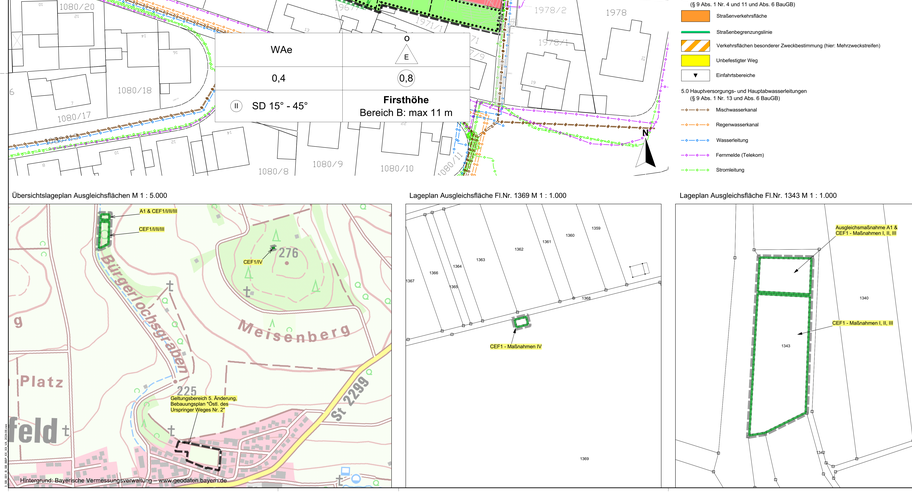

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung der 5. Änderung Bebauungsplans "Ösd. des Ursprünger Weges Nr. 2" erfolgt auf Grundlage:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.2023 (BGBl. I S. 394)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 196)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- MI — Allgemeines Wohngebiet (eingeschränkt gemäß § 4 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — max. Grundflächenzahl GRZ
- II — max. Geschossflächenzahl GFZ
- II — Anzahl der Vollgeschosse (hier: zwingend)
- Firsthöhe — Firsthöhe max. m

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- nur Einzelhaus zulässig
- nur Kettenhaus zulässig

4.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mehrzweckstreifen)
- Umbelastäge Weg
- Einfahrtsbereiche

5.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Mischwasserkanal
- Regenwasserkanal
- Wasserleitung
- Fernmelde (Telekom)
- Stromleitung

6.0 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffent. Grünfläche (hier: Kinderspielplatz)
- Private Grünfläche

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

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Landschaftsplan
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (hier: Erhalt Hecke)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsmaßnahme A1 und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz (CEF1, Maßnahmen I - IV)
- Umgrenzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bindungen für Bepflanzungen sowie von Gewässern (hier: Anpflanzung von Bäumen)

8.0 Sonstige Planzeichen

- Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze Geltungsbereich Ausgleichsbebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 0,8 — Festsetzung der Firsthöhung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 10 °37 - 45° — Dachform mit Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsartr

- A | B — A) Art der baulichen Nutzung
- B) Bauweise
- C | D — C) max. Grundflächenzahl
- D) max. Geschossflächenzahl
- E) Anzahl der Vollgeschosse / Dachform / Dachneigung
- F) max. Firsthöhe
- Bereich A - Bereich B — Bereiche unterschiedlicher Festsetzung (Bauweise, Firsthöhe)
- Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 19364 — Flurstücksnummer
- Grenzstelle
- Vorhandene Flurgrenzen
- 6,00 — Bemaßung
- gepl.Grundstücksgrenzen
- Modellestellung Gebäude (Anbau, Wohnhaus, Garage)
- Rodung der Gehölze der bayerischen Biotopkartierung

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet" (WAe) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes", „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", „Anlagen für Verwaltungen", „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen", sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 und 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die GRZ wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die GFZ wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse:
zwingend 2 Vollgeschosse

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen:
Bereich A:
Die maximal zulässige Firsthöhe von 12 m wird zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt gemessen.
Der unteren Bezugspunkt Firsthöhe wird als Oberkante des südlich angrenzenden Mehrzweckstreifen festgesetzt, gemessen an der Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück, senkrecht zur Mitte der, der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgebend ist dabei der im Endausbau fertig gestellte Zustand des Mehrzweckstreifens.
Der obere Bezugspunkt wird als höchster Punkt der Dachkonstruktion (First) definiert.
Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 hr. 1 BayBO sind bei Anbauten und Garagen an der Grundstücksgrenze aufgrund der Topografie des Geländes sowie der vorgesehenen Kettenhausbebauung Wandhöhen von max. 7 m zulässig.
Der unteren Bezugspunkt Firsthöhe wird als Oberkante des südlich angrenzenden Mehrzweckstreifen festgesetzt, gemessen an der Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück, senkrecht zur Mitte der, der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgebend ist dabei der im Endausbau fertig gestellte Zustand des Mehrzweckstreifens.
Der obere Bezugspunkt wird als höchster Punkt der Dachkonstruktion (OK Attika) definiert.

Bereich B:
Die maximal zulässige Firsthöhe von 11 m wird zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt gemessen.
Der untere Bezugspunkt Firsthöhe wird als Oberkante der nördlich angrenzenden Planstraße festgesetzt, gemessen an der Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück, senkrecht zur Mitte der, der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgebend ist dabei der im Endausbau fertig gestellte Zustand der Planstraße.
Der obere Bezugspunkt wird als höchster Punkt der Dachkonstruktion (First) definiert.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Es wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind nur Kettenhäuser zulässig.

(1) Kettenhäuser bestehen aus dem Wohnhaus, der Garage sowie ggf. einem weiteren westlich oder östlich an das Hauptgebäude anschließenden Anbau und bildet eine geschlossene Bebauung entlang der nördlich angrenzenden Straße.
Die östlichen bzw. westlichen Anbauten an die Hauptgebäude, sind auf den Baugrenzen 2, 3 und 4 und auf den Baugrenzen 5, 6 und 7 zulässig. Die Anbauten dürfen die Hauptgebäude um maximal 3,0 m Tiefe, bezogen auf die Hauptfassade, vorspringen.
Die Anbauten müssen mindestens 1,0 m hinter die Hauptgebäude zurückspringen und dürfen maximal 3,0 m breit sein. Die Anbauten müssen mindestens 1 m einrücken. Im den, an den Grundstücksgrenzen errichteten Anbauten sind auch Hauptnutzungen zulässig.

Falls auf der Anbau zwischen den jeweiligen Hauptgebäuden und der Grundstücksgrenze verzichtet wird, ist die Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht erforderlich. Ein Verzicht ist nur dann zulässig, wenn der Nachbarn ebenfalls auf die Einhaltung der Abstandsfläche verzichtet und der Garage bzw. Hauptgebäude zustimmt.

Abstandsflächen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Auf die Bayerische Bauordnung (BayBO) wird hierbei ausdrücklich verwiesen. Auf die Hauptgebäude anschließenden Anbauten als unmittelbare Grenzbauten ausgeführt werden.

Bereich B:
1.3.2 Es wird eine Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Als Bauform sind Einzelhäuser zugelassen. Abstandsflächen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.4.2 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

1.4.3 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausgenommen davon sind die, zur Straße zugewandten Bereiche, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden, außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind gemäß Festsetzung 1.4.2 Garagen.

1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO und Art. 47, Art. 81abs. 1 Nr. 4 BayBO)

1.5.1 Die zu errichtenden Stellplätze sind so herzustellen, dass sich der Stellplatz- und Abstellbereich der Gemeinde Birkenfeld vom 01.10.2018 bzw. ihrer jeweils aktuellen Fassung.

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

2.1 Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzten Gehölze sind wirksam fachgerecht, während der Baudauer zu schützen. Die Zaun hat eine Mindesthöhe von 2,00 m, mindestens 6 Quersteuer aus Brettern (Mindestbreite 10 cm) und ist ortsfest zu installieren. So werden der Wurzelbereich und Baumstämme bzw. Gehölze wirksam geschützt.

2.2 Private Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Die privaten Grün- und Freiflächen sind, falls nicht für die Herrichtung von z.B. Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und Nebenanlagen notwendig, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

2.3 Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Es sind mindestens Laubbäume) und 3 Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken) zu verwenden, da es sich hier um eine Ersatzpflanzung handelt. Ausgenommen davon sind die, bereits vorhandenen heimischen Gehölze im Bereich der Bestandshecke kann somit die Wertgleit erhalten bleiben.

Für die anzupflanzenden Einzelbäume im Straßenraum sind Gehölze der Artenliste 1 (großkronige Laubbäume) zu verwenden.

2.4 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Die Liste standortgerechter Gehölzarten stellt eine Auswahl bzw. Empfehlung dar und ist nicht als vollständig zu betrachten. Sie kann durch weitere standortgerechte Gehölze ergänzt werden.

Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12

Acer campestre	Bergahorn in Sorten
Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Alnus spaeli	Purpur-Erle
Pyrus salicifolia	Stadtbirne in Sorten

Artenliste 2: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moorbirke
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus badensis	Badische Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken
Pflanzmindestgröße: Str 2xv, h 60-100

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa damelis agg.	Artengruppe Blaugrüne Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum spec.	Schneeball

3.0 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurden im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Für nähere Informationen hierzu wird auch auf den naturschutzfachlichen Beitrag (Anlage 1 zur Begründung) hingewiesen.

V1: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze ohne Lebensraumstrukturen
Die Rodungsarbeiten werden festgelegt, um gesetzliche Bestimmungen zum Schutz der Vogelwelt zu gewährleisten (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Diese Maßnahme ist maßgeblich für Bäume ohne Lebensraumstrukturen von Wilden etc.
Gehölzbereiche sind unmittelbar vor Rodung noch einmal auf Lebensraumstrukturen zu untersuchen: Hierfür ist es erforderlich, dass ein Fachplaner vor Ort und vor der Gehölzbeseitigung die Gehölze direkt nach dem Begutachten gerodet werden.

V2: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze mit Lebensraumstrukturen
Notwendige Rodungsarbeiten sowie Rückschnitte von Biotoptypen/Gehölzen mit Lebensraumstrukturen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Auch im Winter ist die Anwesenheit von Überwinterern/Tagesverstecken nicht vollständig ausschließbar. Rodung der Bäume ist im Spätherbst (Mitte September bis Mitte Oktober / 15. 09. bis 15.10) durchzuführen, da sich die 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 gezieltes Rastrieb eines Fledermausmonitoring zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen.

- Die Stammaschnitte mit den Biotopstrukturen, wie Astlöchern etc. sind so weit wie möglich oberhalb der entsprechenden Lebensraumstrukturen anzuschneiden, dass diese bis zu pflegen über den Erdboden zu entfernen. Dabei ist darauf zu achten, dass diese nicht auf dem Boden aufschlagen und dadurch beschädigt werden. Die Fällung ist so zu gestalten, dass die Bäume ohne mögliches überwachenden Teren und Einbringung von Fällkeilen gefällt werden. Die Stammabschnitten müssen frei liegen, um am Ausfliegen z.A. zu ermöglichen. Danach sind diese zum neuen Standort (ggf. der Fläche pflanzen) zu verbringen.
- Die verwisten Stammabschnitte verbleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort. Je Fledermaus-Quartiers ist mindestens ein Stammabschnitt mit Fledermausquartier zu bestehende Bäume gefunden. Dabei ist dauerhaften Bindemittel (Baumgurte aus dem Forstbetrieb) zu verwenden und die Stammabschnitte so am Baum anzubringen, dass dieser nicht geschädigt wird. Ferner können die Bäume in Totholzhaufen (Lebensraum) werden. Die Pfosten bestehen aus Metallrohren, Ø 10 cm, Länge je nach Stammabschnitt. Die Pfosten werden in einem Punktfundament (40 x 40 x 40 / 1 x 5 m Beton, C 12/15, XC4, fixiert. In beiden Fällen ist dieses zu achten, dass die Stammabschnitte stehend angebracht werden. (vgl. CEF1 Maßnahme I).

V3: Schutz bestehender Gehölzbestände
Die Gehölze sind während der Bau- und Ausbauarbeiten, sowie bei nach Landesrecht Bestandteil durch eine Begrünung zu ersetzen. Hierfür ist der Bereich, außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind gemäß Festsetzung 1.4.2 Garagen.

1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO und Art. 47, Art. 81abs. 1 Nr. 4 BayBO)

1.5.1 Die zu errichtenden Stellplätze sind so herzustellen, dass sich der Stellplatz- und Abstellbereich der Gemeinde Birkenfeld vom 01.10.2018 bzw. ihrer jeweils aktuellen Fassung.

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

2.1 Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzten Gehölze sind wirksam fachgerecht, während der Baudauer zu schützen. Die Zaun hat eine Mindesthöhe von 2,00 m, mindestens 6 Quersteuer aus Brettern (Mindestbreite 10 cm) und ist ortsfest zu installieren. So werden der Wurzelbereich und Baumstämme bzw. Gehölze wirksam geschützt.

V4: Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Vogel und Fledermäusen
Die Holzstapel und Schlauch Unterständle sind zur Ertüchtigen auf Fledermäuse und Vögel (insbesondere Gebäude- und Höhlenbrüter) zu untersuchen.
Die Rodungsarbeiten sind, falls nicht vorgezogen, Gehölzrodungen, Holzstapeln und Schauer Unterstand kann nur im Winterhalbjahr (September bis Januar / Februar) erfolgen, damit eine Tötung bzw. Störung von Vögeln (Gebäudebrüter, Höhlenbrüter) und Fledermäusen ausgeschlossen werden kann. Alternativ hierzu kann ein Fachgutter die zu beschädigenden Flächen auf Fledermäuse und Brutstätten von potentiellen Vogelarten absuchen. Werden keine Nester gefunden, kann der Bereich freigegeben und gerodet werden. Falls Nester gefunden werden, ist der Bereich bis die Erschließung der Planungsgebietes jedoch im Winterhalbjahr erfolgen, muss auch hier die Schauer Schuppen im westlichen Teil der Planungsfläche auf Vorkommen von Fledermäuse untersucht werden.

V5: Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Zauneidechse
Der Biotoptyp mit Gehölzbestand und mit den angrenzenden Lagerflächen (Schwer, Holzstapeln, Gehölzbereich) können als habitatfähige Strukturen der Zauneidechse dienen. Daher wurden hierfür vier Bestandsuchaltnahmen mittels Sichtbeobachtung während langsamen Abgehens der Planungsfläche durchgeführt. Ein Nachweis konnte nicht erbracht werden. Die Mahd der Wiese ist bis zur Erschließung des künftigen Wohngebietes fortzusetzen und nach dem Mähen direkt zu entfernen, um so einer möglichen Ansiedlung der Zauneidechse entgegenzuwirken. Die Holzstapel sind vor Entfernen auf mögliche Vorkommen der Zauneidechse zu untersuchen.

CEF 1: Ersatzmaßnahme Kirschbaum (Fledermäuse und Vögel)
Die Ersatzmaßnahme umfasst vier Teilmaßnahmen:

Vor Durchführung der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein gezieltes Rastrieb eines Fledermausmonitoring zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen:

- *Maßnahme I - Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen und Totholz auf die Fl.-Nr. 1343, Gemarkung Birkenfeld:* Ein Biotopbaum mit Astloch und einer Rindenpalette ist umzusetzen. Die Durchführung wurde bereits in Vermeidungsmaßnahme V2 beschrieben. Der Biotopbaum ist oberhalb der Astlöcher und der Rindenpalette so zu fällen, dass die vorhandene Totholz abterbtäts auf die Fl.-Nr. 1343 umzusetzen. Die Daten sind zu dokumentieren, in einem Kurzbericht festzuhalten und der unteren und oberen Naturschutzbehörde vorzulegen.
- *Maßnahme II - Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen an Bäume auf der Fl.-Nr. 1343, Gemarkung Birkenfeld:* Für jede Gruppe von Fledermaus-Rundkästen (auch in angefertigte Kästen Gruppen) ist je ein Vogelkasten in der unmittelbaren Nähe der Fledermauskästen zu aufschlagen. Damit soll zum einen das Risiko einer Fehlbesiedlung der Fledermauskästen durch Vogelarten vermieden werden. Es wird ein Kasten je einem Baum der Fl.-Nr. 1343 angebracht. Für jeden Kasten ist GPS-Koordinaten aufnehmen, Fotodokumentation, Karte erstellen, Shape Datei erstellen und die Kastenart dokumentieren. Die Ersatzquartiere sind jährlich im Spätsommer / Herbst bei Bedarf zu reinigen und zu ersetzen, falls diese defekt sind oder nicht mehr vorhanden sind. Sie sind mindestens 25 Jahre im Bestand zu erhalten, pflegen und auf Besatz zu kontrollieren. Der Besatz ist jährlich fachbezogenen und individuelsprachl und der jeweiligen Tierart sowie Nachweis auf Nutzung (Kot, Nest, etc.) zu dokumentieren und der unteren und oberen Naturschutzbehörde in einem Kurzbericht vorzulegen.
- *Maßnahme III - Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen auf der Fl.-Nr. 1343, Gemarkung Birkenfeld:* Für jede Gruppe von Fledermaus-Rundkästen (auch in angefertigte Kästen Gruppen) ist je ein Vogelkasten in der unmittelbaren Nähe der Fledermauskästen zu aufschlagen. Damit soll zum einen das Risiko einer Fehlbesiedlung der Fledermauskästen durch Vogelarten vermieden werden. Es wird ein Kasten je einem Baum der Fl.-Nr. 1343 angebracht. Für jeden Kasten ist GPS-Koordinaten aufnehmen, Fotodokumentation, Karte erstellen, Shape Datei erstellen und die Kastenart dokumentieren. Die Ersatzquartiere sind jährlich im Spätsommer / Herbst bei Bedarf zu reinigen und zu ersetzen, falls diese defekt sind oder nicht mehr vorhanden sind. Sie sind mindestens 25 Jahre im Bestand zu erhalten, pflegen und auf Besatz zu kontrollieren. Der Besatz ist jährlich fachbezogenen und individuelsprachl und der jeweiligen Tierart sowie Nachweis auf Nutzung (Kot, Nest, etc.) zu dokumentieren und der unteren und oberen Naturschutzbehörde in einem Kurzbericht vorzulegen.
- *Maßnahme IV - Bäume aus der Nutzung nehmen auf der Fl.-Nr. 1395/0, Gemarkung Birkenfeld:* Für das Planungsgebiet muss ein Biotopbaum entfernt werden. Dafür ist ein Baum aus der Nutzung zu nehmen, zu markieren und die GPS-Daten aufnehmen. Auch diese Daten sind zu dokumentieren, in einem Kurzbericht festzuhalten und der unteren und oberen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte dieser Baum z.B. wegen Windbruch ausfallen, ist ein weiterer Baum aus der Nutzung zu nehmen und das gleiche Prozedere (GPS, markieren, etc.) durchzuführen.

4.0 Örtliche Bauvorschriften, baulichen und städtebauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO)

4.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m Art. 81 Nr. 1 BayBO)
Gestrichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

4.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.2.1 Hauptgebäude - Zulässig sind Satteldächer (15° - 45°) mit Ziegel- oder Betondachsteinen in roter, schwarzer oder anthrazitfarbener Farbgebung.

4.2.2 Garagen, Carports und Anbauten - Die Dächer sind als begrünites Flachdach auszuführen. Darüber hinaus ist auch eine Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse zulässig. Hierbei sind die Abstandsflächen gemäß Art 6 der BayBO zu beachten.

4.2.3 Dachgauben sind nicht zulässig

4.2.4 Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

4.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.3.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig

4.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.4.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

4.4.2 Eine Einfriedung der Vorgärten, d.h. des Bereichs zwischen Straße und Gebäudevorderkante (Eingangsseite) ist nicht zulässig.

4.4.3 Massivmauerwerk und entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Sie sind lediglich für rückwärtige und seitliche Einfriedungen zu Nachbargrundstücken zulässig und entsprechend einzugrünen. Für Bepflanzung sind standortgerechte und heimische Gehölzarten entsprechend der Artenlisten (siehe IV, Ziffer 2.4) zu verwenden.

4.5 Vorgartengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.5.1 Steinwüsten sind nicht zulässig und sind in Vorgärten nur innerhalb eines Bereichs von 5,5 m um das Gebäude gemessen ab der Gebäudeaußenkante zulässig (Pflegeprintzschutz). Außerhalb dieses Bereiches sind Steinwüsten / Kies/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen in Vorgärten nur mit einer Größe von maximal 10 % unter einer 4,5 definierten Vorgartenfläche zulässig.

4.6 Bewegliche Abfallbehälter (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter von öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ BayDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Zur Sicherung von archäologisch nicht mehr sichtbarer Bodenbaren kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht ebenfalls für sonstige Personen, die aufgrund ihrer Tätigkeit die Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund gefährt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nennt der Finder an den Arbeiten, so zu dem Fund gefährt haben, aufgrund eines Denkmalschutzgesetzes ist, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 Zufahrten und Flächen für Feuerwehr / Rettungswege

Der Kreisstrassel des Landkreises Main-Spessart weist in seiner Stellungnahme vom 12.07.2021 darauf hin, dass die Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 und DIN 14090 (5.10.2004) und die erneute Bestätigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Diese wurden mit Schreiben vom 01.03.2021 und Frist zur Stellungnahme bis 05.07.2021 beteiligt. Auf die Beteiligung wurden am 19.11.2024 die Billigung des überarbeiten Entwurfs in der Fassung vom 01.10.2024 und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Diese wurden mit Schreiben vom 19.11.2024 und Frist zur Stellungnahme bis 06.12.2024 beteiligt.

Der Gemeinderat hat am 19.11.2024 die Billigung des überarbeiten Entwurfs in der Fassung vom 01.10.2024 und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Diese wurden mit Schreiben vom 19.11.2024 und Frist zur Stellungnahme bis 06.12.2024 beteiligt.
Wiederkehrendsschreiben vom 19.11.2024 und Frist zur Stellungnahme bis 06.12.2024 beteiligt.
Erbringung von Leistungen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese wurden mit Schreiben vom 19.11.2024 und Frist zur Stellungnahme bis 06.12.2024 beteiligt.
Der Gemeinderat hat am 20.01.2025 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Ösd. des Ursprünger Weges Nr. 2" in der Zeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.01.2021 und Frist zur Stellungnahme bis 05.07.2021.

Der Gemeinderat hat am 19.11.2024 die Billigung des überarbeiten Entwurfs in der Fassung vom 01.10.2024 und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Diese wurden mit Schreiben vom 19.11.2024 und Frist zur Stellungnahme bis 06.12.2024 beteiligt.
Erbringung von Leistungen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese wurden mit Schreiben vom 19.11.2024 und Frist zur Stellungnahme bis 06.12.2024 beteiligt.
Der Gemeinderat hat am 20.01.2025 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Ösd. des Ursprünger Weges Nr. 2" in der Zeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde Birkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.05.2025 die 5. Änderung des Bebauungsplans "Ösd. des Ursprünger Weges Nr. 2" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.04.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Birkenfeld, den ....
Müller,
Erster Bürgermeister

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplan "Ösd. des Ursprünger Weges Nr. 2" wurde am ..... ausgefertigt.

Gemeinde Birkenfeld, den ....
Müller,
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbe