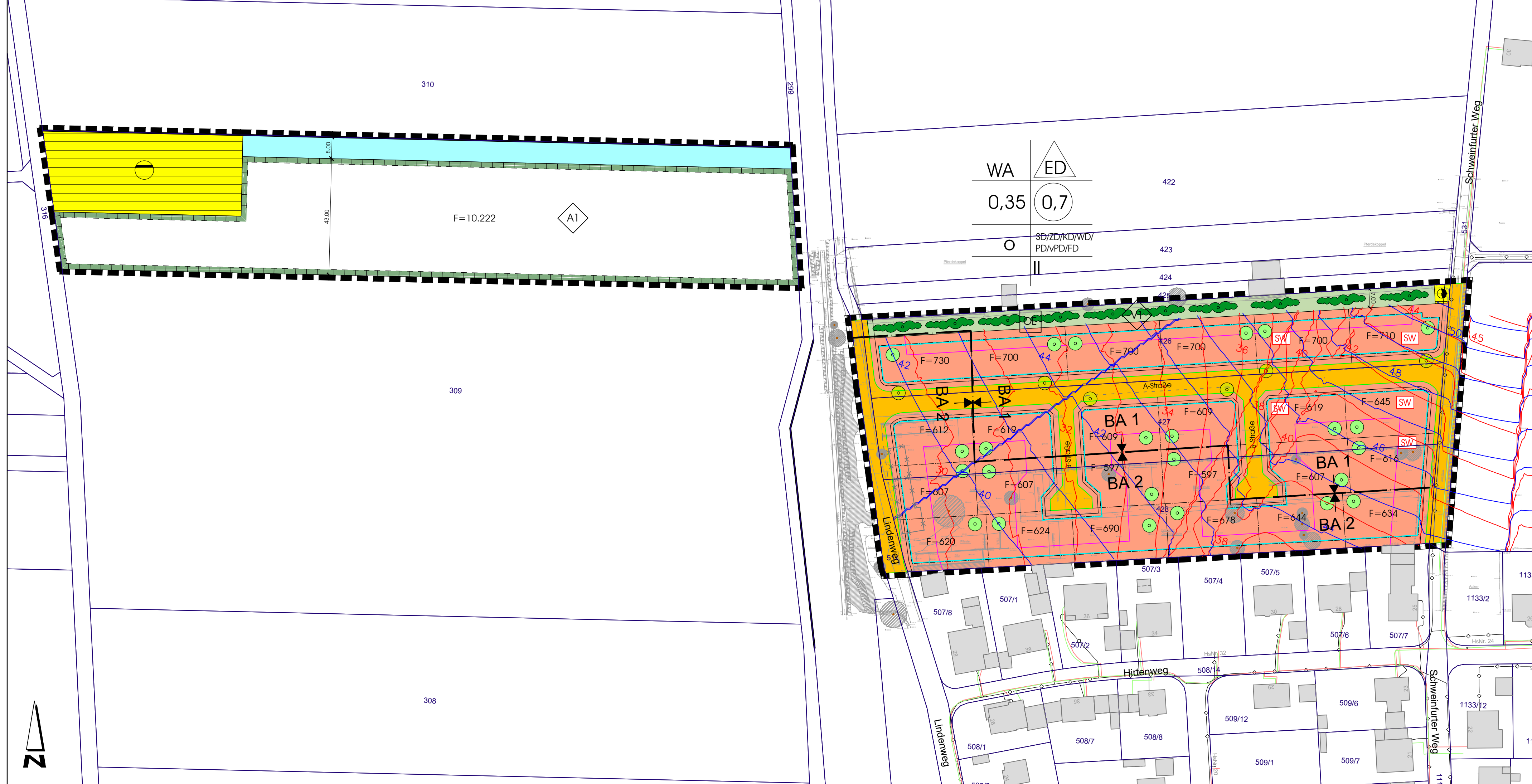


- A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen**
- WA Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
  - Baugrenze
  - Grundflächenzahl: 0,35
  - Geschossflächenzahl: 0,7
  - Geschossflächenzahl: II
  - max. 2 Geschosse
  - offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - SDZKWD/WD/PDZVDFD Zulässige Dachformen: Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm-, Walm-, Putt-, versetztes Putt- und Flachdach
  - öffentliche Verkehrsfläche (mit schematischer Darstellung der vorgeschlagenen Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Mehrzweckstreifen bzw. Gehweg)
  - Straßen- und Wegbegrenzungslinie
  - Fläche für Versorgung mit Elektrizität: Trafostation
  - Fläche für Abwasseranlage: Regenrückhaltebecken
  - Aufschüttungslinie 13 m
  - Hauptversorgungsleitung unterirdisch, mit Schutzkappen, hier: Kabelanlage der Untertürkischen Überlandzentrale eG
  - Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Vodafone Kabel Deutschland
  - Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Telekom
  - Wasserführende Graben
  - Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsfläche)
  - Ortsrandbegrenzung
  - Ausgleichsmaßnahme
  - Verengungsmaßnahme
  - Laubbäum II. Ordnung, ungefähiger Standort, Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.D.B. Stammumfang (STU) 14-16 cm, gemäß Auswahlhilfe
  - mind. ein Hochstamm pro 200 m² privater unbebauter Grundstücksfläche, ohne Standortbindung, Mindestgröße: Laubbäum bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, gemäß Auswahlhilfe
  - 3-4 zeilige freizeichende, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Sträuchern in StU, 2 x verpflanzt, 70-90 cm und die Schema zwei Heister (Hei.), 3 x verpflanzt, 125-150 cm, gemäß Pflanzschema und Auswahlhilfe
  - Anordnung von Schlafräumen ausschließlich an der Süd- oder Westseite
  - CE Ortsrandbegrenzung
  - V1 Verengungsmaßnahme
  - Laubbäum III. Ordnung, ungefähiger Standort, Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.D.B. Stammumfang (STU) 14-16 cm, gemäß Auswahlhilfe
  - mind. ein Hochstamm pro 200 m² privater unbebauter Grundstücksfläche, ohne Standortbindung, Mindestgröße: Laubbäum bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, gemäß Auswahlhilfe
  - 3-4 zeilige freizeichende, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Sträuchern in StU, 2 x verpflanzt, 70-90 cm und die Schema zwei Heister (Hei.), 3 x verpflanzt, 125-150 cm, gemäß Pflanzschema und Auswahlhilfe
  - SW Anordnung von Schlafräumen ausschließlich an der Süd- oder Westseite



- B) Zeichnerische Hinweise**
- bestehende und vermauerte Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Grundstücks- und Flurnummern
  - bestehende Gebäude / abzubrechende Gebäude
  - geplante Grundstücksgrenzen
  - Fußschema der Nutzungsschablone
  - Isophonennlinien Tag
  - Isophonennlinien Nacht
  - Baubschnittlinie
- C) Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
    - Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO. Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind auch nicht ausdrücklich zulässig. Die quartalsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO gilt nur im Rahmen des derzeit ausgeübten Gartenbaubetriebs der Familie Gelfach und endet mit Betriebsabgabe, spätestens jedoch zum 31.12.2028.
    - Maß der baulichen Nutzung
      - Max. zwei Geschosse.
      - Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Firsthöhe darf max. 10,00 m ab Rohbaubekante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachstuhldeckung betragen. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m ab Rohbaubekante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachstuhldeckung betragen. Die Wandhöhe für Flachdächer darf max. 6,00 m betragen. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm-, Walm-, (versetztes) Putt- und Flachdach.
    - Höhendefinitionen:
      - Als Firsthöhe der Gebäuden ist die Höhe von der Rohbaubekante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachstuhldeckung.
      - Die Firsthöhe und Firstkantenhöhen werden von der Rohbaubekante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachstuhldeckung gemessen.
      - Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbaubekante des Erdgeschossbodens darf max. 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbaubekante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenbekante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
      - Schöne Untergrenze sind möglich. Sollten diese, wie auch Dachgeschoße, zum Vollgeschoss werden, sind diese auf die Anzahl der Geschosse anzurechnen.
  - Art der baulichen Nutzung
    - Als Firsthöhe der Gebäuden ist die Höhe von der Rohbaubekante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachstuhldeckung.
    - Die Firsthöhe und Firstkantenhöhen werden von der Rohbaubekante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachstuhldeckung gemessen.
    - Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbaubekante des Erdgeschossbodens darf max. 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbaubekante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenbekante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
    - Schöne Untergrenze sind möglich. Sollten diese, wie auch Dachgeschoße, zum Vollgeschoss werden, sind diese auf die Anzahl der Geschosse anzurechnen.
  - Abstandflächen
    - Zur Regelung der Abstandflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BauBO.

- 4. Zulässige Ausführung der Hauptgebäude**
- Die Gebäude sind halt einzudecken, bevorzugt Ziegel. Für Flachdächer sind alternative Eindeckungen zulässig, auch Grunddächer.
  - Metalleinbauten müssen, außer Aluminium- und Edelstahlbleche, entsprechend dem Pflanzschema (Innenanbau) entsprechend ausgewählt werden.
  - Pflanzung von Sträuchern und Heister, entsprechend Auswahlhilfe
  - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
  - jährliche Mahd mit Mähroboter, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni
- 4.2** Für die Dachendeckung sind natürliche, roburlose, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farböne zu wählen. Die Farbwahl gilt, wenn nicht als Grunddach ausgeführt, auch für Flachdächer.
- 4.4** Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachendeckungen haben.
- 5. Stellplätze, Garagen, Nebeneingänge, Nebengebäude**
- Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu schaffen.
  - Die Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen.
  - Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachendeckungen haben.
  - Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachendeckungen zugelassen.
  - Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.
- 6. Einfriedungen**
- Stabseitige Einfriedungen dürfen max. 1,20 m hoch sein.
  - Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Sozialraum sind nicht zulässig, Geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.
  - Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.
- 7. Aufschüttungen/Abgrabungen**
- Alle Privatgrundstücke, die fließend mit der angrenzenden Straße liegen, sind aufzufüllen. Die Grundstücke sind bis zu einem Abstand von 13 Metern parallel zur Straße auf das Straßenniveau aufzufüllen. Die Auffüllung muss von der Straßenkante 13 m weit ins Grundstück erfolgen. Die Höhenlage, in diesem 13 Meterbereich der Grundstücke, darf die angrenzende Straße um max. 1,00 Meter überschreiten und 0,30 Meter unterschreiten. Höhenlagen, höher als 0,30 Meter über die angrenzende Straße, sind erst ab einem Abstand von 13 Metern zur angrenzenden Straße zulässig.
- 8. Immissionschutz**
- Durch die Änderung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Schlafräume den larmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Die larmabgewandten Gebäudesseiten sind die Süd- und Westseiten der Gebäude. Für die Schutzmaße an den larmabgewandten Gebäudesseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Alternativ sind bei der Anordnung von Schlafräumen an den larmabgewandten Gebäudesseiten feststehende schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 9. Grünordnung**
- Pflanzensatzliste Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschutzplanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenanforderungen sind Mindestgrößen.
  - Pflanzenauswahl und Wurzelraum Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
  - Pflege Jährliche Mahd (Mähen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähroboter, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September. Sofern eine Heckpflege notwendig ist, ist diese nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweise (Aufbau eine Hecke mit den Abstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf Stock zu setzen. Überhöhter seltenes Bäume, Wildrose, Obstbäume, Baumabstand mind. 15 m sind in den Hecken zu belassen. Als Pflegebedarft sind 10 m zulässig, Formschnitte sind nicht zulässig.
- 9.1** Pflanzensatzliste Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschutzplanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenanforderungen sind Mindestgrößen.
- 9.2** Pflanzenauswahl und Wurzelraum Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
- 9.3** Pflege Jährliche Mahd (Mähen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähroboter, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September. Sofern eine Heckpflege notwendig ist, ist diese nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweise (Aufbau eine Hecke mit den Abstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf Stock zu setzen. Überhöhter seltenes Bäume, Wildrose, Obstbäume, Baumabstand mind. 15 m sind in den Hecken zu belassen. Als Pflegebedarft sind 10 m zulässig, Formschnitte sind nicht zulässig.
- 10. Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen**
- Auswahlhilfe Laubbäum II. Ordnung:**
- |                         |                |             |
|-------------------------|----------------|-------------|
| Capinus bellus          | Frans Fontaine | Haibüchse   |
| Liquidambar styraciflua | Ambrobaum      | Hopfenbuche |
| Osya carpinifolia       |                |             |
- Auswahlhilfe 3-4 zeilige freizeichende, landschaftliche Hecke:**
- |                        |                          |           |
|------------------------|--------------------------|-----------|
| Scheuchzeria palustris | 2 x verpflanzt, 70-90 cm | hessische |
| Ca                     | Cornus ovata             | hessische |
| Cr                     | Cornus monogyna          | hessische |
| Cs                     | Cornus sanguinea         | hessische |
| Li                     | Ligularia vulgaris       | hessische |
| Lo                     | Lonicera xylosteum       | hessische |
| Ps                     | Rhus spinosa             | hessische |
| Rh                     | Rhamnus cathartica       | hessische |
| Ro                     | Rosa spec.               | hessische |
| Sn                     | Sambucus nigra           | hessische |
| Vi                     | Viburnum lantana         | hessische |
- Heister, Hei., 3 x v., 125-150 cm:**
- |    |                   |           |
|----|-------------------|-----------|
| PA | Rhus ovata        | hessische |
| ST | Sorbus torminalis | hessische |
- Pflanzschema zu 3-4 zeilige freizeichende, landschaftliche Hecke:**
- CE** Ortsrandbegrenzung
- V1** Verengungsmaßnahme
- SW** Anordnung von Schlafräumen ausschließlich an der Süd- oder Westseite

- 11. Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**
- 11.1** Maßnahmen zur Schonung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- V1: Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf das technisch notwendige Mindestmaß**
- Es darf kein Eingriff außerhalb des Baufeldes stattfinden.
  - Für zusätzliche Flächen zur Baustelleneinrichtung dürfen keine Flächen genutzt werden, deren Vegetationsdecke erhalten werden könnte.
- V2: Nützliche Baumaßnahmen (Nachbauten) sind zu belassen.**
- V3: Kontrolle von Gebäuden vor deren Abreis oder Veränderung**
- Bevor auf der Fläche befindliche Gebäude baulich verändert oder abgerissen werden, müssen sie auf Besitz mit Flodermäusen oder Brüdern überprüft werden und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.
- V4: Ablängen und Umsiedlung der Zaunleische**
- In der Abblattschneise der Zaunleische von Ende März bis Mitte/Ende September ist eine Umsiedlung durch fachgerechte Personen bis zur Grenze vor dem geplanten Baubeginn durchzuführen. Die Tiere müssen auf eine für Zaunleichen geeignete Ausgleichsfläche gebracht werden.
  - Für die Umsiedlung sind Schlingen, Kächer- und Handfang einzusetzen.
  - Die bestehenden Bereiche innerhalb des Baubereiches sind mit einem glattem, zum Boden hin abgedichteten Amphibienzaun gegen potentielle Zaunleichenhabitate außerhalb des geplanten Baubereiches abzugrenzen. Um die Möglichkeit einer Wiederbesiedlung zu minimieren.
  - Ziel sollte sein, den Insektenbestand an solchen Tieren bis Mitte Mai weitgehend abzulängen, um die Biologie im zukünftigen Baubereich zu verhindern oder zumindest stark zu reduzieren. Eine weitere Abfangzeit Mitte Juli bis Mitte September dient der Umsiedlung der frisch geschlüpften Jungtiere und ggf. noch vorhandener Adult. Die Umsiedlung gilt als beendet, wenn bis Mitte September an drei aufeinander folgenden, fachgerechten Begehungen bei geeigneter Witterung keine Eidechsen mehr nachgewiesen werden können.
  - Zielsetze: Die Zaunleichen sind auf eine CEF-Fläche von 0,8 ha Größe zu verlagern, die im näheren Umfeld liegt. Günstig wäre der Bereich entlang des geplanten Grabens und Regenrückhaltebeckens durch eine Anreicherung des Grundstückes nach Süden und/oder eine Fläche östlich parallel an das baugeschlossene Gelände.
  - Alternativ: Bei Anlegen einer Umsiedlungsfläche in unmittelbarer Nähe des Baubereiches, vorausgesetzt entlang des Baugeschlosses, kann auch alternativ eine einjährige Vergrünung mit anschließendem Abtrag der Vergrünung stattfinden.
  - Vor Baubeginn ist durch fachkundige Personen zu prüfen, ob nach Zaunleichen im Baufeld vorhanden. Als Zaunleichenfreie gilt die Fläche, wenn an drei aufeinanderfolgenden Tagen vor dem 15. September bei geeigneter Witterung keine Tiere mehr gesichtet werden. Ist dies nicht der Fall, ist gegebenenfalls eine weitere Fang-/Vergrünungsperiode im darauffolgenden Jahr nötig.
  - Bis zum Ende der Umsiedlung/Vergrünung der Zaunleichen dürfen keine Eingriffe in den Boden stattfinden. Ausgenommen ist bei der Boden in der Gamelei, der so verneint ist, dass nicht davon auszugehen ist, dass sich Zaunleichen aufhalten.
- V5: Eingriffe am Bahngleis**
- Sollte bei der Schaffung einer Verbindung zwischen Regenrückhaltebecken und Wohngebiet ein oberirdischer Eingriff stattfinden, so ist dieser Bereich vorher ebenfalls abzulängen.
  - Unterirdische Eingriffe dürfen nur tagüber bei zaunleichenspezifischem Wetter im Sommer stattfinden.
- V6: Abgrenzung angrenzender Zaunleichenhabitate**
- Angrenzende Zaunleichenhabitate sind mit Hilfe eines Repetitionszauns von den Baubereichen abzugrenzen.
  - Der Repetitionszaun ist über die gesamte Bauzeit regelmäßig zu überprüfen und zu unterhalten.
- V7: Entfernung der Gehölze in der Gärtheie**
- Die Entfernung der Gehölze hat außerhalb der Bau- und Aufbauphase von Vögeln, d.h. vom 1.10 bis 29.02. zu erfolgen. Ein Eingriff in den Boden ist im Bereich der Gärtheie erlaubt.
  - Wurzelsäubern, Laubschnitt und Vegetationsreste werden dem Winter über auf der Fläche und können nach dem 30.04. abgeräumt werden.
- V8: Flächeninanspruchnahme (Vegetationsbelastung, Oberbodenabtrag)**
- Kurze Mahd mit Akzidenen oder Mähen der Vegetationsdecke innerhalb des jeweils betroffenen Bereichs (z.B. Arbeitstreifen) ab Anfang März, um Vogelnestern zu vermeiden, evtl. nach vorhanden, aus dem Winterschilf erwachsende Reptilien (Baugel) zum Verlassen der Fläche zu bewegen sowie eine Neubesiedlung zu verhindern.
  - Wiederholten der Mahd bis Baubeginn bei 2-3 Wochen je nach Aufwuchs für einen dauerhaften Effekt.
  - Ist ein Beginn der Bauarbeiten im zeitigen Frühjahr geplant, so ist die erste Mahd bereits im Oktober des Vorjahres durchzuführen.
  - Alternativ für den Bereich Regenrückhaltebecken und Graben im Osten: Bauzeitregelung für die Erdarbeiten nach dem Ende ab Anfang September.
- V9: Vermeidung von Vogelechlag**
- Zur Vermeidung von Vogelechlag sind durchsichtige oder stark reflektierende Fassadengestaltungen zu vermeiden. Details zur Vermeidung von Vogelechlag sind SCHMID et al. (2012) zu entnehmen.
- 11.2** Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BImSchG)
- Ausgleichsmaßnahme A1: Felderchen-Ausgleichsfläche:** (Teilfläche Fl.Nr. 309; Gemarkung Alltzhelm; Ziel: Anlage von Blüh- und Brachstiefen
- Maßnahmen:**
- Ansatz einer standortspezifische Segelvegetation regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation
  - Um einen lückigen Bestand zu erzielen, dürfen max. 50-70% der regulären Saatgutmenge verwendet werden; Fehlteilen ist zu belassen.
  - Blüh- und Brachstiefen (mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Mindestlänge von 100 m) sind im Verhältnis 1:1 aus Flächen mit niedrigwüchsigen Arten und einem jährlich umzubrechenden selbstbegleitenden Brachstiefen anzulegen
  - Verzicht auf Mahd und Bodenbearbeitung
  - Flächengröße: 0,5 ha pro Baupar. bei 2 Bauparzen 1 ha
  - Die Blüh- und Brachstiefen müssen mind. 2 Jahre ab diesem Flächen verbleiben. Danach erfolgen Bodenbearbeitung und Neuanbau im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel. Bei Flächenwechsel ist die alte Fläche bis zur Frühjahrseindeckung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten
  - Erfüllung folgender Abstände: über 50 m zu Einzelbäumen und Flächen der Freizeitanlage, 100 m zu Hochspannungsführungen und Straßen, 120 m zu Baumreihen und Feldgehäusen und 140 m zu geschlossenen Gehölzblüssen
  - Stellenförmige Maßnahmenflächen dürfen nicht entlang von freizeitanlagen Wegen angelegt werden
  - Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum zwischen 15. März und 1. Juli durchgeführt werden und müssen in einem Radius von 2 km um die Eingriffsstelle liegen.
- A2 'Zaunleichen-Ausgleichsfläche':** (Fl.Nr. 276 und 290; Gemarkung Alltzhelm; Ziel: Umsiedlung und Anlage von Ausgleichflächen
- Maßnahmen:**
- Ansatz einer standortspezifische Segelvegetation regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation
  - Um einen lückigen Bestand zu erzielen, dürfen max. 50-70% der regulären Saatgutmenge verwendet werden; Fehlteilen ist zu belassen.
  - Blüh- und Brachstiefen (mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Mindestlänge von 100 m) sind im Verhältnis 1:1 aus Flächen mit niedrigwüchsigen Arten und einem jährlich umzubrechenden selbstbegleitenden Brachstiefen anzulegen
  - Verzicht auf Mahd und Bodenbearbeitung
  - Flächengröße: 0,5 ha pro Baupar. bei 2 Bauparzen 1 ha
  - Die Blüh- und Brachstiefen müssen mind. 2 Jahre ab diesem Flächen verbleiben. Danach erfolgen Bodenbearbeitung und Neuanbau im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel. Bei Flächenwechsel ist die alte Fläche bis zur Frühjahrseindeckung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten
  - Erfüllung folgender Abstände: über 50 m zu Einzelbäumen und Flächen der Freizeitanlage, 100 m zu Hochspannungsführungen und Straßen, 120 m zu Baumreihen und Feldgehäusen und 140 m zu geschlossenen Gehölzblüssen
  - Stellenförmige Maßnahmenflächen dürfen nicht entlang von freizeitanlagen Wegen angelegt werden
  - Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum zwischen 15. März und 1. Juli durchgeführt werden und müssen in einem Radius von 2 km um die Eingriffsstelle liegen.
- A3 'Zaunleichen-Ausgleichsfläche':** (Fl.Nr. 276 und 290; Gemarkung Alltzhelm; Ziel: Umsiedlung und Anlage von Ausgleichflächen
- Maßnahmen:**
- Ansatz einer standortspezifische Segelvegetation regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation
  - Um einen lückigen Bestand zu erzielen, dürfen max. 50-70% der regulären Saatgutmenge verwendet werden; Fehlteilen ist zu belassen.
  - Blüh- und Brachstiefen (mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Mindestlänge von 100 m) sind im Verhältnis 1:1 aus Flächen mit niedrigwüchsigen Arten und einem jährlich umzubrechenden selbstbegleitenden Brachstiefen anzulegen
  - Verzicht auf Mahd und Bodenbearbeitung
  - Flächengröße: 0,5 ha pro Baupar. bei 2 Bauparzen 1 ha
  - Die Blüh- und Brachstiefen müssen mind. 2 Jahre ab diesem Flächen verbleiben. Danach erfolgen Bodenbearbeitung und Neuanbau im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel. Bei Flächenwechsel ist die alte Fläche bis zur Frühjahrseindeckung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten
  - Erfüllung folgender Abstände: über 50 m zu Einzelbäumen und Flächen der Freizeitanlage, 100 m zu Hochspannungsführungen und Straßen, 120 m zu Baumreihen und Feldgehäusen und 140 m zu geschlossenen Gehölzblüssen
  - Stellenförmige Maßnahmenflächen dürfen nicht entlang von freizeitanlagen Wegen angelegt werden
  - Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum zwischen 15. März und 1. Juli durchgeführt werden und müssen in einem Radius von 2 km um die Eingriffsstelle liegen.

- 11.3** Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (CS-Maßnahmen)
- Wenn eine CEF-Fläche für die Zaunleichen im näher räumlichen Umfeld gefunden und verwirklicht werden kann, ist die Durchführung einer CS-Maßnahme nicht notwendig.
- 12. Beleuchtung**
- Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und flodermusterte Leuchtmittel mit einer Hauptwellenlänge des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeigneten insektenfreundlichem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K).
  - Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelbereiche sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenköpfer mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden damit das Licht nur nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungssteuer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- D) Textliche Hinweise**
- Denkmalschutz
    - Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern, Bodendenkmälern und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seeshof, 96117 Memmelsdorf/Unlocher am Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
  - Unverschmutztes Oberflächenwasser
    - Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mülden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.
    - Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
    - Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
    - Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestangaben empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche
  - Verschmutztes Oberflächenwasser
    - Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit giftigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
  - Drainagen
    - Vorhandene Drainagen oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Anschließende Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Abstellbereich zu verlegen und wieder zusammen zu schließen.
  - Schutz vor Grundwasser
    - Der Grundwasserstand auf dem Baugrundstück ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand oberhalb der Kellerstufe, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wände) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden.
  - Entwässerung
    - Die Entwässerung des Baugrundstücks ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Die Entwässerung des Baugrundstücks ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Die Entwässerung des Baugrundstücks ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
  - Wasserversorgung
    - Die Wasserversorgung des Baugrundstücks ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Die Wasserversorgung des Baugrundstücks ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
  - Abwässerung
    - Die Abwässerung des Baugrundstücks ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Die Abwässerung des Baugrundstücks ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
  - Brandschutz
    - Zuführen bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BauBO hingewiesen.
  - Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen
    - Der Betrieb von Luft- und Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um zumindest erhebliche Lärmbelastungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die Hinweise der Informationsbrochure "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LLU) in der jeweils aktuellen Fassung zu Anwendung empfohlen.
  - Schutz vor Rauchgasbelastungen
    - Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
  - Verriegelungsgrad
    - Die Verriegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
    - Die Mithierung von Vor-Gärten mit Gabeln sowie Stein- und Kesseln sind sparsam erfolgen (max. 3% der Grundstücksfläche).
  - Benachbarte Nutzen
    - Das Planungsgelände genutzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an, infolge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, auch in Ausnahmefällen zu unterbinden. Zudem sind, soweit diese sind, ortsbildlich und linienartig.
  - Strassenverkehrsflächen geplant
    - Die Verkehrsflächen sind gemäß dem Planungsstand zu belassen. Die Verkehrsflächen sind gemäß dem Planungsstand zu belassen. Die Verkehrsflächen sind gemäß dem Planungsstand zu belassen.
  - ÜZ Maintfranken
    - Die Sicherheitsmaßstäbe der ÜZ Maintfranken sind zwingend einzuhalten.
  - Telekom
    - Auf die vorhandene, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu erhalten. Die Erhaltung der bestehenden Telekommunikationslinien ist zu gewährleisten. Die Erhaltung der bestehenden Telekommunikationslinien ist zu gewährleisten. Die Erhaltung der bestehenden Telekommunikationslinien ist zu gewährleisten.

**Gemeinde Sulzheim**  
**ALITZHEIM**  
Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
für das Baugbiet "Baumgarten"

**M = 1:1000**

**Verfahrensvermerk**

- Der Gemeinrat hat bei der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans "Baumgarten" für ein allgemeines Wohngebiet beschlossen. Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom \_\_\_\_\_, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom \_\_\_\_\_, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Sulzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan "Baumgarten" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom \_\_\_\_\_, als Satzung beschlossen.
- Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Sulzheim, den \_\_\_\_\_
- Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister
- Der Satzungbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB, öffentlich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Sulzheim, Wilhelm-Beck-Str. 10, 97429 Sulzheim, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt der Vorläufigen Auskünfte gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Sulzheim, den \_\_\_\_\_
- Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister
- Möglich ist.
- Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister