


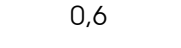


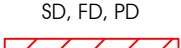


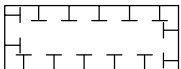









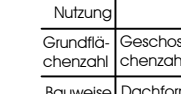
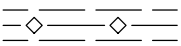


A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereichs "Betriebsgebäude Wasserversorgung"
-  Sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 BauNVO
-  Baugrenze
-  Grundflächenzahl
-  Geschosflächenzahl
-  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)
-  Verringerungsmaßnahme
-  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 zellige 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
-  Versorgungsleitung unterirdisch, hier: 20 KV-Kabel der Bayerwerk Netz GmbH mit Schutzzonebereich beiderseits 1,0 m

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 Hauptgebäude**
 3.1 Im Plangebiet sind Flachdächer (Grün- und Retentionsdach) mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zur Rückhaltung des Oberflächenwassers zulässig. Die Dachflächen sind zu begrünen oder mit Photovoltaikanlagen einzudecken.

- 3.2 Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt Ziegel. Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edeldachdächer, 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.
- 3.3 Für Farbstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
- 3.4 Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen.

4. **Einfriedungen**
 4.1 Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit 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 öhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

5.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften, zu versickern und zu beseitigen. Wenn die Vorgaben der TRENOG oder die NWfiev 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 fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeigneter insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von 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.

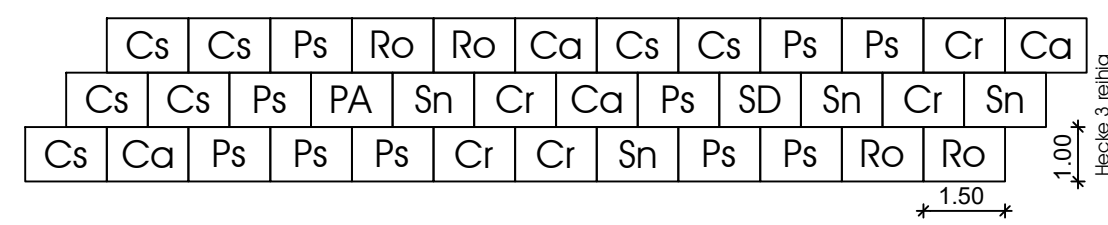
8.3 Pflanzpflichten auf privaten Flächen

- Auswahlliste Wildobstbaum/Obstbaum:
 z.B.:
- Vogelkirsche, Holzbirne, Wildbirne, Speierling
 - Apfel: Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluken, Haukapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglinds, Pilot, Rewena
 - Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue
 - Walnuss

- Auswahlliste 3 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
 Sträucher v.Str., 2 x verpflanzt, 70-90 cm:
- Ca Corylus avellana - Haselnuss
 - Cr Crataegus monogyna - Heimischer Weißdorn
 - Cs Cornus sanguinea - Hartiegel
 - Ps Prunus spinosa - Schlehe
 - Ro Rosa spec. - Heimische Wildrose
 - Sn Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

- Heister, Hei., 3 x v., 125-150 cm:
 PA Prunus avium - Vogelkirsche
 SD Sorbus domestica - Speierling

Pflanzschema 3 zellige 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 Einsaaten hat der Eigentümer mit der Unteren Natur-schutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansaatzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.

9. **Vermeidungsmaßnahme**
 Die Verringerungsfläche V1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Betriebsgebäude RMG Waldberg" zugeordnet und liegt innerhalb des Geltungsbereichs.

- V 1: **Vermeidungsmaßnahme "Nördliche Eingrünung des Betriebsgebäudes"**
 Ziele:
 - Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbiensensaums
 - Pflanzung freiwachsender Landschaftshecke
 - Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume

- Maßnahmen:
 - Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung Nahrung für Schmetterlings- und Wildbiensensaum, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7 (90% Blumen / 10% Gräser); Saatgut als Breitsaat mit maximal 2 g pro m²
 - Pflanzung einer 3 zelligen, 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, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf der Fläche

Ausgleichsmaßnahme
 Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Betriebsgebäude RMG Waldberg" zugeordnet und liegt außerhalb des Geltungsbereichs (Gemarkung Sandberg Fl.Nr. 533). Die Ausgleichsfläche A2 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Betriebsgebäude RMG Waldberg" zugeordnet und liegt innerhalb des Geltungsbereichs (Gemarkung Waldberg Fl.Nr. 1073).

- A 1 und A2: **Ausgleichsmaßnahme "Extensivierung der Wiesenfläche"**
 Ziele:
 - Extensivierung des Grünlandes mit Ausbildung der vorhandenen Magerkeitszeiger
 - Verhinderung von Nährstoffeintrag

- Maßnahmen:
 - jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf der Fläche
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
 - Die Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen wird gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 BayKompV auf 25 Jahre festgesetzt.

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 Baufflächen 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.

10.3 Es darf kein Eingriff außerhalb des Geltungsbereichs stattfinden. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig. Die angrenzende Wiesenfläche ist während der Bauphase mittels Bauzaun zu schützen.

D) Textliche Hinweise

1. **Denkmalschutz**
 - 1.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. 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 aufgetundene 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.
 - 2.2 Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem Bauherrn.
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.
4. **Alliasten und Bodenschutz**
 - 4.1 Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
 - 4.2 Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Sandberg, 23.03.2023
 geändert und ergänzt, 26.10.2023

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



Übersichtskarte unmaßstäblich

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.
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 Bebauungsplanes, 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, 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

Sandberg, den _____ Siegel

 Sonja Reubelt, 1. Bürgermeisterin

Sandberg, den _____ Siegel

 Sonja Reubelt, 1. Bürgermeisterin

