
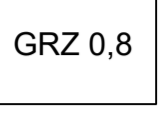
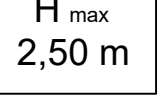



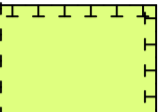
# Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## A Zeichnerische Festsetzungen


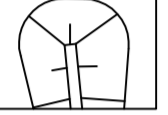
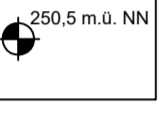
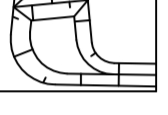

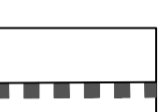
### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1  Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung "Lagerfläche" Zulässig ist eine Nutzung als Lagerfläche gemäß den Vorgaben 1.1 der textlichen Festsetzungen
- 1.2  Grundflächenzahl maximal zulässig (hier 0,8)
- 1.4  Maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen 2,50 m

### 2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

- 2.1  Private Grünflächen
- 2.2  Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 3 Sonstige Planzeichen

- 3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 3.2  Lärm-, Staub- und Sichtschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 3.3  Höhenkote Oberkante Wallanlage
- 3.4  Graben und Rückhaltebecken zur Sammlung und schadlosen Ableitung von Oberflächen- und Außenzugsgebietswässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 3.5  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 3.6  Baumfallgrenze (20,00 m) zum Waldrand Anlagen oder bauliche Einrichtungen mit häufigen oder dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitsstätten in diesem Bereich sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## B Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 11 BauNVO)

- 1.1 Der in der Planzeichnung mit "SO" bezeichnete Bereich wird nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lagerfläche" festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes ist nur die Lagerung von Baumaterialien und Baugeräten zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Abstellen und Lagern von Baufahrzeugen und Baumaschinen. Die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Sondergebietes ist nicht zulässig. Das Abstellen von Baustellencontainern (z. B. Baubürocontainer, Sozialraumcontainer, Werkzeuglagercontainer usw.) ist zulässig. Eine entsprechende Nutzung vor Ort ist jedoch nicht erlaubt. Unzulässig ist die Lagerung von belastetem Material, wassergefährdenden Stoffen sowie leicht entflammbaren oder explosiven Stoffen. Die Errichtung von Stützelementen oder Einfassungen zur Lagerung von Schüttgut, auch in mobiler Form, bis zu einer Höhe von 2,50 m ist zulässig. Eine Überdachung oder Einhausung dieser Stützelemente / Einfassungen ist jedoch nicht zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze sowie Zufahrten bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden. Die natürliche Geländeoberfläche der privaten Grünfläche ist grundsätzlich beizubehalten.
- 2.2 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die gesamte Fläche der Sondergebietsausweisung gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO maßgebend.

### 3 Immissionstechnische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



- 3.1 LKW-Verkehr sowie Lade- und Umschlagarbeiten während der Nachtzeiten (22.00 - 06.00 Uhr) sind nicht zulässig.
- 3.2 Staubentwicklung durch staubemittierende Lade- und Umschlagarbeiten (insbesondere bei Schüttgut) sowie verkehrs-, witterungs- oder tätigkeitsbedingte Staubaufwirbelungen sind durch Befeuchten oder andere geeignete Maßnahmen zu minimieren.

## 5 Bauliche und städtebauliche Gestaltung (Art. 81 BauBO)

- 5.1 Bauwerksgestaltung Die Verwendung von grellen Farben sowie reflektierenden Materialien ist unzulässig.
- 5.2 Stellplätze Die erforderlichen Stellplätze für Betriebspersonal, sowie Firmen- und Kundenfahrzeuge sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- 5.3 Einfriedungen Einfriedungen sind auf den Bereich der Sondergebietsfläche zu beschränken. Die Höhe der Einfriedungen darf 2,00 m, gemessen an der Höhe der Straße an der Straßenfront bzw. dem bestehenden Gelände oder der Stützmaueroberkante, nicht überschreiten. Die Einfriedungen entlang der bestehenden Fahrbahn sind mindestens 1,50 m vom Fahrbandrand entfernt zu errichten. Die Einfriedung zu den privaten Grünflächen ist in sockelloser Bauweise zu errichten, soweit sie nicht mit einer zulässigen Stützmauer kombiniert wird.
- 5.4 Geländeveränderungen Auffüllungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig. Die Errichtung von Stützmauern zum Abfangen des anstehenden natürlichen Geländes ist bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche der privaten Grünfläche ist grundsätzlich beizubehalten. Die Errichtung von Wallanlagen (Lärm- / Staubschutzwall) und Anlagen zur Wasserrückhaltung (Graben / Rückhaltebecken) sind von der Begrenzung der Auffüllung bzw. Abgrabung ausgenommen.
- 5.5 Werbeanlagen Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:
  - Lichtwerbeanlagen jeglicher Art, insbesondere bewegliche oder blinkende Installationen,
  - Werbung in grellen Farbtönen,
  - Werbeanlagen oder Einrichtungen mit einer Höhe von mehr als 3,00 m über dem bestehenden bzw. angelegten Gelände.

## C Grünordnerische Festsetzungen

### 1 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.1  Baumpflanzung eines heimischen Laubbaum- (Mindestqualität H. 3xv STU 18-20 cm) oder Obstbaumhochstammes (Mindestqualität: H. 2xv, m.Db. 10-12) gemäß Pflanzverordnung
- 1.2  Randeingrünung: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke auf der Grünfläche an der Nord- und Westseite (Mindestqualität vStr 125-150)
- 1.3 Ansaat der privaten Grünflächen mit autochthoner Saatgutmischung in den neu zu gestaltenden Bereichen. Pflege der privaten Grünflächen in extensiver Nutzung ohne Einsatz von Dünger, Herbiziden und Pestiziden. Pflege: 1-2 schürige Mahd, Mahdverzicht zwischen Anfang März bis Ende August.
- 1.4 Pflanzenliste Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:
 

Bäume	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Schlehe
Sorbus aucuparia	Hundsrose
	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Viburnum opulus
	Hartriegel
	Spitz-Horn
	Haselnuss
	Eingrifflicher Weißdorn
	Gewöhnlicher Liguster
	Schlehe
	Hundsrose
	Schwarzer Holunder
	Wolliger Schneeball
	Gewöhnlicher Schneeball

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar. Verwendung von gebietseigenen (autochthonen) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken). Die Ansaat der Flächen muss mit standortgerechten Saatgutmischungen (autochthon) erfolgen.

### 2 Baubedingter Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes steht dem Markt Eifershausen folgende Fläche als Ausgleichsfläche zur Verfügung: Die Ausgleichsmaßnahmen können auf der Fl.Nr. 663, Gmkg. Machttilshausen ausgeführt werden. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für diese Flächen folgende Festsetzung: Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Maßnahme: Kiefernauflichtung bis 0,3; Pflege der Magerrasen durch Entfernung von Gehölzaufwuchs (die Arbeiten sind durch den zuständigen Förster zu leiten/überwachen) Wertung der Maßnahme: Faktor 0,5. Beim errechneten Ausgleichsbedarf mit einem Kompensationswert von 5.220 m<sup>2</sup> ist beim Wertungsfaktor 0,5 somit auf der Fl.Nr. 663 folgende Ausgleichsfläche erforderlich: 10.440 m<sup>2</sup> (siehe dargestellter Kartenausschnitt). Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind je nach Baufortschritt funktionsfähig bereitzustellen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen.

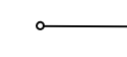


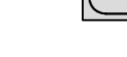

## D Artenschutz

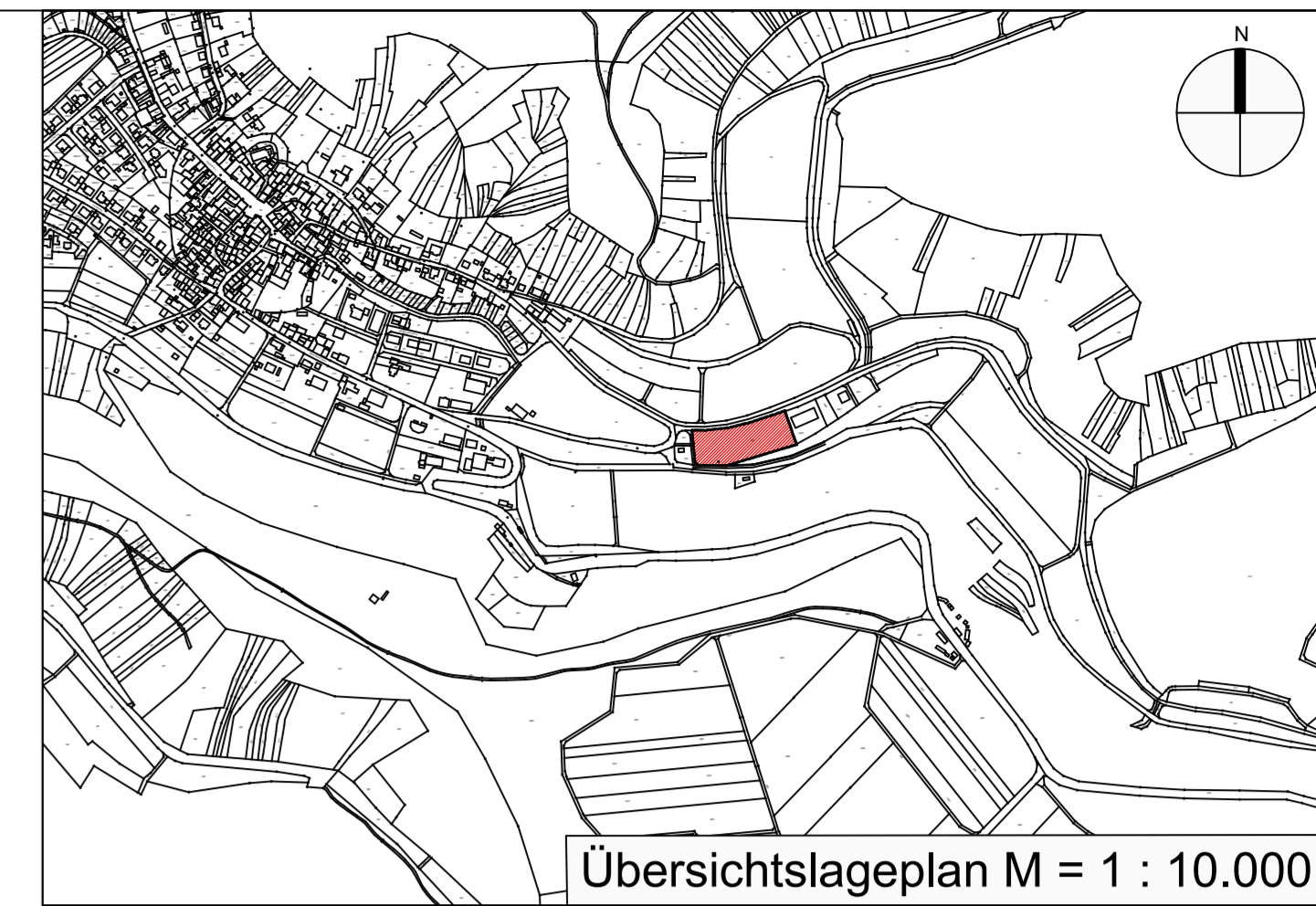
- 1 **Baufeldbeschränkung**
  - Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
  - Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen.
- 2 **Vermeidungsmaßnahme Vögel**
  - Entfernen der vorhandenen Vegetation ist nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Der Boden im gesamten Eingriffsbereich ist anschließend zur Vermeidung von Vogelbruten vegetationsfrei zu halten. Eine Schwarzbrache ist bis Baubeginn zu erhalten.
  - Für das Entfernen der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle durch einen fachkundigen Biologen bzw. Ökologen erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogeleiten ausschließt.
- 3 **Baufeldräumung**
  - Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktuellen Brutgeschäfte von Feldvögeln auf der Fläche stattfinden oder begonnen werden.
- 4 **Bauliche Vermeidungsmaßnahme**
  - Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
  - Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.
- 5 **Herstellen von Vegetationsstrukturen im Plangebiet**
  - Als Randstreifen des Baugebietes wird ein extensiv gepflegtes Grünland mit überwiegend Blühanteile festgesetzt. Verwendung von autochthonem Saatgut gem. Grünordnung. Es gilt ein ganzjähriger Verzicht auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden auf der gesamten Ausgleichsfläche.

## H Nachrichtliche Übernahmen

- 1 **Versickerungsanlagen** Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Aufgrund der Lage in einem Karstgebiet ist die Verwendung und der Einbau von Recycling-Baustoffen ohne ausreichende Deckschicht grundsätzlich verboten (RC-Leifäden "Anforderung an die Verwendung von Bauschutt in technischen Bauwerken"). Die Errichtung von Sickerriegen und Sickerschächten ist nicht zulässig. Eine Versickerung ist nur über belebte Bodenschichten zulässig.
- 2 **Oberflächenwasserreinigung** Für stärker verschmutztes Oberflächenwasser (z.B. aus stark bzw. mit Lkw befahrenen Flächen) ist durch den Grundstückseigentümer eine Regenwasservorkläreinrichtung zu erstellen, um eine Reinigung des verschmutzten Oberflächenwassers zu gewährleisten und dieses anschließend in die festgesetzten Retentions- und Rückhaltegräben einleiten zu können (DWA Merkblatt M 153 Tabelle A 3).
- 3 **Anzeigespflichtig** Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art. 9 Abs. 1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)
- 4 **Oberbodenschutz** Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Hierbei ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.

## G Zeichnerische Hinweise

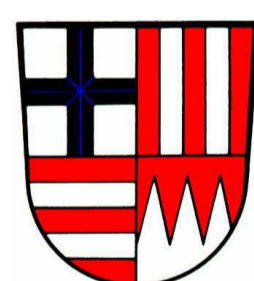
- 1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  Flurnummer
- 3  Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 4  Bestehender Sportplatz
- 5  Bestehender Kinderspielplatz
- 6 Innerhalb des Baugebietes wird angeregt anfallendes Oberflächenwasser in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in das Entwässerungssystem, ggf. über entsprechende Oberflächenwasserreinigungsanlagen, vorgesehen werden.
- 7 Bauwerksbegrenzung Eine teilweise Begrünung von dauerhaften baulichen Einrichtungen wird empfohlen.
- 8 Belagswahl auf privaten Grundstücken Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. mit geringem Verschmutzungsgrad sollen nach Möglichkeit mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem ausgeführt werden.
- 9 Baugrunduntersuchung Zur Ermittlung der Mächtigkeit bestehenden Deckschichten sowie zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.



## Verfahrensvermerke

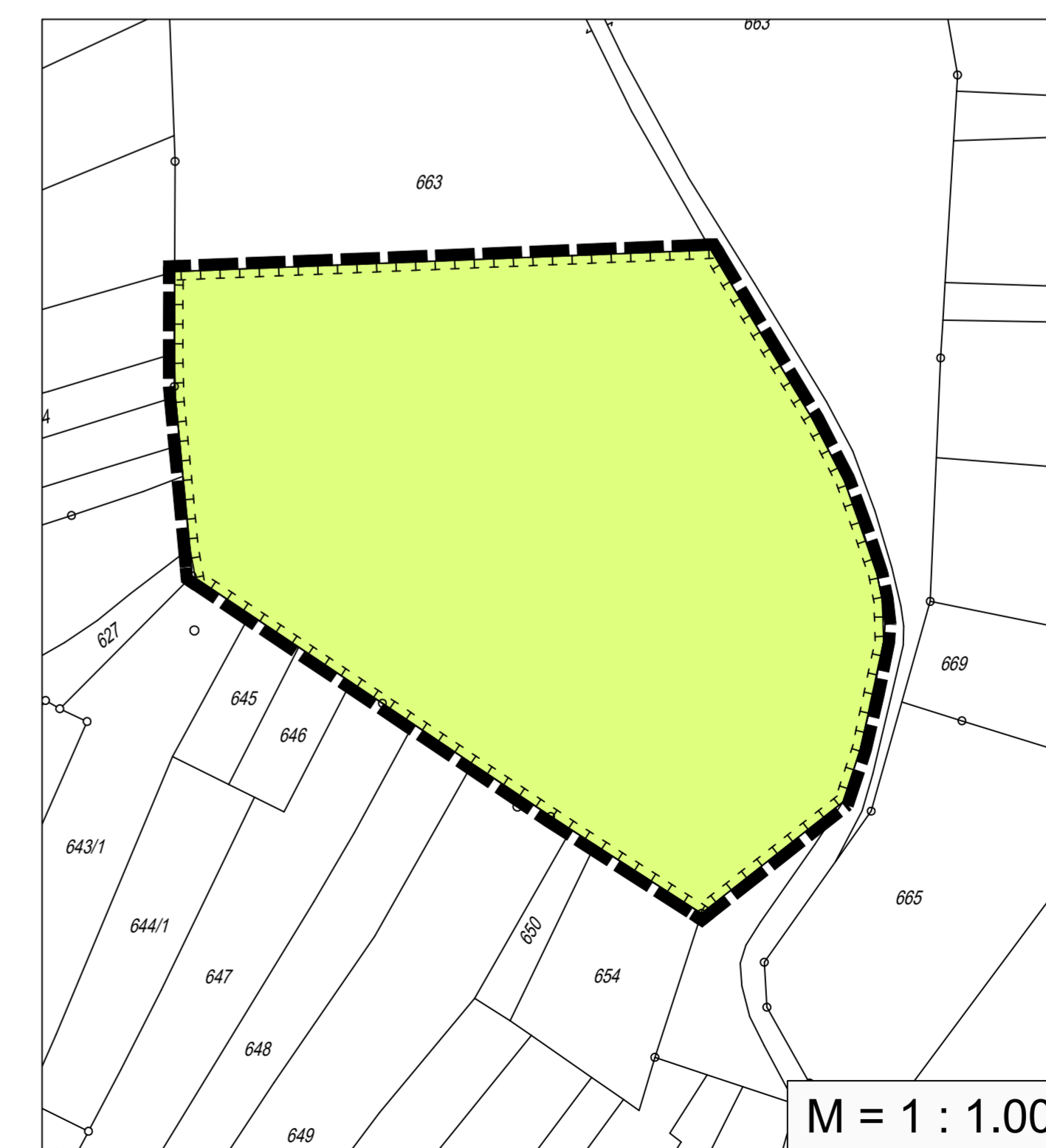
- 1 Der Marktgemeinderat Eifershausen hat in der Sitzung vom 30.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bohnlente" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2019 hat in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2019 hat in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Bohnlente" in der Fassung vom 17.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis 29.06.2020 beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2020 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis 29.06.2020 öffentlich ausgestellt.
- 6 Die Marktgemeinde Eifershausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Eifershausen, den ..... (Siegel)
- ..... Krumm, 1. Bürgermeister
- 7 Ausfertigung des Bebauungsplanes Eifershausen, den ..... (Siegel)
- ..... Krumm, 1. Bürgermeister
- 8 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Eifershausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Eifershausen, den ..... (Siegel)
- ..... Krumm, 1. Bürgermeister

Markt: Eifershausen  
Gemeindeteil: Machttilshausen  
Kreis: Bad Kissingen



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Bohnlente"

## ENTWURF

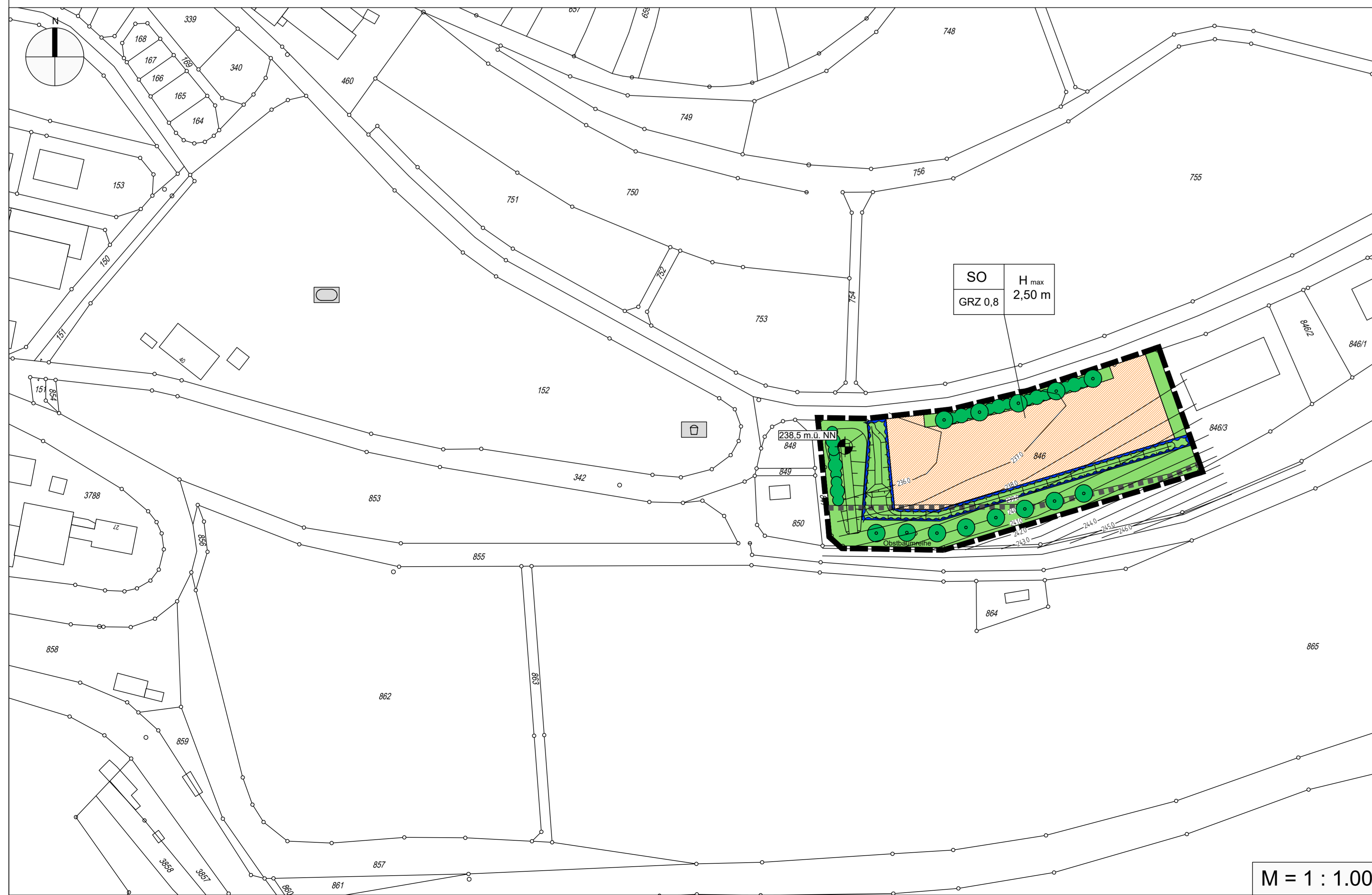


Ausgleichsfläche Fl.Nr. 663, Gmkg. Machttilshausen

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner  
**Auktor**  
**INGENIEUR**  
GmbH

Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel.: 0931-79 44-0 | Fax: 0931-79 44-30 | Web: www.a-uktor.de | Mail: info@a-uktor.de

Bearbeitung: Ochsenr / Goesmann  
Prüfung: Hennlich  
EIf17-0003  
Datum: 14.12.2018  
geändert: 23.10.2019  
Geändert: 17.02.2020



M = 1 : 1.000