

Soweit nachstehend nichts anders vermerkt, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des Bebauungsplans "Östlich der Zittenfeldener Straße" des Marktes Schneeberg in der rechtsverbindlichen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
	Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Ziffer 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe“ und Ziffer 5 „Tankstellen“ ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
GRZ 0,4	zulässige Grundfläche
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	
GFZ 1,2	zulässige Geschossfläche
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	
U + E + D	Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss
Wandhöhe (§ 18 BauNVO)	
WH	max. 7,50 m Schnittpunkt: Außenseite Wand/Oberkante Dachhaut Bezugspunkt: Oberkante des natürlichen Geländes, Mittelachse des Gebäudes

Nutzungsschablone	
WA	U+E+D
0,4	1,2
Ä	0
max. WH 7,50 m	

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
---	Baugrenze
Ä	nur Einzelhäuser zulässig

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

■	Private Grünfläche
---	--------------------

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Anlage "Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung", "Gründungsplan" und "Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB)" zum Bebauungsplan

□	Geltungsbereich Teilflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anlage von artenreichem Grünland M I)
●	zu pflanzende Bäume (Anlage einer Streuobstwiese M II)
●	zu erhaltende Bäume
□	Landschaftsschutzgebiet Bestand

- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (nicht überbaute Flächen) innerhalb des Baugebietes sind standortgerechte einheimische Gehölze vorzusehen. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO).
- Zum Schutz des Grundwassers sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der Bautätigkeiten vorzusehen.

6. Sonstige Planzeichen

---	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•••••	Nutzungsabgrenzung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen	Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO
Dachneigung	0° bis 45°
Dachform	zulässig sind alle Dachformen
	Bei Dacheindeckung mit Metall sind zum Schutz des Grundwassers vor metallischen Verunreinigungen nur beschichtete Blechbahnen zulässig.
Dachgauben	sind zulässig bis zu 50 % der Dachlänge. Der Abstand der Gaube vom Ortgang beträgt mind. 1,5 m. Dachgauben sind nicht auf der Außenmauer zulässig. Blindgauben sind nicht zulässig. Quergiebel sind zulässig.

Festsetzungen Grünordnungsplan

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten zu vermeiden bzw. zu mindern. Rodungsarbeiten dürfen nur vom 01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Bei den Baumaßnahmen sind die angrenzenden Bereiche (Gebölzgebiete und Magere Flachland-Mähwiesen) während der Bautätigkeiten durch einen 2 m hohen Lattenzaun zu schützen. Für die Beleuchtung ist fledermaus- und insektenchonende Beleuchtung vorzusehen und die Beleuchtung ist möglichst gering zu halten, um einer Lichtverschmutzung entgegenzuwirken (waremweißes Licht mit 1800-3000 K ist zu verwenden). Es dürfen keine Baumaschinen und Materialien auf den benachbarten Grundstücken fahren oder gelagert werden, auch nicht kurzzeitig. Bei Einfriedung durch einen Zaun ist darauf zu achten, dass die Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Vögel etc. besteht. Die Maßnahmen um Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten, sind dem Umweltbericht (UWB, MaierLandplan, 25.11.24) und der Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB, M. Stüben, 20.08.2021) zu entnehmen. Ihnen gegenüber gilt eine **dauerhafte Pflegeverpflichtung**. Sie sind in Abstimmung mit einem Fachplaner durchzuführen. Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und die Artenschutzrechtliche Beurteilung sind Bestandteil der Erweiterung des Bebauungsplans "Östlich der Zittenfeldener Straße".

Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-/FCS-Maßnahmen für die Fauna
Es sind keine CEF-Maßnahmen laut ASB M. Stüben nötig. FCS-Maßnahmen müssen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Jagdhabitats für Fledermäuse und Vögel werden insoweit optimiert, da das Baugebiet eingegrünt wird und somit zusätzliche Strukturen geschaffen werden.

Maßnahme zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Ausgleichsflächen
Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Es wurden Maßnahmen festgelegt und damit die nicht vermindern- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen nach § 1a BauGB kompensiert. Die Ausgleichsflächen sind rechtlich und dinglich zu sichern. Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden (vgl. Art. 9 BayNatSchG).

M I : Anlage von artenreichem Extensivgrünland auf den Fl.-Nr. 6297, 6298, 6279 (Teilfläche), 6280 (Teilfläche), Gemarkung Schneeberg
Auf den geplanten Flächen wird zum Ausgleich für die "Magere Flachland-Mähwiese" im Plangebiet 945 m² Grünland 1:1 ausgeglichen. Es wird artenreiches Extensivgrünland mit dem BNT G214 angelegt. Als Saatgut ist eine gebietseigene, artenreiche Mischung des Ursprungsgebietes 21 „Hessisches Bergland“ zum Beispiel der Firma Rieger-Hofmann GmbH, mit einem Anteil an Gräsern von 50 %, zu verwenden. Die Ausgleichsfläche muss spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung hergestellt sein. (siehe UWB MaierLandplan 25.11.24 Kapitel 5.3.1)

Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen
Allgemeine Hinweise für die Eingrünungsmaßnahmen sind zu beachten. Diese sind dem zugehörigen Umweltbericht von MaierLandplan (25.11.24) Kapitel 5 zu entnehmen. Die Maßnahmen sind durch eine Herstellungspflege (Wildzaun, Wasserung) sicherzustellen. Ausgefallene Bäume sind zeitnah zu ersetzen.

M II : Eingrünung des Plangebietes durch Anlage einer Streuobstwiese mit Pflegemaßnahmen auf der Fl.-Nr. 6296, Gemarkung Schneeberg
Um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden wird dieses durch eine Streuobstwiese eingegrünt. Es werden vier Obstbäume gepflanzt. (siehe UWB MaierLandplan 25.11.24 Kapitel 5.4.1)

Maßnahmen zur Vermeidung (V) und des Ausgleichs (A)

V1: Knöllchen-Steinbrech:
Markieren und Umpflanzen der Exemplare vom Eingriffsgebiet in den Umgriff an vergleichbare Standorte in der Wiese. Es wird empfohlen, die Wiese vorerst nicht zu mähen, bevor die Pflanzenstandorte nicht markiert wurden. Sollte sich der Baubeginn über längere Zeit verschieben, kann gemäht werden, sofern den Pflanzen danach genügend Zeit bleibt, um bis zur Markierung und zum Umpflanzen wieder auszutreiben, damit sie gefunden werden können (siehe ASB Stüben 20.08.2021 Kapitel 3.1).

V2: Baufeldeinrichtung:
Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Verdichtung, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind v. a. im Hinblick auf die potenziellen Reptilien-Lebensräume im Umgriff zu unterlassen. (siehe ASB Stüben 20.08.2021 Kapitel 3.1)

V3: Baufelldräumung bzgl. potenzieller Wiesenbrüter und Reptilien nach Vergrämungsmahd:
Anlage von Rohbodenflächen im Baufeld (in der Regel mit Abschieben des Oberbodens mit Entfernung der restlichen Vegetation und Streuaufgabe): Die Vegetation der Wiese muss vor Baubeginn (und damit vor dem Abschieben) dauerhaft kurzrasig gehalten werden (durch regelmäßige kurzrasige Mahd oder Dauerweide), damit Wiesenbrüter keine Deckung finden, um ihre Nester anzulegen und Reptilien sich aus dem Baufeld zurückziehen. (siehe ASB Stüben 20.08.2021 Kapitel 3.1)

V4: (Insekten, Fledermäuse):
Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht gegenüber dem Umgriff. Baustellen- / Straßen- / Wege- / Objektbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung (i. d. R. nach unten!) gegen den Umgriff, um keine Insekten anzuziehen und damit Fledermäuse aus dem Umgriff abzuziehen bzw. durch Licht zu vergrämen (lichtmeidende Arten!). Gegebenenfalls sind Abschaltvorrichtungen oder Bewegungsmelder einzusetzen, die nicht auf Fledermäuse reagieren. (siehe ASB Stüben 20.08.2021 Kapitel 3.1)

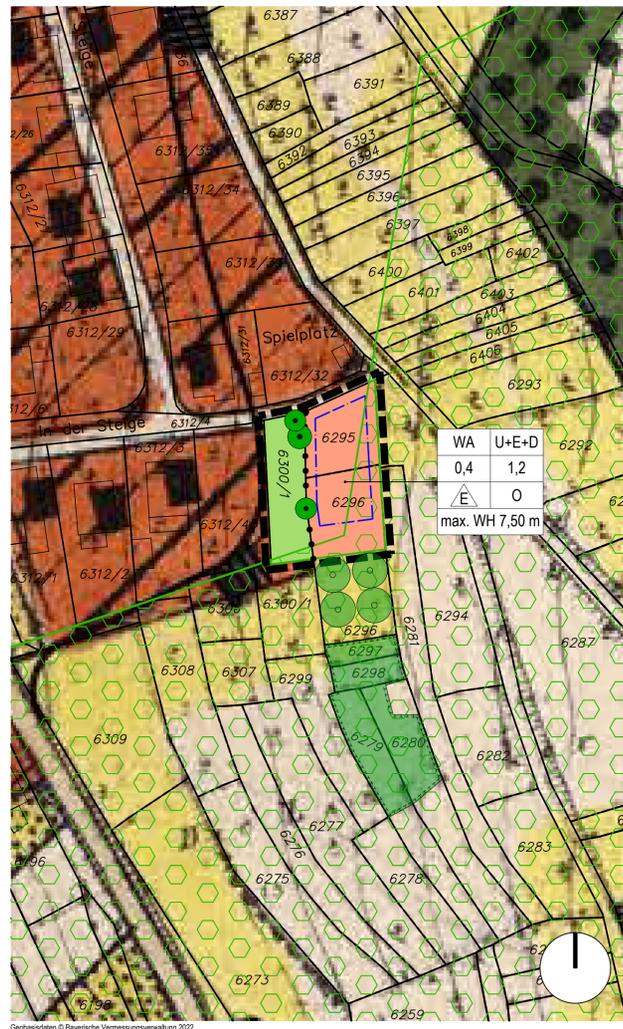
V5: Vogelfreundliches Bauen bzgl. Vogelschlagrisiko an Glasscheiben:
Durchsicht, Spiegelungen (z. B. Bäume oder Sträucher direkt vor (großen) Glasfronten), Attraktionen sind zu vermeiden. Fallenwirkungen (z. B. ungesicherte Fallrohre) sind zu vermeiden. (siehe ASB Stüben 20.08.2021 Kapitel 3.1)

A1: (Höhlenbäume: Fledermäuse):
Es sind für zwei Spechthöhlen (im Verhältnis 1:3) insgesamt 6 Stück Fledermaus-Rundkästen unter Einbeziehung eines Fledermausspezialisten fachgerecht an älteren Bäumen im Umgriff (nicht in der Obstbaumreihe im Eingriffsgebiet!) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. (siehe ASB Stüben 20.08.2021 Kapitel 3.1)

Monitoring / Umsetzung der Flächen
Die Anlage der Maßnahme ist der uNB zu melden. Die Maßnahmenflächen sind rechtlich und dinglich zu sichern. Sie sind unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden. Die Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahme Maßnahme II ist bei Ausführung des Bebauungsplans umzusetzen. Die Maßnahmenflächen sind in einem 5 Jahres Turnus zu monitoren und die Ergebnisse in einem Kurzbericht der uNB mitzuteilen.

Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenzen
6295	Flurstücksnummer
Abwasser	Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten.
Sonstiges	Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.
Immissionen	Es wird darauf hingewiesen, dass durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelastigungen zu rechnen ist, die hinzunehmen sind.
Schalltechnischer Orientierungswert	Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1: Allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeittärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.) Auf das Baugebiet wirken keine Immissionen über diesen Werten ein.
Bodenschutz	Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verminderung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Denkmalschutz	Art. 8 Abs. 1 BayDSchG Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Grundstücks-freiflächen	Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen.
Grundwasserschutz	Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden: es sind keine grundwasserschädlichen Nutzungen zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
Versickerung	Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung i. V. m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) erlaubnisfrei.



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 325) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERK

Der Markt Schneeberg hat in der Sitzung vom 16.02.2024 beschlossen, dass das Bauleitplanverfahren für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Östlich der Zittenfeldener Straße" durch Wegfallen von § 13b BauGB in das Regelverfahren übergeht. Die Bekanntmachung ist bereits durch die vorhergehenden Auslegungen erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

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 beteiligt.

Der Markt Schneeberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Erweiterung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Schneeberg, den

Kurt Repp, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Miltenberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt
Markt Schneeberg, den

Kurt Repp, 1. Bürgermeister

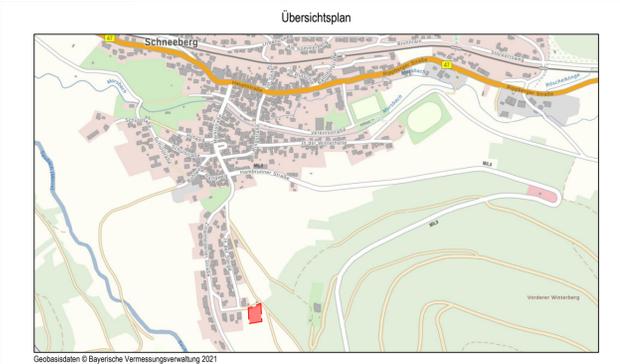
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Schneeberg, den

Kurt Repp, 1. Bürgermeister



MARKT SCHNEEBERG LANDKREIS MILTENBERG



ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Östlich der Zittenfeldener Straße" mit integriertem Grünordnungsplan

M 1:1.000		0 10 20 30 40	
C	Verfahrensvermerk, Rechtsgrundlagen, Anpassung Planerstellung, planungsrechtl. Festsetzungen	B.E.	11.02.2025
B	Verfahrensvermerk, Anpassung Planerstellung, planungsrechtl. Festsetz		