

# I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

- A Art der baulichen Nutzung
- B Zahl der Vollgeschosse
- C Grundflächenzahl GRZ
- D Geschossflächenzahl GFZ
- E Dachform
- F Bauweise

## 2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB



Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

## 3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

Bereich	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ § 19 BauNVO	GFZ § 20 BauNVO
①	III	0,4	⑦
②	II	0,35	⑤
③	II	0,4	⑤
④	II	0,4	⑦

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

O

offene Bauweise



Einzelhaus



Reihenhaus/ -häuser



Doppelhaus

(Doppelhaushälften sind Wohnhäuser mit einer bzw. max. zwei Wohneinheit(en) je Doppelhaushälfte. Die Doppelhäuser bestehen dabei aus zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Häusern)



Mehrfamilienhaus

Dachform:

FD / SD / WD  
ZD / PD / VPD

FD = Flachdach  
SD = Satteldach  
WD = Walmdach

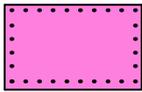
ZD = Zeltdach  
PD = Pultdach  
VPD = Versetztes Pultdach

Dachneigung (vgl. Nutzungsschablonen Bereich ① bis ④ )



Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

**6.0 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öfftl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**



Flächen für Gemeinbedarf

**7.0 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**



Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Mischverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Ausbau



Geplanter Geh- und Radweg



Geplanter Anwandweg



Straßenbegrenzungslinie



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



Zufahrtsbereich verpflichtend

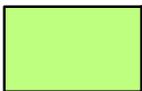


Stellplätze



Bushaltestelle

**7.0 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**



Private Grünflächen / Nutzgarten

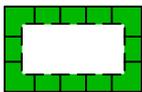


Öffentliche Grünfläche



Ausgleichsfläche

**8.0 Planungen, Naturschutzregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25 und Abs. 6 BauGB)**



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



Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Heckenelementen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)



Erhaltungsgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)



Lesesteinhaufen



Geländemulde



Geplanter Entwässerungsgraben / -mulde



Abgrenzung Pufferzone nach Flächennutzungsplan

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



Fläche für Versorgungsanlagen

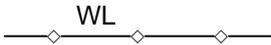


Elektrizität (Trafostation)

**10.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**



Abwasserdruckleitung

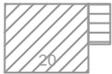


Wasserleitung unterirdisch - bestehend

**11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

entfällt

**12.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**



Vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.



Mögliche Modellstellungen der Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden.



1148 m<sup>2</sup>

Parzellennummer mit Grundstücksfläche

677/6

Flurstücksnummer



Grenzsteine



Höhenschichtlinien (Meterlinien)



Vorhandene Flurgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Bemaßung



Sichtdreieck



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## II PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Sailerhäuser Straße" Stadt Haßfurt, Gemarkung Haßfurt erfolgt auf der Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) , zuletzt geändert durch den Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I. S. 2193)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)
- Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

## III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,5 ha.

### 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

### 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

#### 3.1 Anzahl der Vollgeschosse

##### Bereich ①

max. 3 Vollgeschosse III

Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.  
Diese bestehen aus:

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss  
Zulässig sind dabei:

FD 0° - 3° (Gefälle zur Entwässerung)

max. 3 Gebäude mit je 6 Wohneinheiten

##### Bereich ② und ④

max. 2 Vollgeschosse II

Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.  
Diese bestehen aus:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss / Dachgeschoss

Zulässig sind dabei:

SD/WD/ZD 15° - 25° , bei DG als Vollgeschoss 38° - 45°

PD 10° - 15°

VPD 15° - 25°

FD 0 - 3° (Gefälle zur Entwässerung)

**Bereich ②** - max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus

**Bereich ④** - max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

##### Bereich ③

max. 2 Vollgeschosse II

Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.  
Diese bestehen aus:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Zulässig sind dabei:

FD 0 - 3° (Gefälle zur Entwässerung)

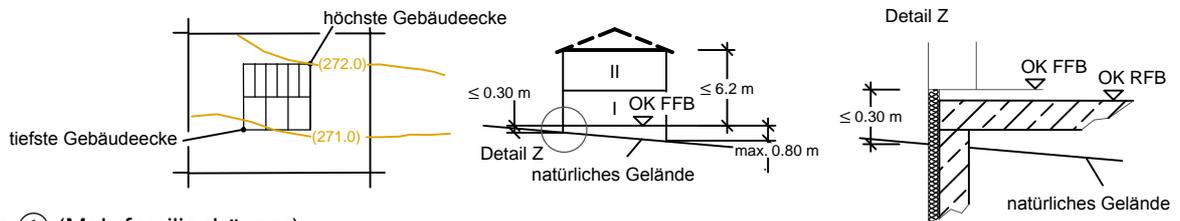
max. 6 Wohneinheiten je Bauparzelle

### 3.2 Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)

OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseits max. 30 cm über dem natürlichen Gelände,  
OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) talseits max. 80 cm über dem natürlichen Gelände, jeweils  
gemessen an der höchst- bzw. tiefstgelegenen Gebäudeecke.

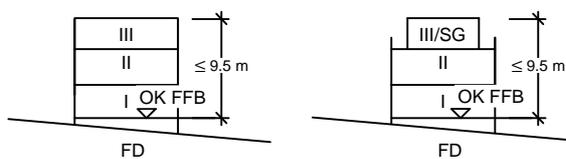
Die max. zulässige Traufpunkt der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden  
Systemschnitten festgelegt.

(Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z.B. OK Dachziegeleindeckung))



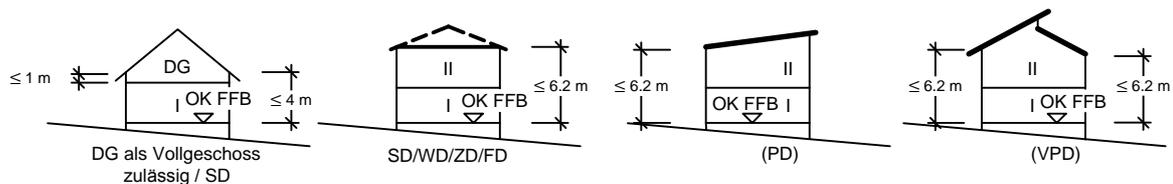
#### Bereich ① (Mehrfamilienhäuser)

Im Bereich ① sind grundsätzlich bis zu drei Vollgeschosse zulässig (wobei das dritte Geschoss auch als  
Staffelgeschoss (SG) erstellt werden kann).



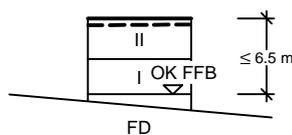
#### Bereich ② und ④ (Einzelhäuser, Doppelhaushälften)

Im Bereich ② und ④ sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.



#### Bereich ③ (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser)

Im Bereich ③ sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschosse zulässig



Ab einem an der südlichen Gebäudekante vorhandenen Höhenunterschied des natürlichen Geländes  
von  $\geq 1,0$  m zur nördlichen Gebäudeecke, muss eine kaskadenförmige Anordnung der  
Reihenhausbebauung erfolgen. Der Versatz ist dabei so zu wählen, dass die hangabwärtsliegende  
Oberkante Erdgeschoss (OK FFB) am Versatz max. 30 cm über dem hier anstehenden natürlichen  
Gelände liegt.

### 4.0 Bauweise / Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Eine Doppelhausbebauung ist nur auf den Parzellen 5a, 5b, 6a, 6b, 7a und 7b vorgesehen.

### 5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### 6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen  
zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von  
mindestens fünf Metern einzuhalten.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### 7.1 Doppelhaushälften

Doppelhaushälften müssen baulich und gestalterisch eine Einheit bilden

### 7.2 Dacheindeckung

Bei der Eindeckung der Dächer sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende Dacheindeckungen in einheitlich roten oder einheitlich grauen Ziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen sowie extensiv begrünte Dächer zulässig. Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm parallel zur Dachfläche), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.

Eine Ständerbauweise auf Flachdächern ist zulässig. Die aufgeständerten Module dürfen jedoch die Höhe des Flachdachs um max. 60 cm überschreiten.

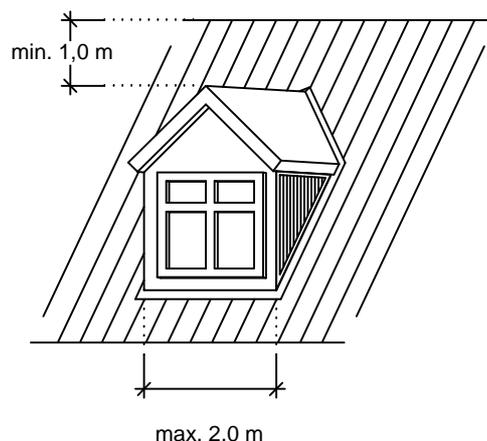


Flachdächer sind als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

### 7.3 Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel

Nachfolgende Regelungen gelten für jedes eigenständige Dach eines Gebäudes sowie für den Raum über Garagen. Zwerchgiebel mit einer Mindestbreite von 2,0 m sind zulässig. Auf Gebäuden mit Satteldach sind bei einer Dachneigung ab 38° Grad Dachgauben zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind in einheitlicher Bauart auszuführen. Dies gilt auch für zusammengebaute Doppel- oder Reihenhäuser. Sie dürfen zusammen eine Gesamtbreite von einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben vom Giebelortgang muss mindestens ein Fünftel der Firstlänge betragen. Die Einzelbreite der Dachgauben darf 2,0 m nicht überschreiten. Die Brüstung muss in der Dachfläche, der höchste Punkt, an dem die Dachgaube in die Dachhaut des Hauptdaches übergeht, hat senkrecht betrachtet, mindestens 1,0 m unter dem First zu liegen, siehe Beispiel. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten zu versehen und dürfen horizontal betrachtet nicht auf gleicher Höhe mit Kaminen errichtet werden. Für die Berechnungen sind die Außenmaße heranzuziehen.

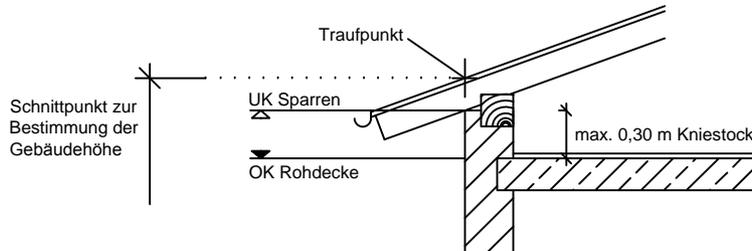


## 7.4 Dachaufbauten - Außenantennenanlagen

Außenantennen sind zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne keine gleichwertigen Empfangsmöglichkeiten bietet. Wenn Sammelantennen diese technischen Voraussetzungen erfüllen, sind Einzelantennen nicht zulässig, d. h. je Gebäude ist dann nur eine Außenantenne zulässig.

## 7.5 Kniestock

Ein konstruktives Widerlager (Kniestock) bis zu einer Höhe von max. 0,30 m ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenkante der Umfassungswände, siehe Skizze.



Erfolgt ein Ausbau des Daches als Vollgeschoss (SD 38° - 45°), darf die Höhe des Kniestockes 1,0 m betragen.

## 7.6 Fassade / Dachformen

Die Fassaden sind als ortsübliche Putzflächen, in Naturstein, in Klinker oder als Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonflächen und Metallverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Kunststoffverkleidungen der Fassade, Fliesen und grelle Farbgebungen sind unzulässig.

Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sind einheitlich zu gliedern und in Gestaltung, Material, Dacheindeckung und -neigung aufeinander abzustimmen. Werden die Gebäude abschnittsweise errichtet, so dient das ersterrichtete, erstgenehmigte bzw. zuerst freigestellte als Orientierung für die Gestaltung des nachfolgenden.

Balkone sind zulässig. Sie dürfen max. 1,5 m über die Außenwand hervortreten. Dies gilt nicht für Balkone mit Unterbau (z. B. auf Erker, Stützen). Als Material für Balkonbrüstungen und sonstige Geländer ist Holz, Stahl oder Glas zulässig.

## 7.7 Garagen

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden.

Geschlossene Garagen sind dem Hauptgebäude in Material, Farbe, Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzugleichen oder als begrüntes Pult- oder Flachdach auszuführen.

Gemeinschaftsgaragen, -carports und -stellplätze sind einheitlich zu gestalten.

Bei begrünten Hauptgebäuden sind die Garagen ebenfalls zu begrünen. Abweichend von oben stehenden besonderen Vorschriften sind begrünzte Flachdächer zulässig.

Carports in Skelett-Bauweise sind zulässig.  
Für die Bestückung mit Solaranlagen gilt 7.2.

## 8.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.8 zu pflanzen.

8.2 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum und drei Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Alternativ können zwei Obstbäume (Hochstamm) anstatt eines Laubbaumes gepflanzt werden.

**8.3** Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebiet sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.8 zu pflanzen. Je angefangene 15 m zu bepflanzende Fläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. 3-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzliste zu erfolgen. Der Anteil an Heistern hat mindestens 5% zu betragen.

**8.4** Die Pflanzung der Gehölze, auf den im privaten Pflanzgebiet festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

**8.5** Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind in der Pflanzperiode anschließend an die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen plangemäß, vollständig und fachgerecht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs (insbesondere Obstbäume mittels Schnittmaßnahmen) zu fördern und zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Zum Schutz der Gehölze innerhalb des Baugebietes können diese Pflanzungen mit einer Verzögerung von 4 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

**8.6** Mindestabstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen  
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m Entfernung zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

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

**8.7.1 Ausgleichsfläche A1: Übergangsbereich Wohngebiet zur freien Landschaft**

- Fortführung des Trenngrüngürtels zwischen Haßfurt und Wülflingen
- Anlage Pflege und Erhalt von Obstbäumen
- Anlage Pflege und Erhalt von Heckenzügen
- Anlage Pflege und Erhalt einer extensiv genutzten, artenreichen, Wiese

**8.7.2 Externe Ausgleichsflächen**

**Ausgleichsfläche A2: Fl.-Nr. 766 Gemarkung Wülflingen**

(siehe Skizze oberer linker Planrand)

- Anlage Pflege und Erhalt von Heckenzügen
- Anlage Pflege und Erhalt von Obstbäumen (Mostbirnen) innerhalb der Hecke
- Anlage Pflege und Erhalt von Wildobstbäumen auf der Freifläche
- Anlage Pflege und Erhalt einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese
- Anlage von flachen Mulden im Bereich des Baches
- Anlage von Lesestein und Totholzhaufen an der Hecke

**8.8 Gehölzliste**

Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen.

Bäume      Qualität: H., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Kulturbirne
Sorbus aria	echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Klimaangepasste Gehölze  
Empfehlungen der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz

Alnus spaethii	Purpurerle
Crataegus crus-galli "Splendens"	Hahnendorn
Crataegus lavalley "Carrierei"	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos "Skyline"	Gleditschie
Malus trilobata	Zierapfel
Malus tschonoskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus "Schloß Tiefurt"	Traubenkirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus intermedia	echte Mehlbeere

Obstbäume: Qualität: H., 2xv, StU 8-10 cm,  
Stammhöhe 180 cm

Arten lokal bewährter Sorten von:

Apfel  
Birne  
Kirsche  
Speierling  
Walnuss  
Zwetschge

Heister Qualität: I.Hei, 1xv, 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher Qualität: v.Str. 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa glauca	Blaublättrige Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

**8.9** Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Fassadenbegrünung:

Wein, Wilder Wein, Efeu, italienische Waldrebe, Knöterich, Clematis, Geißschlinge,  
Kletterrose, Spalierobst

Empfohlene Arten für **Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus belulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster

## **9.0 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

### **9.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

- V1: Baufeldräumung und Bodenbewegungen zur Erschließung des Planungsgebietes erfolgen außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres.
- V2: Schonung der randlichen Hecken- und Gehölzbestände; unvermeidbare Rodungs- und Fällarbeiten erfolgen nur außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres.
- V3: Bodenbewegungen im Bereich der Streuobstwiese (saP Nr. 6.2) und der randlichen Straßenböschung in der Sommeraktivitätszeit der Zauneidechsen vom 01.04. - 30.08.

### **9.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, „CEF-Maßnahmen“)**

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich

## **10.0 Bebaute und befestigte Flächen, Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Gestaltung der bebauten und befestigten Flächen (Versiegelung). Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurück zu halten. Um dieses Ziel zu fördern, sind für die Befestigung von Freiflächen (z.B. Zufahrten) nur wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kies- oder Schotterfläche, Schotterrasen oder Rasengittersteine sowie Versickerung begünstigende Bodenbeläge wie z.B. Pflaster ab 10 mm wasserdurchlässiger Fugenbreite zulässig. Auf diesen Flächen nicht zulässig sind wasserundurchlässige Befestigungen wie z.B. Asphalt, Beton oder befestigte Flächen mit Fugendichtung und Pflaster unter 10 mm Fugenbreite. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen außer Asphalt und Beton zulässig, wenn das Wasser dieser Flächen auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert, z. B. durch entsprechendes Gefälle.

## **11.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 Abs. 1 Ziffer 4 BayBO)**

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Für die Bepflanzung ist Ziffer 8.0 zu beachten. Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, soweit dadurch keine Sichtbehinderung für den Fahrverkehr entsteht. Mauern und Mauerscheiben dürfen dabei max. eine Höhe von 1,0 m haben.

Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Mauern und Mauerscheiben dürfen dabei max. eine Höhe von 1,0 m haben.

Im Terrassenbereich von Reihen- und Doppelhäusern sind bis 2,0 m über OK Fertigfußboden des Erdgeschosses hohe Sichtschutzelemente zulässig.

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung max. 1,0 m betragen.

## **12.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)**

Bewegliche Abfallbehälter (z. B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z. B. aufgrund Bepflanzung).

## **13.0 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)**

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen. Auf den unbebauten Baugrundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Für den Bereich ③ ist eine Höhe von 1,0 m zulässig.

## 14.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.

Bei einer Reihen-, Mehrfamilienhausbebauung sowie bei Reihenhausparzellen wird der Stauraum vor der Garage mit angerechnet.

## 15.0 Schallschutzmaßnahmen

### 15.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Liegen Schlafräume der geplanten Bebauung in den nachfolgenden Lageplanskizzen 1-3 an einer orange markierten Fassade, ist für das jeweilige Geschoss, ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm für die Schlafräume zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel, dem die Fassaden der Schlafräume der Gebäude zuzuordnen sind, können den Lageplanskizzen 1-3 (vgl. Schalltechnische Untersuchung vom 18.04.2017, Anlagen 6.2/6.4/6.6) entnommen werden. Die nachfolgende Tabelle gibt die Anforderungen an die Außenbauteile wieder. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 (89) zu ermitteln.

Es folgt die Tabelle nach DIN 4109 (89).

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{AM}$ in dB [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. $R'_{w/res}$ [dB]
III	61 bis 65	35

maßgeblicher Außenlärmpegel  
Nachtzeit  
Fassadenpegel EG

Lageplanskizze 1



maßgeblicher Außenlärmpegel  
Nachtzeit  
Fassadenpegel 1.OG

Lageplanskizze 2



maßgeblicher Außenlärmpegel  
Nachtzeit  
Fassadenpegel 2.OG

Lageplanskizze 3



## 15.2 Beurteilungspegel

Bei Schlafräumen an Fassaden mit Beurteilungspegel (nachts) über 45 dB(A) siehe Lageplanskizzen 4-6 (vgl. Schalltechnische Untersuchung vom 18.04.2017, Anlagen 5.2/5.4/5.6) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Schlafräume sichergestellt wird. Die erforderliche Schalldämmung dieser Lüftungseinrichtung ist nach DIN 4109 (89) zu bemessen.

### Beurteilungspegel Nachtzeit Fassadenpegel EG



### Beurteilungspegel Nachtzeit Fassadenpegel 1.OG



**Beurteilungspegel  
Nachtzeit  
Fassadenpegel 2.OG**

**Lageplanskizze 6**



**15.3 Nachweis**

Mit dem Bauantrag ist eine Bestätigung über die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm- Maße vorzulegen.

**IV HINWEISE**

**1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)**

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Haßberge oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloss Seehof anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

**2.0 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt.

**3.0 Speichern von Regenwasser**

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen werden empfohlen. Bei den begrünten Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.

**4.0 Landwirtschaftliche Nutzung**

Die nordwestlich und nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beeinträchtigung ist u. a. möglich durch Ausbringung von landwirtschaftseigenem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle, Pflanzenschutzmaßnahmen und durch Staub.

**5.0 Stützbauwerke**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Stützkeile für die Randbefestigung) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m sowie Straßenlampensockel einschließlich der Maste erforderlich!

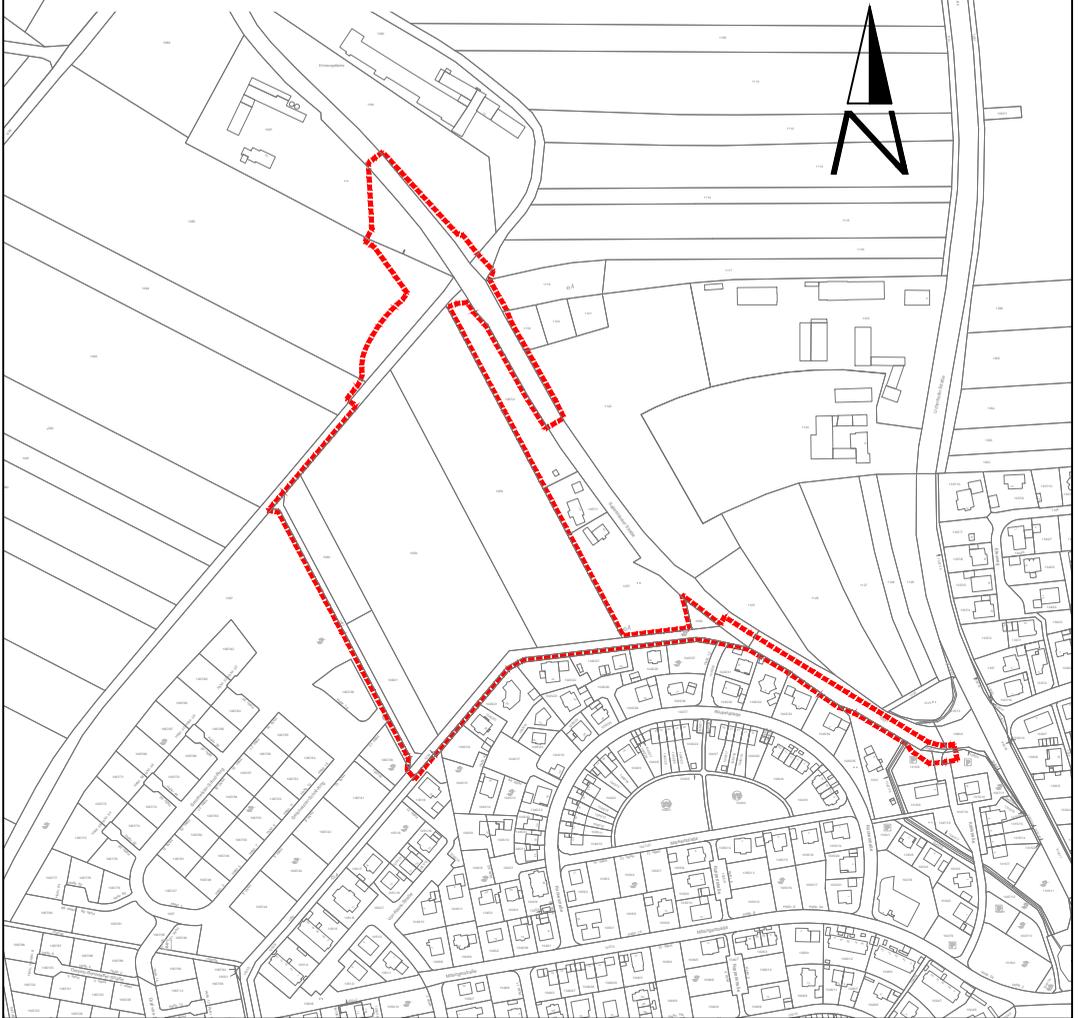
## V VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Stadtrat hat am 29.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Sailershäuser Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2017 hat in der Zeit vom 01.06.2017 bis 30.06.2017 stattgefunden.
- 3.0 Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2017 hat in der Zeit vom 01.06.2017 bis 31.06.2017 stattgefunden.
- 4.0 Der Stadtrat hat am ..... die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung jeweils in der Fassung vom 13.07.2017 , Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom 16.05.2017 beschlossen.
- 5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....
- 6.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 7.0 Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit dem Planentwurf und der Begründung jeweils in der Fassung vom ....., sowie dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Durch einen Formfehler bei der Fristberechnung musste die öffentliche Auslegung nochmals durchgeführt werden.
- 8.0 Der Bebauungsplan mit Begründung jeweils in der Fassung vom ....., sowie der Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom ..... wurde erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 9.0 Am ..... hat der Stadtrat den Bebauungsplan und der Begründung jeweils in der Fassung vom ....., sowie dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- 10.0 Die Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am ..... ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Haßfurt, den .....  
 Stadt Haßfurt

# Übersichtslageplan

M 1 : 5.000



Nr.	Änderungen	geä. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung <b>Stadt Haßfurt</b> "Westlich der Sailershäuser Straße"		Anlage: Begründung vom 13.07.2017			
Landkreis: Haßberge		<b>Entwurf</b>			
Maßstab: 1 : 1000		Plan-Nr.: -		Projekt-Nr.: 0158	
<b>Bebauungsplan</b> Allgemeines Wohngebiet		Datum		Name	
		entw.:	Mai 2016	Alka	
		gez.:	Mai 2016	Vogt	
		gepr.:	Mai 2016	Alka	
Vorhabensträger:		Entwurfsverfasser:		INGENIEURBÜRO	
 <p><b>Stadt Haßfurt</b> Hauptstraße 5 97437 Haßfurt</p>		 <p><b>INGENIEURBÜRO</b> Alka</p>		<p><b>ALKA</b> Großer Anger 34, 97437 Haßfurt Tel.: 09521/9462-0 - Fax -22 E-mail: info@ib-alka.de</p>	
..... Datum		..... Datum		..... Unterschrift	
..... Unterschrift		..... Datum		..... Unterschrift	