1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. Abschnitt 1-3 BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
1.2		Baumaßgrenzen zwischen Wohnbauflächen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
1.3	GRZ	Grundflächenzahl gem. § 16 i. V. m. § 19 BauNVO
1.4	GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 16 i. V. m. § 20 BauNVO
1.5	II	Maximal 2 Vollgeschosse zulässig gem. § 20 i.V.m. § 16 BauNVO: 1 Sockel-/Erdgeschoss, 1 als Vollgeschoss nutzbares Ober- oder Dachgeschoss
1.6	TH 6,50	Maximal zulässige Traufhöhe 6,50 m, gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe gem. § 16 BauNVO
	FH 9,50	Maximal zulässige Firsthöhe 9,50 m, gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe gem. § 16 BauNVO
1.7	416,8	Geplante Straßenausbauhöhe (Straßenraumbegrenzung) in Meter über NHN, Höhenbezugspunkt (vgl. Festsetzung Ziff. 3.4). Höhenabweichungen um max. +/- 0,10 m sind zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

1.8		Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1.9		Hauptfirstrichtung von Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1.10	ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
1.11	DR	Nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
1.12	O	Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen

1.13		Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.14		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: (W) Wirtschaftsweg, Fuß-/Radweg
1.15		Bereiche ohne Grundstücksein- und -ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

1.16		Rückhaltung und Führung von unbelastetem Oberflächenwasser (offene, unbefestigte Gräben) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Grünflächen, Grünordnung, Naturschutz

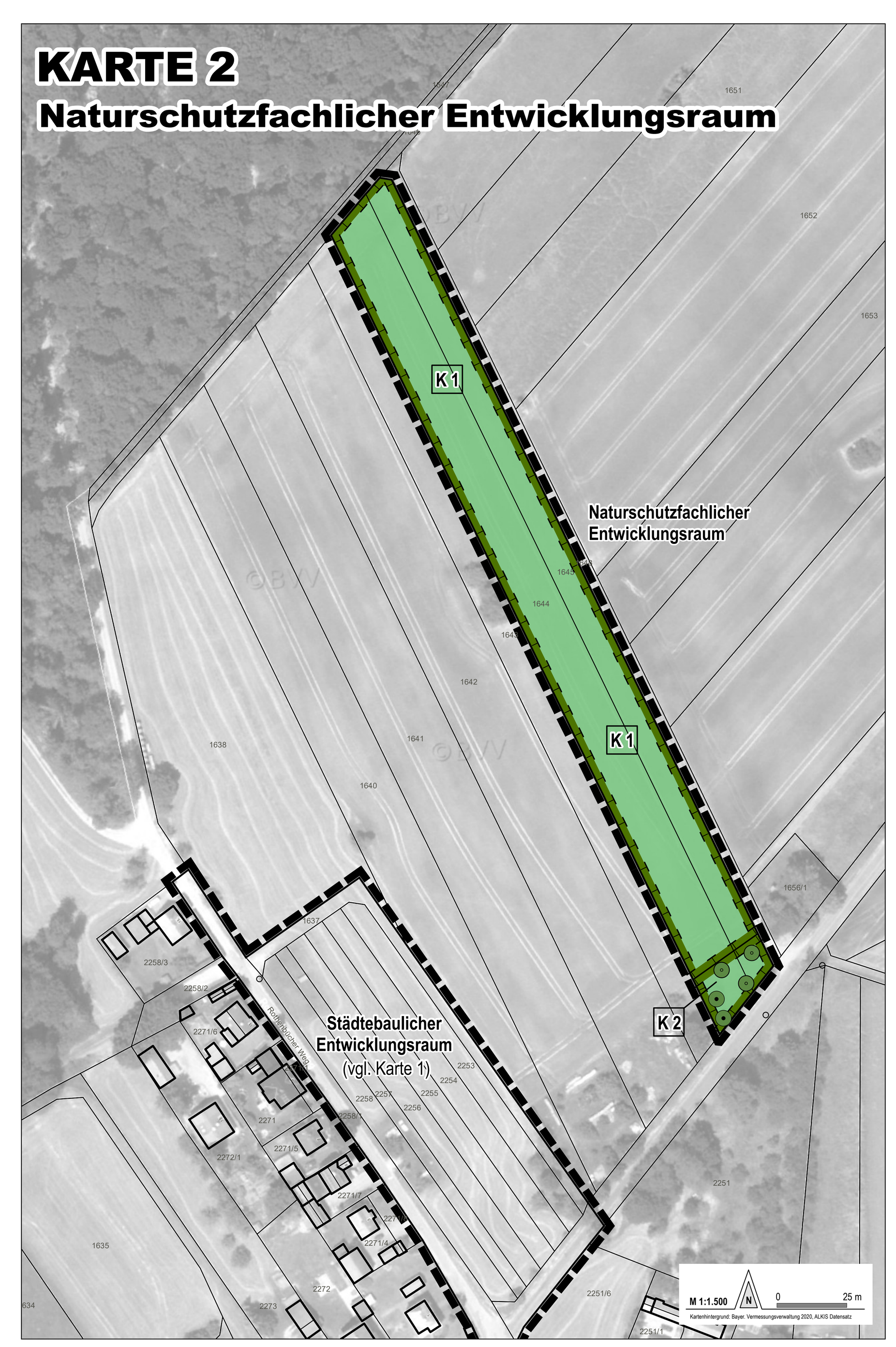
1.17		Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung: K1/2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (vgl. Ziff. 3.19, 3.20); (V) Verkehrsbegleitgrün
1.18		Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung: Landschaftsbild und Ortsrandgestaltung (vgl. textl. Festsetzungen)
1.19		Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
1.20		Erhaltung von Obstbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
1.21		Anpflanzung von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
1.22		Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauG: (naturschrechtlicher Ausgleich/Ersatz auf den Flurstücken 1644, 1645 Gemarkung Bischbrunn; vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 3.19, 3.20) Entwicklungsziele: K 1 Artenreiches Extensivgrünland mit Übergängen in bodensaure Borstgrasrasen; K 2 Strukturanreicherung Streuobstwiese auf Extensivgrünland

Sonstige Festsetzungen

1.23	SD 20-45°	Dachform Satteldach (SD), Dachneigung 20° bis 45°
	WD 20-45°	Dachform Walmdach (WD), Dachneigung 20° bis 45° gem. Art. 81 BayBO
1.24		Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

2.1		Hinweis auf Bauflächendurchgrünung in Grenzbereichen
2.2	1 338 m²	Mögliche Abgrenzung von Baugrundstücken mit Nummer und Flächenangabe
2.3	417,00	Höhenschichtlinien im 0,50m-Raster mit Höhenangaben über NHN (bayer. LDBV, DGM1, 2021)
2.4	9,0	Breiten- und Abstandsangaben in Meter
2.5		Bestandsgebäude (nachrichtl. Übernahme ALKIS-Daten, bayer. LDBV 2021)



3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. Abschnitt 1-3 BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung
(Grundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abschnitte 1 und 2 BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden innerhalb des festgesetzten, allgemeinen Wohngebietes Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

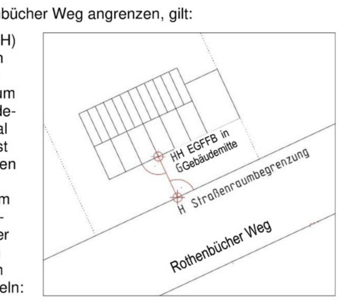
3.2 Grund- und Geschossflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,40) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ 1,00 bzw. 0,90) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind gem. Planeintrag als Höchstgrenzen festgesetzt.

3.3 Zahl der Vollgeschosse
Im Wohngebiet sind gemäß Planeintragung Hauptgebäude mit maximal 2 Vollgeschossen (1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockel- bzw. Erdgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Ober- oder Dachgeschoss) zulässig.

3.4 Höhenlage und Höhenbezugspunkte baulicher Anlagen

Für alle Baugrundstücke, die an den Rothenbücher Weg angrenzen, gilt:

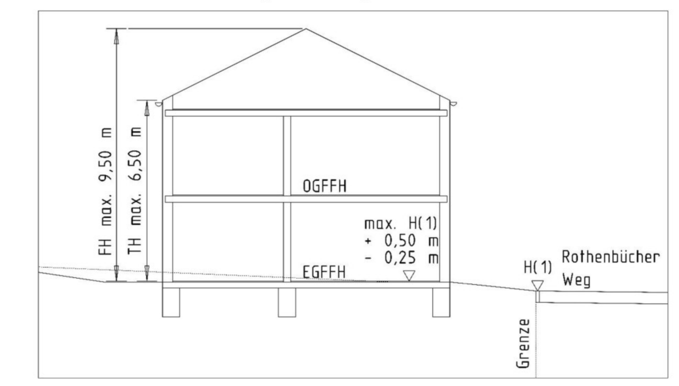
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) von Gebäuden darf das Höhenniveau der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraumbegrenzung des Rothenbücher Wegs um maximal 0,50 m, gemessen von der Gebäudelängenmitte, überschreiten, oder um maximal 0,25 m unterschreiten. Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der bezeichneten Fußbodenhöhen zulässig.
Zur Bestimmung der Höhenbezugspunkte am Rothenbücher Weg (Höhe der Straßenraumbegrenzung an der Grundstücksgrenze in der Gebäudelängenmitte) sind die festgesetzten Straßenausbauhöhen heranzuziehen und im Längsprofil der Straße entsprechend zu mitteln:



Für alle Baugrundstücke, die ausschließlich über die festgesetzten Stichwege 1-3 erschlossen werden, gilt:

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) von Gebäuden darf die nächstgelegenen, zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte im öffentlichen Straßenraum (Begrenzung der Wendeanlagen) um maximal 0,50 m überschreiten und um maximal 0,25 m unterschreiten. Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der bezeichneten Fußbodenhöhen zulässig.

3.5 Höhe baulicher Anlagen (vgl. Systemschnitt)
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude, gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Dachfirst (höchster Punkt der Dachhaut), beträgt 9,50 m.
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude, gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 6,50 m.
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, z. B. Lüftungsanlangen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile geringfügig, um bis zu 0,75 m, überschritten werden, sofern die Aufbauten auf die technisch zwingend notwendige Höhe beschränkt werden.



Bauweise und überbaubare Flächen
(Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abschnitt 3 BauNVO

3.6 Bauweise
Gemäß Planeintragung sind bauliche Anlagen in offener Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Im Wohngebiet WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, im Wohngebiet WA 2 ausschließlich Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) zulässig.

3.7 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen
(Grundlagen § 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 21a BauNVO)

3.8 Nebenanlagen, Garagen und geschlossene Carports
Garagen sowie Carports, die an mindestens 2 Seiten geschlossen ausgeführt werden, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Bei der Errichtung von Garagen ist zudem ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Anlagen zur Müllentsorgung, Gasversorgungsanlagen, Geräteschuppen) und sonstige, untergeordnete bauliche Anlagen i. S. von § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

3.9 Stellplätze, überdachte Stellplätze und offene Carports
Offene und überdachte Stellplätze, sowie Carports, die im Zufahrtsbereich und an beiden Längsseiten offen ausgeführt werden, sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sie sind (einschl. ihrer Zufahrten) bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregen und Überflutung
(Grundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

3.10 Schutzvorkehrungen an Gebäuden in Hanglage
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in Folge von Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Geländeauffüllungen und -abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

3.11 Begrenzung von Abgrabungen und Auffüllungen auf Baugrundstücken
Auf Baugrundstücken sind Anpassungen des natürlichen Geländeniveaus durch Abgrabungen und Auffüllungen um maximal 1,25 m zulässig. Bezugshöhe ist die im Jahr 2021 festgestellte, natürliche Geländehöhe, auf die durch Planeintragungen hingewiesen wird.

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom,
Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

3.12 Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die technisch wie wirtschaftlich nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche „Dach").
Der technisch wie wirtschaftlich nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Nicht nutzbar sind:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, da sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches, sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Die ermittelte Solarmindestfläche „Dach" ist bezogen auf die Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden eines Bauvorhabens nachzuweisen: Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Hauptgebäude, so kann die insgesamt erforderliche Solarfläche auch gebündelt auf einer oder auf mehreren Dachfläche(n) von Haupt- und Nebengebäuden des Bauvorhabens nachgewiesen werden. Zudem kann die ermittelte Solarmindestfläche „Dach" kann (teilflächig) auch durch Solarinstallationen auf Garagen, Carports oder sonstigen Nebengebäuden nachgewiesen werden.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Dachfläche vollständig auf die zu realisierende Solarmindestfläche „Dach" angerechnet werden.

Grünflächen und ihre Zweckbestimmungen, sowie Pflanzbindungen und -gebote außerhalb naturschutzfachlicher Entwicklungsflächen (Grundlage § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 BauGB)

3.13 Private und öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung
Für die zeichnerisch festgesetzten, privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die Zweckbestimmung „Landschaftsbild und Ortsrandgestaltung" gemäß den Planeintragungen bestimmt. Untergeordnete, tiefbauliche Anlagen (z. B. gartengestalterische Anlagen, Wege und Plätze), Spiel- und Sportgeräte sind in diesem Bereich auf einer Gesamtfläche von max. 30 m² je Baugrundstück zulässig. Untergeordnete Gebäude (z. B. Unterstände, Gartenhäuser oder Geräteschuppen) sind jedoch nicht zulässig. Grünflächenanteile, für die keine ergänzenden Pflanzbestimmungen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.
Für die zeichnerisch festgesetzten, öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden die Zweckbestimmungen „Naturschutzrechtlicher Ausgleich" und „Verkehrsbegleitgrün" entsprechend den Planeintragungen bestimmt.
Während auf Verkehrsbegleitgrünflächen Oberflächenbefestigungen für Zufahrten und Fahrbahnbankettes auf bis zu 30 % der Gesamtfläche zulässig sind, sind die festgesetzten, naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen von baulichen Anlagen und Oberflächenbefestigungen jedweder Art freizuhalten. Ergänzende Pflanzbindungen, -gebote und naturschutzfachliche Pflegeanforderungen sind zu beachten (vgl. Ziff. 3.19, 3.20).

3.14 Baum-/Strauchpflanzungen auf privaten Grünflächen am östlichen und nördlichen Ortsrand
Die festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Landschaftsbild und Ortsrandgestaltung" sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit einer Obst- oder Laubbaumreihe und einzelnen, lockeren Strauchpflanzungen zu gliedern.
Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann im Zuge der Grünflächengestaltung geringfügig abgewichen werden.
Pflanzempfehlungen gem. den Hinweisen 5.1 (naturraumtypische Laubbaumarten), 5.2 (ortstypische Obstbaumsorten) und 5.3 (naturraumtypische Straucharten) sind vor dem vor dem Hintergrund der landschaftsästhetisch ausgerichteten Zweckbestimmung der Grünfläche verbindlich zu beachten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und nicht naturraumtypischen Gehölzarten ist nicht zulässig.
Pflanzausfälle sind auf Grundlage der vorangehenden Pflanzbestimmungen zu ersetzen.

3.15 Quartierdurchgrünung innerhalb der Bauflächen
Je Baugrundstück ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Hierbei sind Pflanzempfehlungen der Hinweise 5.1 und 5.2 in besonderem Maße zu berücksichtigen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an diese Pflanzempfehlungen zu ersetzen.
Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote auf privaten Grünflächen sind zusätzlich umzusetzen und dürfen nicht als Quartierdurchgrünung angerechnet werden.

Artenschutzfachliche Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
(Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

3.16 Rodung von Gehölzen
Bau- oder anlagebedingt zwingend erforderliche Rodungen von Gehölzen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen. Ausgenommen hiervon ist der nicht zu erhaltende Höhlenbaum im südöstlichen Planungsgebiet, dessen fachgerechte Verpflanzung sicher zu stellen ist (vgl. Ziff. 3.17).

3.17 Verpflanzung eines nicht zu erhaltenden Höhlenbaumes (CEF-Maßnahme)
Der voraussichtlich nicht zu erhaltende Höhlenbaum im Planungsgebiet ist zwischen dem 15.09. und dem 30.10. durch fachkundiges Personal in den südöstlichen Grenzbereich der nahegelegenen Flurstücke 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn, zu verpflanzen (naturschutzfachlicher Entwicklungsraum). Im Zuge der Verpflanzungsmaßnahmen sind fachgerechte Kroneneinkürzungen oder -auslichtungen bei Erhalt aller habitatwirksamen Baumspalten, Stamm- und Asthöhlungen zulässig.
Bei der Pflanzung ist auf eine dem Ursprungsstandort entsprechende Himmelsausrichtung von Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten etc.) und eine fachgerechte Baumverankerung zu achten.
Alternativ (zur Verpflanzung) kann der von Höhlungen eingenommene Stammabschnitt fachgerecht entnommen und an einem bestehenden Baum auf den Flurstücken 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn aufgerichtet und fixiert werden.
Die Aufstellungs- oder Pflanzstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden.

3.18 Installation von Nisthilfen (CEF-Maßnahme)
Im Vorfeld der Planumsetzung ist der Baumbestand im südöstlichen Grenzbereich des Flurstückes 1644, Gemarkung Bischbrunn, mit jeweils 2 künstlichen Nisthilfen für Höhlenbrüter und gehölzbezogene Fledermausarten anzureichern. Hierbei sind Installationshöhen von mindestens 2,50 m vorzusehen. Die Nisthilfen sind mind. 1 Jahr vor Eingriff in den kartierten Biotopbaum zu installieren. Die Nisthilfenstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden.

Naturschutzfachliche Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen
(Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

3.19 K1 – Herstellung und Pflege von artenreichem Extensivgrünland im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum (FlNrn. 1644, 1645, Bischbrunn)
Im Vorfeld baulicher Eingriffe ist das im städtebaulichen Entwicklungsraum ausgebildete, artenreiche Extensivgrünland, durchsetzt von bodensauren Borstgrasrasen, auf der zeichnerisch festgesetzten Teilfläche K1 der Flurstücke 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn (naturschutzfachlicher Entwicklungsraum) zu ersetzen.
Hierzu ist die 8.392 m² umfassende Teilfläche K1 in einen mageren Grünlandbestand zu überführen, der auf einem Flächenanteil von etwa 90 % durch Saatgutübertragung aus dem betroffenen Grünlandbiotop und auf einem Flächenanteil von etwa 10 % durch fachgerechte Sodenverpflanzungen aus dem Grünlandbiotop herzustellen ist. Pflanzsoden sind im zeitigen Frühjahr oder im Herbst mindestens 20 cm tiefgehend herauszulösen und ohne längere Zwischenlagerung auf fachgerecht vorbereitete Pflanzflächen zu übertragen.
Der geschaffene Grünlandbestand ist durch eine regelmäßige Pflegemahd und/oder Beweidung als ein- bis zweischürige Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften.
Mahdeingriffe sind ausschließlich nach dem 15.06. durchzuführen und anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen und fachgerecht zu verwerten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell nicht zulässig.
Als Entwicklungsziel ist die Artenzusammensetzung und Vegetationsstruktur eines naturraumtypischen, artenreichen Extensivgrünlands (artenreiche Flachland-Mähwiesen, FFH-Lebensraumtyp 6510) mit Übergängen in bodensaure Borstgrasrasen anzustreben (Biotoptypen G214 und G332 gem. BayKompV).
Auf mindestens 10 % der Grünlandfläche sind jährlich wechselnde Altgrasstreifen als Habitat- und Deckungsstrukturen ungemäht zu belassen. Eine extensive Wechselweidewirtschaft ist ergänzend oder alternativ möglich, jedoch ist jährlich eine Weidenachpflege durch Mahd vorzusehen.
Die Herstellungsmaßnahmen sind im Vorfeld baulicher Eingriffe, spätestens jedoch innerhalb von 2 Jahren nach Satzungsbeschluss umzusetzen und durch eine qualifizierte, ökologische Baubegleitung zu betreuen.

3.20 K2 - Strukturanreicherung eines bestehenden Grünlandbestands im südöstlichen Grenzbereich des naturschutzfachlichen Entwicklungsraums (Flurstücke 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn)
Die etwa 480 m² umfassende Teilfläche K2 des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit 3 zusätzlichen Obsthochstämmen auszustatten und im Verbund mit den südwestlich angrenzenden Flächen in einen Streuobstbestand auf Extensivgrünland zu überführen (Biotoptyp B432 gem. Biotopwertliste zur BayKompV).
Hierbei sind die in den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweis 5.2) enthaltenen Gehölzarten/-sorten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Die Verwendung junger Obstbaumsorten, von Nadelgehölzen, Ziergehölzen und kleinkronigen Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig.
Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege abgewichen werden.
Fachgerechte Erziehungs- und Verjüngungsschnitte der Obsthochstämme sind sicherzustellen und abgängige Gehölze sind entsprechend den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten und naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1, 5.2) fachgerecht zu ersetzen.
Der begleitende Grünlandbestand ist zu erhalten und durch eine regelmäßige Pflegemahd als ein- bis zweischürige Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften. Eine extensive Wechselweidewirtschaft ist ergänzend oder alternativ möglich, jedoch ist jährlich eine Weidenachpflege durch Mahd vorzusehen.
Mahdeingriffe sind ausschließlich nach dem 15.06. durchzuführen und anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen, sowie fachgerecht zu verwerten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell nicht zulässig.
Die Herstellungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Satzungsbeschluss umzusetzen und durch eine qualifizierte, ökologische Baubegleitung zu betreuen.

Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes
(Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.21 Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung auf Baugrundstücken
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine oder mehrere Brauchwasserzisternen auf dem Baugrundstück abzuleiten und als Brauch- oder Gießwasser zu speichern und zu verwerten.
Hierbei ist ein Fassungsvermögen von mindestens 20 Liter je m² projizierter Gesamtdachfläche eines Bauvorhabens - unter Einbeziehung aller Haupt- und Nebengebäude - in einer oder in mehreren Zisternen vorzuhalten. Der Überlauf von Brauchwasserzisternen ist an das öffentliche Kanalsystem (Tagwasserkanalisation) anzubinden.

3.22 Oberflächengestaltung von privaten Wegen, Platz- und Lagerflächen
Die privaten Verkehrs-, Platz- und Lagerflächen auf Baugrundstücken sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen. Vollversiegelte Bauweisen sind nicht zulässig.

3.23 Begrenzung von Lichtemissionen
Auf Baugrundstücken ist zur Außenbeleuchtung eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und bis max. 50° zulässig. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu verwenden. Die Installationshöhe von Lichtquellen ist auf maximal 3,50 m über der angrenzenden Geländeoberkante zu begrenzen.

3.24 Naturnahe Ausbildung der geplanten Gräben im Randbereich des Plangebietes
Die in den Grenzbereichen des Plangebietes vorgesehenen Gräben zur Abführung von unbelastetem Niederschlags- und Quellwasser sind unbefestigt auszuführen und im Abstand von etwa 25 m mit flach einstaubaren Rückhaltungen (Einstaumulden mit vorgelagerten Sohlschwellen) auszustatten. Einzelne Störsteine sowie kleinflächige Befestigungen von Ein- bzw. Auslaufbauwerken sind zulässig. Grabenbegleitende Gras-, Kraut- und Staudenfluren sind nur ein- bis zweijährlich, sowie nur abschnittsweise durch eine Herbst- oder Wintermahd zu pflegen. Anfallendes Mahdgut ist abzuräumen.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. Art. 81 BayBO

4.1 Dachformen und -neigungen
Im Planungsgebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig. Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten sind auch Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig.

4.2 Dachgauben und -einschnitte, Zwerchgiebel
Dachgauben dürfen eine Länge von max. 1/3 der Dachlänge einnehmen und sind in einem Abstand vom mind. 1,50 m zum Ortgang/Giebelgesims und mind. 0,50 m zum Dachfirst zu errichten. Zwischen einzelnen Dachgauben und Dacheinschnitten sind Mindestabstände von 1,00 m einzuhalten. Generell sind die Unterkanten von Dachgauben und Dacheinschnitten innerhalb einer Dachfläche horizontal zu fluchten und in einheitlicher Gestaltung anzulegen. Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch auf eine Breite von max. 5,00 m zu beschränken und in einem Mindestabstand von 0,50 m zum Dachfirst auszuführen.

4.3 Dacheindeckung
Auf Hauptgebäuden und Garagen sind ausschließlich Eindeckungen in gedeckten Farbtönen der Farbrichtungen rot, braun, grau oder schwarz zulässig. Die Dacheindeckung mit reflektierenden und leuchtenden Materialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Solarpaneelen nicht zulässig.

4.4 Fassadengestaltung
Die Fassaden der Baukörper im Planungsgebiet sind in dezenter Farbgebung zu gestalten. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Oberflächen und Farben an Gebäudefassaden ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig.

4.5 Dachgestaltung von Garagen und Carports
Für Carports und Garagen sind flach geneigte Dächer von bis zu 5 Grad, Sattel- oder Walmdächer mit einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung) zulässig.
Bei Satteldächern ist eine max. Firsthöhe von 6,00 m zulässig, bei Flachdächern wird die zulässige Wandhöhe auf 3,00 m begrenzt. Bei giebelseitiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe max. 4,50 m betragen.
Als Bezugspunkt gilt die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der zugehörigen Hauptgebäude.

4.6 Oberflächengestaltung nicht überbauter und nicht überbaubarer Teilflächen
Nicht überbaubare Teilflächen innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen wie auch nicht überbaute Teilflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind vor Oberflächenbefestigungen und –versiegelungen zu bewahren und zu begrünen.

4.7 Einfriedung von Baugrundstücken
Die maximal zulässige Höhe von straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen beträgt 1,00 m, gemessen von der Straßenraumbegrenzung. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen wird eine maximale Höhe von 1,30 m festgelegt, gemessen von der Oberkante des angrenzenden Geländes.

4.8 KfZ-Stellplatznachweis
Für die erste Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 KfZ-Stellplätze nachzuweisen. Für jede weitere, abgeschlossene Wohneinheit ist mindestens 1 zusätzlicher Stellplatz auf dem Baugrundstück zu schaffen.

5. TEXTLICHE HINWEISE

5.1 Naturraumtypische Laubbäume, vorrangig für Kompensationsflächen

Acer campestre (Feldahorn)	Pyrus pyraster (Wildbirne, Holzbirne)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Betula pendula (Weißbirke)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Tilia cordata (Winterlinde)
	Ulmus minor (Feldulme)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 10-12
Gebietseigenes Pflanzmaterial, VkG 4.1 „Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region. Abweichungen von den Pflanzempfehlungen können in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart vorgenommen werden.

5.2 Ortstypische Obstarten/-sorten

Apfel:
Boikenapfel, Borowinka, Eifeler Rambur, Fießers Erstling, Grüner Stettiner, Geflammter Kardinal, Gewürzluiken, Harberts Renette, Linsenhofer Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Mutterapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterapfel, Rewena, Schneiderapfel, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Wiltshire, Spätblühender Taffetapfel

Zwetschge:
Fränkische Hauszwetschge, Graf Althans, Wangenheims Frühzwetschge

Birne:
Gellerts Butterbirne, Kirchensaller Mostbirne, Mollebusch, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne.

Wildobst:
Wildkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus pyraster), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-10

5.3 Naturraumtypische Straucharten

Corylus avellana (Haselnuss)	Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Rosa dumalis (Blaugrüne Rose)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	Rosa corymbifera (Heckenrose)
Cytisus scoparius (Besen-Ginster)	Rosa arvensis (Feldrose)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Prunus spinosa (Schwarzdorn)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Mindestpflanzqualität: verschulter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100
Gebietseigenes Pflanzmaterial, VkG 4.1 „Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region. Abweichungen von den Pflanzempfehlungen können in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart vorgenommen werden.

5.4 Abstandsflächen
Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Abstandsflächen entsprechend den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung (Art. 6 BayBO) einzuhalten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird kein hiervon abweichendes Maß der Tiefe von Abstandsfläche zugelassen.

5.5 Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser
Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser, das nicht in Brauchwasserzisternen zwischengespeichert werden kann (vgl. Festsetzung 3.21), sollte unter Beachtung der aktuellen, wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb der Baugrundstücke auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen zurückgehalten, versickert oder verdunstet werden. Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und des Arbeitsblatts DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser" zu beachten.

5.6 Allgemeiner Bodenschutz
Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials.
Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.
Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebietes sollte, soweit möglich, für den Gelände- und Massenausgleich eingesetzt werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung des § 6 f. BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet werden.

5.7 Allgemeiner Denkmalschutz
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o. ä. auftreten, sind diese Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).

5.8 Altablagerungen, Altlasten
Derzeit liegen keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen im Planungsraum vor. Sollten im Rahmen der Planumsetzung Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und Sanierung der betreffenden Flächen mit dem Landratsamt Main-Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf Grundlagen der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

5.9 Allgemeiner Insekten- und Vogelschutz
Um örtliche Insekten- und Vogelvorkommen zu schonen, sollten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgesehen und großflächige Fenster- bzw. Glasfronten mit Vogelschutzverglasung ausgestattet werden.

5.10 Landwirtschaftliche Nutzung östlich und nördlich angrenzend
Ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Planungsgebietes sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen - in Ausnahmen auch zu unüblichen Zeiten - zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……………… hat in der Zeit vom ……………… bis ……………… stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……………… hat in der Zeit vom ……………… bis ……………… stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……………… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……………… bis ……………… beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……………… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……………… bis ……………… öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ……………… den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ……………… als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Bischbrunn, den ………………

   (Siegel)

   ……………………………………………………
   Agnes Engelhardt, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

   Gemeinde Bischbrunn, den ………………

   (Siegel)

   ……………………………………………………
   Agnes Engelhardt, 1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

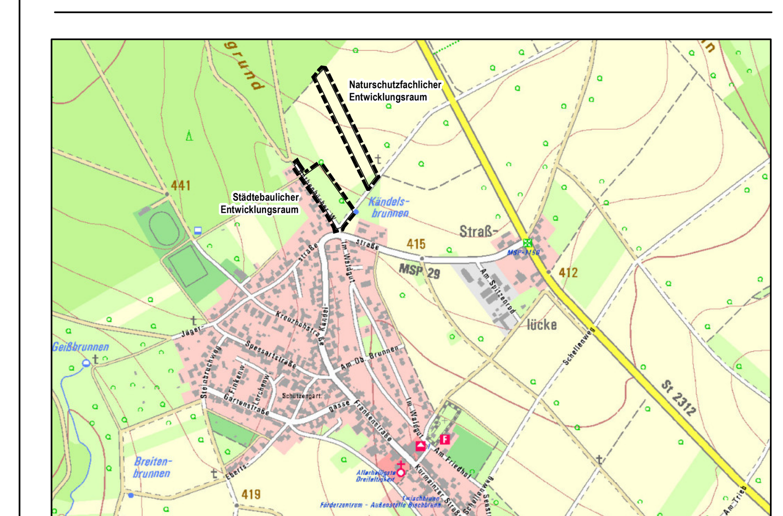
   Gemeinde Bischbrunn, den ………………

   (Siegel)

   ……………………………………………………
   Agnes Engelhardt, 1. Bürgermeisterin

Gemeinde Bischbrunn
Landkreis Main-Spessart

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohngebiet Rothenbücher Weg"



Kartengrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, DTK25 2020

Planungsstand	**VORENTWURF 18. Juli 2025**
Planungsträger	Gemeinde Bischbrunn 1. Bürgermeisterin Agnes Engelhardt Grundstraße 55 97836 Bischbrunn
Planverfasser	FLECKENSTEIN Landschaftsplanung · Stadtplanung Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein Stadtplaner & Landschaftsarchitekt BYAK Pfingstgrundstraße 14 . 97816 Lohr am Main