

## PLANTEILE / SCHEMATA / PERSPEKTIVEN

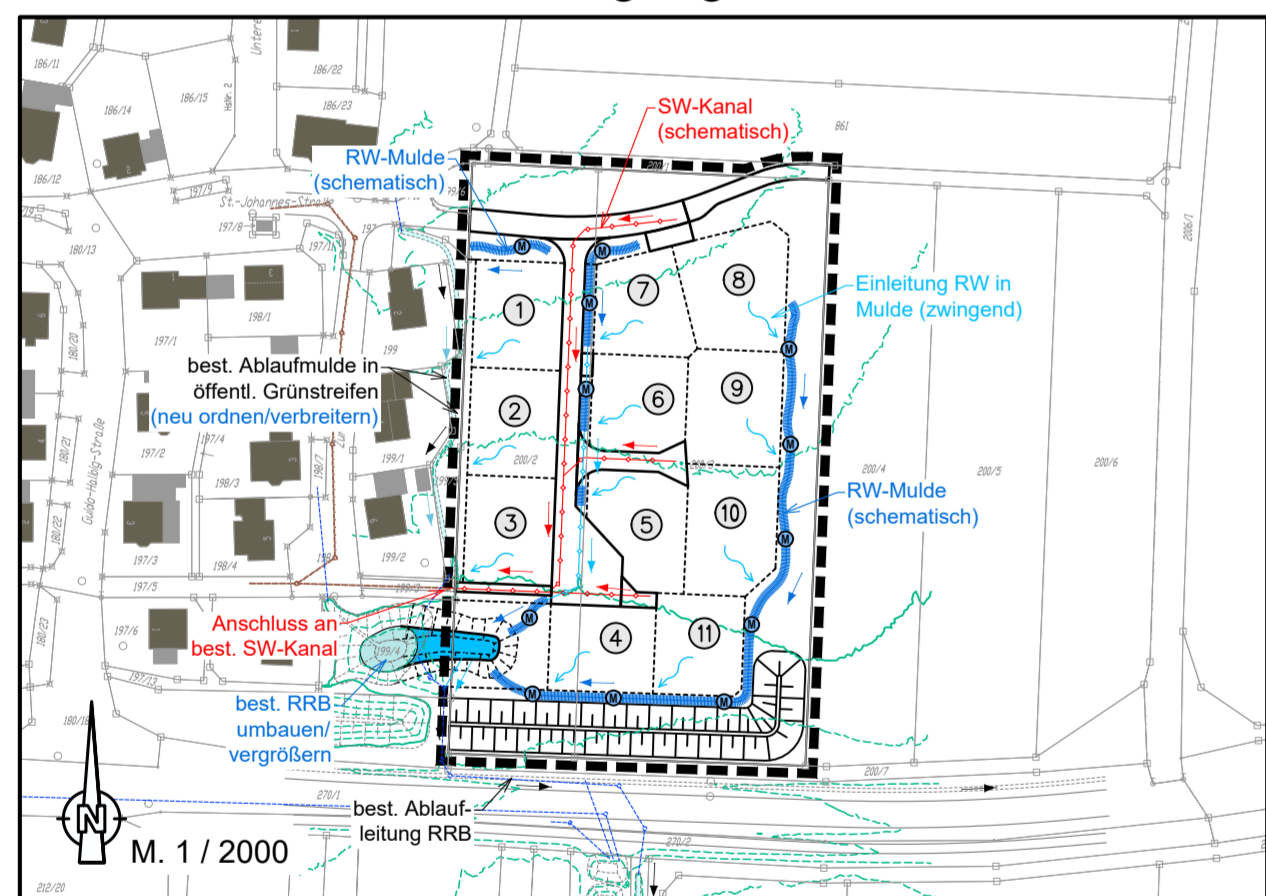
### Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



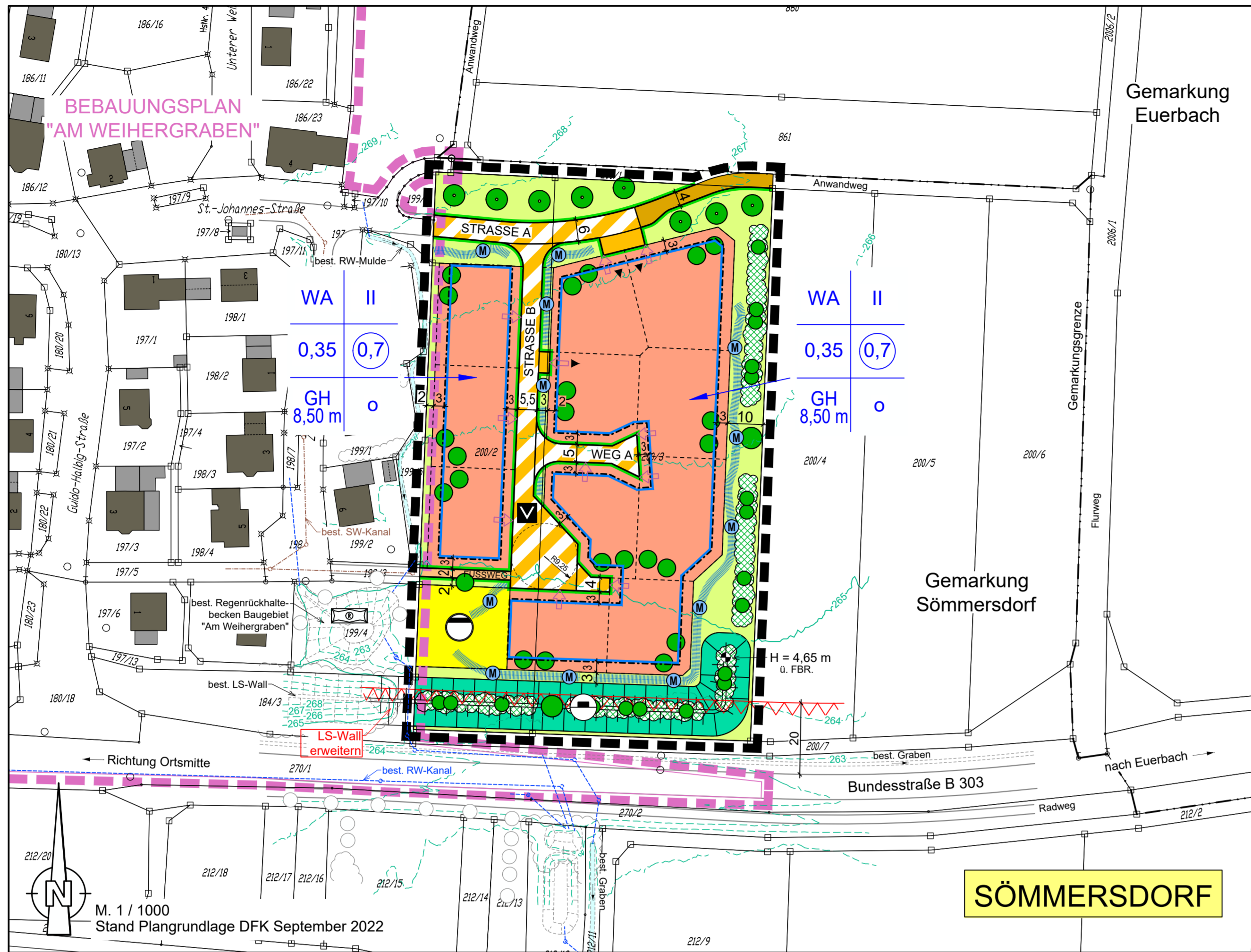
### Perspektive der Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



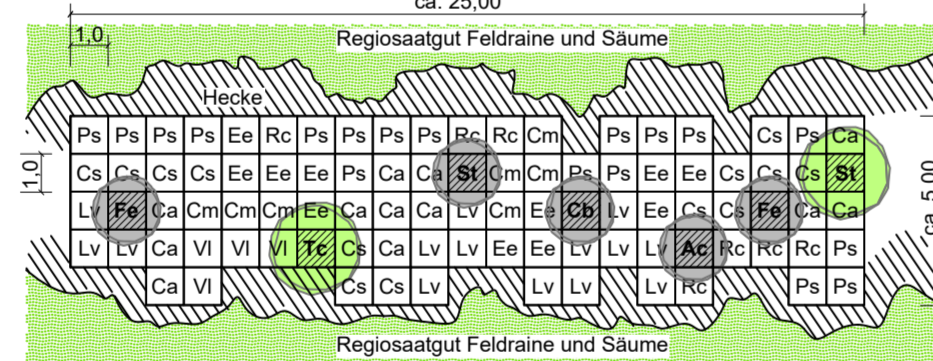
### Schema Abwasserbeseitigung



### Grünordnung



### Pflanzschema drei- bis fünfreihige Baum-Strauchhecke als Randeingrünung Auswahl der Gehölzarten aus der potentiellen natürlichen Vegetation M. 1 / 200



#### Gehölzartenverteilung:

##### Baumarten:

##### Hochstamm:

Tc	1	Tilia cordata (Winterlinde)	1%
St	1	Sorbus torminalis (Eisbeere)	1%

z	zusätzlich verwendbar:
Cb	Carpinus betulus (Hainbuche)
Pc	Pyrus communis (Holz-Birne)

##### Heister:

Fe	2	Fraxinus excelsior (Esche)	2%
Ac	1	Acer campestre (Feldahorn)	1%
Cb	1	Carpinus betulus (Hainbuche)	1%
St	1	Sorbus torminalis (Eisbeere)	1%

##### Straucharten:

Sträucher			
Ca	12	Corylus avellana (Haselnuss)	13%
Cs	13	Cornus sanguinea (Roter Haindiele)	14%
Cm	7	Crataegus monogyna (Weißdorn)	8%
Ee	11	Eurogymnus europaeus (Pfaffenblütchen)	12%
Lv	14	Ligustrum vulgare (Rauheibeweide)	15%
Pc	18	Prunus spinosa (Schlehe)	20%
Rc	7	Rosa canina (Hundrose)	7%
Vi	4	Viburnum lantana (Schneeball)	4%

##### Pflanzdichte:

Der Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,00 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

##### Pflanzqualität:

Hochstamm	3x	verpflanzt, STU 14-16 cm
Heister	2x	verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher	1x	verpflanzt, Höhe 60-100 cm

## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 2.4 max. Gebäudehöhe in m ab OK Fertigfußboden  
Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,50 m über OK. Straßenniveau sein, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- 2.4.1 Bei II-geschossiger Bauweise mit z.B. Flach-, Putz- oder flachgeneigtem Sattel- bzw. Walmdach, ist die Höhenstellung des Hauptgebäudes so zu wählen, dass sich talseitig kein oberirdisches drittes Geschoss ergeben kann, unabhängig von der Definition eines Vollgeschosses nach BayBO.
- 2.4.2 Markierung der Bezugshöhe an der Erschließungsstraße für Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 Baugrenze  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 5.880 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen - verkehrsberuhigter Bereich  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.385 m²
- 4.2 Öffentliche Verkehrsflächen für Zufahrten  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 75 m²
- 4.3 Öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 65 m²
- 4.4 Sonstige Verkehrsflächen  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 170 m²
- 4.5 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zufahrt
- 4.6

5. Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauBG)

- 5.1 Entsorgungsfache Regenwasser  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 585 m²
- 5.2 Öffentliche Entwässerungsmulde zur Ableitung von Oberflächenwasser

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
- 6.1 Öffentliche Grünfläche  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 3.395 m²

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)

- 7.1 Öffentliches Pflanzgebiet für Straßenbäume, mit etwaiger Standortbindung, Artenauswahl gemäß Pflanzliste Begründung (Anlage 1)  
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 12-14 cm
- 7.2 Öffentliches Randeingrünung / Lärmschutzwall  
- geschlossene Heckenpflanzung mit Baumanteil, ausschließlich autochthones Pflanzmaterial, Pflanzung in Abschnitten, drei- bis fünfreihig, Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema.
- 7.2.1 In Ergänzung hierzu sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten, Laubbäume II. Ordnung zur Überstellung größerer Freiflächen zu pflanzen. Die Heckenpflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulden. Alle Hecken- bzw. Baumplanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.
- 7.2.2 Abschnittsweise "auf den Stock setzen" der Hecken ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach Ortsbesichtigung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Fortschritte sind nicht zulässig.
- 7.2.3 Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Randeingrünung sind wie folgt als Extensivgrünfläche zu entwickeln.
- 7.2.4 - Ansatz Regioagutermischung Feldraine und Säume von Saaten-Zeiler oder gleichwertig; Mahd einmal jährlich, jeweils im Zeitraum September/Oktober. Das Mahdgut ist jeweils abzuhäufen. Bei jeder Mahd soll aus ökologisch funktionierenden Grünflächen ein jeweils wechselnder Teilabschnitt von ca. 20 % der Länge stehen gelassen werden.
- 7.2.5 Lärmschutzwall  
- Ansatz der Böschungsfächen mit Landschaftsrassen RSM 7.1.1; Mahd 1 mal im Jahr, zwischen 15. Juni und 01. Juli, mit Entfernung des Mahdgetes, keine Düngung oder Pflanzenschutzmaßnahmen.
- 7.3 Gestaltung Regenrückhaltebecken  
Das Regenrückhaltebecken ist naturnah durch Ansatz zu gestalten. Die Richtlinien für die Errichtung naturnaher Erdbecken sind zu beachten.
- 7.4 - Ansatz mit Landschaftsrassen RSM 7.3, Feuchthalen, Mahd 1 mal im Jahr, Mahdgut entfernen, keine Düngung oder Pflanzenschutzmaßnahmen.
- 7.5 Privates Pflanzgebiet für Großbäume oder Obsthochstämme, ohne Standortbindung  
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 12-14 cm  
- Obsthochstamm, 2x verpflanzt, STU 14-16 cm  
- Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (sh. Pflanzliste Begründung).
- 7.6 Freiflächengestaltung  
Die privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen breitflächig anzulegen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig. Auf den privaten Freiflächen sind flächendeckend Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja bzw. Nordföhne) mit Formschnitt ist nicht zulässig.

## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 7.6 Vollzugsfrist  
Die verbindlichen öffentlichen Anpflanzungen sind nach Erschließung des Baugebietes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

### 8. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

- 8.1 Maßnahmen zur Vermeidung
- V1: Baufeldbeschränkung  
Das Baufeld bleibt auf den Geltungsbereich beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von bisher unversiegelten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht zulässig.
- V2: Schonende Bauausführung  
Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z. B. Naturluminaledrucklampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.
- V3: Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumsprüche: Die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetationsdecke und Abschieben des Oberbodens) sollte zwischen 01. September und dem 28. Februar erfolgen (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Feldvögeln). Ein Baubeginn nach dem 28.02. ist möglich, wenn rechtzeitig eine vegetationsfreie, ebene Schwarzbacher durch Umbruch und Eggen des Baufeldes hergestellt und diese bis Baubeginn aufrechterhalten wird. Bei Erdarbeiten zu anderen Zeiten, ist das Baugrundstück vorab fachgutachterlich auf mögliche Vogelbruten zu kontrollieren.

### 9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
- Fläche Geltungsbereich: ca. 14.770 m²
- 9.2 Garagen und Stellplätze  
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.
- 9.2.1 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Länge des Garagengebäudes max. 3 m und die mittlere Wandhöhe max. 3 m über der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt beträgt. Hierbei wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, sowie mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Gefälleflächen bleiben bei einer Dachneigung bis zu 45 Grad unberücksichtigt.
- 9.3 Anlage von Zisternen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauBG)  
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuführen. Es wird eine Mindestgröße der Zisterne von 9 m³ je Grundstück festgesetzt. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an die öffentlichen Regenwasserkanäle anzuschließen ist.
- 9.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)  
geplanter Lärmschutzwall / Aufschüttung  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.465 m²  
Im Bereich der Bundesstraße B 303 ist ein 4,65 m hoher Lärmschutzwall gemäß Plandarstellung zu errichten. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Wallhöhe, wird der dem Lärmschutzwall zugewandte Fahrbahnrand der Bundesstraße B 303 festgesetzt (z = 0,00).
- 9.4.1 Für die zwei Grundstücke nördlich des Lärmschuttwalles wird festgesetzt, dass die Belichtung und Belüftung von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Ober- bzw. Dachgeschoss, nicht ausschließlich über die Südsseite erfolgen darf. Die Wohn- und Aufenthaltsräume sind zusätzlich über Fenster an der West- oder Ostseite auszustatten.
- 9.5 Anbauverbotszone gemäß Art. 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)  
- Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befahrbaren Fahrbahn der Bundesstraße B 303. Ausnahmsweise zulässig sind Aufschüttungen (Lärmschutzwall).  
- Die Grundstücke entlang der klassifizierten Straße (B 303) sind mit tür- und tortosen Einfriedungen auszustatten.

### C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. Maßzahlen
4. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
5. Höhenerschließungen in m ü. NN (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)
6. bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, Gräben etc.)
7. Böschungen
8. bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
9. bestehende unterirdische Hauptwasserleitungen
- 9.1 Entwässerungsanlagen Schutz- sowie Regenwasser (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen des Abwasserzweckverbandes Obere Werltalgemeinden)
10. best. Standort Regenrückhaltebecken
11. Entwässerung des Baugebietes  
Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser sowie verschmutztes Oberflächenwasser muss in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Regenwasser wird oberflächlich über Mulden und Gräben abgeleitet. Der Anschluss an diese Mulden ist zwingend, der Einbau von Rückstausicherungen wird empfohlen. Im Bereich der Zufahrten wird die Ableitung des Regenwassers mittels einer Kastenrinne realisiert. Die Mulden und Gräben sind während der Bauzeit vor jeglicher Beeinträchtigung oder Zerstörung zu schützen.  
Eine Einleitung von Grund-, Quell und Dränagewasser, in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.  
Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Bewässerungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die Salzung des Abwasserzweckverbandes Obere Werltalgemeinden hierzu ist zusätzlich zu beachten.  
schematische Darstellung geplanter Schutz- bzw. Regenwasserkanal

## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

13. Mögliche Bebauung (schematisch)  
- Hauptgebäude / Garage
14. Grundstücksnummerierung
15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Weihergraben", in seiner letzten Fassung

### 16. Bodendenkmalschutz

- Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt.

17. Soweit es möglich ist und es die Stöckigkeit des Untergrundes zulässt, sind im Baugebiet versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser (wasserrechtlich zu behandeln). Weitere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:

1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung  
[https://www.lfu.bayern.de/buergen/doc/luw\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buergen/doc/luw_umgang_mit_regenwasser.pdf)
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de> (zu finden unter der Artikel-Nr. lfw\_00157)

18. Landwirtschaft  
Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelastung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbelastungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreidernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

19. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LfU Bayern, vom September 2018 beachtet werden:  
<https://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/index.html>

20. Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen von benachbarten Kaminen soll mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnraum: a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein, bzw. b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder c) 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen (bezogen auf die Oberkante der Lüftungsöffnungen).

21. Empfehlung für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauBG)  
Zur Nutzung solarer Energie, wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude empfohlen.

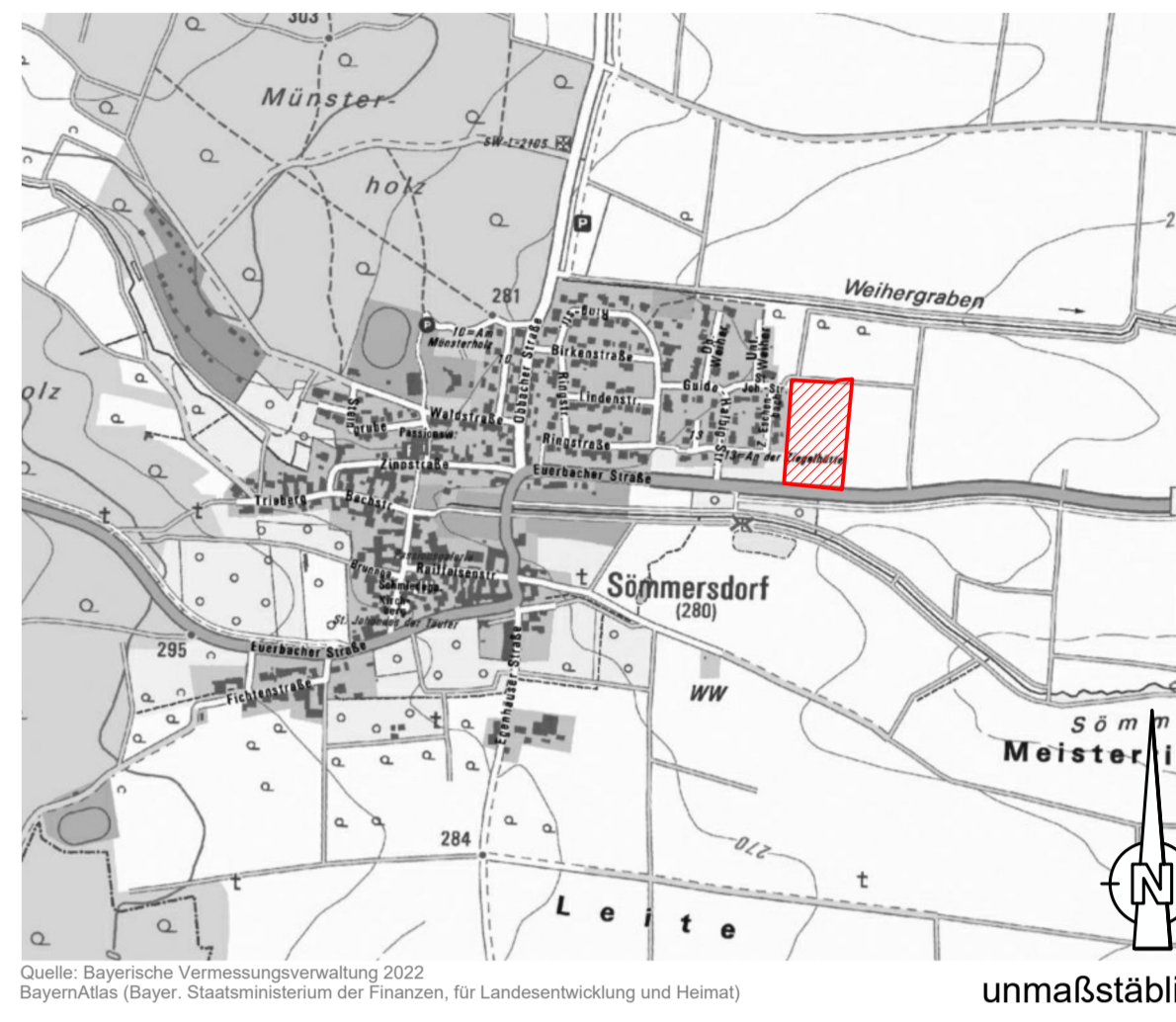
### D. Anmerkung

1. Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der FABION GbR, Naturschutz - Landschaft - Abfallwirtschaft, Winterhäuser Straße 93, 97084 Würzburg, in der Fassung vom 02.12.2021, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Weihergraben II" der Gemeinde Euerbach.

### E. Anlagen

- Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigelegt:  
- Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauBG  
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der FABION GbR, Naturschutz - Landschaft - Abfallwirtschaft, Winterhäuser Straße 93, 97084 Würzburg, in der Fassung vom 02.12.2021

## ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



### Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauBG; Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

### AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM WEIHERGRABEN II" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SÖMMERSDORF

GEMEINDE EUERBACH, GEMEINDETEIL SÖMMERSDORF  
LANDKREIS SCHWEINFURT  
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Euerbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Weihergraben II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauBG beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsrätlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Euerbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "Am Weihergraben II" gem. § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Euerbach, den .....
- Sinnov Seufert (1. Bürgermeister) (Signat)
7. Ausgefertigt Euerbach, den .....
- Sinnov Seufert (1. Bürgermeister) (Signat)
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Weihergraben II" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauBG ortsrätlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Euerbach, den .....
- Sinnov Seufert (1. Bürgermeister) (Signat)