

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) und der **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet sind zulässig:
Räume für die Heu- und Strohlagerung, Unterstellhalle für landwirtschaftliche Fahrzeuge, Räume für forst- und jagdwirtschaftliche Nutzungen, Pferdeführanlage, Dungstätte und Verkehrsflächen, Räume für mobiles Sägewerk und Holzhackschnitzzellagerung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WH Wandhöhe
Die Wandhöhe darf 6,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

FH Firsthöhe
Die Firsthöhe darf 10,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Bezugspunkt mit geplanter Höhe in Metern über NN

GR Grundfläche

Die überbaubare Grundfläche wird mit maximal 1.500 m² festgesetzt.
Darüber hinaus dürfen im Sondergebiet 2.500 m² befestigt werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft sowie Pferdeweiden

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen (Bäume aus Luftbild übertragen)

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

5.1 Die im Plan dargestellten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen zu beachten. Sie sind bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen gemäß der Vorschlagsliste zu verwenden.

5.3 Gehölzarten/-sorten - Vorschlagslisten

Laubbäume				
Symbol	Anzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
AC	4	Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei, 2xv, 125-150
CB	4	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei, 2xv, 125-150
FS	4	Fagus sylvatica	Buche	Hei, 2xv, 125-150
AP	4	Acer platanoides	Spitzahorn	lHei, 100 - 150
PA	2	Prunus avium	Vogel-Kirsche	lHei, 100-150
QR	6	Quercus robur	Stiel-Eiche	lHei, 100-150
SA	4	Sorbus aucuparia	Eberesche	lHei, 100-150
SC	4	Salix caprea	Sal-Weide	vStr, 4Tr, 100-150

Sträucher				
Symbol	Anzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Csa	2	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	vStr, 5Tr, 100-150
Cav	2	Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 5Tr, 100-150
Cmo	4	Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr, 3Tr, 100-150
Eeu	2	Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	vStr, 3Tr, 100-150
Lxy	2	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	vStr, 5Tr, 100-150
Rcn	4	Rosa canina	Hunds-Rose	vStr, 4Tr, 100-150
Sni	4	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 3Tr, 100-150

Pflanzschema

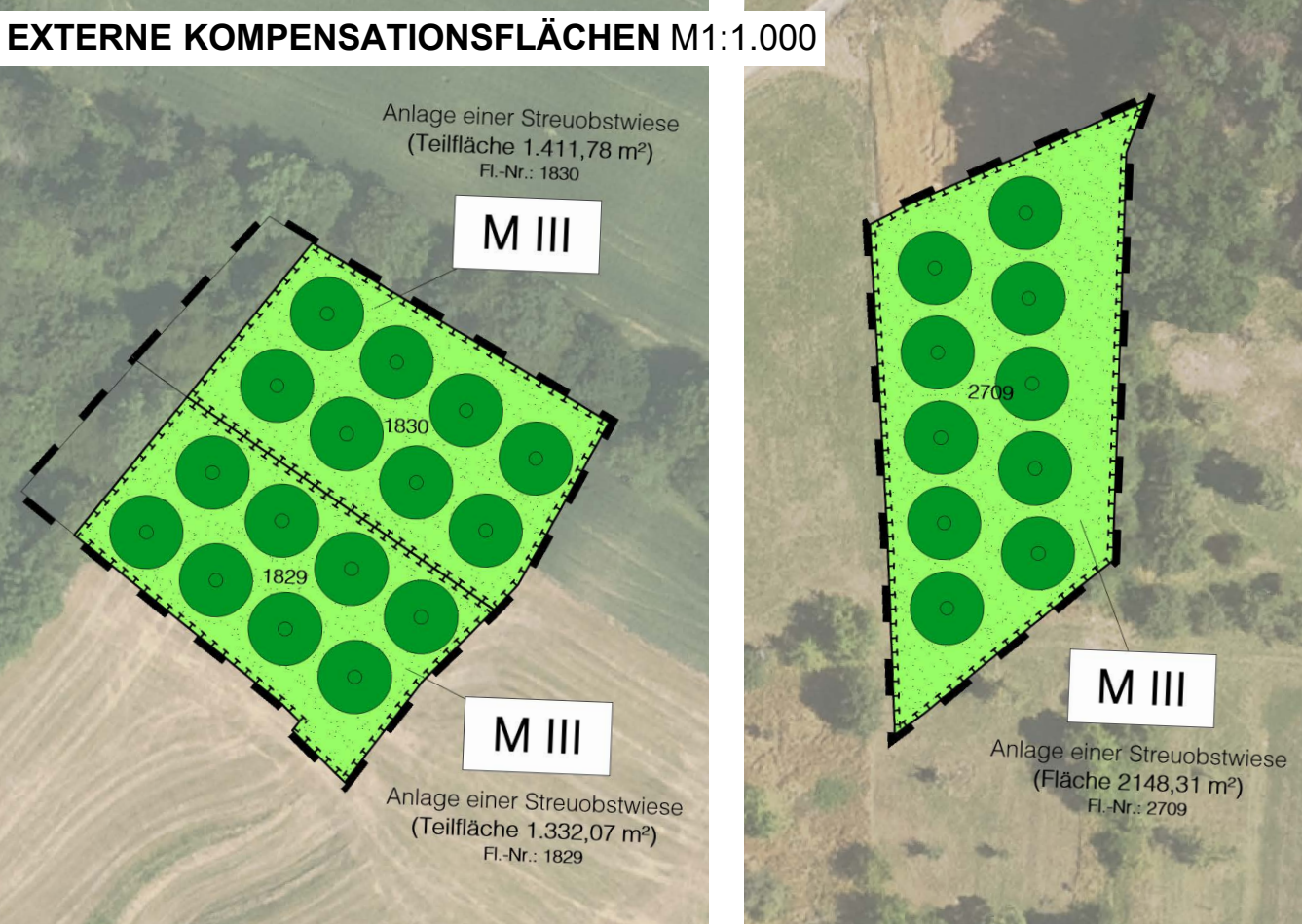
AC	AC	QR	SA	SA	Cmo	Cav	SC	AP	QR	CB	Eeu	Sni
Rcn	Rcn	QR	FS	FS	Cmo	Csa	AP	SC	PA	Lxy	CB	Sni

Der Pflanzabstand beträgt 2,00 m. Das Pflanzschema wiederholt sich fortlaufend, es wird insgesamt 2-mal angewendet.

5.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.

Befestigte Flächen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.



5.5 Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme M I

Anbringung und Unterhalt von 2 Fledermauskästen im Waldrandbereich

Maßnahme M II

Umsetzen des Biotopbaumes

Maßnahme M III

Anlage von Streuobstwiesen mit 38 Bäumen auf einer Fläche von insgesamt 6.905 m²

Maßnahme M IV

Anlage einer Hecke auf einer Fläche von 222 m²

Alle Maßnahmen sind gemäß Grünordnungsplan des Büros Maier Götzendörfer vom 24.04.2020 umzusetzen.

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Auffüllungen und Abgrabungen, Stützwände

Auffüllungen und Abgrabungen sind innerhalb des Sondergebietes zulässig. Außerhalb des Sondergebietes sind Auffüllungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn sie zur Angleichung der Niveauunterschiede erforderlich sind.

Stützwände sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sofern größere Höhenunterschiede überbrückt werden sollen, sind sie durch Böschungen zu ergänzen, deren Neigung ein Verhältnis von 1:1,5 nicht überschreiten darf.

6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

6.3 Flächen für Aufschüttungen

Böschung

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachneigung (Art. 81 BayBO)

Die Dachneigung wird mit maximal 30° festgesetzt.

2. Dacheindeckung (Art. 81 BayBO)

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

3. Einfriedungen (Art. 81 BayBO)

Die Pferdeweide darf nur mit einem einfachen Weidezaun eingefriedet werden.

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten Denkmäler gefunden, so ist gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu unterrichten. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

2. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Bei einer gezielten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Anlagen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) bzw. die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW)). Soweit die NwFreiV nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

3. Schutz des Oberbodens

Beim Erdaushub ist der Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

4. Schutz des Grundwassers

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

6. Artenschutz

- Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Die Rodung der Obstbäume ist im Spätherbst (Anfang bis Mitte Oktober) durchzuführen, da sich Fledermäuse noch nicht in der Winterruhe befinden. Vor Durchführung der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein geringes Restrisiko eines Fledermausvorkommens zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen.
- Untersuchung der Rindenspalten, Astlöcher etc. auf mögliche Wohnstätten durch geeignetes Fachpersonal mittels Endoskopkamera. Nicht besetzte Gehölze sind sofort zu roden. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Höhlen etc. zu verschließen (Fledermäuse müssen jedoch das Quartier verlassen können, ein Einflug jedoch verhindert werden). Die Rodung dieser Bäume und Sträucher kann erst erfolgen, wenn die Quartiere verlassen wurden.

- Bäume stehend umlagern und Aufschlagen auf Boden verhindern.
- Die zu erhaltenen Obstbäume, welche direkt an die zukünftigen Gebäude heranreichen, sind während der Baumaßnahme durch einen Lattenzaun zu schützen.
- Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen.
- Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde Leidersbach nach Rechtskraft des Bebauungsplans dem Ökflächenkataster zu melden. Dies ist auch online unter folgendem Link möglich: <<https://www.oefk.bayern.de/oeko/>>.
- Um artenschutzrechtliche Verstöße im Zuge der Rodungsarbeiten und der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden, ist eine ökologische Baubegleitung festzusetzen.
- Bei der Anbringung von Fledermauskästen ist die Zustimmung der Grundstückseigentümer vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erforderlich. Die Kästen sind per GPS einzumessen und der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Es sollten selbstreinigende Fledermauskästen angebracht werden.

7. Freiflächenplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

8. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020“.

- Bestehende Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen

D. Nachrichtliche Übernehmen

LSG Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Spessart“

Grenze des Landschaftsschutzgebietes

B Biotop 6021-0044-001
Brachfläche O Obstplantage SW "Leider-Berg" - Artenreiches Extensivgrünland

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Leidersbach hat in ihrer Sitzung am 12.05.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebietsflächen für Pferde und Sonstiges“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.01.2020 bis einschließlich 17.02.2020 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 12.05.2020 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2020 bis einschließlich 13.07.2020 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Leidersbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __. __.2020 den Bebauungsplan „Sondergebietsflächen für Pferde und Sonstiges“ in der Fassung vom __. __.2020 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Leidersbach, __. __.2020
Michael Schüßler
Erster Bürgermeister

Gemeinde Leidersbach, __. __.2020
Michael Schüßler
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebietsflächen für Pferde und Sonstiges“ wurde am __. __.2020 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.

Gemeinde Leidersbach, __. __.2020
Michael Schüßler
Erster Bürgermeister

GEMEINDE LEIDERSBACH
LANDKREIS MILTENBERG

Einfacher Bebauungsplan
"Sondergebietsflächen für Pferde und Sonstiges"

ENTWURF
Datum: 16.03.2020

M 1:1.000



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

PLANZEICHNUNG



GESTALTUNGSPLAN



SCHNITT M1:500

