

### A) Zeichnerische Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

□ Baugrenze

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

E nur Einzelhaus zulässig

O offene Bauweise

20 KV Freileitung Bayernwerk  
mit 7 m Schutzbereich beiderseits der  
Leitungsachse

+ Erhaltungsgebot Obstbäume

○ Pflanzgebot hochstämmiger Baum - ohne  
Standortbindung

○ Pflanzgebot Sträucher - mindestens 20  
Stück - ohne Standortbindung

### B) Zeichnerische Hinweise

□ bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern

### C) Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Bauweise und Bebaubarkeit des Grundstücks:**  
Die maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite als Maß zwischen der Höhe des talseitigen zukünftigen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt 6,00 m.  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.
- Gestaltung baulicher Anlagen:**  
Zulässig sind Pult- und Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 25° - 45°. Die Firsthöhe bei Pultdächern und asymmetrischen Dachformen darf dabei nicht größer sein als bei einem Satteldach mit 45° Neigung.
- Abstandsflächen:**  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

- 20 KV Freileitung Bayernwerk AG**  
Der Schutzzonenbereich der 20 KV Leitung beträgt 7 m beiderseits der Leitungsachse.  
Die Sicherheit sowie die Zufahrt zu den Maststandorten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten.  
Die Mindestabstände zu den Leitungsseilen über Gebäuden betragen:  
- bei feuerhemmenden Dächern nach DIN 4102 Teil 7 und einer Dachneigung < 10° 5,0 m  
- bei feuerhemmenden Dächern nach DIN 4102 Teil 7 und einer Dachneigung > 15° 3,0 m  
- ohne feuerhemmende Dächer 10,6 m  
Die Mindestabstände neben Gebäuden:  
- der seitliche waagrechte Abstand vom nächsten Bauwerksteil beträgt 3,0 m  
Geplante Bauvorhaben im Schutzzonenbereich der Leitung sind der Bayernwerk AG vorzulegen. Über geplante Nutzungsänderungen im Schutzzonenbereich ist die Bayernwerk AG zu informieren.

### D) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- Erhaltungsgebot**  
Die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind in Ihrem Bestand zu fördern und zu erhalten. Sollten diese im Laufe der Jahre absterben, sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Pflanzgebot hochstämmiger Baum:**  
Für das Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum II. bzw. III. Wuchsordnung (z.B. Obstbäume, Apfeldorn, Hainbuche, Feldahorn,...) ohne Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Mindestqualität Laubbaum: H, 3xv STU 14-16 cm, Obstbaum H, 2xv, STU 8-10 cm. Auswahlliste Arten s. Anhang zur Begründung.
- Pflanzgebot Sträucher**  
Auf dem Baugrundstück sind 20 gebietsheimische Sträucher (z.B. Heckenkirsche, Schlehe, Haselnuss, Weißdorn, Wildrosen) anzupflanzen.  
Mindestqualität: Str 2x verpflanzt 60-100 cm.  
Artenauswahl s. Anhang zur Begründung.
- Vegetationsflächen:**  
Es sind mindestens 55% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. anzulegen.
- Beläge**  
von Zufahrten, Terrassen, Stellplätzen und Wegen sind soweit dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen, versickerungsfähig herzustellen (z.B. Drainpflaster, Drainfugen-, Rasengitter-, Rasenfugenpflaster,...)

### E) ARTENSCHUTZ

Folgende Konflikt vermeidende, artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten:  
- Rodungsarbeiten von Gehölzen (Bäumen, Büschen, Hecken) ausschließlich in der Zeit vom 1.10 bis 28.02. zulässig.

- Beseitigung von sonstigen Vegetationsbeständen z.B. im Rahmen der Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit vom 01.09. bis 28.02. zulässig. Ist dies nicht möglich, sind die Bereiche für Bau und Baustelleneinrichtung vorsorgend zwischen 1.09. und 01.03. durch Mahd / Umbruch als Habitate im Sommerhalbjahr unattraktiv zu gestalten und danach unattraktiv zu halten. Ausnahmsweise ist die Beseitigung zulässig, wenn zuvor nachgewiesen ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten (Schutz von bodenbrütenden Vögeln).
- Durchführung von Abbrucharbeiten (Gebäude) potentieller Quartiere außerhalb der Aufzuchtzeit von Fledermäusen (01.10 bis 31.03.) bzw. der Vogelarten im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.). Abbrucharbeiten sind auch im Sommerhalbjahr möglich, wenn nachfachlich qualifizierter Durchsichtung keine Fledermäuse / Ruhe- / Fortpflanzungsstätten von Vögeln festgestellt werden.

### F) Textliche Hinweise

- Entwässerung:**  
Bei der abwassertechnischen Erschließung ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän-, Schicht- sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Fremdwasser ist getrennt von der Kanalisation abzuleiten. Anfallendes Oberflächenwasser / Niederschlagswasser kann in Zisternen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist flächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Punktuelle Versickerungen sind vorbehaltlich gesonderter wasserrechtlicher Anträge nicht zulässig.  
Es soll geprüft werden, ob überschüssiges Regenwasser in den angrenzenden Wegseitengraben abgeschlagen werden kann.  
Die bestehenden Abflussverhältnisse dürfen durch die Planung jedoch nicht nachteilig verändert werden. Die Funktionsfähigkeit des Entwässerungsgrabens ist durch geeignete Maßnahmen zu erhalten. Zur Entlastung der gemeindlichen Kanalisation sollte ein Anschluss des anfallenden Niederschlagswasser von befestigten Flächen vermieden werden. Bei der Planung der Entwässerungsanlagen sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen / Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.
- Bodenschutz:**  
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er für die Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann.
- Denkmalschutz:**  
Gemäß § 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, zu melden. Des Weiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.
- Freiflächengestaltungsplanung**  
Zur Baueingabe soll ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, in dem die grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen sind.
- Landwirtschaft**  
Auf Geruchs- und Lärmemissionen, die von landwirtschaftlichen Betrieben in der Nähe ausgehen können, wird hingewiesen.

### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2014 bis 21.07.2014 beteiligt.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2014 bis 04.08.2014 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.10.2014 bis 20.11.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Zeit vom 20.10.2014 bis 20.11.2014 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Esselbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.03.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.03.2015 als Satzung beschlossen.

Esselbach, den 03. März 2015

Roos, 1. Bürgermeister

Esselbach, den 03. März 2015

Roos, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.04.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Esselbach, den 13.04.2015

Roos, 1. Bürgermeister

### Gemeinde Esselbach

Hauptstraße 8  
97839 Esselbach

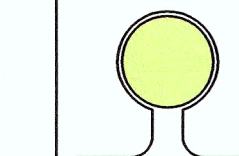
PROJEKT

### Bebauungsplan "Am Trieb II" für das Grundstück Flurnummer 1482 (Gmkg. Esselbach)

### Bebauungsplan

MASZSTAB	1:1.000	PLANSTAND	03.03.2015
BV-NR. / BLATT-NR.	3237 / 1	GEZ. / DATUM	MB / VL 08.04.2014

Bebauungsplanung



Dietz und Partner

Landschaftsarchitekten BDLA  
Büro für Freiraumplanung GbR

Dietz und Partner GbR  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Engenthal 42, 97725 Elfershausen  
Tel. 09704/602180 Fax 09704/602189  
info@dietzpartner.de  
www.dietzpartner.de