

A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

- WA Allgemeine Wohngebiete, gemäß § 4 BauNVO
Anderungsbereich 1, Änderung des Bebauungsplans 'Am Nützelbach III'
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 16 Abs. 5 BauNVO
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
offene Bauweise
max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaushälfte
nur Einzelhäuser/ Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
Zulässige Dachformen: Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm-, Walm-, Flach- und (versetztes) Pultdach
Straßenverkehrsfläche, mit schematischer Darstellung des vorgeschlagenen Gehweg-/Parkstreifenverlaufs
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fläche für Abwasseranlage: Regenrückhaltebecken
Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten
Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Ausgleichsmaßnahme / Veringergungsmaßnahme
Nistplatz für Wildbienen mit Totholz, Kiesstein und Offenboden (Größe 3-4 m²)
Pflanzgebiete:
Laubbaum III, Ordnung, ungefährer Standort, Mindestgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, z.B. gemäß Auswahlliste
Obstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, z.B. gemäß Auswahlliste
Mindestens ein Hochstamm pro 200 m² privater Grundstückfläche, ohne Standortbindung,
Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum,
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, gemäß Auswahlliste
4-5 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Pflanzung von Strauchern (v.St), 2 x verpflanzt, 70-90 cm, gemäß Pflanzschema und Auswahlliste
1 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke mit Standortbindung:
Pflanzung von Strauchern (vSt) entlang der westlichen Grundstücksgrenze, 2 x verpflanzt, 70-90 cm, gemäß Auswahlliste

B) Zeichnerische Hinweise

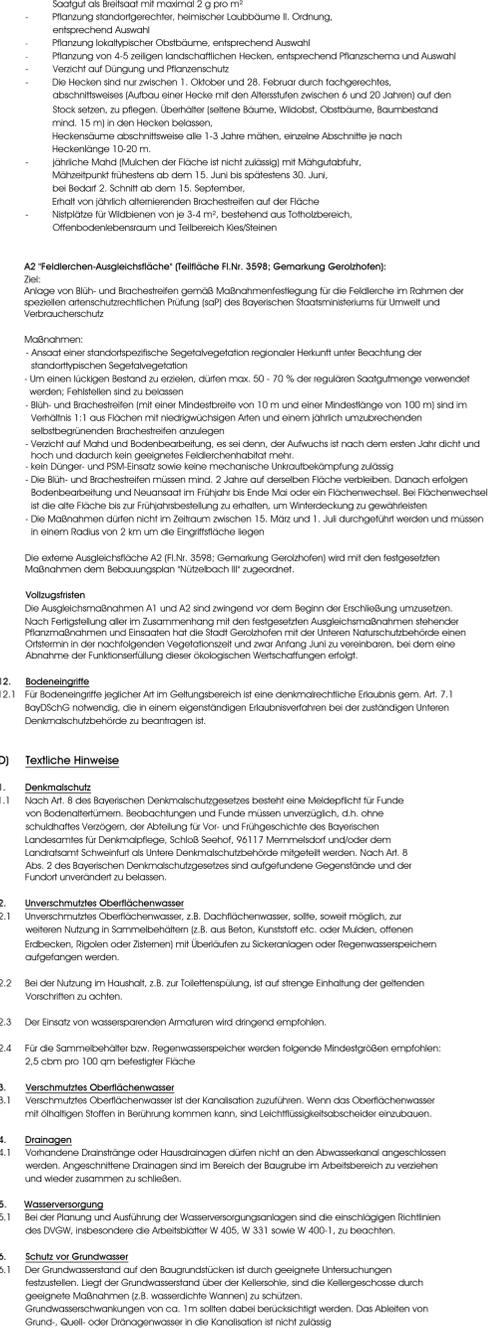
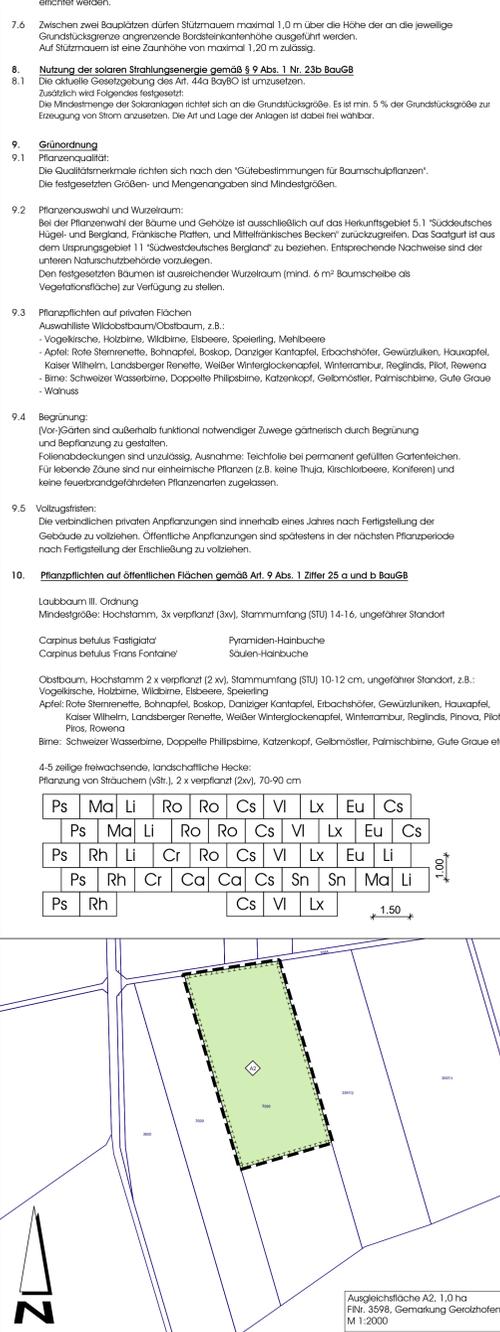
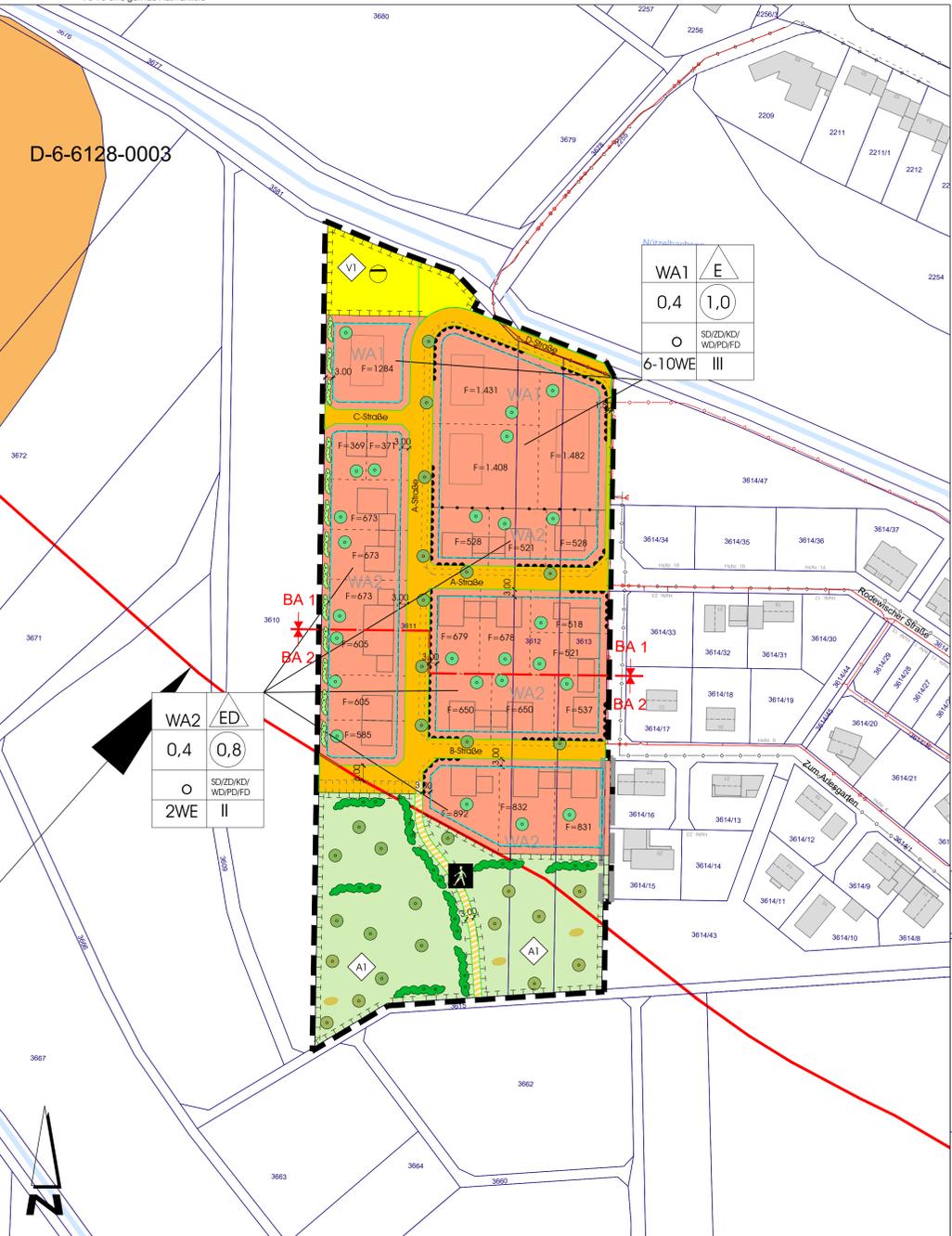
- bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
Grundstücks- und Flurnummern
bestehende Gebäude
unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung/Garagenstände
geplante Grundstücksgröße
Füllschema der Nutzungsschablonen
Bodenkennwert (nachrichtliche Übernahme)
Hauptversorgungsleitung unterirdisch, mit Schutzstellen, hier:
Kabelanlage der UZ Maintranken; die Sicherheitsmerkmale der Versorger sind zu beachten.
Hauptversorgungsleitung unterirdisch, mit Schutzstellen, hier:
Kabelanlage der Telekom; die Sicherheitsmerkmale der Versorger sind zu beachten.
Bauberschnitte der Erschließung
700 m zum Vorbehaltgebiet für Windkraftnutzung WK61

C) Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO;
Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1);
GRZ 0,4, GFZ 1,0;
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig,
mindestens 6, maximal 10 Wohneinheiten,
maximal 3 Vollgeschosse,
SD, ZD, KD, WD, FD, PD
Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Wandohöhe darf maximal 9,50 m betragen.
Die Festhöhe darf maximal 13,00 m ab Rohbaubauwerke des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen. Bei einem Pultdach darf die Pultflurhöhe maximal 10,00 m und die niedrigere Wandohöhe 9,50 m betragen.
2.2 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2);
GRZ 0,4, GFZ 0,8;
offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig,
maximal 2 Wohneinheiten,
maximal 2 Vollgeschosse,
SD, ZD, KD, WD, FD, PD
Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Wandohöhe darf maximal 9,50 m ab Rohbaubauwerke des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen. Bei einem Pultdach darf die Pultflurhöhe maximal 7,00 m und die niedrigere Wandohöhe 6,50 m betragen.

- 2.3 Für alle WA gilt:
Die Wandohöhe wird senkrecht gemessen zwischen der Rohbaubauwerke des Erdgeschossbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Festhöhe des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen.
Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbaubauwerke des Erdgeschossbodens darf maximal 0,50 m betragen.
Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbaubauwerke des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenebene im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die höher gelegene Straße.
Sichtbare Untergeschosse sind möglich. Sollten diese zum Vollgeschoss werden, sind sie auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.
Beispiele Gebäudehöhen:
mögliche Bebauung WA 2
mögliche Bebauung WA 1
3. Abstandflächen
3.1 Zur Regelung der Abstandflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BauBO.
4. Zulässige Ausführung der Hauptgebäude
4.1 Als Dachendeckung sind Ziegeldachungen, Betondachsteine und Gründächer zugelassen. Metalldeckungen sind unzulässig.
4.2 Flachdächer sind als Gründächer auszuführen.
4.3 Für Farbansicht der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
4.4 Für die Dachendeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farböne zu wählen, außer bei Gründächern.
5. Stellplätze, Garagen, Nebeneinbauten, Nebengebäude
5.1 Für das WA 1 Gebiet sind je Wohneinheit mit einer Wohnfläche kleiner 50 m² 1,5 Stellplätze zu errichten, ab 50 m² Wohnfläche und darüber sind 2 Stellplätze zu errichten.
Für das WA 2 Gebiet sind 3 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.
5.2 Pro Grundstück ist ein Stellplatz mit mindestens einer Stellfläche von 5 m einzuhalten.
5.3 Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig.
5.4 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachendeckungen haben, ausgenommen sind Metalldeckungen.
5.5 Für Garagen, Nebengebäude und Terrassenüberdachungen sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachendeckungen zugelassen, ausgenommen sind Metalldeckungen.
6. Antilandeschutz- und Niederschlagswasser
6.1 Schmutzwasser ist an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Gerolzhofen anzuschließen.
6.2 Das Regenwasser wird mittels Trennsystem in das Regenrückhaltebecken entwässert.
6.3 Pro Grundstück ist eine Zisterne mit mind. 3 m³ Volumen zu errichten.
7. Entfaltungen
7.1 Pflanzenqualität:
Die Qualitätseigenschaften entlang von öffentlichen Straßen und Wegen vorgesehen, dürfen sie max. 1,20 m hoch und nur als Holzbaume oder schmelddünn ausgeführt werden, Metallzäune ausgeführt werden, oder als lebende Entfaltung aus Heckenarten angelegt sein. Sockelmauern sind nicht zulässig.
Entlang öffentlicher Flächen sind Maschenrostzäune unzulässig.
7.2 Die Entfaltungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
7.3 Farbansicht von Entfaltungsräumen oder Zäunen sind in gedeckten Farbönen zu halten.
7.4 Entfaltungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.
7.5 Entfaltungen jeglicher Art müssen zu Ackerflächen mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden.
8. Nutzung der solaren Strahlungsenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
Die aktuelle Gesetzgebung des Art. 44a BayBO ist umzusetzen.
Zusätzlich wird festgesetzt:
Die Mindestmenge der Solaranlagen richtet sich an die Grundstückgröße. Es ist min. 5 % der Grundstückgröße zur Erzeugung von Strom anzusetzen. Die Art und Lage der Anlagen ist dabei frei wählbar.
9. Grünordnung
9.1 Pflanzenqualität:
Die Qualitätseigenschaften richten sich nach den 'Gutebestimmungen für Baumschulplantagen'.
Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
9.2 Pflanzenwahl und Wurzelraum:
Bei der Pflanzenwahl der Bäume und Gehölze ist ausschließlich auf das Herkunftsgebiet 5.1 'Südwestdeutsches Hügel- und Bergland, Franconische Platten, und Mittelrheinisches Becken' zurückzugreifen. Das Saatgut ist aus dem Ursprungsgebiet 11 'Südwestdeutsches Bergland' zu beziehen. Entsprechende Nachweise sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 6 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
9.3 Pflanzpflichten auf privaten Flächen
Auswahlliste Wildobstbaum/Obstbaum, z.B.:
- Vogeleiche, Holzbirne, Wildbirne, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere
- Apfel: Rote Sternenehle, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Eibachshöfer, Gewürzlingen, Haukapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterlockenapfel, Winterambur, Reglinds, Pilot, Rowena
- Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Patrischbirne, Gute Graue
- Walnus
9.4 Begrünung:
(Vor-)gartenelemente sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege gärtnerisch durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten.
Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen.
Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeer, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.
9.5 Vollzugsfrist:
Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen. Öffentliche Anpflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu vollziehen.
10. Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen gemäß Art. 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB
Laubbaum III, Ordnung
Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt (3x), Stammumfang (STU) 10-12 cm, ungefährer Standort
Carpinus betulus Fastigiata Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus Frans Fontaine Sauen-Hainbuche
Obstbaum, Hochstamm 2 x verpflanzt (2x), Stammumfang (STU) 10-12 cm, ungefährer Standort, z.B.:
Vogeleiche, Holzbirne, Wildbirne, Elsbeere, Speierling
Apfel: Rote Sternenehle, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Eibachshöfer, Gewürzlingen, Haukapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterlockenapfel, Winterambur, Reglinds, Pilot, Rowena
Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Patrischbirne, Gute Graue etc.
4-5 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Pflanzung von Strauchern (vSt), 2 x verpflanzt (2x), 70-90 cm

- Stäucher:
Ca Corylus avellana - Haselnuss
Cr Crataegus spec. - heimische Weißdorn
Cs Cornus sanguinea - Hartweige
L Lixurium vulgare - Liguster
Li Lonicera xylosteum - Heckenliriche
Ma Malva communis - Wildrose
Ps Prunus spinosa - Schlehdorn
Rh Rhamnus cathartica - Kleindorn
Ro Rosa spec. - heim. Wildrose
Sn Sambucus nigra - Schwarze Holunder
Vi Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
11. Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von gemeinschaftlich geschützten Arten zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen:
Die Ermittlung der Vegetationsbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen.
11.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung
VI: 'naturnahes Regenrückhaltebecken' (Teilfläche Fl.Nr. 3611; Gemarkung Gerolzhofen)
Ziele:
- Anlage eines naturnahen gestapelten Regenrückhaltebeckens mit vorwiegend flachen Uferzonen
- Artenschutz-Ersterkungsgrund
Maßnahmen:
- Ausbildung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit geschwungener Uferlinie
- vorwiegend flache Uferzone
- Ansaat mit Regio-Saatgutmischung wie Blumen- bzw. Fettweide, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 30% Kräuter / 70% Gräser, Saatgut als Beilsaat mit maximal 3-4 g pro m²
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachstellen auf der Fläche
V2: Bodenarbeiten und Baumaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (September - Februar) auszuführen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwachzäune Bodenarbeiten auszuschließen. Vor dem Beginn muss sichergestellt sein, dass im Geltungsbereich keine Feldlerchen brüten.
V3: Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren und Migrationsverhalten von Fledermäusen zu mindern ist im Außenbereich der Gebäude sowie an Straßen und Wegen Insekten- und damit Fledermäusefreundliche Beleuchtung zu installieren:
- Überbeleuchtung vermeiden: max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Verkehrsflächen
- Leuchtdauer nur im Bedarfsfall, z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern
- keine Beleuchtung von Vegetation, Ersatztaquarien und Übergangsbereichen. Einsatz abgeschirmter Leuchten, welche nur unterhalb der Horizontlinie abstrahlen
- Nur Licht mit Farbtemperaturen 1700 bis 2700 Kelvin
11.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)
A1: 'Südliche Ergänzung des Baugebiets mit Hecken und Baumplantagen' sowie Ausgleichsmaßnahme für Goldammer und Dongrasmücke (Teilfläche Fl.Nr. 3611, 3612, 3613; Gemarkung Gerolzhofen)
Ziele:
- Wahrung des landschaftlichen Höhepunkts durch Freihaltung von Bebauung
- Hecken eines Schmetterlings- und Wildbienenraums
- Pflanzung lokaltypischer Laubbäume III, Ordnung
- Pflanzung lokaltypischer Obstbäume
- Pflanzung landschaftlicher Hecken
- Erhalt der Wildbienen
Maßnahmen:
- Ansaat der entstehenden Wesselflächen mit Regio-Saatgutmischung für Schmetterlings- und Wildbienenraum, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 90% Blumen / 10% Gräser, Saatgut als Beilsaat mit maximal 2 g pro m²
- Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume III, Ordnung, entsprechend Auswahl
- Pflanzung lokaltypischer Obstbäume, entsprechend Auswahl
- Pflanzung von 4-5 zeiligen landschaftlichen Hecken, entsprechend Pflanzschema und Auswahl
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- Die Hecken sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweise (Aufbau einer Hecke mit dem Altbestand zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen, zu pflegen. Überaltert (jüngere Bäume, Wildrost, Obstbaum, Baumbestand mind. 15 m) in den Hecken belassen, Heckenansätze abschnittsweise alle 1-3 Jahre mähen, einzelne Abschnitte je nach Heckenlänge 10-20 m
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachstellen auf der Fläche
- Nistplätze für Wildbienen von je 3-4 m², bestehend aus Totholz, Offenbodenbereich und Teilbereich Kiessteinen
A2 'Feldlerchen-Ausgleichsfläche' (Teilfläche Fl.Nr. 3598; Gemarkung Gerolzhofen):
Ziel:
Anlage von Blüh- und Brachstellen gemäß Maßnahmenfestlegung für die Feldlerchen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz.
Maßnahmen:
- Ansaat einer standortspezifische Segelvegetation regionaler Herkunft unter Beachtung der
- Um einen lückigen Bestand zu erzielen, dürfen max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge verwendet werden; Fehlstellen sind zu belassen
- Blüh- und Brachstellen (mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Mindestlänge von 100 m) sind im Verhältnis 1:1 aus Flächen mit niedrigwüchsigen Arten und einem jährlich umzubrechenden selbstbegleitenden Brachstellen anzulegen
- Verzicht auf Mahd und Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr.
- kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Die Blüh- und Brachstellen müssen mind. 2 Jahre auf derselben Fläche verbleiben. Danach erfolgen Bodenbearbeitung und Neusaat im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel. Bei Flächenwechsel ist die alte Fläche bis zur Frühjahrsaussaat zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten
- Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum zwischen 15. März und 1. Juli durchgeführt werden und müssen in einem Radius von 2 km um die Eingriffsstelle liegen
Die externe Ausgleichsfläche A2 (Fl.Nr. 3598, Gemarkung Gerolzhofen) wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan 'Nützelbach III' zugeordnet.
Vollzugsfrist:
Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sind zwingend vor dem Beginn der Erschließung umzusetzen. Nach Fertigstellung oder im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehender Pflanzmaßnahmen und Einsetzen hat die Stadt Gerolzhofen mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ostertermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wirtschaftungen erfolgt.
12. Bodeneingriffe
12.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
D) Textliche Hinweise
1. Denkmalschutz
1.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzeihen, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Mermelrodorf und/oder dem Landesamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverzüglich zu melden.
2. Unverschmutztes Oberflächenwasser
2.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.) oder Mäulen, offenen Erbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.
2.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
2.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
2.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche
3. Verschmutztes Oberflächenwasser
3.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtlösungsfaserscheider einzubauen.
4. Drainagen
4.1 Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zurück zu schließen.
5. Wasserversorgung
5.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie W 400-1, zu beachten.
6. Schutz vor Grundwasser
6.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellerschle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserabsenkungen von ca. 1m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig



- 7. Entwässerung
Die Straßenebene stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückeigentümer gegen Kanalküstast zu sichern.
8. Bösung und dergleichen
8.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Bösungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.
9. Trinkwasserversorgung
9.1 Der Einbau von Druckminderer wird empfohlen.
10. Brandschutz
10.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.
11. Straßenverkehrsflächen geplant
11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von gemeinschaftlich geschützten Arten zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen:
Die Ermittlung der Vegetationsbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen.
11.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung
VI: 'naturnahes Regenrückhaltebecken' (Teilfläche Fl.Nr. 3611; Gemarkung Gerolzhofen)
Ziele:
- Anlage eines naturnahen gestapelten Regenrückhaltebeckens mit vorwiegend flachen Uferzonen
- Artenschutz-Ersterkungsgrund
Maßnahmen:
- Ausbildung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit geschwungener Uferlinie
- vorwiegend flache Uferzone
- Ansaat mit Regio-Saatgutmischung wie Blumen- bzw. Fettweide, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 30% Kräuter / 70% Gräser, Saatgut als Beilsaat mit maximal 3-4 g pro m²
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachstellen auf der Fläche
V2: Bodenarbeiten und Baumaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (September - Februar) auszuführen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwachzäune Bodenarbeiten auszuschließen. Vor dem Beginn muss sichergestellt sein, dass im Geltungsbereich keine Feldlerchen brüten.
V3: Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren und Migrationsverhalten von Fledermäusen zu mindern ist im Außenbereich der Gebäude sowie an Straßen und Wegen Insekten- und damit Fledermäusefreundliche Beleuchtung zu installieren:
- Überbeleuchtung vermeiden: max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Verkehrsflächen
- Leuchtdauer nur im Bedarfsfall, z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern
- keine Beleuchtung von Vegetation, Ersatztaquarien und Übergangsbereichen. Einsatz abgeschirmter Leuchten, welche nur unterhalb der Horizontlinie abstrahlen
- Nur Licht mit Farbtemperaturen 1700 bis 2700 Kelvin
11.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)
A1: 'Südliche Ergänzung des Baugebiets mit Hecken und Baumplantagen' sowie Ausgleichsmaßnahme für Goldammer und Dongrasmücke (Teilfläche Fl.Nr. 3611, 3612, 3613; Gemarkung Gerolzhofen)
Ziele:
- Wahrung des landschaftlichen Höhepunkts durch Freihaltung von Bebauung
- Hecken eines Schmetterlings- und Wildbienenraums
- Pflanzung lokaltypischer Laubbäume III, Ordnung
- Pflanzung lokaltypischer Obstbäume
- Pflanzung landschaftlicher Hecken
- Erhalt der Wildbienen
Maßnahmen:
- Ansaat der entstehenden Wesselflächen mit Regio-Saatgutmischung für Schmetterlings- und Wildbienenraum, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 90% Blumen / 10% Gräser, Saatgut als Beilsaat mit maximal 2 g pro m²
- Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume III, Ordnung, entsprechend Auswahl
- Pflanzung lokaltypischer Obstbäume, entsprechend Auswahl
- Pflanzung von 4-5 zeiligen landschaftlichen Hecken, entsprechend Pflanzschema und Auswahl
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- Die Hecken sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweise (Aufbau einer Hecke mit dem Altbestand zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen, zu pflegen. Überaltert (jüngere Bäume, Wildrost, Obstbaum, Baumbestand mind. 15 m) in den Hecken belassen, Heckenansätze abschnittsweise alle 1-3 Jahre mähen, einzelne Abschnitte je nach Heckenlänge 10-20 m
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachstellen auf der Fläche
- Nistplätze für Wildbienen von je 3-4 m², bestehend aus Totholz, Offenbodenbereich und Teilbereich Kiessteinen
A2 'Feldlerchen-Ausgleichsfläche' (Teilfläche Fl.Nr. 3598; Gemarkung Gerolzhofen):
Ziel:
Anlage von Blüh- und Brachstellen gemäß Maßnahmenfestlegung für die Feldlerchen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz.
Maßnahmen:
- Ansaat einer standortspezifische Segelvegetation regionaler Herkunft unter Beachtung der
- Um einen lückigen Bestand zu erzielen, dürfen max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge verwendet werden; Fehlstellen sind zu belassen
- Blüh- und Brachstellen (mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Mindestlänge von 100 m) sind im Verhältnis 1:1 aus Flächen mit niedrigwüchsigen Arten und einem jährlich umzubrechenden selbstbegleitenden Brachstellen anzulegen
- Verzicht auf Mahd und Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr.
- kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Die Blüh- und Brachstellen müssen mind. 2 Jahre auf derselben Fläche verbleiben. Danach erfolgen Bodenbearbeitung und Neusaat im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel. Bei Flächenwechsel ist die alte Fläche bis zur Frühjahrsaussaat zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten
- Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum zwischen 15. März und 1. Juli durchgeführt werden und müssen in einem Radius von 2 km um die Eingriffsstelle liegen
Die externe Ausgleichsfläche A2 (Fl.Nr. 3598, Gemarkung Gerolzhofen) wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan 'Nützelbach III' zugeordnet.
Vollzugsfrist:
Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sind zwingend vor dem Beginn der Erschließung umzusetzen. Nach Fertigstellung oder im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehender Pflanzmaßnahmen und Einsetzen hat die Stadt Gerolzhofen mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ostertermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wirtschaftungen erfolgt.
12. Bodeneingriffe
12.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
D) Textliche Hinweise
1. Denkmalschutz
1.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzeihen, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Mermelrodorf und/oder dem Landesamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverzüglich zu melden.
2. Unverschmutztes Oberflächenwasser
2.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.) oder Mäulen, offenen Erbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.
2.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
2.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
2.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche
3. Verschmutztes Oberflächenwasser
3.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtlösungsfaserscheider einzubauen.
4. Drainagen
4.1 Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zurück zu schließen.
5. Wasserversorgung
5.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie W 400-1, zu beachten.
6. Schutz vor Grundwasser
6.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellerschle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserabsenkungen von ca. 1m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig



City seal and official stamp of the City of Gerolzhofen, Landkreis Schweinfurt. Includes the title 'Bebauungsplan 'Am Nützelbach III' mit 1. Änderung des Bebauungsplans 'Am Nützelbach III' M = 1 : 1000' and a table for official approval with signatures and seals of the Mayor and Council members.