



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.

Zur Ermittlung des natürlichen Geländes sind die festgesetzten Höhenlinien linear zu interpolieren.

Mögliche Gebäudearten

Max. FH = 8,50 m

SD 20° - 45°

SD 45°

SD 20°

1 VG + DG

2 VG

3. Abstandsfächen

Die Abstandsfächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Geländeänderungen

4.1 Aufschüttungen und Abergabungen

Auffüllungen und Abergabungen sind jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Böschungen sind mindestens im Verhältnis 1:2 auszubilden.

Zur Ermittlung des natürlichen Geländes sind die festgesetzten Höhenlinien linear zu interpolieren.

Gegenüber den Nachbargrundstücken und zur Landschaft bzw. zum Regenrückhaltebecken sind Auffüllungen und Abergabungen stets mit Böschungen abzufügen. Zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens sind Auffüllungen und Abergabungen 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 Geländeabfassung 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 zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. 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 maximale Zulässige Wandhöhe (WH) 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.

Zur Ermittlung des natürlichen Geländes sind die festgesetzten Höhenlinien linear zu interpolieren.

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, Sichtmauerwerk, Glas sowie begrünte Fassaden zulässig.

Als Fassadenfarben sind erfärbare, gedeckte Töne, abgetöntes Weiß oder Grautöne zu verwenden. Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

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 Dachgiebelfenster beträgt: untereinander 1,20 m, zum Ortsgang 2,00 m und zum First 0,50 m.

Nutzung solarer Strahlungsfassaden. 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.

6.2 Dachgestaltung

Als Dachdeckung sind naturrote, braune, graue oder anthrazitfarbige Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Außerdem sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen zulässig.

Hecken, mit Bindung nach Anzahl der Pflanzreihen (hier: mind. 2-3; Pflanzabstand 1 x 1,50 m), nach Arten gemäß Auswahlliste; Mindestqualität: Str. 1x verschult, 70-90 cm hoch.

Hecken, mit Bindung nach Anzahl der Pflanzreihen (hier: mind. 1), nach Arten gemäß Auswahlliste; Mindestqualität: Str. 1x verschult, 70-90 cm hoch.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)

Gebietsinterne Ausgleichsfläche A1 südliche Randeingrünung

Externe Ausgleichsfläche A2

Pufferstreifen an Ausgleichsfläche A2

Höhenlinien (in m üNN), natürliches Gelände

Zeichnerische Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

2435

bestehende Flurnummern

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

vorgeschlagene Bebauung

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

384.50

geplante Höhe Straßenkörper

3,00

Bemaßung

Gestaltung des Straßenraumes

Böschung zur Herstellung des Rückhaltebeckens und einer offenen Regenwasserlinie / Mulde

Aufschüttung / Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers

388.0

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

9. Gründnung

9.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Böden, 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

ca. 703 m²

Die Ausgleichsfläche dient überwiegend der landschaftsoptischen Einbindung des Baugebiets in die Landschaft.

Bestand: Grünland (§ 30 BNatSchG)

Entwicklungsziel:

landschaftliche Hecke mit artenreichen Gras- und Krautsäumen Breite = 8 m, Entwässerungsmulde im Gras- und Krautsaum

Maßnahmen:

- Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus standortheimischen Straucharten (Vorkommensgebiet 4.1 - Westdeutsches Bergland - Spessart-Rhön-Region)

- Ansatz artenreicher Gras- und Krautsäume (Urspungsgebiet 21 - Hessisches Bergland).

- 1-2 schüre Mahd mit Entnahme des Mähguts, ohne Düngung und Einsatz von Pflanzendüngungsmitteln,

- Anlage einer Entwässerungsmulde mit asymmetrischen Böschungen und wechselnder Sohlbreite; Erosionsschutz durch punktuelle Steinsatz (Buntsandstein) ohne Betonbettung.

Gebietsexterne Ausgleichsfläche A2 "Hofberg"

Teilfläche der Grundstücke Fl.Nr. 413, 414 / Gmk. Schollbrunn - 6.790 m²

Es sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Maßnahme CEF 1. Fledermaus

Zusätzlich zur Umsetzung der im Gebiet befindlichen, potentiellen Quartierbäume von Fledermausen (s. Vermeidungsmaßnahmen V2) sind 8 Fledermauskästen sowie 2 „Ablenkästen“ für Singvögel im funktionalen räumlichen Zusammenhang der Lebensstätten der Fledermaus (hier: Flur-Nr. 333, 334 / Gmk. Schollbrunn) vor Funktionsverlust des möglichen Baumanzugs fachgerecht einzurichten.

Der Zeitpunkt der Maßnahme: möglichst frühzeitig - zwingend vor Umsetzung der potentiellen Quartierbäume.

Auf den o. g. gemeindlichen Grundstücken werden 2 hochstämmige Obstbäume neu gepflanzt, die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten.

Die Standorte der Fledermauskästenquartiere sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Arten schutzfachliche Begleitung

Eine artenschutzfachliche Begleitung der artenschutzrechtlichen Konflikte vermeidenden und CEF-Maßnahmen ist erforderlich.

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 wassererdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

2. Umgang mit Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Gemäß § 55 WHG wird anfallendes Niederschlagswasser getrennt, die Böschung wasserseitig versiegelt, 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 Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung (NWFRv) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFRv bzw. die TRENOG 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 gelangt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abzug von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 BayDSchG).

5. Leitungen

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

6. Schutz des Mutterbodens

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneinbruch zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zieliehrache (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wieder zuverwerten.

Beim Erdauhub 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 wieder verwendet 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 DevP) maßgeblich und ggf. die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

7. Schutz des Grundwassers

Bei Baurbeiten ist eine Verschmutzung 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.

9.4 Vollzug und Vollzugsfristen