

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

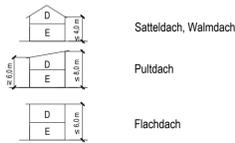
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
-----------	--

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

Grund- und Geschossflächenzahl (§ 19 und §20 BauNVO)

GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	
II (E+D)	2 Vollgeschosse Erdgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)



Nutzungsschablone	
	Art der Baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl Geschossflächenzahl zulässige Haustypen Bauweise

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

	offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzelhäuser sind zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Gehwege

5. Nebenanlagen und Stellplätze (Art. 47 BayBO und §12, §14 BauNVO)

Nebenanlagen	Nebenanlagen gemäß Art. 57 BayBO sind im Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand (hinter Bord) hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen.
Garagen und Stellplätze	Die Stellflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, so dass anfallendes Oberflächenwasser versickern kann. Maximale Dachneigung der Garagen entsprechend dem Hauptgebäude.

6. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	Ver-/Entsorgungsleitungen unterirdisch
	Öffentliche Leitungen dürfen nicht mit Haupt- oder Nebengebäuden überbaut werden.

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

	Öffentliche Grünfläche, Vorbehaltsfläche für spätere Erschließungsmaßnahme
--	--

8. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	zu erhaltende Bäume
--	---------------------

Maßnahmen zur Vermeidung (V) - siehe Anlage 3 zur Begründung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1: (Baufeld Einrichtung): Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.

V2: Rodung von Gehölzen (ohne dauerhafte Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen!) im gesetzlich erlaubten Fällungszeitraum zwischen **Anfang Oktober bis Ende Februar**.

V3: Unter Erhalt eines ca. 2 Meter breiten extensiv (1 bis 2 x / Jahr) Reptilien-freundlich gemähten und ungedüngten Wiesen-Randstreifens entlang von F1 bis F3 ist es vertretbar, die Wiese zwecks **Vergrünerung von Zauneidechsen** in Abstimmung mit der UNB **ab Anfang März** (vor Beginn der Zauneidechsen-Aktivität) bis zur Baufeldräumung dauerhaft regelmäßig kurz zu mähen. Falls im Falle einer fachgerechten Reptilienkartierung der solide Negativnachweis von Zauneidechsen geführt wird, kann auf **V3** verzichtet werden.

V4: (Empfehlung: im März): Vor den eigentlichen Abbrucharbeiten sind folgende Maßnahmen unter Einbindung einer **Ökologischen Baubegleitung** (ÖBB) auf Abruf durchzuführen (vgl. Fotoverzeichnis):

- die Ziegeldächer sind manuell abzudecken. Sollten beim Abdecken oder beim Abbruch Fledermäuse (oder auch Gebäudebrüter) im Dach/ im Gebäude vorgefunden werden, so sind die Abbrucharbeiten zunächst lokal vorübergehend einzustellen, die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu informieren und gegebenenfalls verletzte oder verstörte Tiere fachgerecht zu versorgen bis die Ökologische Baubegleitung die weiteren Abbruch-Arbeiten wieder freigibt.

V5: Fenster, die bisher offen sind, müssen auch weiterhin offen gehalten werden, damit versteckte Fledermäuse nicht eingeschlossen werden. Verschlussene Räume sollten auch weiterhin verschlossen bleiben, um Fledermäusen keinen Einflughang zu gewährleisten.

V6: Lichtwirkungen und Abschirmung: Die Baumreihe F3 aus Hainbuchen und alten Weiden (Salix sp.) bleibt erhalten und dient zwingend der Abschirmung des FFH-Gebiets gegenüber Lichtwirkungen (s. v.a. Fledermäuse) und Störungen durch Bewegungen (s. v.a. Wiesenbrüter) aus dem geplanten Wohngebiet. Die Bäume weisen Höhlen, Stammsisse und Rindenplatten auf, die gesetzlich geschützte Lebensstätten von Fledermäusen und Höhlenbrütern darstellen und im Falle eines Rückschnitts zu untersuchen sind.

V7: (Baufeldräumung): Anlage von Rohbodenflächen im Baufeld (in der Regel mit Abschleiben des Oberbodens mit Entfernung der restlichen Vegetation und Streuauflage) nach Durchführung der Maßnahmen **V1** bis **V3**.

V8: (Fledermäuse): Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht gegenüber dem Umfeld (FFH-Gebiet), Baustellen- / Straßen- / Wege- / Objektbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen, wie z.B. Natrium-Niederdruckdampflampen mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung gegen den Umgriff (FFH-Gebiet), um keine Insekten und damit ggf. Fledermäuse von dort abzuziehen bzw. durch Licht zu vergrämen (lichtmeidende Arten!). Lichtfangeffekte können über einige Kilometer bis zum Gegenhang wirken!

V9: Ökologische Baubegleitung (ÖBB) - auf Abruf - für den Abbruch des Gebäudes zur Sicherung der Umsetzung geeigneter Maßnahmen zum Schutz von aufgefundenen Tieren gegen weitere Störung, Verletzung und Tötung.

V10: Vogelfreundliches Bauen bzgl. **Vogelschlagrisiko an Glasscheiben:** Spiegelungen (z.B. Bäume oder Sträucher direkt vor Glasfronten), Attraktionen sind zu vermeiden. Weitere Informationen und Broschüren bei den Vogelwarten, Vogelschutzverbänden und der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB).

Maßnahmen zum Ausgleich (A)

A1: Es sind insgesamt 4 Stück Fledermaus-Kästen unter Einbeziehung eines Fledermausspezialisten fachgerecht an Bäumen (Liste A) und / oder Gebäuden (Liste B) - auch im weiteren Umgriff, vorzugsweise an spaltenreichen / alten Gebäuden oder in der Nähe von Wald / Bach / extensiven Wiesen / Bauernhof - anzubringen und zu unterhalten.

Liste A (zur Anbringung an Bäumen): zum Beispiel...

- „Fledermausfachkasten 1FF“, selbststreigend
- „Fledermaus-Universalhöhle 1FFH“, selbststreigend
- „Grossraum-Flachkasten 3FF“, selbststreigend

Liste B (zur Anbringung an Bestandsgebäuden): zum Beispiel...

- „Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ“, selbststreigend
- „Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ“, selbststreigend

Erläuterung: Fachgerechte und fledermaustaugliche Anbringung

Fledermausquartiere sollten in **südlicher Ausrichtung** (Ost, Süd, West) angebracht - allerdings je nach Kastentyp - **vor praller Sonne geschützt** werden, da diese ansonsten aufgrund von Überhitzung nicht von Fledermäusen angenommen werden.

Bei Einsatz mehrerer Kästen sind möglichst unterschiedliche Expositionen auszuwählen, um im Quartierverbund stets Ausweichmöglichkeiten vor allzu großer Kälte oder Hitze zu bieten.

Ein **sonniger bis halbschattiger Standort** ist auszuwählen.

Auf einen **freien Anflugbereich** ist zu achten.

Eine Höhe von **mindestens 3 Metern über Grund** (z.B. im Giebelbereich) ist nötig.

Holzbeton oder Pflanzenfaserbeton-Kästen (z.B. vom Typ Schwegler oder anderen Firmen) sollten nur mit **atmungsaktiver Farbe** gestrichen werden.

Graue Kästen sind an Gebäuden anzubringen (braune Kästen würden sich hier ohne Deckung zu stark aufheizen). Die **braunen Kästen** sind zur Anbringung an Bäumen gedacht, die zumindest teilweise Beschattung liefern.

Selbststreigende Kästen sind (weitestgehend) wartungsfrei und gewährleisten dauerhaft einen wirksamen Ausgleich für die Zerstörung von (potenziellen) Fledermausquartieren. Mit einer Verschmutzung der Hauswand ist nicht zu rechnen, da die Kotpellets der Fledermäuse i.d.R. trocken herausrieseln. Sie sind unscheinbar und stellen einen guten Pflanzendünger dar.

Die Standorte für eine fachgerechte Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Ökologischen Baubegleitung bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

- 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 u. Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO).
- Zum Schutz des Grundwassers und der angrenzenden Oberflächengewässer sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der Bautätigkeiten vorzusehen.

Pflanzliste Geltungsbereich (Auswahlhilfe) für Eingrünungsmaßnahmen:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartnegel
<i>Corylus avellana</i>	Hassel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigflügler Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i> s.l.	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Fragaria silves</i> s.l.	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> s.l.	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

sowie hochstämmige Obstbäume

9. Sonstige Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Dachform Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach

Dachneigung 0° bis 45°

Dachgauben 1. Abstand vom Ortgang mind. 1,5 m
2. Blindgauben sind unzulässig

Einfriedung Holzläune (senkrechte Släbe) ohne Sockel sind zu bevorzugen.
Die Einfriedungen sind im Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand (hinter Bord) hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgrenze HQ 100 - Saubach (Gewässersystem Mud)



VI. Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	geplanter Gebäudeabruch
	Flurstücknummern
	Nummerierung der geplanten Baufelder
Niederschlagswasser	Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.V.m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) erlaubnispfrei.
Abwasser	Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem für alle Baugrundstücke. Rückstauenebene ist die Oberkante Straße in Gebäudemitte. Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten.
Sonstiges	Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.
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 Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)
Bodendenkmäler	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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Schneeberg hat in der Sitzung vom 16.05.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schule" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2018 bis 05.12.2018 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13a, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2018 bis 05.12.2018 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Schneeberg hat mit Beschluss vom 15.03.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.03.2019 als Satzung beschlossen.

Schneeberg, den 18.03.2019

Erich Kuhn, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt
Schneeberg, den 18.03.2019

Erich Kuhn, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.04.2019 gem. § 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 wird hingewiesen.

Schneeberg, den 09.04.2019

Erich Kuhn, 1. Bürgermeister



MARKT SCHNEEBERG

LANDKREIS MILTENBERG

Übersichtsplan



AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN "SCHULE"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1000

A	Geltungsbereich 2 entfernt, Rechtsgrundlagen, Verfahrensmerkmale, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Naturschutz	J.S.	07.03.19
	Überschwemmungsgrenze, Übersichtsplan, Legende angepasst, Bäume, Name B-Plan		
Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL.: 0937/17067
E-MAIL: info@bemil.de

Datum: 18.10.2018
gezeichnet: Schmeller
geprüft: Eilbacher

Index: A