

SD/ZD/KD/

WD/PD

4-6 WE

786/13

4.4 Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen.

4.5 Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 sind je Wohneinheit mit einer Wohnfläche kleiner 60 m² 1,5 Stellplätze, ab 60 m² Wohneinheiten und darüber sind 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/ Carports) zu errichten.

5.2 Für Garagen und Nebengebäudesind von den Hauptgebäude abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen. Gründächer und Flachdächer sind ebenfalls

5.3 Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15

5.4 Vor Garagen/Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

5.5 Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen auf der bebaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind auch im Raum zwischen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig, wenn entlang Grenze der

6.1 Schmutzwasser ist an der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Frankenwinheim anzuschließen.

6.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist in die Entwässerungsmulden einzuleiten, insofern es nicht zur weiteren Nutzung aufgefangen oder direkt auf dem Grundstück versickert wird.

6.3 Das anfallende Niederschlagswasser der nördlichen Grundstücke ist in den Regenwasserkanal unter der

7.1 Sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen vorgesehen, dürfen sie max. 1,20 m hoch sein und nur als Holzzäune oder schmiedeeisene bzw. Metallzäune ausgeführt werden. Zulässig sind auch Einfriedungen aus Heckensträuchern. Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt.

7.2 Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.

7.3 Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.

7.4 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu

7.5 Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeere, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.

7.6 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

mittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeignetem insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farb-

8.2 Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen auf dem gesamten Grundstück die Oberkante der an das Grundstück im Mittel grenzenden Straßenkante um nicht mehr als 1,00 m über- bzw. unterschreiten.

10.1 Die Versickerunsgmulde mit entsprechender Bepflanzung wird zur Abgrenzung der Freihen Landschaft und zur Anbindung an den Grünstreifen und die Ausgleichsfläche des Bebbaungsplans "Schlossgarten II" festegesetzt.

Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche)

10.4 Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Kegelahorn Kugelahorn Traubenkirsche

Kugel-Robinie Säulenhainbuche

Auswahlliste Laubbaum II./III. Ordnung entlang Ortsrandeingrünung: Feldahorn Traubenkirsche

Elsbeere

H, 2 x v, mDb, StU 10-12 (Hochstamm 2 mal verpflanzt mit Drahtballierung Stammumfang 10-12 cm)

Auswahlliste 1-zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:

- Schwarzer Holunder Gewöhnlicher Flieder Syringa vulgaris Wolliger Schneeball VI Viburnum lantana

10.5 Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auswahlliste Hochstamm z.B.: - Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Birke, Mehlbeere, Walnuss

- Apfel: Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterrambur, Reglindis, Pilot, Rewena - Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Gute Graue

10.6 Begrünung: (Vor-)Gärten sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege gärtnerisch durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten.

Es sind mindestens 20% der Grundstücksfläche mit 20 cm belebtem Oberboden anzudecken und mit Rasen, Sträuchern oder als Nutzgarten zu bepflanzen. Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig. Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen.

Die privaten verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen. Die öffentlichen verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung zu vollziehen.

D) Textliche Hinweise

1.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene 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 Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

2.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften

2.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

2.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche

Verschmutztes Oberflächenwasser

3.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

4.1 Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

Der Grundwasserschutz auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse wasserdicht auszuführen. Dabei sollten Grundwasserschwankungen von ca. 1 m berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

6.2 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Frankenwinheim ist zu beachten.

7.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

7.2 Die zentrale Wasserversorgung des Grundstückes erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Frankenwinheim.

7.3 Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.

Böschungen und dergleichen

8.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

8.2 Konstruktive Maßnahmen zur Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Betonrückenstützen für Borde oder Lampenfundamente), die geringfügig in Privatgrund ragen, sind zu dulden.

9.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

10. Lärmschutz bei Luft-/Wärmepumpen

10.1 Der Betrieb von Luft- und Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um zumindest erhebliche Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung empfohlen.

Schutz vor Rauchgasbelästigungen Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BlmSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

12. Benachbarte Nutzungen

12.1 Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Infolge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten, zu erwarten. Diese sind ortsüblich und ohne Anspruch auf Entschädigung

13. Versiegelungsgrad 13.1 Es sind im öffentlichen und privaten Bereich bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten wie Schotterrasen, Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, Rasengittersteine etc. zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu

14. Hinweis zum Artenschutz

14.1 Die Beseitigung der Vegetationsdecke sowie die Flächeninanspruchnahme sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögel (nur 01.10. bis 28.02.) zulässig. Wenn ein Brutvorkommen durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldräumung auch außerhalb dieses Zeitfensters möglich. Der Geltungsbereich muss dann bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (mind. alle vier Wochen fein geeggte Schwarzbrache).

14.2 Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

14.3 Bei den Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbäume, Hecken, Gehölzränder etc.), die zu erhalten sind, ist die einschläge DIN 18920 zum Schutz der Gehölze durch die ausführende Baufirma und die örtliche Bauleitung verbindlich anzuwenden und zu beachten.

14.4 Baustelleneinrichtung und Einrichtung von Lager- und Verkehrsflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs zulässig, keine Lager- und Abstellflächen auf feldvogelgeeigneten Flächen außerhalb des Gebiets.

14.5 Nächtliche Bautätigkeiten sind zu unterlassen.

15.1 Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien Ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen gewährleistet bleiben.

15.2 Die Sicherheitshinweise der ÜZ Mainfranken eG sind einzuhalten.

15.3 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insb. Abschnitt 3, zu beachten.

E) Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans "Schlossgarten II"

Maß der baulichen Nutzung:

Die Firsthöhe darf max. 11,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.

Sämtliche bestehende Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans "Schloßgarten II" behalten weiterhin Gültigkeit, soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft.

geändert und ergänzt, 17.10.2022 30.01.2023

Frankenwinheim, 16.05.2022

Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braungt M. Eng., Beratender ingenieur, Falkenstraße 1 97076 Würzburg 🕏 Bearbeitet:

GEMEINDE FRANKENWINHEIM

Frankenwinheim, den 51.01.2023

Für die Gemeinde:

Herbert Fröhlich, 1. Bürgermeister

Gemeinde Frankenwinheim **FRANKENWINHEIM** Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet "Schlossgarten III" mit 1. Anderung des Bebauungsplans "Schlossgarten II"

M = 1:1000

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Schlossgarten III" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Schlossgarten II" für ein allgemeines Wohngebiet beschlossen. Das Verfahren wird nach §13 b BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 16.05.2022, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 01.06.2022 bis 04.07.2022 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 16.05.2022, wurde mit der

Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 01.06.2022 bis 04.07.2022 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 17.10.2022, wurden die Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2

BauGB, in der Zeit vom 07.11.2022 bis 21.11.2022 erneut beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 17.10.2022, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 07.11.2022 bis

.11.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde Frankenwinheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.01.2023 den Bebauungsplan "Schlossgarten III" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Schlossgarten II", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 30.01.2023, als Satzung beschlossen.

Herbert Fröhlich, 1. Bürgermeiste

Ausgefertigt

Herbert Fröhlich, 1. Bürgermeiste

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.02.222, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, Brunnengasse 5, 97447 Gerolzhofen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Herbert Fröhlich, 1. Bürgermeister

