


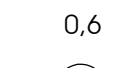



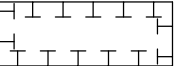











A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereichs "Betriebsgebäude Wasserversorgung"
-  Sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 BauNVO
-  Baugrenze
-  Grundflächenzahl
-  Geschossflächenzahl
-  offene Bauweise
-  Zulässige Dachformen: Sattel-, Flach- und Pultdach
-  Biotop (Flachland), Nr. 5625-1315-003 (nachrichtliche Übernahme)
-  Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB
-  Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
-  Ausgleichsfläche
-  Wildobstbaum/Obstbaum, standortgebunden, Mindestgröße:
Wildobstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 12-14 cm,
Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 12-14 cm, z.B. gemäß Auswahlliste
-  Mindestens ein Hochstamm pro 200 m² privater unbebauter Grundstücksfläche,
ohne Standortbindung, Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum,
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, gemäß Auswahlliste
-  3-4 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Pflanzung von Sträuchern (v.Str.), 2 x verpflanzt, 70-90 cm und je Schema zwei Bäume als Heister (Hei.), 3 x verpflanzt, 125-150 cm, gemäß Pflanzschema und Auswahlliste

B) Zeichnerische Hinweise

-  bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
-  Grundstücks- und Flurnummern
-  bestehende Gebäude
-  unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung
-  Füllschema der Nutzungsschablone



C) Textliche Festsetzungen

1. **Gebäudehöhe und Höheneinstellung**
 - 1.1 Die Firsthöhe darf maximal 7,00m über dem Mittel der angrenzenden Straße "Dr.-Bühner-Straße" liegen. Diese ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.
 - 1.2 Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf max. 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
2. **Abstandsflächen**
 - 2.1 Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
3. **Zulässige Ausführung der Gebäude**
 - 3.1 Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt mit Ziegeln. Alternativ sind Gründächer zulässig. Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahlächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.
 - 3.2 Zulässige Dachformen sind Sattel-, Flach- und Pultdach.
 - 3.3 Für die Gestaltung der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
 - 3.4 Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farböne zu wählen, alternativ begrünt.
4. **Einfriedungen**
 - 4.1 Alle Zäune müssen eine Bodentfreiheit von mind. 0,15 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Zugelassen sind Stabgittermatten oder Maschendraht bis 2 m Höhe. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.
5. **Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser**
 - 5.1 Schmutzwasser und verschmutztes Oberflächenwasser ist an den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde Sandberg anzuschließen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 5.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften, zu versickern und zu beseitigen. Das Versickerungsverhältnis Au : As muss kleiner 5 : 1 sein. Das Niederschlagswasser von 5 m² befestigter Fläche benötigt mind. 1 m² Grünfläche zur Versickerung. Die Versickerungsfläche muss als Mulde oder Graben angelegt werden. Die Versickerungsmulde muss mit mind. 0,20 m bewachsenem Oberboden bedeckt sein. Wenn die Vorgaben der IRENOG oder die NWFriV nicht eingehalten werden können, benötigt die Ableitung des Niederschlagswasser ein Wasserrechtsverfahren.
6. **Versiegelung**
 - 6.1 Die Versiegelung von Freiflächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken. Für zu befestigende Flächen wie z.B. Stellplätze und Zufahrten sind möglichst offenporige, versickerungsgünstige Belagsarten, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenziegel und Pflaster mit Rasenfuge zu verwenden.
7. **Außenbeleuchtung**
 - 7.1 Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fliedermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeignetem insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT mit max. 3.000 K).

7.2 Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

8. Grünordnung

- 8.1 Pflanzenqualität:
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
- 8.2 Es ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
- 8.3 Pflanzpflichten auf privaten Flächen

Auswahlliste Wildobstbaum/Obstbaum:

- z.B.:
- Vogelkirsche, Holzbirne, Wildbirne, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere
 - Apfel: Rote Sternennette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglindis, Pilot, Rewena
 - Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philipbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Gute Graue
 - Walnuss

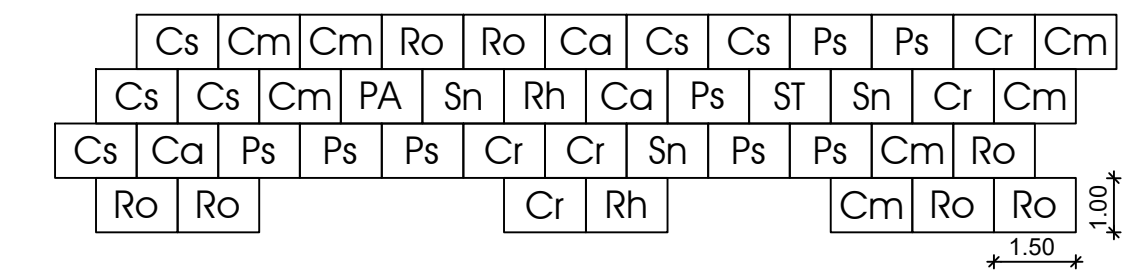
Auswahlliste 3-4 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:

- Sträucher v.Str., 2 x verpflanzt, 70-90 cm:
- Ca Corylus avellana - Haselnuss
 - Cm Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cr Crataegus monogyna - Heimischer Weißdorn
 - Cs Cornus sanguinea - Hartriegel
 - Ps Prunus spinosa - Schlehe
 - Rh Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
 - Ro Rosa spec. - Heimische Wildrose
 - Sn Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Heister, Hei., 3 x v., 125-150 cm:

- PA Prunus avium - Vogelkirsche
- ST Sorbus torminalis - Elsbeere

Pflanzschema 3-4 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:



8.4 Vollzugsfristen:

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzenmaßnahmen und Einsetzen der Eigentümer mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansaatzzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.

9. Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Betriebsgebäude RMG Waldberg" zugeordnet und liegt innerhalb des Geltungsbereichs.

A 1: Ausgleichsmaßnahme "Nördliche Eingrünung des Betriebsgebäudes"

- Ziele:
- Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienenensaums
 - Pflanzung freiwachsender Landschaftshecke
 - Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung Nahrung für Schmetterlings- und Wildbienenbaum, Heikunftsregion 11, Produktionsraum 7 (90% Blumen / 10% Gräser); Saatgut als Breitsaat mit maximal 2 g pro m²
- Pflanzung einer 3-4 zeiligen, freiwachsenden Landschaftshecke gemäß Pflanzschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlliste)
- Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume, entsprechend Auswahlliste
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachstreifen auf der Fläche

10. Artenschutz

- 10.1 Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, im Zeitfenster von Oktober bis Mitte März, durchzuführen.
- 10.2 Bauflächen dürfen nicht brach (ohne Bearbeitung) über lange Zeit liegen bleiben, da hierdurch die Gefahr besteht, dass geschützte Tierarten diese Flächen bis zum eigentlichen Baubeginn besiedeln. Es ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass die Flächen dauerhaft mit geeigneten Geräten bearbeitet werden, damit keine geschützten Tierarten diese Flächen besiedeln. Kann diese Vorgehensweise nicht umgesetzt werden, ist bei der Durchführung der Baumaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeiten potenziell vorkommender geschützter Tierarten der Baubereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen überprüft.

D) Textliche Hinweise

1. **Denkmalschutz**
 - 1.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Rhön-Grabfeld als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

2. Schutz vor Grundwasser

- 2.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden.

3. Entwässerung

- 3.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 hat sich der Grundstückseigentümer gegen Kanalarückstau zu sichern.
- 3.2 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Sandberg ist zu beachten.

Sandberg, 23.03.2023

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Für die Gemeinde:
Sandberg, den
GEMEINDE SANDBERG

Bearbeitet:

M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
Sonja Reubelt, 1. Bürgermeisterin

Gemeinde Sandberg
Waldberg
Landkreis Rhön-Grabfeld

Bebauungsplan für das Sonstige Sondergebiet
"Betriebsgebäude Wasserversorgung"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans für das Sonstige Sondergebiet "Betriebsgebäude Wasserversorgung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. 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.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden. 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.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurde, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Sandberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan für das Sonstige Sondergebiet "Betriebsgebäude Wasserversorgung", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.

Sandberg, den _____ Siegel

Sonja Reubelt, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt Sandberg, den _____ Siegel

Sonja Reubelt, 1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu aller Einsicht in der Gemeinde Sandberg, Schulstraße 6, 97657 Sandberg, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Sandberg, den _____ Siegel

Sonja Reubelt, 1. Bürgermeisterin