



In blauer Schrift / blaue Markierung: Alle Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 10.07.2024

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

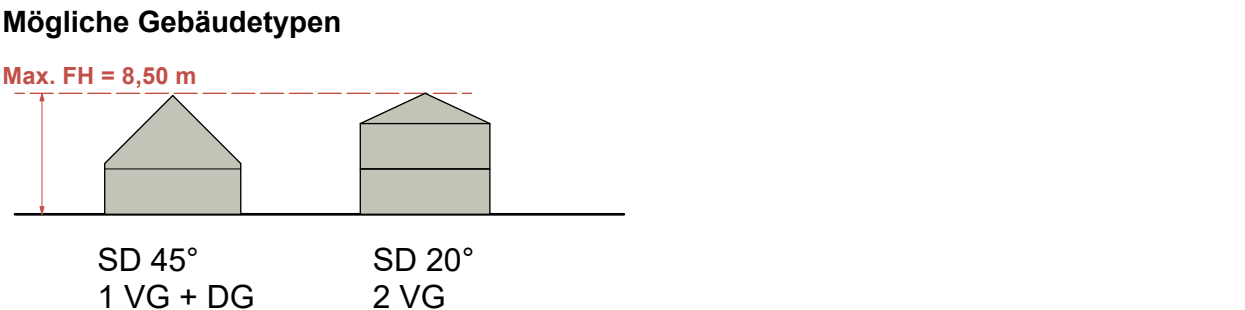
	Pflanzgebiete Baumpflanzung ohne Standortbindung (Bäume 2/3 Wuchsordnung) Bindung nach Stückzahl, Arten gemäß Auswahlliste, Mindestqualität: Hochstamm 2x verschult, Stammumfang 8-10 cm
	Baumpflanzung (Bäume 1, - 3. Wuchsordnung) mit Standortbindung, Bindung nach Stückzahl, Arten gemäß Auswahlliste; Mindestqualität: 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 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 Boden, 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
	bestehende Flurnummern
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	vorgeschlagene Bebauung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	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.
Zur Ermittlung des natürlichen Geländes sind die festgesetzten Höhenlinien linear zu interpolieren.



- 3. Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4. Geländeveränderungen**
4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen.
Auflüllungen 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.
Zur Ermittlung des natürlichen Geländes sind die festgesetzten Höhenlinien linear zu interpolieren.
Gegenüber den Nachbargrundstücken und zur Landschaft bzw. zum Regenrückhaltebecken sind Auffüllungen und Abgrabungen stets mit Böschungen abzufangen. Zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens sind Auffüllungen 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 sind 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 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.
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 erdfarbene, gedeckte Töne, abgetöntes Weiß oder Grautöne zu verwenden. Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
6.2 Dachgestaltung
Als Dacheindeckung sind naturrote, braune, graue oder anthrazitfarbige Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Außerdem sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen zulässig.
Andere glänzende oder spiegelnde Eindeckungen sind nicht zulässig. Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser / Zwerchiegel) sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 35° zulässig. Sie müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen. Die Gesamtfläche 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**
Zusammengebaute 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 Laubgehölzhecke (mindestens 70% heimische Arten) zu hinterpflanzen. Eine Bspannung (Vor- oder Hinterspannung) 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.

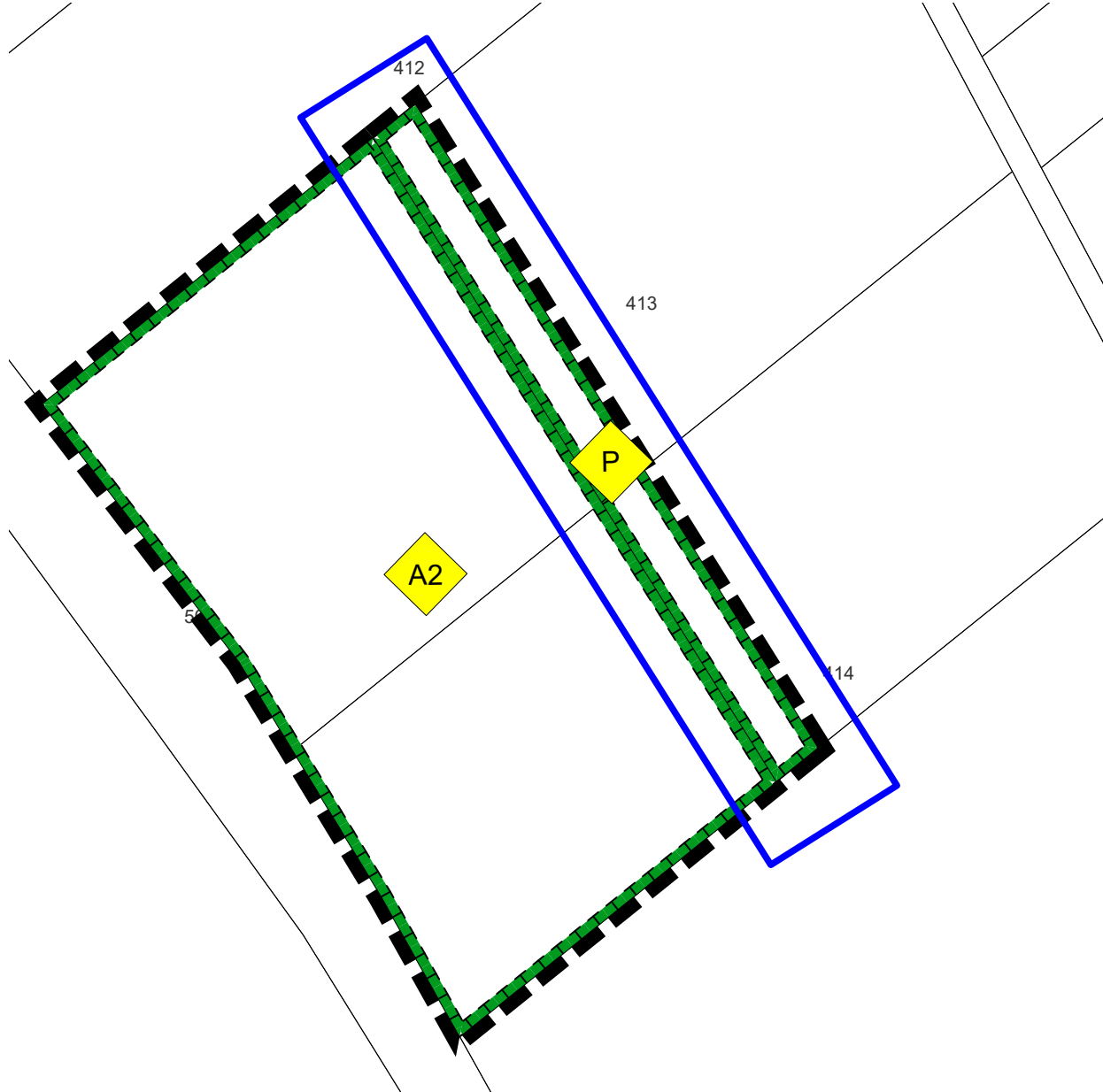
- 8. Maßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
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 wasser durchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wasser gebundene 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. Teichfolien 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**
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)
 - 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 Sohllbreite; Erosionsschutz durch punktuellen Steinsatz (Buntsandstein) ohne Betonbelattung.

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



- Die Ausgleichsmaßnahmen (A2) auf den Fl.Nr. 413 und 414, Gemarkung Schollbrunn, werden dem Baugrundstück im Geltungsbereich (Fl.Nr. 419) zugeordnet. Ergänzend wird ein hangsteiliger Pufferstreifen (Breite 8 m) mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung festgesetzt. Dieser ist nicht Bestandteil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.
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 Mähgütübertragung,
 - Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
 - Mahd zur Erreichung des Entwicklungsziels (Herstellung); ggf. erforderlicher Schröppschnitt nach Ansaat, Pflegeschritte zur Herstellung des Entwicklungsziels mit Entnahme des Mähguts nach Bedarf,
 - Pflege / Bewirtschaftung nach Erreichen des Entwicklungsziels: 2schürige Nutzung mit Entnahme des Mähguts (1. Schnittzeitpunkt ab 15. Juni) Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist auch eine extensive Beweidung zulässig: Belassen von Altgrasstreifen „über den Winter“ auf 10 % der Fläche (Schutz von Überwinterungsstadien von Insekten) nach erfolgreicher Etablierung und Stabilisierung des Grünlandes
 - Sollten sich Nahrungspflanzen „Großer Wiesenknopf“ auf der Ausgleichsfläche entwickeln, ist eine Bewirtschaftungsruhe vom 15.06. - 01.09. zu beachten.**Pufferstreifen**
Im Bereich des Pufferstreifens ist der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und Düngung unzulässig. An der Grenze zur Ausgleichsfläche ist eine Bodenwelle (Höhe 20-40 cm) gegen Bodeneintrag auszubilden.

- Sonstige Festsetzungen zu Ausgleichsflächen und -maßnahmen:**
Abweichungen von den Vorgaben der Maßnahmen, Pflege und Entwicklung sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- 9.2 Pflanzgebiete**
Gehölzauswahl
In den Ausgleichsflächen sind ausschließlich standortheimische Arten gebietsheimischer Herkunft (Vorkommensgebiet „Westdeutsches Bergland Spessart-Rhön-Region) zulässig. Bei der Artenauswahl sonstiger Pflanzgebiete 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 Auswahlliste aufgeführten Gattungen, Arten und Sorten. Den Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 12 m²) zur Verfügung zu stellen. Nadelgehölze sind als Nachweis der Pflanzengüte zulässig.

Auswahlliste Gehölze vgl. Begründung zum Bebauungsplan.

- 9.3 Erhaltungsgebiete**
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 Pflanzgebiete 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 Sohllfläche sind Mulden (Vertiefungen) mit 20 - 50 cm Tiefe unterhalb der Ablaufhöhe anzulegen.

- 11. Artenschutz**
Besonderer Artenschutz
Es sind folgende Konflikte 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.

Potentielle 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 entsprechenden möglichen Quartiere in der Zeit von 11.09.- 31.10. fachgerecht mit Reusenverschlüssen (Ein-Weg-Verschlüsse) versehen wurden. Die Baumschnitte (oder Bäume) mit den möglichen Quartieren sind fachgerecht abzuschneiden und im räumlichen Zusammenhang wieder funktionsfähig aufzustellen oder einzusetzen (gemeindliche Grundstücke Flur.-Nr. 333, 334 - Gmkg. Schollbrunn). Die Standorte der umgesetzten Baumquartiere sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen).

- V3 Die Baufeldräumung (Ackerland) ist außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (01. Oktober bis 28. (29.) 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 Begehung durch eine Fachkraft (Biologe, ...) keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

- V4 Maßnahmen zum Schutz gegen Vögelschlag an transparenten und spiegelförmigen Fassaden wie „Vögelschutzglas“, Jalousien, Beschränkung der Größe, etc. 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 8 Fledermauskästen sowie 2 „Ablenkkästen“ für Singvögel im funktionalen räumlichen Zusammenhang der Lebensstätten der Fledermäuse (hier: Flur.-Nr. 333, 334 / Gmkg. Schollbrunn;) vor Funktionsverlust des möglichen Baumquartiers fachgerecht einzurichten. Zeitpunkt der Maßnahme: möglichst frühzeitig - zwingend vor Umsetzung der potentiellen Quartierbäume. Auf den o.a. gemeindlichen Grundstücken werden 2 hochstämmige Obstbäume neu gepflanzt, die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten. Die Standorte der Fledermausersatzquartiere sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. **Artenschutzfachliche 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 Starkregens 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 (TRENKGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadenlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOC 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 (§6 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 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. **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 BayBodSchVvV 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.

- 11. Landwirtschaftliche Immissionen**
Mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Flächen ist zu rechnen.

Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Schollbrunn hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.07.2021 die Aufstellung der des Bebauungsplanes „Zur Kartause“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2022 mit Schreiben vom 16.08.2022 bis 30.09.2022, ergänzend mit Schreiben vom 21.10.2022 bis 21.11.2022 beteiligt.
- 3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2022 hat nach amtlicher Bekanntmachung vom 12.08.2022 in der Zeit vom 22.08.2022 bis 30.09.2022 stattgefunden.

Die auszulegenden Unterlagen wurden vom 22.08.2022 bis 30.09.2022 im Internet veröffentlicht.

4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2024 bis 13.01.2025 beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach amtlicher Bekanntmachung vomin der Zeit vom 02.12.2024 bis 13.01.2025 öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 02.12.2024 bis 13.01.2025 im Internet veröffentlicht.

4) Die Gemeinde Schollbrunn hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vomals 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. d. Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 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, 03.11.2025	bearbeitet: Seifert / Wegner gezeichnet: Seifert geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Triergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim 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