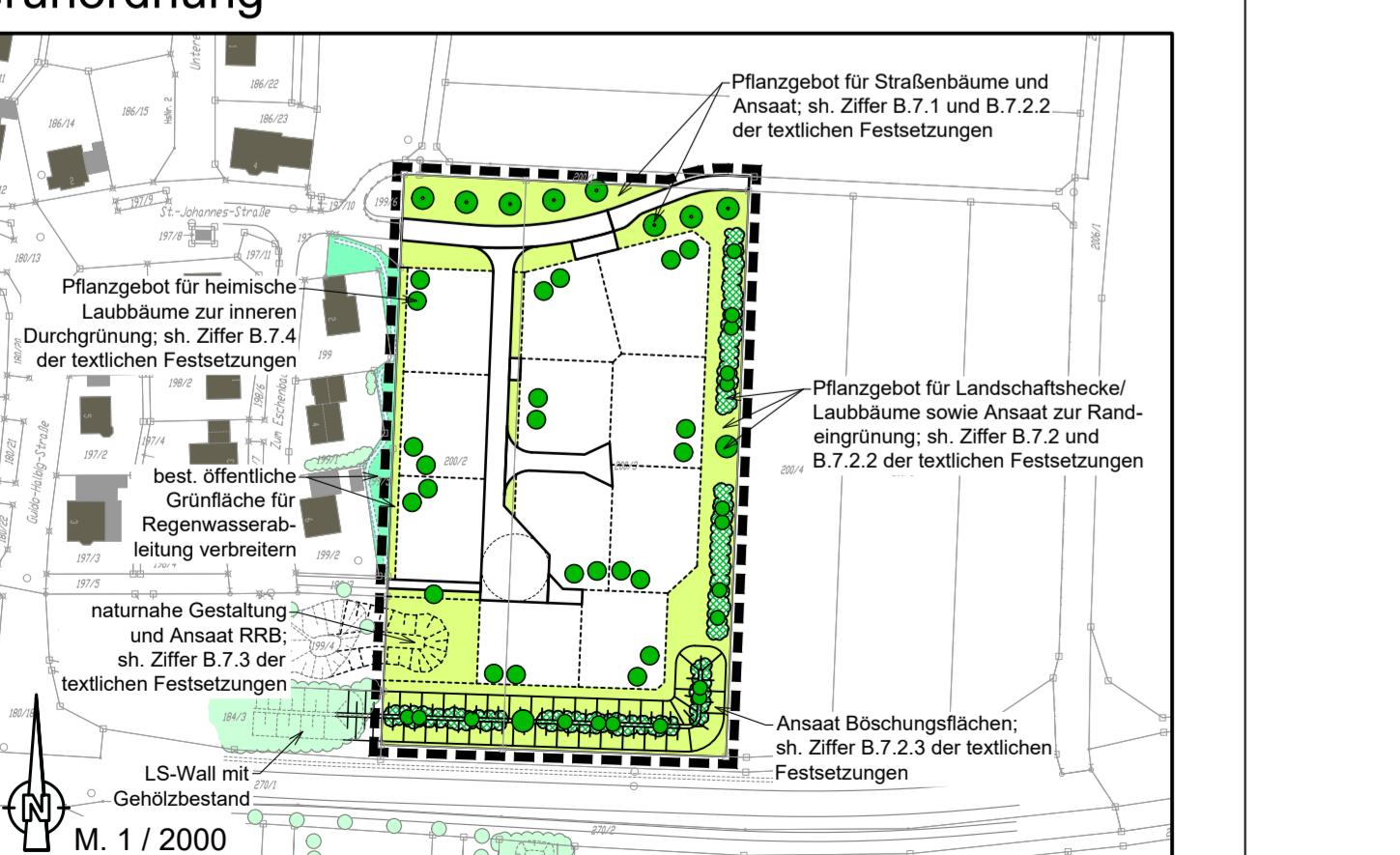
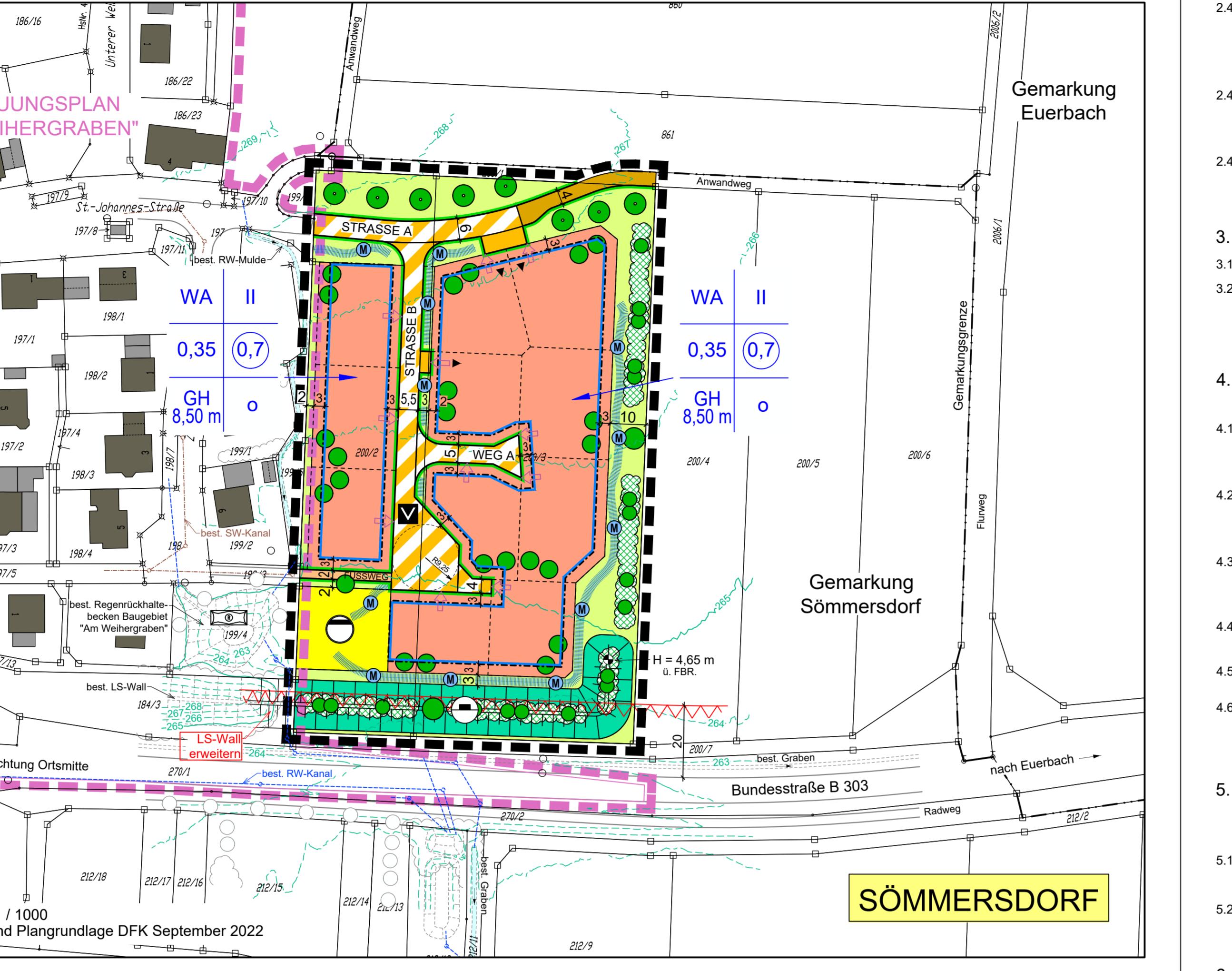
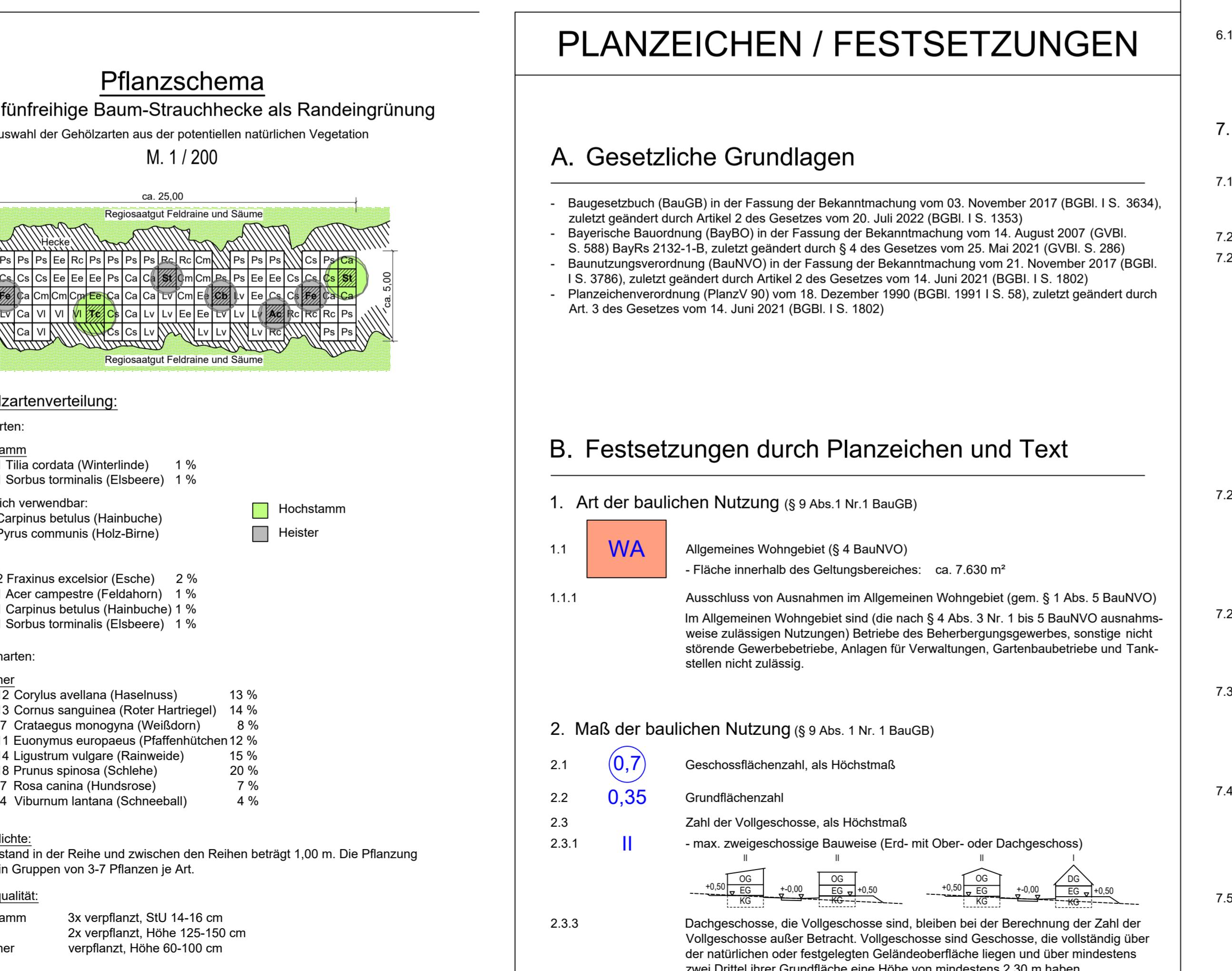
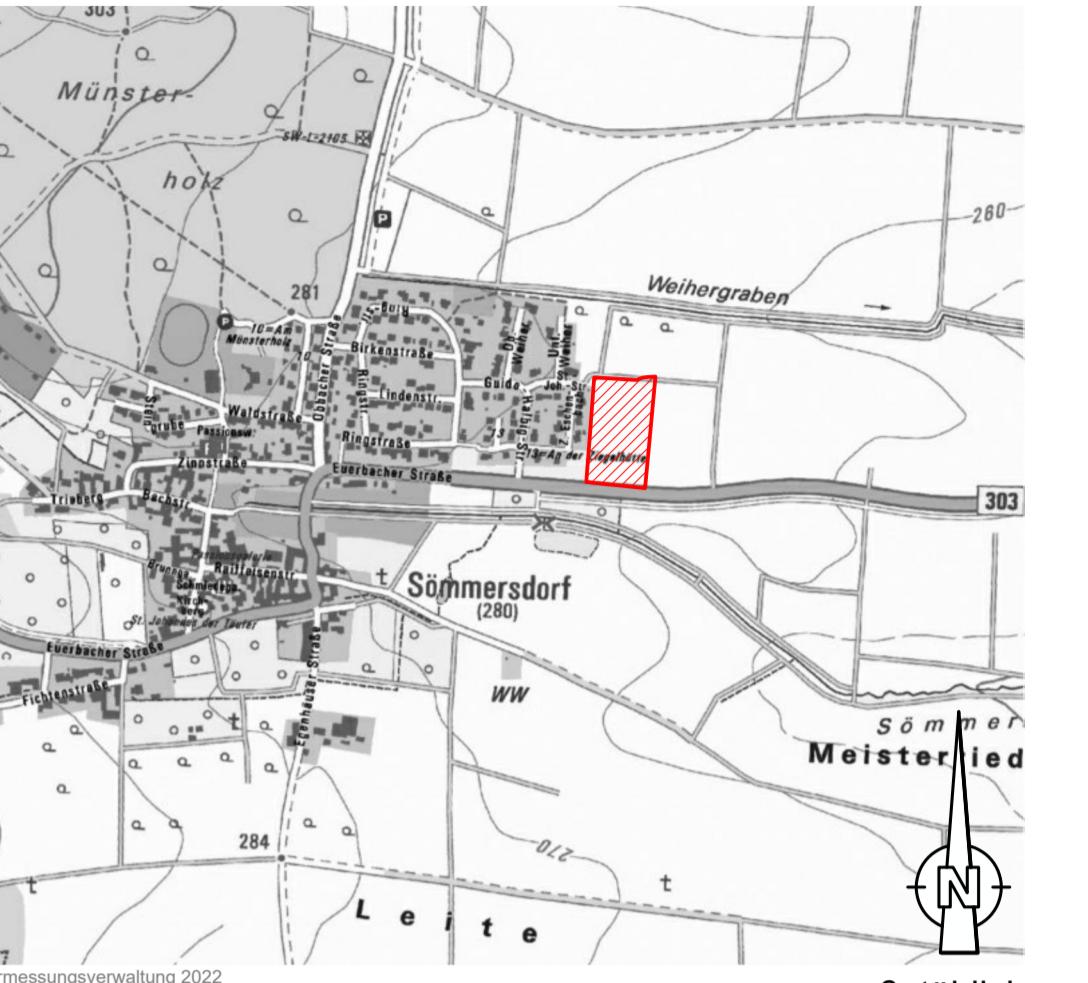


PLANTEILE / SCHEMATA / PERSPEKTIVEN	PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN	PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN	PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN	ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL	
<p>Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)</p>  <p>Perspektive der Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)</p>  <p>Schema Abwasserbeseitigung</p>  <p>Grünordnung</p> 	<p>Gemarkung Euerbach</p>  <p>Gemarkung Sömmersdorf</p> 	<p>2.4 GH 8,50 m</p> <p>max. Gebäudehöhe in m ab OK. Fertigfußböden Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,50 m über OK. Straßenrand der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (= Straßenbegrenzung) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezughöhe an der Erschließungsstraße ist durch einen Pfeil gekennzeichnet.</p> <p>2.4.1</p> <p>Bei II-geschossiger Bauweise mit z.B. Flach-, Pult- oder flachgegliedertem Sattel- bzw. Walmdach, ist die Höhenstellung des Hauptgebäudes so zu wählen, dass sich talseitig kein gleichwertiges drittes Geschoss ergeben kann, unabhängig von der Definition eines Vollgeschosses nach BayBO.</p> <p>2.4.2</p> <p>Markierung der Bezughöhe an der Erschließungsstraße für Gebäudehöhe</p> <p>3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>3.1</p> <p>Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)</p> <p>3.2</p> <p>Baugrenze</p> <p>- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 5.880 m²</p> <p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>4.1</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen - verkehrsberuhiger Bereich</p> <p>- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.385 m²</p> <p>4.2</p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen für Zufahrten</p> <p>- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 75 m²</p> <p>4.3</p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger</p> <p>- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 65 m²</p> <p>4.4</p> <p>Sonstige Verkehrsflächen</p> <p>- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 170 m²</p> <p>4.5</p> <p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung</p> <p>Zufahrt</p> <p>5. Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)</p> <p>5.1</p> <p>Entsorgungsfläche Regenwasser</p> <p>- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 585 m²</p> <p>5.2</p> <p>Öffentliche Entwässerungsmulde zur Ableitung von Oberflächenwasser</p> <p>6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>6.1</p> <p>Öffentliche Grünfläche</p> <p>- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 3.395 m²</p> <p>7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>7.1</p> <p>Öffentliches Pflanzgebiet für Straßenräume, mit etwaiger Standortbindung, Artenauswahl gemäß Pflanzliste Begründung (Anlage 1).</p> <p>7.2</p> <p>Öffentliche Randeingrünung / Lärmschutzwall</p> <p>geschlossene Heckenpflanzung mit Baumaterial, ausschließlich autochthones Pflanzmaterial, Pflanzung in Abschnitten, drei- bis fünfriegig. Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema.</p> <p>In Ergänzung hierzu sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten Laubgehölze II. Ordnung zur Überdeckung größerer Flächen zu pflanzen. Die Heckenpflanzungen sind durch Zier- oder Ringmauern, Heckenzäune, Heckenzäune, Bepflanzungen an fachgerecht aufgestellten und dauerhaft zu enthaltenden gepflegte Pflanzungen sind in der jeweils nächstliegenden Pflanzreihe zu ersetzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzbehandlungsmitteln ist unzulässig.</p> <p>Abschnittsweise "tear-and-stick"-Hecken ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es als hochwertigen Grundstein erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren und nach Osterminen und Abstreichen mit der unteren Naturschutzhölle). Formschritte sind nicht zulässig.</p> <p>7.2.1</p> <p>Anbauverbotszone gemäß Art. 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FSGR)</p> <p>- Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 303. Ausnahmeweise zulässig sind Aufschrutungen (Lärmschutzwall).</p> <p>- Die Grundstücke entlang der klassifizierten Straße (B 303) sind mit tür- und torlosen Einfriedungen auszustatten.</p> <p>C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</p> <p>1.</p> <p>Gebäudebestand</p> <p>derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flummerum</p> <p>2.</p> <p>Maßzahlen</p> <p>vorgeschlagene Flurstücksgrenze bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, Gräben etc.)</p> <p>3.</p> <p>Maßzahlen</p> <p>Höhenunterschieden in m ü. NHN (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)</p> <p>4.</p> <p>Maßzahlen</p> <p>bestehende Gehölze außerhalb des raumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches</p> <p>5.</p> <p>Maßzahlen</p> <p>Lärmschutzwall</p> <p>- Ansatz der Böschungsfelder mit Landschaftsräumen RSM 7.1; Mahd 1 mal im Jahr, zwischen 15. Juni und 01. Juli mit Entfernung des Mahdgutes, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen</p> <p>- Ansatz der Böschungsfelder mit Landschaftsräumen RSM 7.3; Feuchtlagen, Mahd 1 mal im Jahr, Mahdgrut entfernen, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen</p> <p>6.</p> <p>Maßzahlen</p> <p>Gestaltung Regentrockenbecken</p> <p>Das Regentrockenbecken ist naturnah durch Ansatz zu gestalten. Die Richtlinien für die Errichtung naturnaher Erdecken sind zu beachten.</p> <p>- Ansatz mit Landschaftsräumen RSM 7.3; Feuchtlagen, Mahd 1 mal im Jahr, Mahdgrut entfernen, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen</p> <p>7.</p> <p>Maßzahlen</p> <p>Private Pflanzgebiet für Großbäume oder Obstbäume, ohne Standortbindung</p> <p>- Mindestqualität: Hochstamm, 2x verplant, STU 12-14 cm</p> <p>8.</p> <p>Maßzahlen</p> <p>Obstbäume</p> <p>- Bestand bzw. Erweiterung (LS-Wall, RRB etc.)</p> <p>9.</p> <p>Maßzahlen</p> <p>bestehende Gehölze innerhalb des raumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches</p> <p>- Entwässerungsleitung Schmutz- sowie Regenwasser (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen des Abwasserzweckverbandes Obere Wernthalgemeinden)</p> <p>10.</p> <p>Maßzahlen</p> <p>best. Standort Regentrockenbecken</p> <p>11.</p> <p>Maßzahlen</p> <p>Entwässerung des Baugrubenabwassers</p> <p>Die Entwässerung der Baugrubenabwasser erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser sowie verschmutztes Oberflächenwasser muss in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Regenwasser wird oberflächig über Mulden und Gräben abgeleitet. Der Anschluss an diese Mulden ist zwingend, der Einbau von Rückstausicherungen wird empfohlen. In Abhängigkeit der Zuflussmenge ist die Entwässerung des Regenwassers mittels einer Kastenmehlasse zu realisieren. Die Mulden und Gräben sind während der Bauzeit vor jeglicher Beeinträchtigung oder Zerstörung zu schützen.</p> <p>Eine Einleitung von Grund-, Quell- und Dränagewasser, in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.</p> <p>Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die Satzung des Abwasserzweckverbandes Obere Wernthalgemeinden hierzu ist zusätzlich zu beachten.</p> <p>12.</p> <p>Maßzahlen</p> <p>schematische Darstellung geplanter Schmutz- bzw. Regenwasserkanal</p>	<p>7.6</p> <p>Vollzugsfrist</p> <p>Die verbindlichen öffentlichen Anpflanzungen sind nach Erschließung des Baugebietes, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des jeweiligen Grundstücks, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.</p> <p>8. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)</p> <p>8.1</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung</p> <ul style="list-style-type: none"> - V1: Baufeldbeschrankung: Das Baufeld ist durch den Geltungsbereich begrenzt. Baustellenbereicherichtung und -ausrichtung werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von bisher unversegelten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht zulässig. - V2: Schonende Bauausführung: Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z. B. Naturumfangsfachdrucklampen für die Beleuchtung), deren Ausrichtung oder -richtung gerichtet ist. - V3: Die Baufeldförderung (Befestigung der Vegetationsdecke und Abschleben des Oberhodens) sollte zwischen 01. September und dem 28. Februar erfolgen (außerhalb der Brut- und Aufzuchtfeld von Feldvögeln). Ein Baubeginn nach dem 28.02. ist möglich, wenn rechtzeitig eine vegetationsfreie, ebene Schwarzbrachfläche mit Steinen und Eggen des Baufeldes hergestellt und diese bis Baubeginn aufrechterhalten wird. <p>Bei Erdarbeiten zu anderen Zeiten, ist das Baugrundstück vorab fachgutachtlich auf mögliche Vogelbruten zu kontrollieren.</p> <p>9. Sonstige Festsetzungen</p> <p>9.1</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>- Fläche Geltungsbereich: ca. 14.770 m²</p> <p>9.2</p> <p>Garagen und Stellplätze</p> <p>Vor der Errichtung ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.</p> <p>Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art. 6 Abs. 6 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Länge des Garagengebäudes 9 m und die mittlere Wandhöhe 2,50 m ist. In einem Fall ist die Länge der Garagenwand 9 m und die mittlere Wandhöhe 2,50 m. Wenn die Höhe von Dach und Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, sowie mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugezählt. Giebelflächen bleiben bei einer Dachneigung von mehr als 45 Grad unberücksichtigt.</p> <p>9.2.1</p> <p>Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuscheinbauten innerhalb des Plangebietes, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmetaupumpen" des IfU Bayern, vom September 2018 beachtet werden: https://www.bayern.de/bauplanaid/index.html</p> <p>9.3</p> <p>Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen von benachbarten Kaminen soll mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnung:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Kamine, die eine Feuerungsanlage 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 Kamminunden (bezogen auf die Oberkante der Lüftungsöffnungen). <p>9.4</p> <p>Anlage von Zisternen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)</p> <p>Das entfließende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in einer Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Es wird eine Mindestgröße der Zisterne von 9 m³ festgelegt. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an die öffentlichen Regenwassermüden anzuschließen ist.</p> <p>9.4.1</p> <p>Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.465 m²</p> <p>9.4.2</p> <p>geplanter Lärmschutzwall / Aufschüttung</p> <p>- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.465 m²</p> <p>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 (T = ± 0,00).</p> <p>Für die zwei Grundstücke nördlich des Lärmschutzwalls wird festgesetzt, dass die Belichtung und Belüftung von Wohn- und Aufenthaltsräumen der Ober- bzw. Dachgeschosse, nicht ausschließlich über die Südseite erfolgen. Die Wohn- und Aufenthaltsräume sind zusätzlich über Fenster an der West- oder Ostseite auszustatten.</p> <p>9.5</p> <p>Anbauverbotszone gemäß Art. 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FSGR)</p> <p>- Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 303. Ausnahmeweise zulässig sind Aufschrutungen (Lärmschutzwall).</p> <p>- Die Grundstücke entlang der klassifizierten Straße (B 303) sind mit tür- und torlosen Einfriedungen auszustatten.</p> <p>D. Anmerkung</p> <p>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.</p> <p>2. Die 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.</p> <p>3. Die fachliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.</p> <p>4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis berücksichtigt.</p> <p>5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich beigelegt.</p> <p>6. Die Gemeinde Euerbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Am Weihergraben II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.</p> <p>Euerbach, den Simone Seuffer (1. Bürgermeister) (Siegel)</p> <p>7. Ausgeführt</p> <p>Euerbach, den Simone Seuffer (1. Bürgermeister) (Siegel)</p> <p>8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Weihergraben II" wurde am § 10 Abs. 2 BauGB erlassen. Der Bebauungsplan mit der Begründung und dem Entwurf setzt diesen Tag als den offiziellen Durchsetzungstag in der Stadt zu jedemmal. Einzelheiten 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 § 4 Abs. 2 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.</p> <p>Euerbach, den Simone Seuffer (1. Bürgermeister) (Siegel)</p>	<p>13.</p> <p>Mögliche Bebauung (schematisch)</p> <p>- Hauptgebäude / Garage</p> <p>14.</p> <p>Grundstücknummerierung</p> <p>15.</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Weihergraben", in seiner letzten Fassung</p> <p>16.</p> <p>Bodenkulturschutz</p> <p>Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mittelungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzhörde im Landratsamt Schweinfurt.</p> <p>17.</p> <p>Soweit es möglich ist und es die Sicherheit des Untergrunds zulässt, sind im Baugrund versickerungsfördernde Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauteile für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung des Grundwassers (wasserrechtlich zu behandeln). Weitere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Adressen abgerufen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Naturschutz mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung: https://www.bayern.de/bauplanaid/index.html 2. Regenwassernutzung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Projektgeber für den Grundstücksentwurf: Als PDF im Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: https://www.bestellen.bayern.de/ zu finden unter der Artikel-Nr. IfW_WA_2015! <p>18.</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Die Errichtung, Besitzer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen genutzt. Die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen genutzt. Die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen genutzt. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrsgeräusche aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinnehmbar. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.</p> <p>Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuscheinbauten innerhalb des Plangebietes, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmetaupumpen" des IfU Bayern, vom September 2018 beachtet werden: https://www.bayern.de/bauplanaid/index.html</p> <p>19.</p> <p>Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuscheinbauten innerhalb des Plangebietes, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmetaupumpen" des IfU Bayern, vom September 2018 beachtet werden: https://www.bayern.de/bauplanaid/index.html</p> <p>20.</p> <p>Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen von benachbarten Kaminen soll mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnung:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Kamine, die eine Feuerungsanlage 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 Kamminunden (bezogen auf die Oberkante der Lüftungsöffnungen). <p>21.</p> <p>Empfehlung für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 23 BauGB)</p> <p>Zur Nutzung solarer Energie, wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude empfohlen.</p>	<p>AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM WEIHERGRABEN II" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SÖMMERSDORF</p> <p>EUERBACH</p> <p>AUFSICHTSKARTE / PLANTITEL</p>  <p>Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB; Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren</p>