

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "FM SCHIENER RANCH" auf Fl.Nr. 253

A) Zeichenerklärungen und Festsetzungen

- Verbindliche Festsetzungen
Gem. Baugesetzbuch (BauGB) §9 u. a. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Bayer. Bauordnung (BayBO) in ihrer derzeit gültigen Fassung.
- Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bauliche Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Baugrenzen, Bauweisen
Baugrenze
- Grünflächen, Begrünung
Öko-Ausgleichsflächen
Landwirtschaftliche Fläche
Nach Artensliste zu pflanzende Bäume (in der Öko-Ausgleichsfläche nach freier Verteilung)
- Sonstige
Bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenzen Bestand
Bäume Bestand
Höhentaken bestellendes Gelände
Zaun
- Festsetzungen für den Bebauungsplan
- Art und Maß der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung im Wohngebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 1 sowie § 4 BauNVO festgesetzt. Das angegebene höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung trifft nur zu, wenn sich aus anderen Festsetzungen (z.B. Baugrenzen o.ä.) nicht ein geringeres zulässiges Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- Die Abstandsflächen im Geltungsbereich sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Nutzungsschablone
- Teil Wohnen WA (Allgemeines Wohngebiet)
Zulässig sind bis zu 2 Vollgeschoss + Dachgeschoss.
Wohngebäude SD = Satteldach, Dachneigung 20 bis 40 Grad
SD PD offen
Die GRZ darf nach §19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanliegen um bis zu 50% überschritten werden, hier max. bis 0,45.
- Teil Pferdehaltung SO (Sondergebiet Pferdehaltung)
Zulässig sind Gebäude und zugehörige Nebengebäude für die Pferdehaltung mit maximal 6 Pferden, wie z.B. Ställe mit zugehörigen erforderlichen Nebengebäude.
Eingeschlossen mit nutzbarem Dachraum.
SD = Satteldach und PD = Pultdach, Dachneigung 5 bis 30 Grad
Die GRZ darf nach §19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanliegen um bis zu 50% überschritten werden, hier max. bis 0,6.
- Die Geschossigkeit ist als ein Maximum einzuhalten, eine Unterschreitung ist zulässig.
- In der offenen Bauweise (gem. §22 Abs. 2 BauNVO) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzansatz als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.
Die Länge der m. Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50m betragen.
- Garagen und Stellplätze
- Teil Wohnen
Eingeschlossen SD oder PD, Neigungsrampe wie unter ZH. 1.2.1 festgelegt.
Auf die Einhaltung der Vorschriften für Garagen nach Art. 6 i. Abs. 9 BayBO wird hingewiesen. Die Frischrichtung der Garagen ist festgelegt. Von öffentlichen Straßen- und Wegeflächen müssen Garagen mind. 5,0 m entfernt stehen, um eine Vorflutrinne (Stauraum) zu gewährleisten. Diese darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden und zählt nicht als Stellplatz. Pro Wohneneinheit, d.h. pro Wohnung bzw. pro Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorzuziehen.
- Teil Pferdehaltung
Für Garagen gelten die Festsetzungen wie beim Teil Wohnen unter Bezug auf ZH. 1.2.2.
Für Carports können unmittelbar am Straßenrand stehen. Sie dürfen jedoch dem straßenseitig nicht bezäunt werden, d.h. die straßenseitige Baugrenze darf dann überschritten werden.
- Nebenanliegen
Gartenhäuser, Gartenhäuschen und Kleintierställe sind auch außerhalb der Baugrenzen gestattet, wenn sie städtebaulich und gestalterisch integrierbar sind und deren Traufhöhe 2,50m und deren Bodenniveau nicht größer als 75cm ist.
Diese Festlegung gilt für jedes zu errichtende Wohnhaus und für den Teil Pferdehaltung einmal. Außerhalb der Baugrenzen sind auch die Freizeitanlagen vor den Ställen (Paddock) zulässig.

1.6 Dachgestaltung

- 1.6.1 Die Frischrichtung für Gebäude ist aus energetischen Gründen frei wählbar.
- 1.6.2 Als Dachaufbauten bei Wohngebäuden sind Einzelgauben von max. 2,50 m Breite zulässig, jedoch höchstens auf 1/3 der Traufbreite zulässig. Abstand vom Giebelgipfel mind. 2 m. Vor die Fassade springende Balkone stellen keine Gauben dar, sondern gehören als Zwerchhaus zum Wohngebäude.
- 1.6.3 Material für Dachdeckung: Ziegel, Dachsteine und Stehziegel in schwarzen, braunen, roten, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen. Zulässig sind ferne Natur- oder Kunstschieferdeckung für Garagen und Carports. Bei Dachaufbauten sind auch profilierte Blechdächer (Trapezbleche) in den vorseitlich anliegenden Flächen zulässig.
- 1.7 Fassadengestaltung
Zulässig sind Sandsteinfassaden, Putzfassaden (auch mit gleichem Sandsteinmörtel), Holzverkleidung in waagerechter und senkrechter Art, auch Block- und Blockholzhäuser aus Holz. Bei Ställen und Maschinenhallen auch Metallverkleidung in brauner oder grüner Farbe. Eine Fassadenbegrünung (auch lehmweis) ist erwünscht. Für Wintergärten sind gegliederte, gläserne Metall- oder Kunststofffassaden zulässig. Nicht zulässig sind: andere Materialien wie z.B. Wachsblei, Faserzementplatten, Kunststoffe.
- 1.8 Einfriedungen
Allgemein: Alle Zäune müssen 10 m vom Boden- oder Sockelabstand haben, damit kleinere wechsen können.
- 1.8.1 Teil Wohnen
Mauern oder Zäune mit schräger oder horizontaler Lattung oder Verbleterung sind nicht zulässig. Straßenseitig sind Zäune 1,20 bis 1,50 m hoch mit max. 25 cm Sockel zulässig. Zwischen Grundstücken und zur nachbarseitigen Begrenzung sind Sockel nicht zulässig.
- 1.8.2 Teil Pferdehaltung
Es gelten die Festlegungen wie beim Teil Wohnen. Ferner sind waagerechte Holzstangenzäune bis 2,0m Höhe und für die Freianlagen vor den Ställen (Paddock) Metallgitterzäunungen zulässig.
- 1.8.3 Weide- und Koppelfläche
Am Beweidungsplatz ist ein waagerechter Holzstangenzaun bis 2,0m Höhe zulässig.
Für die Einzäunung der Weide- und Koppelfläche müssen die Strohbinden.

2. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- 2.1 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen
Als maximale Geschosshöhe sind bei Wohngebäuden 3,00 m zulässig. Teilweise (ist westlich und südlich) darf die Oberkante von Fertigfußböden im Erdgeschoss (Haus bzw. Nebengebäude und handwerkliche Gebäude) nicht mehr als 1,50m über dem natürlichen, ursprünglichen Gelände des Baugrundstückes liegen, ohne das dadurch Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden dürfen (z.B. mit Wasserabfluss).
- 2.2 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen
Als maximale Geschosshöhe sind bei Wohngebäuden 3,00 m zulässig. Teilweise (ist westlich und südlich) darf die Oberkante von Fertigfußböden im Erdgeschoss (Haus bzw. Nebengebäude und handwerkliche Gebäude) nicht mehr als 1,50m über dem natürlichen, ursprünglichen Gelände des Baugrundstückes liegen, ohne das dadurch Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden dürfen (z.B. mit Wasserabfluss).
- 2.3 Werbeanlagen: Leuchtreklame ist unzulässig.
- 2.4 Abwasserentlässe, Regenwasserenthaltung und Regenwasserverwendung:
Die Ableitung der Abwässer muss im Mischwassersewersystem erfolgen.
- 2.5 Auf jedem Grundstück sollte zur Speicherung des Regenwassers das aus Dachflächen anfallende Regenwasser, deren Oberlauf ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Es wird empfohlen das Regenwasser als Gärten- und Grauwasser (GW) zu nutzen.
- 2.6 Schmutzwasser, bestehend aus häuslichem Abwasser und verunreinigtem Oberflächenwasser, ist dem Mischwasserkanal zuzuführen. Es wird empfohlen den Abfall von Oberflächennasser durch universelle Oberflächen so gering als möglich zu halten.
- 2.7 Das aus Dachflächen anfallende Regenwasser soll versickert werden, soweit dies geologisch möglich ist. Die Vermeidung über die erdaunstrahlende schadhafte Versickerung von gemauerten Niederschlagswasser (NW FreiU) und die technische Regel um schadhafte Einflüsse von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) müssen beachtet werden. Ist während der Bauphase eine Bewässerhaltung erforderlich, ist beim LKA eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWVG zu beantragen. Lagerungen von wasser- gefährlichen Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ anzugeben.
- 2.8 Sollen bei Dacheinbauten in Gewässer (ogf. Vorflur oder Grundwasser) die Grenzen des erlaubten streifen Gemeingebietes überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren mit Unterlagen entsprechend der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren erforderlich. Insbesondere wird hierzu auf das Merkblatt DWA-M-153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. hingewiesen.
Die hydraulische Leistungsfähigkeit eines Gewässers bei Einleitung in dieses ist zu berücksichtigen.
- 2.9 Sollen bei Dacheinbauten in Gewässer (ogf. Vorflur oder Grundwasser) die Grenzen des erlaubten streifen Gemeingebietes überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren mit Unterlagen entsprechend der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren erforderlich. Insbesondere wird hierzu auf das Merkblatt DWA-M-153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. hingewiesen.
Die hydraulische Leistungsfähigkeit eines Gewässers bei Einleitung in dieses ist zu berücksichtigen.

3. Bodenrechtlicher Schutz

- 3.1 Bei Erdarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.05.1913 (GSBl. 1319/73) unverzüglich der Gemeinde Meldeamt und der Archäologischen Ausdehnung Oberfrankens (Sachb. 9811/73 Meldeamt) zu melden.
Wenn es sich um eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler handelt ist für Bodengängige jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG (konkret, die oben genannten) geltendzumachen. Die zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörden zu befragen ist.
- 3.2 Bodenrechtlicher Schutz
Bei Erdarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.05.1913 (GSBl. 1319/73) unverzüglich der Gemeinde Meldeamt und der Archäologischen Ausdehnung Oberfrankens (Sachb. 9811/73 Meldeamt) zu melden.
Wenn es sich um eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler handelt ist für Bodengängige jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG (konkret, die oben genannten) geltendzumachen. Die zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörden zu befragen ist.

4. Planungs- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Gutordnung

- 4.1 Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Arten von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Dies insbesondere in der Art naturnaher Hecken an den Grundstücksrändern zur freien Landschaft hin. Siehe Artensliste. Die Bepflanzung hat sich nach dem in diesen Bebauungsplan integrierten Grünordnungssplan zu richten. Auf die zeichnerischen Festsetzungen der Flächen zum ökologischen Ausgleich (ÖKO), die taufertlich von Bewattung und nachbarlich beeinträchtigt Freizeitanlagen sind, wird hingewiesen.
- 4.2 Zusammenhängende Kies- oder Schotterflächen, soweit nicht Traufstreifen an Gebäuden oder als Zufahrten, Wege und Stellplätze, sind in Gärten nicht zulässig.
- 4.3 Ziel ist es möglichst viele Blühwiesen zur Erhaltung von Insekten und Vögeln zur Verfügung zu stellen.
Auf die für Pflanzen gegenüber Nachbargrundstücken erforderlichen Grenzabstände wird hingewiesen. Nach Art. 47 ACGBS dürfen Pflanzen nicht in einer geringeren Entfernung als 0,50m oder, falls sie über 2m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

5. Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher für die Grundstücke

- Es ist aus folgender Artensliste zu treffen:
- | STRÄUCHER | HOCHSTÄMME |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Cornus sanguinea (Hortbeige) | Alnus incana (Erlenrose) |
| Prunella vulgaris (Schlehe) | Malus domestica (Äpfel) |
| Ligustrum vulgare (Liguster) | Prunus avium (Kirsche) |
| Acer campestre (Feldahorn) | Prunus domestica (Pflaume) |
| Prunus spinosa (Schlehe) | Prunus domestica (Pflaume) |
| Sambucus nigra (Holunder) | Prunus domestica (Pflaume) |
| Berberis vulgaris (Berberitze) | Prunus domestica (Pflaume) |
| Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball) | Prunus domestica (Pflaume) |
| Rosa Canina (Hundsrose) | Prunus domestica (Pflaume) |
| | Prunus domestica (Pflaume) |
- Natur- und Landschaftsschutz
Ausgangspunkt der natur- und landschaftlichen Eingriffregelung sind die durch die Bauleitplanung vorgeordneten Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugehen. Die folgende Ermittlung des Ausgabebereichs beruht auf den Leitenden Bäumen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StLUV), z. erweiterte Auflage Januar 2003 an. (siehe Umweltbereich des Dipl.-Ing. (FH) Roger Albert Komrad)

Behauungsplan mit Grünordnung M 1 : 500



6.3 Fortsetzung:

- 6.3 Fortsetzung:
Ein großer Teil des Planungsaureals wird nicht bebaut. Die bisher landwirtschaftlich konventionell bewirtschafteten Flächen (Acker, Mahnschnitten) werden ungenutzt zu Weiden und Koppelflächen für Pferdehaltung. Diese Folgenutzung ist aus der Sicht für Naturschutz und Landschaft mindestens gleichwertig zu betrachten. In der Bilanzierung werden sie als Flächen ohne Ausgleichsbedarf geführt. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von 7.475m².
 7. Barrierefreie Erschließung
Die erforderliche barrierefreie Erschließung des öffentlichen Verkehrsraums ist zu gewährleisten. Diese sollen entspr. DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen erfolgen.
 8. Bestandteile dieses Bebauungsplans sind auch (siehe Anlage) Begründung und Umweltbericht.
- Für den Teil der überbauten Flächen mit Umfang wird konventionell bewirtschaftetes Ackerland und Grünland in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine Eingriffsfläche von rund 3.625m².
Nach dem Leitplan „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, ist der Bereich als Flächen geringer Bedeutung eingestuft. Bei einem geringen Versiegelungsgrad ist nach der Max. 7 zur Festlegung der Kompensationskriterien des Leitplans ein Ausgleichsaktor zwischen 0,2 bis 0,5 zu wählen. Nach Liste 1a im Anhang des Leitplans ist bei der Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland ein oberer Wert anzusetzen. Mit der Gesamtplanung sind allerdings entsprechende Liste 2 des Anhangs diverse Maßnahmen gegeben, die der Bepflanzung von Natur und Landschaft dienen. Nachdem sich das Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Teil Wohnen und Pferdehaltung unterscheidet wird ein einheitlicher, mittlerer Faktor 0,3 gewählt.
Kompensationsfaktor 0,3 x 3.625m² = 1.090m² Ausgleichsflächenbedarf
- Der Bedarf an Ausgleichsfläche von 1.090m² wird innerhalb des Geltungsbereiches gestellt. Mit den folgenden Maßnahmen wird eine Aufwertung von mindestens 1 Wertstufe erreicht, so dass die Ausgleichsflächen vollwertig erkannt werden können:
- Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, wo im Ausgangszustand Ackerwirtschaft betrieben wird, wird eine Streuobstwiese angelegt und ohne Düngung und chemischen Pflanzenschutz bewirtschaftet (siehe Bebauungsplan), unter folgenden Vorgaben:
 - Pflanzung von 15 heimischen bewährten Hochstamm-Obstbäumen der Arten (Apfel), Prunus (Kirsche und Zwetschge) und Pyrus (Birne)
 - Pflanzabstand unter den Obstbäumen >= 8m
 - **Wiesenmaai mit einer Samenmischung mit Heidefrühen aus dem Süddeutschen Bergland. Gleichrangig kann auch Heublumenmischfrucht von heimischen, extensiv wirtschaftenden Landwirten verwendet werden**
 - Nutzung der Wiese ohne Düngung, Herweide mit 2 Schritten / Jahr
 - Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz
- Die Ausgleichsfläche ist im gleichen Jahr der baulichen Maßnahme (Eingriffe) herzustellen, spätestens jedoch in der geschätzlichen Planungsperiode nach abgeschlossenen Bauarbeiten sind die Pflanzungen herzustellen.

C) Satzung

1. Die Gemeinde Melchelsheim erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Bauunterschiedsverordnung (BauUVVO) und der Planzonenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "FM Schiener Ranch" als Satzung.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Lageplan durch eine Grenze (siehe Zeichenerklärung) festgesetzt.
3. Der Lageplan M 1 : 500, sowie der Grünordnungssplan M 1 : 500, jeweils mit den Zeichenerklärungen, den verfahrensmäßigen Festsetzungen, dem Umweltbericht und der Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.
4. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
5. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.
6. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.
7. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.
8. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.
9. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.
10. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

D) Verfahrensmemorie

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.09.2020 die Einleitung des Anhörungsverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "FM Schiener Ranch" beschlossen.
In der Sitzung vom 14.09.2020 hat der Gemeinderat den Vorentwurf in der Fassung vom 14.09.2020 genehmigt und zur öffentlichen Auslegung freigegeben. Dieser Vorentwurf wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.09.2020 bis zum 14.10.2020 öffentlich ausgestellt. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 1/2020 am 14.10.2020 ersichtlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung stattgefunden.
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.01.2021 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger aus der Vor- und Behördenbeteiligung freigegeben und den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "FM Schiener Ranch" Beschlussmäßig genehmigt und zur weiteren öffentlichen Auslegung bestimmt.
Der Entwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.01.2021 öffentlich bekannt gemacht und Umweltbericht in der Zeit vom 21.01.2021 bis zum 21.02.2021 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung stattgefunden.

E) Meinseil, den

Meinseil, den (Siegel) Tauber, 1. Bürgermeister

GEMEINDE MEHLWEISEL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN NR. 2 " FM Schiener Ranch " auf Fl.Nr. 253 ENTWURF

DIPL. ING. BERTHOLD JUST ARCHITEXT WEINBERGSTRASSE 5 95463 BINDLACH TELEFON 09208/6222 TELEFAX 09208/6224 e-Mail: info@just-bindlach.de Internet: www.just-bindlach.de Fassung zum: 11.01.2021 M 1 : 500