

Bepflanzungen

Anpflanzung: Bäume

Anpflanzung: Sträucher

Sonstige Planzeichen

Lärmschutzwand / Gabione

LPB - Lärmpegelbereiche

bestehende Grundstücksgrenze

Gemarkung - Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahmen

freizuhaltendes Sichtdreieck

Maßangabe in Metern

geplante Böschungen

Bauverbotszone an der Staatsstraße St 2421: 20,00 m

vorgeschlagene unverbindliche Anordnung von Gebäuden und Garagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grundflächenzahl

offene Bauweise

Baugrenze

Geschossflächenzahl

Bauweise, Baugrenze

Einzelhäuser / Doppelhäuser

geplante Grundstücksgrenzen

geplanter öffentlicher Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

vorhandenes Pumpwerk (unterirdisch)

geplante öffentliche Grünfläche

geplante private Grünfläche

Straßenbegrenzungslinie

vorhandene Trafostation

geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grundstücksauffüllung 🕮 best. Gelände Schnitt C - C Lärmschutzwall im Bereich Trafohäuschen Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor "Bewehrte Erde" \ Planum best. Geh- und Radweg Auffüllmaterial Grundstücksauffüllung best. Gelände

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20 Dezember 2023 (BGBI.

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBI 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBI. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBI. S. 327) und durch Artikel 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBI. S.

des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),

Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796), zuletzt geändert durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBI. S.

den nachfolgende 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Talaue II" als

Satzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Talaue II" in Grappertshofen, wird entsprechend der Planzeichenverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2.1 Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Teilgebiete TG I, TG II und TG III die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Für das Teilgebiet TG IV gilt die Grundflächenzahl (GRZ) Für das Teilgebiet TG I gilt die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, für das Teilgebiet TG II

gilt die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, für die Teilgebiete TG III und TG IV gilt die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

2.2 Im Teilgebiet TG I ist max. 1 Vollgeschoss (max. I) zulässig.

maximal 2 Vollgeschosse (max. II) mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss; maximal 2 Vollgeschosse (max. II) mit Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils als

2.4 In den Teilgebieten TG III und TG IV sind max. 3 Vollgeschosse (max. III) zulässig: maximal 3 Vollgeschossen (max. III) mit Erdgeschoss und 1. und 2. Obergeschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss; maximal 3 Vollgeschosse (max. III) mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt: im Teilgebiet TG I ist eine maximale First-/Attikahöhe von 5,50 m (max. FH 5,50 m) zulässig; im Teilgebiet TG II ist eine maximale First-/Attikahöhe von 8,50 m (max. FH 8,50 m) zulässig: im Teilgebiet TG III ist eine maximale First-/Attikahöhe von 9,50 m (max. FH 9,50 m) zulässig; in Teilgebiet TG IV ist eine maximale First-/Attikahöhe von 10,00 m (max. FH 10,00 m)

Bezugspunkt: fertige Straßenhöhe an der Grundstücksmitte der straßenzugewandten Seite des jeweiligen Grundstücks.

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

3.1 Im ausgewiesenen Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

4.1 In den Teilgebieten TG I, TG II, TG III und TG IV sind alle Dachformen zulässig

4.2 Es sind Dachneigungen bis max. 45° zulässig. Die Festsetzungen zu den max. zulässigen First-/Attikahöhen in den jeweiligen Teilgebieten sind zu beachten.

best. Geh- und Radweg 4.3 Bei einer Dacheindeckung mit Ton- oder Betondachsteine sind die Farbtöne rot oder anthrazit vorgeschrieben. Bei Flachdächern sind für die Abdichtungsbahn die Töne weiß, grau und anthrazit zu wählen. Bevorzugt können Flachdächer begrünt werden.

4.4 Wellplatten und ähnliche Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

4.5 Gauben sind als Schlepp- bzw. Satteldachgauben, auch mit Krüppelwalm, zulässig.

5. Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Privatgrund zu schaffen.

Grelle und fernwirkende Fassadenfarben sind nicht zulässig.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

6.2 Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens

6.3 Der Stauraum ist im Zufahrtsbereich weder einzuzäunen noch mit einer Kette oder dgl.

6.4 Garagen und Carports können mit einem seitlichen Mindestabstand von 1,0 m entlang

6.5 Für Garagen und Carports sind auch alle Dachformen zulässig

6.6 Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen

öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) errichtet werden.

6.7 Stellplätze, Garagenzufahrten, Fußwege und Aufenthaltsflächen sind mit versickerungs fähigen Belägen zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-, Drain- oder Sickerfugen oder wassergebundene Decken).

6.8 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden. Bei einer Neigung privater Grundstücksflächen zu öffentlichen Flächen hin sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Oberflächenwasser über Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als senkrecht gegliederte Holzzäune sowie Metallzäune mit max. 1,0 m Höhe zulässig. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 20 cm über die angrenzende öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig; dies gilt nur für Grundstücksflächen außerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes des Rumpelsgrabens.

Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Holzzäune, Metallzäune oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Als Einfriedungen nicht zulässig sind: - Mauern und Stützmauern - Einfriedungen aus Nadelgehölzen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7.3 Zur freien Landschaft hin ist kein Sockelmauerwerk zugelassen

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Betonrückenstützen, die zur Herstellung des Straßenkörpers oder zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstücken erforderlich sind, sind vom Angrenzer auf dem Privatgrundstück zu dulden.

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

9.1. Im westlichen Plangebiet wird eine Abgrabungsfläche festgesetzt, deren max. Abtrag ca. 1,5 m am höchsten Geländepunkt bei ca. 314,5 m üNN beträgt. Die Abgrabungsfläche gleicht sich entlang der Randbereiche an das bestehende Gelände an.

9.2 Im nördlichen Plangebiet ist eine Fläche für Auffüllung mit einer Auffüllhöhe bis zu 2,0 m festgesetzt, um das hier in nördliche Richtung abfallende Gelände anzuheben.

9.3 Im südöstlichen Plangebiet ist aus entwässerungstechnischen Gründen eine Fläche für Auffüllung mit einer Auffüllhöhe bis ca. 1,0 m festgesetzt.

9.4 Auf den Privatgrundstücken sind Modellierungen des Geländes über 50 cm Differenz zum bestehenden bzw. hergestellten Geländeniveau mit der Genehmigungsbehörde abzu-

9.5 Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen auf Privatgrundstücken sind die in dem Zusammenhang erforderlichen Böschungen oder andere Sicherungsmaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

10. Photovoltaikanlagen und Anlagen für Solarthermie

10.1 Photovoltaikanlagen und Anlagen für Solarthermie sind im Plangebiet zulässig.

10.2 Die für die jeweiligen Teilgebiete TG I, TG II, TG III und TG IV festgesetzten maximal zulässigen First-/Attikahöhen sind bei der Errichtung einer Photovoltaikanlage oder einer Anlage für Solarthermie einzuhalten.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzunge

Aktiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Für das Plangebiet sind drei Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich zeichnerisch

Lärmschutzmaßnahme 1

Im Osten des Plangebietes wird parallel zur Staatsstraße St2421 neben dem Geh- und Radweg ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mind. 3,50 m errichtet. Der geplante Lärmschutzwall liegt mit der Ostseite auf öffentlichem Grund, mit der Westseite auf Privatgrundstücken. Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Ostseite des Walls sind zu beachten und

Lärmschutzmaßnahme 2 Im Norden des Plangebietes wird im Bereich westlich der Zufahrt eine Lärmschutzwand auf öffentlichem Grund errichtet, die eine Höhe von mind. 2,20 m hat.

Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1 Im Plangebiet sind durch zeichnerische Festsetzungen Lärmpegelbereiche (I, II und III)

2.2 Im Bereich des Lärmpegelbereichs II und III sind schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlafund Kinderzimmer so anzuordnen, dass diese auf der straßenabgewandten Seite liegen.

Sofern eine Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der straßenabgewandten Seite nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster einzubauen. Im Lärmpegelbereich II sind in diesen Räumen Fenster der Schallschutzklasse 1 gemäß VDI 2719 (Schalldämm-Maß: R'w 25 - 29 dB(A) im eingebauten Zustand) einzubauen. Zudem sind diese Fenster in Schlafräumen mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Im Lärmpegelbereich III sind in diesen Räumen Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 (Schalldämm-Maß: R'w 30 - 34 dB(A) im eingebauten Zustand) einzubauen. Zudem sind diese Fenster in Schlafräumen mit mechanischen, schallgedämmten

Grünordnerische Festsetzungen

Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen **Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind freiwachsende dreireihige Strauchhecken anzulegen. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Pflanzabstand von ca. 1,50 m einzuhalten, zwischen den Reihen ist ein Abstand von ca. 1,0 m einzuhalten. Für die Pflanzung sind die in Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. Der Anteil der dornreichen Straucharten (gekennzeichnet mit *) muss mind. 30 % betragen, damit die Anfor-

derungen der Vermeidungsmaßnahme V 2 (s. unter E Artenschutzrechtliche Festsetzungen) Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind artgleich zu ersetzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 350 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artenliste B aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstgehölz nach Artenliste C verwendet werden.

1.3 Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

1.4 Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ohne Strauchsymbol ist eine Wiesenansaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen. Die Fläche ist zweimal jährlich nach dem 15. Juni und nach dem 1. August zu mähen; das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Fläche sind nicht zulässig.

Die öffentliche Seite des Lärmschutzwalls ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierzu werden die in Artenliste D aufgeführten Gehölze empfohlen.

Artenlisten

-----Artenliste A: Artenliste B: Acer campestre Acer campestre Hainbuche Hainbuche Carpinus betulus Carpinus betulus Wild-Apfel Cornus mas Kornelkirsche Malus sylvestris Mehlbeere Corylus avellana Sorbus aria Sorbus torminalis Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn* Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn*

Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster Mindestqualität: Hochstamm, 12/14 cm StU Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Hunds-Rose* Schwarzer Holunder

Prunus spinosa* Rosa canina* Sambucus nigra Wolliger Schneeball Viburnum lantana Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm

(* dornreiche Straucharten)

Sorbus aria

Viburnum lantana

Artenliste C: Apfel

Gravensteiner Goldparmäne Schwäbische Wasserbirne Gute Graue Jakob Fischer Sonnenwirtsapfel Bayerische Weinbirne Palmischbirne Kaiser Wilhelm Hauxapfel Gellerts Butterbirne Mallebusch

alternativ: Hauszwetschge, Kirsche oder Walnuss

Mindestqualität: Hochstamm, 7 cm StU

Artenliste D: Acer campestre Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn* Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn* Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus spinosa* Rosa canina* Hunds-Rose^{*} Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm

Wolliger Schneeball

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

> Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze oder Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-, Drain- oder Sickerfugen oder wassergebundene Decken.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

Bei der nachstehenden Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Fläche aus dem Öko-

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahme Nr. A 1 Ackerbuntbrache Maßnahmenfläche Fl.-Nr. 130 (Teilfläche), Gmkg. Grappertshofen, Stadt Scheinfeld ca. 6.000 m²

konto der Stadt Scheinfeld, die von der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim am 15.11.2017 bestätigt wurde und bereits hergestellt ist.

Maßnahme Nr. A 2 Strukturierter Waldmantel Maßnahmenfläche Fl.-Nr. 303 (Teilfläche), Gmkg. Ruthmannsweiler, Stadt Scheinfeld ca. 2.598 m² (Grundfläche ca. 1.299 m² mit Aufwertungsfaktor 2,0)

E Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festzusetzen und zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

1.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahme V 2

Vermeidungsmaßnahme V 1 Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden) zur Vorbereitung der geplanten Bebauung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d. h. nicht von März bis September.

Pflanzung von Gebüschen mit hohem Anteil an Dornsträuchern an den Rändern der geplanten Bebauung, als potenzielles Brutplatzangebot für heckenbewohnende Vogelarten (Dorngrasmücke, Goldammer). Diese Vermeidungsmaßnahme ist durch die Festsetzung der Randeingrünung auf den privaten Grundstücken mit Pflanzbindung und der Verwendung der Artenliste A mit einem 30%-igen Anteil an dornreichen Sträuchern festgesetzt.

Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich zu auszuführen Verwendung eines Lichtspektrums mit geringem UV- und Blauanteil

bedarfsorientierte Beleuchtung je nach Jahreszeit und Lichtverhältnissen

Maßnahmenfläche Fl.-Nr. 130, Gmkg. Grappertshofen, Stadt Scheinfeld

CEF-Maßnahme CEF 1 Schaffung eines Ersatzhabitats für drei Feldlerchen-Brutreviere

Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirt-

schaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind von den zukünftigen Grund-

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen

Danach ist bei der Pflanzung von Bäumen, Sträucher, Hecken, Weinstöcken und Hopfen-

stöcken ein Abstand von 2 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen

höher als 2 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis 2 m ist ein Abstand von 0,5 m zur

Gemäß Art. 9 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind alle Ausgleichsflächen

einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an

Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Zäunen zwischen der Zaununterkante und der

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden.

Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem

Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich

1.1 Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem

1.2 Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegel-

gefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Keller-

Für die Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf

den Privatgrundstücken sind Regenrückhaltezisternen auf den Baugrundstücken vorge-

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist über ein getrenntes

Leitungssystem der geplanten Regenrückhaltezisterne auf dem jeweiligen Privatgrundstück

Das Fassungsvermögen der Zisternen ist anteilig als Brauchwasservolumen und anteilig als

Regenrückhaltevolumen zu nutzen und wird nach entsprechender Berechnung festgelegt.

Das Regenrückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregen-

ereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abge-

Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Stadt Scheinfeld für die jeweiligen

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutz-

gesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens

2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen gepflanzt

werden. Bei Unterschreiten dieses Abstandes sind bei der Pflanzung geeignete Maßnahmen

zum Schutz der unterirdischen Kabel und Anlagen zu treffen, z. B. durch den Einbau von

Geländeoberfläche einen Abstand von ca. 0,15 m einzuhalten und damit die Durchlässigkeit

das Ökoflächenkataster des Baverischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

1.2 Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologische Funktionalität (CEF)

ca. 6.000 m²

Verwendung von energiesparenden LED-Lampen

Vermeidungsmaßnahme V 3

stückseigentümern zu dulden.

Grenzabstand von Pflanzen

Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.

Grundstücksgrenze ausreichend.

Meldung von Ausgleichsflächen

für Kleintiere herzustellen.

mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN. HINWEISE UND

geschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Sichtflächen

EMPFEHLUNGEN

Wasserwirtschaft

1.3 Private Regenrückhaltung

Grundstücke vorgegeben.

Denkmalschutzbehörde zu melden.

Denkmalpflege

Schutzzonen

Wurzelschutzfolie.

öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Richtung der Ausleuchtung: nach unten, nicht zur Seite Wechselbeleuchtung: Lampen abwechselnd einschalten, sofern möglich

a) Der Stadtrat Scheinfeld hat in seiner Sitzung am 17.10.2023 die 1. Änderung des Bepauungsplanes "An der Talaue II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

VERFAHRENSVERMERKE

2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __._.2024 bis einschließlich ___.__.2024 beteiligt. c) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Talaue II" in der Fassung vom

.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . .2024 bis einschließlich . .2024 öffentlich ausgelegt.

Bebauungsplanes "An der Talaue II" in der Fassung vom __.__.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

b) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Talaue II" in der Fassung vom

.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.

Stadt Scheinfeld, den __._.2024

Claus Seifert, Erster Bürgermeister

e) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Talaue II" wird hiermit als Satzung

Stadt Scheinfeld, den __._.2024

Claus Seifert, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Talaue II" wurde am

.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Scheinfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen

Inhalt auf Verlagen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2

sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Scheinfeld, den . .2024

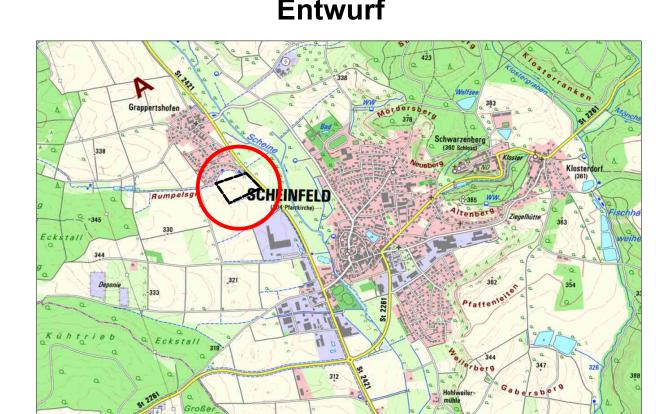
Claus Seifert, Erster Bürgermeister

Stadt Scheinfeld

1. Änderung des Bebauungsplanes

"An der Talaue II" in Grappertshofen

mit Grünordnungsplan



ohne Maßstab

Fassung vom 29.04.2024

Unterschrift, Siegel

 $H/B = 700 / 1540 (1.08m^2)$

(Billigungs- und Auslegungsbeschluss) Vorhabensträger: Stadt Scheinfeld

Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim Scheinfeld, den ___.__.2024

91438 Bad Windsheim Tel.: 09841 / 68 99 8-0 E-Mail: info@haertfelder-it.de

Eisenbahnstraße 1

Datum Name

entw. 04 / 2024 Doll

gez. 04 / 2024 Eckart

härtfelder

Härtfelder Ingenieurtechnologien Gmb

gepr. 04 / 2024 Härtfelder

Allplan 202