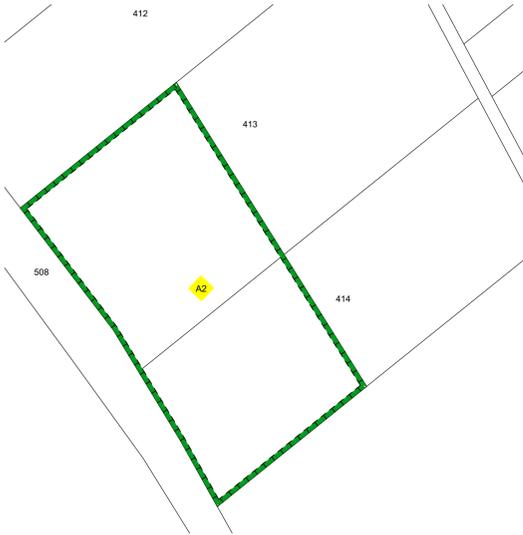
- 9. Grünordnung**
9.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)

Die Ausgleichsfläche A1 und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Gebietsinterne Ausgleichsfläche A1 südliche Randeingrünung
Entwicklungsziel:
Landschaftliche Hecke mit artenreichen Gras- und Krautsäumen Breite = 8 m
Maßnahmen:

- Pflanzung einer 2-4reihigen Hecke aus standortheimischen Straucharten (Vorkommensgebiet 4.1 - Westdeutsches Bergland - Spessart-Rhön-Region)
- Ansaat artenreicher Gras- und Krautsäume (Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland),
- 1-2schürige Mahd mit Entnahme des Mähguts, ohne Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln,
- Anlage einer Entwässerungsmulde mit asymmetrischen Böschungen und wechselnder Sohlbreite; Erosionsschutz durch punktuellen Steinsatz (Buntsandstein) ohne Betonbettung.
- Optional: Zielfläche der umzusetzenden möglichen Quartierbäume von Fledermäusen (s. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V2).

Gebietsinterne Ausgleichsfläche A2 "Hofberg"
Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr.: 413, 414 / Gmkg. Schollbrunn - 6.790 m²



Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Fl.Nr. 413 und 414, Gemarkung Schollbrunn, werden dem Baugrundstück im Geltungsbereich (Fl.Nr. 419) zugeordnet.

Entwicklungsziel:
Arten- und strukturreiches Dauergrünland (Biotoptyp G212-LR6510-GU651L) in Form einer extensiv genutzten artenreichen Wiese (oder Weidefläche).

- Maßnahmen:**
- Umwandlung von Acker in Grünland durch Ansaat mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft artenreiche Mischung - HK 21 Hessisches Bergland) oder durch Mähgutübertragung,
 - Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
 - 2schürige Nutzung mit Entnahme des Mähguts (1. Schnittzeitpunkt ab 15. Juni)(alternativ: extensive Beweidung),
 - Belassen von Altgrasstreifen „über den Winter“ auf 10 % der Fläche(Schutz von Überwinterungsstätten von Insekten),
 - Sollten sich Nahrungspflanzen „Großer Wiesenknopf“ auf der Ausgleichsfläche entwickeln, ist eine Bewirtschaftungsruhe vom 15.06. - 01.09. zu beachten.

9.2 Pflanzgebote
Gehölzauswahl
In den Ausgleichsflächen sind ausschließlich standortheimische Arten gebietsheimischer Herkunft (Vorkommensgebiet „Westdeutsches Bergland - Spessart-Rhön-Region“) zulässig. Bei der Artenauswahl sonstiger Pflanzgebote sind Baumarten zulässig, die in der aktuellen (oder letztgültigen) Fassung der GALK (Liste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter in Deutschland) aufgeführt sind, sowie die in der Auswahlhilfe aufgeführten Gattungen, Arten und Sorten. Den Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 12 m²) zur Verfügung zu stellen. Nadelgehölze sind als Nachweis der Pflanzgebote nicht zulässig.

Auswahlhilfe Gehölze vgl. Begründung zum Bebauungsplan.

- 9.3 Erhaltungsgelote**
Die anzupflanzenden Sträucher und Bäume, die anzulegenden Wiesen-/Weideflächen sowie Gras- und Krautsäume sind fachgerecht in ihrem Wuchs zu fördern und zu entwickeln sowie bei Ausfall binnen 9 Monaten gleichwertig zu ersetzen.

9.4 Vollzug und Vollzugsfristen
Die Ausgleichsflächen A1 und A2 sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn der öffentlichen Erschließung anzulegen. Die sonstigen Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohnhäuser auf privaten Grundstücksflächen bzw. 1 Jahr nach der Erschließung auf öffentlichen Flächen zu vollziehen.

- 10. Regenrückhaltebecken**
Die Böschungen, Bermen und die Sohle sind, soweit nicht mit Gehölzen bepflanzt, mit artenreichen Wiesen- oder Saummischungen (gebietseigene Herkunft) anzulegen und zu entwickeln.
Auf einem Drittel der Sohlfläche sind Mulden (Vertiefungen) mit 20 50 cm Tiefe unterhalb der Ablaufhöhe anzulegen.

- 11. Artenschutz**
Besonderer Artenschutz
Es sind folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:
V1 Sicherung angrenzender Lebensstätten.
V2 Eine Beseitigung und Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Potenitielle Quartierbäume von Fledermäusen
Eine Fällung ist nur in der Zeit vom 11.09. bis 31.10. unter fledermauskundiger Begleitung zulässig. Sie ist auch in der Zeit vom 31.10. 28.02. zulässig, wenn die entsprechend möglichen Quartiere in der Zeit von 11.09. - 31.10. fachgerecht mit Reusenverschlüssen (Ein-Weg-Verschlüsse) versehen wurden.

Die Baumaßnahmen (oder Bäume) mit den möglichen Quartieren sind fachge- recht abzuschneiden und im räumlichen Zusammenhang wieder funktionsfähig aufzustellen oder einzusetzen (Bereich der geplanten Randeingrünung oder im Umfeld von 300 m).

V3 Die Baufeldräumung (Ackerland) ist außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (01. Oktober bis 28. (28.) Februar). Ist dies nicht möglich, ist die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Vögel mit geeigneten Maßnahmen außerhalb der Schutzzeit zu verhindern (z.B. durch Umbruch, Schwarzbrache, Sicherung kurzrasiger Vegetation). Der Zustand ist bis zu Beginn der Bauarbeiten zu erhalten. Alternativ ist ein Baubeginn möglich, wenn nach vorheriger Beguehung durch eine Fachkraft (Biologe, ...) keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

V4 Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag an transparenten und spiegelnden Fassadenwie „Vogelschutzglas“, Jalousien, Beschränkung der Größe, ... insbesondere in Ausrichtung zu Ausgleichsflächen und zur Landschaft.

Es sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
Maßnahme CEF 1 „Fledermäuse“
Zusätzlich zur Umsetzung der im Gebiet befindlichen, potentiellen Quartierbäume von Fledermäusen (s. Vermeidungsmaßnahmen V2) sind je betroffener Baum 2 Fledermauskästen sowie ein „Ablenkkasten“ für Singvögel im funktionalen räumlichen Zusammenhang der Lebensstätten der Fledermäuse (in bis ca. 500 m Entfernung) auf öffentlichen Flächen fachgerecht einzurichten. Zeitpunkt der Maßnahme: möglichst frühzeitig - zwingend vor Umsetzung der potentiellen Quartierbäume.

Textliche Hinweise

- 1. Starkniederschläge**
Es wird empfohlen, die Gebäude so zu gestalten, dass bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante Wasser infolge Starkregen oberflächlich abfließen und dadurch nicht in das Gebäude eindringen kann (z.B. durch einen Sockel). Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

2. Umgang mit Niederschlagswasser
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Gemäß § 55 WHG wird anfallendes Niederschlagswasser getrennt von häuslichem Schmutzwasser beseitigt, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es sollte in Zisternen gespeichert werden, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser sollte in das Grundwasser versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadenlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadenlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENWG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENWG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen.

3. Wasserabgabesatzung und Entwässerungssatzung
Die Wasserabgabesatzung und die Entwässerungssatzung der Gemeinde Schollbrunn sind zu beachten.

4. Auffinden von Bodendenkmälern
Werden bei den Grabungsarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, so ist der Fund der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 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 (Art. 8 BayDSchG).

5. Leitungen
Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

6. Schutz des Mutterbodens
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§§ KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten hochwertigen Verwendung zuzuführen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und ggf. die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

7. Schutz des Grundwassers
Bei Bauarbeiten ist eine Versmutzung des Grundwassers nach dem Stand der Regel der Technik zu vermeiden. Die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes gemäß der Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz sind zu berücksichtigen.

8. Sonstiger Artenschutz
Beleuchtung Bei der Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen (Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Ausrichtung der Beleuchtung darf nur von der freien Landschaft abgewandt erfolgen. **Sonderstrukturen**
Es wird die Anlage von Sonderstrukturen für Reptilien und Amphibien in Form von Lesesteinen und Totholz empfohlen, z.B. im Bereich der geplanten Randeingrünung und des Regenrückhaltebeckens.

9. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsfälle i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

10. Hebeanlage
Sofern kein Gefälle zum Kanal gegeben ist, ist eine Hebeanlage erforderlich. Die entstehenden Kosten sind durch den Eigentümer zu tragen.

Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Schollbrunn hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.02.2022 die Aufstellung der des Bebauungsplanes "Zur Kartause" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom mit Schreiben vom in der Zeit vom bis beteiligt.
- 3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat nach amtlicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die auszuliegenden Unterlagen wurden vom bis im Internet veröffentlicht.

4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom in der Zeit vom bis beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach amtlicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die auszuliegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.

4) Die Gemeinde Schollbrunn hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5) Ausgefertigt
Schollbrunn, den

(Siegel) (T. Kohlröß, 1. Bürgermeisterin)

6) Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Schollbrunn, den

(Siegel) (T. Kohlröß, 1. Bürgermeisterin)

Rechtliche Hinweise

Kartengrundlage
©Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von

- BauGB Baugesetzbuch i. d. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- BayBO Bayerische Bauordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeinde Schollbrunn Bebauungsplan "Zur Kartause"	
ENTWURF M 1:1.000	
aufgestellt: 18.05.2022 geändert: 10.07.2024	bearbeitet: Saferl / Wegner gezeichnet: Saferl geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitschöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de
Martin Beil Landschaftsarchitekt	Martin Beil Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg Tel. 0931/287244 info@mb-landschaftsplanung.de