

GEMEINDE HEUSTREU | „AUF DER HÖHE“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Rhön-Grabfeld

Festsetzungen
zum Vorentwurf
vom 29.01.2025

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

PLANUNGSTRÄGER

Gemeinde Heustreu
Wetterstraße 4
97618 Heustreu

Vorentwurf: 29.01.2025

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Kerstin Martin
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALT

A.	Präambel	4
B.	Textliche Festsetzungen	5
C.	Textliche Hinweise	14

A. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Heustreu hat aufgrund

- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

den Bebauungsplan „Auf der Höhe“ in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Auf der Höhe“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen vom ..... Dem Bebauungsplan wird die Begründung mit dem Umweltbericht vom ..... beigefügt.

Gemeinde Heustreu, den _____

_____

Ansgar Zimmer

1. Bürgermeister (Siegel)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m, jeweils gemäß Planeinschrieb der Nutzungsschablone.

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist das mittlere Niveau der dem Hauptgebäude am nächsten liegenden öffentlichen Erschließungsfläche auf der jeweiligen Grundstücksbreite (Oberkante der neuen öffentlichen Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze). Der ermittelte untere Bezugspunkt ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

2.3 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Gebäudeoberkante (First) bzw. der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand (Oberkante Attika).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO sind zulässig, soweit sie einen umbauten Raum von nicht mehr als 75 m^3 besitzen und einen Abstand von min. 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

4. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

4.1 Das Verlegen von Versorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikationsanlagen und Stromleitungen, ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 BayBO)

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.1.1 Dächer

- Die Dächer baulicher Anlagen sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° auszuführen.
- Dachgauben sind zulässig, sofern sie in der Gesamtsumme der Einzelgauben ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Ziegel und Dachsteine (jeweils nicht stark reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Außerdem ist eine Dachbegrünung sowie für Dächer mit einer Neigung von 0°-10° eine Ausführung als beschichtetes Metalldach zulässig.
- Darüber hinaus sind für untergeordnete Anbauten (z. B. Terrassenüberdachungen) und Nebenanlagen andere nicht stark reflektierende Materialien und Farben der Dacheindeckung, wie bspw. Kunststoff, zulässig. Unbeschichtete Metalldächer mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind unzulässig.
- Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

5.1.2 Für die Fassadengestaltung der Außenwände sind Putz, Beton gestrichen, geschlämmtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk), Holzverkleidungen sowie eine Fassadenbegrünung zulässig.

5.1.3 Die Errichtung von Blockhäusern ist nicht zulässig.

5.1.4 Gebäude mit Grenzbebauung, wie z. B. Doppelhaushälften oder Garagen, sind in den wesentlichen äußeren Merkmalen einheitlich zu gestalten (Gebäudehöhe so-

wie Dachneigung und -form).

5.1.5 Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind. Dies gilt für Antennenanlagen einschließlich deren Masten, soweit sie

- als Einzelbauwerk errichtet werden oder
- an einem Gebäude befestigt oder auf einem Gebäude errichtet werden und die im Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe um mehr als 2,00 m überschreiten und/ oder die horizontale Ausdehnung mehr als 2,00 m beträgt. Bei ausfahrbaren Anlagen ist die Größe im ausgefahrenen Zustand maßgeblich.

5.2 Einfriedungen und Erdbewegungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzlatten- oder Metallzaun mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben mit einer Höhe von max. 1,25 m über OK-Gehweg zulässig. Sockel aus unregelmäßigem Bruchsteinmauerwerk oder Beton mit Sichtschalung sind in einer Höhe von max 0,30 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf max. 1,25 m betragen. Maschendrahtzäune sind nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig und sind zu hinterpflanzen.
- Einfriedungen zu Grün- und Ausgleichsflächen sind sockellos und mit mind. 15 cm Bodenfreiheit, auszuführen.
- Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind so auszuführen, dass unabhängig von den Grundstücksgrenzen eine zusammenhängende Geländeform entsteht. Geländebedingte Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen. Bei bergseitiger Erschließung ist eine Auffüllung zwischen Gebäude und Straße bis OK-Straßenverkehrsfläche allgemein zulässig. Erhöhte Terrassen sind bis zur Grundstücksgrenze auslaufend zu gestalten.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Die Errichtung von weiteren Mauern in gleicher Höhe ist in einem Abstand von mind. 1,20 m zur

vorgelagerten Mauer zulässig. Die Zwischenflächen sind so zu bepflanzen, dass optisch eine dauerhafte Ein- oder Begrünung der jeweiligen Mauer entsteht.

5.3 Garagen und Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4, 5 BayBO)

- Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen.
- Zwischen Grundstücksgrenze und Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vorzusehen. Dieser Stauraum wird nicht als Stellplatz gewertet.
- Eine Einfriedung der Zufahrt zu Stellplätzen sowie des Stauraums vor Garagen ist auf der Breite des Stellplatzes bzw. der Garage nicht zulässig.
- Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO auf Grund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mindestens 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebelflächen außer Betracht.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

6.1 Pflanzbindungen und Pflanzgebote in der öffentlichen Grünflächen

- Erhaltungsgebot: Der Gehölzbestand (Hecke) ist, wie durch die Planzeichnung festgesetzt, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
- Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenmulden naturnah zu gestalten, mit wechselnden Böschungsneigungen auszubilden und mit einer extensiven, krautreichen Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (einschürige Mahd ab Anfang Juni mit Mähgutabfuhr). Der Einsatz von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist verboten.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebietes auszuführen.

- Die Gemeinde Heustreu ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund verantwortlich.
- Ausgefallene Bäume und abgängige Gehölzbestände sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

6.2 Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen

- Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder ortstypischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet.
- Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden klein- oder schmalkronige Laubbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt; der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 1,50 m. (s. Textliche Hinweise: Hinweise zur Pflanzenverwendung).
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

6.3 Die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:

- Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen.
- Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.

6.4 Pflanzenverwendung

- Artenwahl: Es sind standortgerechte Laub- oder ortstypische Obstgehölze zu verwenden. Abweichend davon sind für den Straßenraum zugeordnete Baumpflanzungen bevorzugt klimaresiliente Arten und Sorten zu verwenden, die der empfohlenen Straßenbaumliste des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK-Straßenbaumliste) oder der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel“ entsprechen. Eine Auswahl zur Verwendung empfohlener Arten sind in den textlichen Hinweisen genannt. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
- Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
  - Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm (Einzelpflanzung, Straßenraum)
  - Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Baum- und Gehölzgruppen)
  - Obstbaumhochstamm, Stammumfang 10-12 cm
  - Heister: 2xv., 200-250 cm
  - Sträucher: verpflanzter Strauch 3-5 Triebe, 60-100
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine Pflanzfläche von mindestens 6 m^2 und ein spartenfreier Wurzelraum mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m^3 herzustellen, die Pflanzgrube ist mit Pflanzsubstrat zu verfüllen; die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.
- Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

7. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Beleuchtung

- Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchten (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht, max. 3000 Kelvin (K)) zu verwenden.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB)

8.1 Zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einem Umfang von 0,39 ha wie folgt festgesetzt:

Ausgleichsfläche A1: Anlage einer Streuobstwiese und Heckenpflanzungen (0,39 ha)

- Anlage:
  - Ansaat mit standortgemäßem, autochthonem Saatgut (RSM 8.1.1 regio, Regio-Saatgutmischung UG 11, Mindestkräuteranteil 30 %)
  - Anpflanzung von 13 (Wild)-Obstbäumen als Hochstämme, 2xv, StU. 10-12 cm
  - Anpflanzung von mindestens 3-5 reihigen Hecken, Gehölze sind aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Anpflanzung der Hecken in ca. 20 m langen Abschnitten, Lücken von 3-5 m zwischen den Abschnitten belassen.
  - Zum nördlichen Weg ist, wie zeichnerisch festgesetzt, eine wegbegleitende Laubbaumreihe mit regelmäßigen Pflanzabständen von ca. 12 m anzupflanzen.
- Pflege:
  - zur Aushagerung viermalige Mahd/ Jahr in den ersten 4 Jahren
  - danach extensive, einmal jährliche, abschnittsweise Mahd (ab Mitte Juni), Schnitthöhe 10 cm, mit Mähgutabfuhr oder extensive Beweidung, bei mastigem Aufwuchs extensive max. zweischürige, abschnittsweise Mahd (erste Mahd Mitte Juni, zweite Mahd ab 01.09.) mit Mähgutabfuhr, Erhalt von 1-2 Brachestreifen über den Winter.

8.2 In der Ausgleichsfläche ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Abweichend vom grundsätzlichen Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln kann im begründeten Einzelfall und in

Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde zur gezielten Bekämpfung von Neophyten und Problemunkräutern mit Pflanzenschutzmitteln erfolgen.

8.3 Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Geländemodellierungen bis zu 0,5 m zur Ableitung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser zulässig.

8.4 Die Einfriedung der Ausgleichsfläche ist unzulässig.

8.5 Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsarbeiten herzustellen.

8.6 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege der Ausgleichsflächen obliegt der Gemeinde Heustreu als Grundstückseigentümer.

9. Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG)

9.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind konfliktvermeidende Maßnahmen durch geeignetes Fachpersonal durchzuführen und folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Baufeldvorbereitung und der Beginn der Bauarbeiten ist nur nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar zulässig. Außerhalb dieser Zeit ist die Baufeldfreimachung nur zulässig, nachdem gutachterlich ein Brutvorkommen von Feldvogelarten ausgeschlossen ist.

10. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

10.1 Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder über Überläufe verzögert in die gemeindliche Regenwasserkanalisation abzuleiten, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich ist.

10.2 Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet werden Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) i. V. m. öffentlichen Grünflächen festgesetzt:

- Anlage von Rückhaltebecken zum Auffangen des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süden (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 6.1)

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Abstandsflächen

1.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

2.1 Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem.

2.2 Es gelten die DIN / EN 12056 sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Heustreu in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

2.3 Eventuell anfallendes Drain-, Hangschicht- und Druckwasser soll schadlos abgeleitet werden. Verschlammungen sind zu vermeiden. Grund-, Quell- und Drainagenwasser darf nicht in das Entwässerungssystem eingeleitet werden.

2.4 Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.

2.5 Verschmutztes Niederschlagswasser soll gesammelt und schadlos durch Ableitung in den Schmutzwasserkanal beseitigt werden. Wenn das Niederschlagswasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

2.6 Bei der Entwässerung und bei behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser sind die einschlägigen DIN / EN Normen und Arbeitsblätter (ATV) zu beachten.

2.7 Gemäß DIN 1986 und EWS der Gemeinde Heustreu haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz zu sichern. Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen ist der Einbau von Rückstausicherungen vorzusehen. Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar.

2.8 Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen.

2.9 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist hierbei zu

prüfen. Darüber hinaus wird die Errichtung von Zisternen und die Nutzung des darin gesammelten Wassers zur Gartenbewässerung oder im Haushalt empfohlen.

2.10 Für jede Einleitung kann eigenverantwortlich geprüft werden, ob eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Es gelten die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. § 46 WHG und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW).

2.11 Werden die Anforderungen nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen beim zuständigen Landratsamt zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und DWA-A 138 einzuhalten.

2.12 Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und privaten Brauchwasseranlagen (Zisterne) dürfen nicht erfolgen. An Zapfstellen, die mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sind Hinweisschilder „kein Trinkwasser/Regenwasser“ anzubringen. Zisternen sind ausdrücklich erwünscht und der Gemeinde anzuzeigen.

2.13 Zur Vermeidung von Schäden durch Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird empfohlen, Öffnungen in den Gebäuden bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann, sowie bei Gestaltung der Freiflächen einen schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

2.14 Zur Vermeidung und Verringerung von Treibhausgasen sollen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden. Regenerative Energiesysteme und Wärmegewinnung mit nachwachsenden Rohstoffen sind erwünscht.

3. Erschließung des Baugebiets

3.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind konstruktive Maßnahmen zur Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten

und Bordsteine, Fundamente für Straßenleuchten), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, durch die Grundstückseigentümer zu dulden.

3.2 Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinen Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

4. Boden-/Grundwasserschutz

4.1 Mutterboden ist gemäß DIN 19731 (1998-05) möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen.

4.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

4.3 Für die geplanten Vorhaben gelten die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz).

4.4 Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen wie z. B. künstlichen Auffüllungen und Altablagerungen oder anderen Verdachtsmomenten wie z. B. Geruch und Optik ist umgehend das Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren.

4.5 Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

5. Immissionsschutz

5.1 Vermeidung von Rauchgasbelästigungen

- Bei der Umsetzung von Bauvorhaben gelten die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV), insbesondere § 19 (Ableitbedingungen für Abgase) bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe und § 14 (Überwachung neuer und wesentlich geänderter Feuerungsanlagen).

5.2 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im

Bebauungsplangebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen.

6. Bepflanzung

6.1 Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten.

6.2 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mindestens 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z. B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW), in der aktuellen Fassung.

6.3 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

6.4 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ oder die „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7. Hinweise zur Pflanzenverwendung (Auswahl)

7.1 Für den Straßenraum zugeordnete standortgerechte und klimaresiliente Baumpflanzungen, wie z. B.

• Amberbaum	Liquidambar styraciflua „Worplesdon“
• Blumen-Esche	Fraxinus ornus
• Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana i. S.
• Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
• Gemeine Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia

• Japanischer Schnurbaum	Sophora japonica „Regent“
• Magnolie	Magnolia kobus
• Mehlbeere	Sorbus latifolia „Henk Vink“
• Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia „Fastigiata“
• Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“, „Frans Fontaine“ und „Lucas“
• Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides „Columnare“
• Speierling	Sorbus domestica
• Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
• Zierkirschen	Prunus cerasifera i. S. oder Prunus x schmittii

7.2 Bäume für die privaten Grundstücksflächen, z. B.:

Mittelhohe Laubbäume:

• Elsbeere	Sorbus torminalis
• Hainbuche	Carpinus betulus
• Holzbirne	Pyrus pyraster
• Speierling	Sorbus domestica

Kleinbäume:

• Feldahorn	Acer campestre
• Eberesche	Sorbus aucuparia
• Mehlbeere	Sorbus aria
• Vogelbeere	Sorbus aucuparia

7.3 Bäume für die öffentlichen Grünflächen sowie für die Ausgleichsfläche, z. B.:

Laubbäume:

• Feldahorn	Acer campestre
• Spitzahorn	Acer platanoides
• Ross-Kastanie	Aesculus carnea
• Hainbuche	Carpinus betulus
• Eberesche	Sorbus aucuparia
• Speierling	Sorbus domestica
• Elsbeere	Sorbus torminalis
• Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
• Winter-Linde	Tilia cordata

7.4 Sträucher sowie alte, ortstypische Obstsorten für die privaten Grundstücksflächen, die öffentlichen Grünflächen sowie für die Ausgleichsfläche, z. B.:

Straucharten:

• Kornelkirsche	Cornus mas
• Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
• Haselnuss	Corylus avellana
• Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
• Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
• Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
• Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
• Hundrose	Rosa canina
• div. Heckenrosen	Rosa spec.
• Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
• Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Auswahlliste an geeigneten robusten (Wild-) Obstbaumarten, z. B.

- Apfel-Sortiment: Landsberger Renette, Erbachshöfer, Engelberger, Hauxapfel, Maunzenapfel, Jacob Lebel, Goldparmäne, Brettacher
- Birnen-Sortiment: Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux, Gelbmostler, Großer Katzenkopf, Weilersche Mostbirne
- Süßkirschen-Sortiment: Haumüllers Mitteldicke, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche
- Pflaumen-Sortiment: Fränkische Hauszwetschge
- Wildobst-Sortiment: Eberesche, Vogel-Kirsche, Nordische Mehlbeere, Walnuss, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere, Wild-Apfel

8. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

8.1 Die Gemeinde Heustreu dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (ökologische Baubegleitung) einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

8.2 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung durch die Gemeinde Heustreu ins Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gemeldet.

9. Denkmalschutz

9.1 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutz-Gesetzes (DSchG) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). 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 vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit tiefbautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind darauf hinzuweisen.

9.2 Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de