

### II PRÄAMBEL

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

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

ZD = Zeltdach PD = Pultdach VPD = Versetztes Pultdach Dachneigung (vgl. Nutzungsschablonen Bereich (1) bis (4)

6.0 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Ausbau

Jmgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 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)

Geplanter Entwässerungsgraben / -mulde Abgrenzung Pufferzone nach Flächennutzungsplar

Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren

Mögliche Modellstellungen der Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden. Parzellennummer mit Grundstücksfläche

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

7.4 Dachaufbauten - Außenantennenanlagen Außenantennen sind zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne keine

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Sailershäuser Straße" Stadt Haßfurt,

Gemarkung Haßfurt erfolgt auf der Grundlage des Art. 23 der Gemeindeordnung f
ür den Freistaat Bayern

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBI. S. 296)

die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990

(BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I. S. 1057)

(BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I. S. 1057)

Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

FD 0° - 3° (Gefälle zur Entwässerung)

Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss / Dachgeschoss

Bereich (2) - max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus

Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

FD 0 - 3° (Gefälle zur Entwässerung)

Bereich (4) - max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

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

0 - 3° (Gefälle zur Entwässerung)

max. 3 Gebäude mit je 6 Wohneinheiten

Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007,

durch den Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBI. I. S. 2193)

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)

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

Diese bestehen aus:

Diese bestehen aus:

Zulässig sind dabei:

Diese bestehen aus:

Zulässig sind dabei:

OK Fußboden im Ergeschoss (OK FFB) bergseits max. 30 cm über dem natürlichen Gelände

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

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

max. 6 Wohneinheiten je Bauparzelle

OK Fußboden im Ergeschoss (OK FFB) talseits max. 80 cm über dem natürlichen Gelände, jeweils

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

Im Bereich (1) sind grundsätzlich bis zu drei Vollgeschosse zulässig (wobei das dritte Geschoss auch als

Ab einem an der südlichen Gebäudekante vorhandenen Höhenunterschied des natürlichen Geländes

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

von ≥ 1,0 m zur nördlichen Gebäudeecke, muss eine kaskadenförmige Anordnung der

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

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

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB,

Bei der Eindeckung der Dächer sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende Dacheindeckungen i

Eine Ständerbauweise auf Flachdächern ist zulässig. Die aufgeständerten Module dürfen jedoch die

60 cm

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

übergeht, hat senkrecht betrachtet, mindestens 1,0 m unter dem First zu liegen, siehe Beispiel.

muss in der Dachfläche, der höchste Punkt, an dem die Dachgaube in die Dachhaut des Hauptdaches

Flachdächer sind als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine

geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

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

einheitlich roten oder einheitlich grauen Ziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen sowie extensiv

zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von

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

10° - 15°

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

3.1 Anzahl der Vollgeschosse

max. 3 Vollgeschosse III

Bereich (2) und (4)

max. 2 Vollgeschlosse II

max. 2 Vollgeschosse II

**3.2** Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)

Systemschnitten festgelegt.

Bereich (1) (Mehrfamilienhäuser)

Staffelgeschoss (SG) erstellt werden kann).

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

Bereich ③ (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

mindestens fünf Metern einzuhalten.

7.2 Dacheindeckung

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

Im Bereich ③ sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschosse zulässig

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

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

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

Doppelhaushälften müssen baulich und gestalterisch eine Einheit bilden

jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.

Höhe des Flachdachs um max. 60 cm überschreiten.

Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel

gemessen an der höchst- bzw. tiefstgelegenen Gebäudeecke.

gleichwertigen Empfangsmöglichkeiten bietet. Wenn Sammelantennen diese technischen Voraussetzungen erfüllen, sind Einzelantennen nicht zulässig, d. h. je Gebäude ist dann nur eine Außenantenne zulässig. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert

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

7.6 Fassade / Dachformen Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgeset:

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

8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil

erfolgen. Der Anteil an Heistern hat mindestens 5% zu betragen.

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

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 Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.8 zu pflanzen.

**8.4** Die Pflanzung der Gehölze, auf den im privaten Pflanzgebot 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) an die Außenbauteile wieder. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der zu fördern und zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Zum Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 (89) zu ermitteln. Schutz der Gehölze innerhalb des Baugebietes können diese Pflanzungen mit einer Verzögerung Es folgt die Tabelle nach DIN 4109 (89). von 4 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

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)

Fortführung des Trenngrüngürtels zwischen Haßfurt und Wülflingen

2 Externe Ausgleichsglächen 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.

Hainbuche Traubeneiche Stileiche Kulturbirne echte Mehlbeere Tilia cordata Winterlinde

Klimaangepasste Gehölze Empfehlungen der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz

Crataegus crus-galli Crataegus lavallei "Carrierei" Apfeldorn Fraxinus ornus Gleditsia triacanthos "Skyline" Gleditschie Wollapfel Malus tschonoskii Ostrya carpinifolia Prunus padus "Schloß Tiefurt" Traubenkirsche Robinia pseudoacacia Robinie echte Mehlbeere Sorbus intermedia

Obstbäume: Qualität: H., 2xv, StU 8-10 cm, Stammhöhe 180 cm Arten lokal bewährter Sorten von:

Prunus avium

Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Rainweide, Liguster Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche Rosa arvensis Hunds-Rose Rosa canina Rosa rubiginosa Rosa glauca Blaublättrige Rose Prunus spinosa Gewöhnlicher Kreuzdorn Rhamnus catharticus Rubus caesius

Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten zu versehen und dürfen horizontal betrachtet nicht Rubus frulicosus Echte Brombeere auf gleicher Höhe mit Kaminen errichtet werden. Für die Berechnungen sind die Außenmaße Sambucus nigra schwarzer Holunder wolliger Schneeball Viburnum lantana 8.9 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Kletterrose, Spalierobst Empfohlene Arten für Schnitthecken Acer campestre Carpinus belulus Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna

Ligustrum vulgare

9.0 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen

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 Fälllarbeiten 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

Gestaltung der bebauten und befestigen 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 befestige 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).

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 14.0 Stellplatze (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der

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

Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird. Für Reihenhausparzellen mit integrierter Garage wird der Stauraum vor der Garage mit angerechnet. 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

15.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

15.0 Schallschutzmaßahmen

maßgeblicher Außenlärmpegel

Fassadenpegel EG

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

Liegen Schlafräume der geplanten Bebauung in den nachfolgenden Lageplanskizzen 1-3 an einer orange

Außenlärmpegel Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches  $L_{AM}$  in dB [dB(A)] erf. R'<sub>w/res</sub> [dB]

8.7.1 Ausgleichsfläche A1: Übergangsbereich Wohngebiet zur freien Landschaft

 Anlage Pflege und Erhalt von Obstbäumen Anlage Pflege und Erhalt von Heckenzügen Anlage Pflege und Erhalt einer extensiv genutzten, artenreichen, Wiese

Bäume Qualität: H., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre Acer platanoides Carpinus betulus Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Pyrus communis Sorbus aria

Tilia platyphyllos Sommerlinde

Qualität: I.Hei, 1xv, 100-125 cm

Tilia cordata Sträucher Qualität: v.Str. 60-100 cm

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

Rainweide, Liguster

erforderliches resultierendes

61 bis 65

maßgeblicher Außenlärmpegel



Fassadenpegel 2.OG

maßgeblicher Außenlärmpegel

#### 15.2 Beurteilungspegel

Beurteilungspegel

Fassadenpegel 1.OG

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.

## Fassadenpegel EG



< 45 dB(A)

Beurteilungspegel Fassadenpegel 2.OG



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

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

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 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.

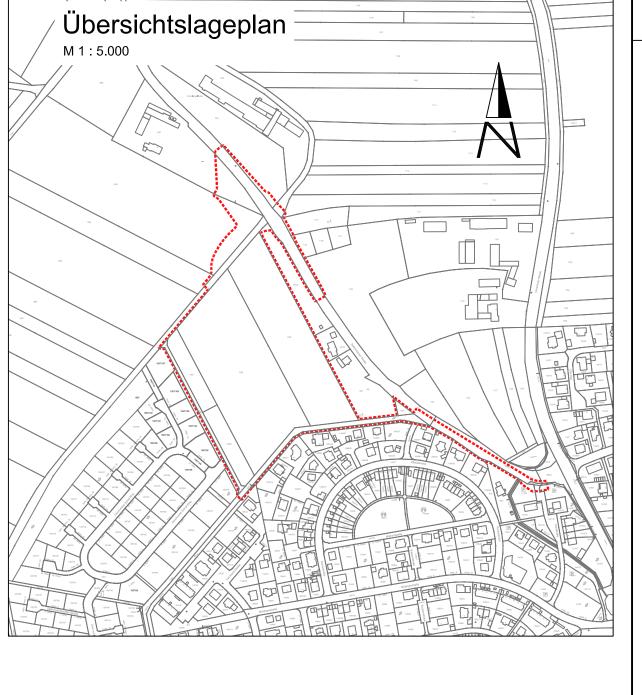
möglich durch Ausbringung von landwirtschaftseigenem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle,

Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m sowie

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

unverändert zu belassen.

Straßenlampensockel einschließlich der Maste erforderlich! 6.0 Luftfahrthindernisse Bei Bauvorhaben und den Einsatz von Baukränen, die eine Höhe von 263,97 m ü. N.N. überschreiten, sind der Bauantrag bzw. die erforderlichen Unterlagen über das Luftamt Nordbayern der DFS Deutschen Flugsicherung GmbH zur Prüfung vorzulegen.



Nr.	Ände	rungen		geä. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung			Anlage: Begründung vom 13.07.2017				
Stadt Haßfurt				Genehmigung			
"Westlich der Sailershäuser Straße"				Plan-Nr.: -		Projekt-N	lr.: 01
Landkreis: Haßberge					Datum	Name	
Maßs	tab:	Bebauungsp	lan	entw.:	Mai 2016	Alka	
1:1	1000	Allgemeines Wohn		gez.:	Mai 2016	Vogt	
				gepr.:	Mai 2016	Alka	
Vorhabensträger:				Entwurfsverfasser: INGENIEURBÜF			
		Stadt Haßfurt Hauptstraße 5 97437 Haßfurt		ENIEURBÜRG Alka . Sept.201	<sup>)</sup>	ALKA er Anger 34, 974 09521/9462-0 il: info@	
	Datu	m Unterschrift		Datum		Unterschrift	

1.0 Der Stadtrat hat am 29.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich der Sailershäuser

V VERFAHRENSVERMERKE

Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. 2.0 Die vorgezogene 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 24.07.2017 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 jeweils in der Fassung vom 13.07.2017, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom 16.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2017 bis 11.09.2017 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.2017

6.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung jeweils in der Fassung vom 13.07.2017, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom 16.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2017 bis 11.09.2017 beteiligt. 7.0 Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom .....den Bebauungsplan gemäß

§ 10 Abs. 1 BauGB mit dem Planentwurf in der Fassung vom ........ und der Begründung in der Fassung vom ....., sowie dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom ......................... als Satzung beschlossen.

8.0 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

Erster Bürgermeister