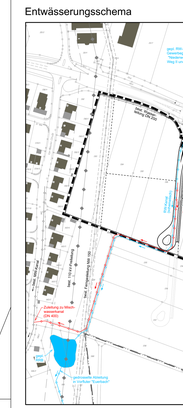
SCHEMATA

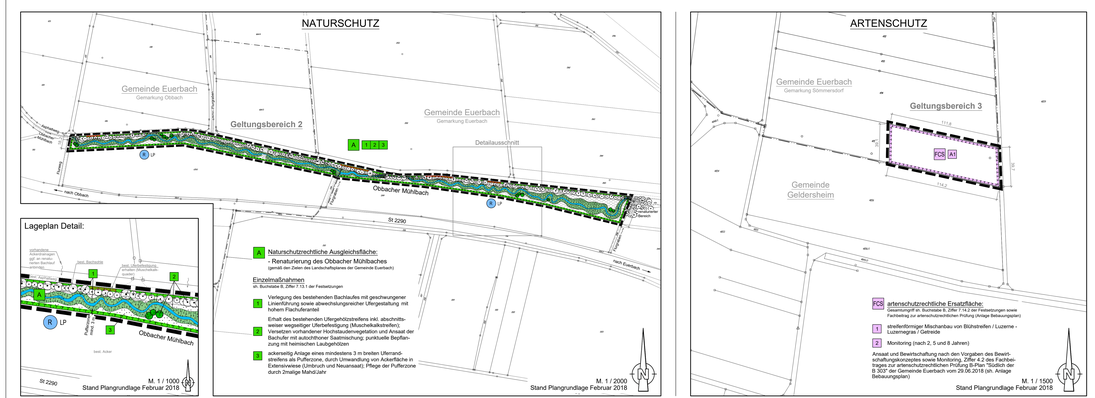
Entwässerungsschema



Grünordnung

PLANTEIL BAUGEBIET

PLANTEILE AUSGLEICHSFLÄCHEN



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. I S. 588) Bay.RG 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SO Sondergebiet

Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel.
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Gemüsemärkten, Drogeriewaren und angrenzenden Sortiment anderer Warensortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²,
- zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,
- eine Gastronomiefläche mit einer Grundfläche von max. 200 m²,
- ein Getränkemarkt als selbstständiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²,
- die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (0,4)
Geschossflächenzahl (GFZ): SD/PD 0°-25°; FH 12 m a
Zahl der Vollgeschosse: II
Bauweise: Lor 50/37 dB
Baugrenze: o

1.2 GE/b abgestuftes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 14.325 m²
- GE/b–Gebiet = 7.585 m² / GE/b-Gebiet = 6.740 m²

Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Festsetzung Ziffer 1.2.1 für das GE/b–Gebiet.

1.2.1 Ausnahmsweise zulässig sind:
- im GE/b– und GE/b-Gebiet:
  a) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  Auf die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz, Ziffer 1.3.1, wird ergänzend verwiesen.
  b) Gewerbebetriebe mit Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² je grundstücksmäßiger Einheit, wenn die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.
- im GE/b–Gebiet:
  a) Höchstens 1 Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie ein nicht-zentrenrelevante Sortimente anbietet.
  Als nicht-zentrenrelevant gelten gemäß der Liste zur Sortimentseinteilung in Anlage 1 zu Ziffer 1.2.2 folgende Sinne:
  - Autozubehör, -teile und -reifen
  - Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
  - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
  - Boote und Zubehör
  - Fahrräder und Zubehör
  - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
  - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
  - Leuchten und Zubehör
  - Sport, Camping
  - Zooartikel, Tiere

1.2.2 Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO innerhalb des GE/b– und GE/b–Gebietes ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten jeglicher Art (z.B. Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale etc.)

1.3 Schallimmissionsschutz (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nummer 13891.1, zugrunde.

1.3.1 Lor 54/39 dB (Immisphalb) Im Bebauungsplangeltungsbereich sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 : Geräuschkontingentierung) weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691 : Geräuschkontingentierung Lw in dB	
	tags 6 Uhr - 22 Uhr	nachts 22 Uhr - 6 Uhr
SO	52	37
GE/b	54	39
GE/b	60	45

Für die Immissionsorte im Gewerbegebiet "Am Niederwerrner Weg" im Norden, kann ein Zusatzkontingent von 9 dB berücksichtigt werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel für Baulärm nach Abschnitt nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Sofern im Plangebiet tags zu achtzehnte Ruhezeiten (Sonntage, Sozialräume) errichtet werden, sind keine besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen bezüglich der einwirkenden Verkehrsgeräusche vorzusehen.
Für den Fall, dass im straßennahen Bereich (B 303) in Richtung Südosten Betriebswohnungen errichtet werden, müssen diese auf der Grundlage der ermittelten Schallimmissionen (Beurteilungspegel zum Straßenverkehrslärm, Ingenieurbüro Wolfgang Sorge, Bericht 13891.1 - Anlage 5) ausreichend baulich geschützt werden. Die baulichen Maßnahmen sollen auf der Grundlage der DIN 4109 erstellt werden.

Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag oder vor Baubeginn zu erbringen.

1.3.2 Anlärmverkehr
Anlieferung und Abholung von Waren mit Lastkraftwagen ist innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Nachtzeit (22 Uhr - 6 Uhr) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Sondergebiet Einzelhandel
2.1.1 0,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
2.1.2 0,8 Grundflächenzahl
2.1.3 I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß,
- Eingeschossige Bauweise (Erdgeschoss)
2.1.4 FH 12 m Firsthöhe Gebäude max. 12 m (sh. Ziffer 2.4)
2.2 abgestuftes Gewerbegebiet
2.2.1 (1,2) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
2.2.2 0,6 Grundflächenzahl
2.2.3 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß,
- II – Baugeschossige Bauweise (Erd- und Obergeschoss)
2.2.4 FH 12 m Firsthöhe Gebäude max. 12 m (sh. Ziffer 2.4)
2.3 Dachgeschosse die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Vollgeschosse sind Gebäudeteile, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
2.4 Bezugspunkt für die Höhen der Anlagen
Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung zur zur Anbau bestimmten, das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (Erdaufschüttungen, gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes) entlang seiner Grenze zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie hin.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten kann.
3.2 o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
3.3 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 17.430 m²

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

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1.340 m²
4.2 Öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 235 m²
4.3 Öffentliche Verkehrsflächen für Parkplätze, Zufahrten und Verkehrsbegleitgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 300 m²
4.4 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5.1 Versorgungsfläche Elektrizität
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 45 m²

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 540 m²
6.2 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 105 m²
6.3 Öffentliche Grünfläche - Abstandsgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 680 m²

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie von Arten

7.1 Pflanzenauswahl
Die Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Artenauswahlliste der Anlage - Begründung des Bebauungsplanes, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der heimischen Vogelarten auszuführen. Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut/Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnen) Gehölze zu verwenden.

7.2 Öffentliches Pflanzgebot für Straßenbäume, ohne Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm

7.3 Öffentliches Pflanzgebot für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm

7.4 Öffentliches Pflanzgebot für geschlossene Heckenpflanzung mit ca. 5 - 8 % Baumanteil, ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial, drei-reihig Sträucher, Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema 2.

7.5 Ortsrandeingrünung
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 6.010 m²

Öffentliche Extensivwiese; Ansaat Regiosaatgutmischung Standard, Mahd 2 mal im Jahr 1. Schnitt zwischen 15. Juni und 31. Juli mit Entfernung des Mahdgutes, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen

Öffentliches Pflanzgebot für Straßenbäume, ohne Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm

Öffentliches Pflanzgebot für Eingrünung/Eingrünung durch Solitärsträucher in Einzelstellung oder Gruppen von bis zu 3 Pflanzen, mittelkronig, ohne Standortbindung, Pflanzabstand zu Hecken mind. 7 m, Arten gemäß Heckenpflanzung Typ 1 (sh. Pflanzschema 1); Ernatz bei Pflanzausfall.
Mindestqualität: 3x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Öffentliches Pflanzgebot für Eingrünung/Eingrünung durch Apfelbaum; mit Standortbindung, Pflanzabstand zu Hecken mind. 10 m, Pflanzqualität Zur Grasse 5 m
Mindestqualität: 2x verpflanzt, StU 10-12 cm
- Fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungspflege durch regelmäßige bzw. bedarfsweise Entfernungs- und Ausichtungsschnitte der Baumkrone, gemäß der traditionellen Praxis für Streuobstpflegemaßnahmen; Ernatz bei Pflanzausfall.

7.5.1 Höhenbeschränkung
Alle Gehölzpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitung sind in einer Höhe durch regelmäßigen Rückschnitt so klein zu halten, dass die in der Planzeichnung eingetragene Leitungsachse des maßgeblichen Mastes nach beiden Seiten hin freibleibt.
Zum Pflanzen und Beschneiden der Gehölze dürfen keine Steiger, Hubarbeitsbühnen oder ähnliches verwendet werden. Die maximal möglichen Pflanzhöhen sind auch die maximal möglichen Arbeitshöhen.

7.6 Privates Pflanzgebot für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung
- Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm
Je 2.500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie ausreichend Platz zur Entfaltung einer Baumkrone haben. Ausnahmen sind für Bepflanzung und Gliederung von privaten Parkflächen dienen.

7.6 Für den Nordrand des Sondergebietes Einzelhandel wird eingegrünt die Pflanzung einer Laubbaumreihe im Bereich der anbauffreien Zone festgesetzt. Pflanzabstand untereinander mindestens 10 m. Für in diesem Bereich zur B 303 ausgerichtete Parkplätze Innerhalb des Sondergebietes, wird als Sicht- und Blendschutz die Anlage einer 1-2 reihigen Landschaftshecke in räumlicher Zuordnung zwischen Parkständen und Bundesstraße festgesetzt; Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema 2. Auf die Freihaltung einer Schutzstreifenbreite von 3 m bedeutig der bestehenden Wasserleitung ist bei der Wahl der Pflanzstandorte besonders zu achten.

7.7 Privates Pflanzgebot für Baum-/Strauchhecke, mit Standortbindung
Für die Gewerbegrundstücke am Ortsrand des Bebauungsplanes, ist im Übergang zur freien Landschaft auf mindestens 2/3 der Grundstückslänge eine dreireihige Hecke zu pflanzen; Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema 2.

7.8 Freimdländische Nadelgehölze
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen einzelner Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdeverhender Gehölze ist nicht zulässig.

7.9 Alle pflanzlichen und privaten Heckenpflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen. Die Heckenpflanzungen 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.
Abschnittsweises "auf den Stock setzen" der Hecken ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach Ortsterminen und Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörde.

7.10 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen und privaten Freiflächen sind als Rasenflächen breitflächig anzusäen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig. In Kleinflächen ist alternativ die Verwendung von bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen zulässig.
Für die Begrünung der Innenmiet der Wendeanlage will eine ruderale Bepflanzung mit einer geeigneten Staudenmischung festgesetzt. Als Pflanzuntergrund ist eine Kies- und Schotterschicht auszubilden.

7.11 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 Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7.12 Freiflächengestaltungsplan
Die grünordnerischen Festsetzungen sind bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und Situierung der Gehölzpflanzungen sowie die Flächenbefestigung (Belagart) aufzeigt. Mit der Planerstellung ist ein qualifizierter Fachmann der Sparte Grün-Landschaftsplanung zu beauftragen.

7.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
- Fläche Geltungsbereich 2: 14.400 m²

A Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes "Südlich der B 303", werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, durch Bereitstellung einer 1.440 ha großen Ausgleichsfläche auf den Grundstücken Flurstücken Nr. 2149, 479, Gemarkung Euerbach, Gemarkung Sommerstorf, 2150, 3032, 6701, 6702, alle Gemarkung Obbach, ausgeglichen (Geltungsbereich 2). Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft durch die Gemeinde Euerbach vorzuhalten.
Die festgesetzte Fläche sowie die Maßnahmen zum Ausgleich, werden als Eingriffsgrundstücken und Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes "Südlich der B 303" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Eingriffsgrundstücke sind die Grundstücke FlNr. 1583 und 1584, jeweils ganz, sowie die Grundstücke FlNr. 1585, 1586, 1587, 1588, jeweils teilweise, alle Gemarkung Euerbach.

7.13.1 R LP Renaturierung Obbacher Mühlbach - aus Landschaftsplan
Zur naturnahen Gestaltung des Obbacher Mühlbaches, wird ein bachbegleitender Grünstreifen sowie ein angrenzender, unterschiedlich breiter Ackerstreifen neben dem Bachlauf für Renaturierungsmaßnahmen herangezogen.
Die Renaturierung ist im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt und dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen abzustimmen.
Für die Renaturierungsmaßnahmen ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.
- Der Bachlauf ist in geschwungener Linienführung mit Sohlbreiten von 0,80 - 2,50 m zu mäandrieren. Die Uferbereiche sind abwechslungsreich, mit variablen Böschungsneigungen und einem hohen Flachuferanteil zu gestalten.
- Für die Ansaat der Uferzonen ist eine autochthone Ufersaatgutmischung zu verwenden.
In Einzelbereichen wird die vorhandene Sumpfrohrsaudenvegetation wieder eingesetzt.
- Punktuell wird die Pflanzung heimischer Laubgehölze in Gruppen von bis zu 3 Pflanzen festgesetzt. Zu verwenden sind Strauch- und Baumarten wie Schwarzerle, Traubenkirsche und Esche.
- Aus Gründen des Artenschutzes darf die zur Renaturierung erforderliche Beseitigung der Ufergehölze nicht zwischen April und Oktober stattfinden, da Brutvogelbestände zur in die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Die Rodungsmaßnahmen sind auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu reduzieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabzustimmen.
- Der restliche Gehölzbestand im gesamten Maßnahmenbereich ist zu erhalten. Im Zuge der Renaturierungsarbeiten sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gehölze vorzusehen.
- Entlang des Südrandes des renaturierten Bachbettes ist ein mindestens 3 m breiter Pufferstreifen durch Umbruch und Neuansaat zu extensivieren.
Gewährleistung der Ansaat ist die Pflegeaufgabe/Durchführung "Frühwiese" (oder gleichwertig) zu übertragen. Die Fläche ist mindestens 2mal im Jahr zu mähen. Die Wiesenfläche ist 2x jährlich zu mähen. Der 1. Schnitt ist jeweils zwischen Mitte Juni und Anfang Juli durchzuführen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

7.13.2 Vollzugsfrist
Mit den Erdarbeiten zur Renaturierung ist nach dem Abschluss der Erschließungsarbeiten des Baugebietes "Südlich der B 303" zu beginnen. Anzuarbeiten ist im Zeitraum ab Anfang September bis Mitte Oktober. Sämtliche Ansaat- und Pflanzmaßnahmen müssen spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten vollzogen werden.

7.13.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster (im Internet unter
http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/metadatenpool/index.htm)
einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einem Lageplan M. 1:1000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Aussenstelle Nordbayern, Ref. KF, Schloß Steinhausen, 95326 Kulmbach zuzustellen.

7.14 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

7.14.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
- V1: Schonende Bauausführung und VZ: Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche gemäß Ziffer 4.1 des Fachbeitrages zur speziellen artenschutztechnischen Prüfung B-Plan "Südlich der B 303" der Gemeinde Euerbach vom 29.06.2018 (sh. Anlage Bebauungsplan).

7.14.2 FCS Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)
- A1: Feldhamsterfördernde Bewirtschaftung
Einrichtung und dauerhafte feldhamsterfördernde Bewirtschaftung einer Ersatzhabitatfläche im Umfang von 1,44 ha gemäß Ziffer 4.2 des Fachbeitrages zur speziellen artenschutztechnischen Prüfung B-Plan "Südlich der B 303" der Gemeinde Euerbach vom 29.06.2018 (sh. Anlage Bebauungsplan).

7.15 Fläche mit nur eine Feldhecke - und Feldgehölzlebensraumes innerhalb des Plangebietes "Südlich der B 303", wird durch Bereitstellung einer insgesamt 1.615 ha großen ersatzhabitatrechtlichen Ersatzfläche ausgeglichen. Diese beinhaltet bestehende 4.340 m² große Fläche des Grundstückes FlNr. 495/1, Gemeinde Euerbach, Gemarkung Sommerstorf (Geltungsbereich 3). Hinzu kommen jeweils teilweise die sodlich an den Geltungsbereich 3 angrenzenden Grundstücke FlNr. 4856 und 4856/1, beide Gemarkung Gemeinde Geldersheim, mit einer gemeinsamen Fläche von ca. 11.810 m², außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Die Ersatzfläche ist dauerhaft durch die Gemeinde Euerbach vorzuhalten.
Die Ersatzfläche wird den Eingriffsgrundstücken und Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes "Südlich der B 303" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Eingriffsgrundstücke sind die Grundstücke FlNr. 1583 und 1584, jeweils ganz, sowie die Grundstücke FlNr. 1585, 1586, 1587, 1588, jeweils teilweise, alle Gemarkung Euerbach.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich 1: 32.170 m²
- Fläche Geltungsbereich 2: 14.400 m²
- Fläche Geltungsbereich 3: 4.340 m²

8.2 SD/WD/PD/FD zulässige Dachformen
- Sattel-/Walm-/Pult-/Flachdach

8.3 ±0°-20° zulässige Dachneigungen

8.4 offene Bauweise
Bauweise

8.5 Anbauverbotszone gemäß Art. 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
Bauverbot für Hochbauten und baulichе Anlagen jeglicher Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
Für Parkstände darf ein Mindestabstand von 10 m nicht unterschritten werden.
Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Straße (Bundesstraße 303) mit for- und torloses Einzäunungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.
Abgrabungen im Bereich der anbauffreien Zonen, die über die Oberkante der Fahrbahn reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße, eine geeignete Zustimmung des Baulastträgers der Fahrbahn.
Werbeanlagen sind unzulässig.

8.6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche / Schutzstreifen
Der freie Zugang muss jederzeit sichergestellt sein. Ein Einzäunung entlang der der Bundesstraße B 303 zugewandten Grundstücksgrenze ist unzulässig.

8.7 Einfriedungen
An den der Bundesstraße B 303 zugewandten Grundstücksgrenzen, sind nur tür- und torlose Einfriedungen zulässig.
Zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs und der Bewirtschaftung, sind die Grundstückseinfriedungen in einem Mindestabstand von 1,00 m zur Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu errichten.

8.8 Werbeanlagen
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen auf der Dachfläche sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen (Pylone) dürfen das am Wirtbestandort errichtete Hauptgebäude max. 4 m überragen.

8.9 Abstandsflächen, Abstände
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

8.10 Parkflächen
Auf allen Grundstücken sind Parkplätze in ausreichender Anzahl für Betriebspersonal und Besucher auszuweisen.

8.11 Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Regenrückhaltebecken
Die technische Planung erfolgt in Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. DPK derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzzeiten und Flurnummer (nachrichtliche Übernahme aus der DPK)
3. derzeitige Gemeinde-/Gemarkungsgrenze
4. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
5. Maßzahlen
6. Geplanter Standort Bushaltestelle (ÖPNV)
7. Kennzeichnung bestehende Fußwegverbindung zu ÖPNV
8. best. Wasserleitung DN 200 (WAG Poppenhausen)
9. best. Ferngasleitung NW 150 (Ferngas Nordbayern Netzgesellschaft mbH), 8 m Schutzzonenbereich
- Innerhalb des Schutzzonenbereiches dürfen keine Gebäude errichtet und keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Ferngeleitung und des mitverlegten Betriebskabels beeinträchtigen oder gefährden können.
- Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der Open Grid Europe GmbH im horizontalen lichten Leitungsabstand von 2x 8 m rechts und links der Leitungsachse angepflanzt werden. Der Traseenverlauf der Ferngeleitung muss sichtbar und begehbar bleiben.
10. best. 110 kV-Freileitung (Bayernwerk AG), beidseits 21 m bzw. 23 m Baubeschränkungszone
- Gebäude, Außenbeleuchtungsanlagen usw., die sich innerhalb der Baubeschränkungszone befinden, dürfen nur errichtet werden, wenn die in den einschlägigen technischen Richtlinien und Bestimmungen (DIN VDE 0210 und VDE 0132) geforderten Mindestabstände eingehalten werden. Die im Sicherheitsmerkblatt der Bayernwerk AG enthaltenen Hinweise sind zu beachten.
- Im Bereich der Freileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Der Mindestabstand der Gehölze zum Leiterseil darf nach DIN VDE 0210 bei ausgeschwungenem Leiterseil 2,50 m nicht unterschreiten. Die Festsetzungen zur Höhenbeschränkung von Gehölzen (Bushaustäle B, Ziffer 7.5.1) sind zwingend zu beachten.
11. Höhenschichtlinien in m ü. NN
12. Entwässerung Erschließungsäußere
Die Entwässerung der Erschließungsäußere erfolgt im Trennsystem.
Schmutzwasser sowie verschmutztes Oberflächenwasser muss in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Regenwasser muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Bei Anschlüssen an den Regenwasserkanal wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.
Eine Einleitung von Grund-, Quell- und Dränagewässer, in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
Die Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.
12.1 best. Richtleitungen Mischwasserkanal
(nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Gemeinde Euerbach)
12.2 schematische Darstellung geplanter Schmutz- bzw. Regenwasserkanal
13. Bodenentnehmstadt
Erd- bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodenentnehmer unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt oder an den Bezirksarchäologen für Denkmalpflege, Memmelsdorf (Tel.: 0951-4090-40, Fax: 0951-4090-42).
Alle Bodenschichten und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Die Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Bauarbeiten, sind schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodenkleinkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

14. Wasserhaushalt
Soweit es möglich ist und es die Sicherfäh