



Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen


- 1  Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2  Straßenverkehrsflächen mit Gehweg und Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3  Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5  Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6  Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 7  Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 8  Umgrenzung von Flächen unter denen Bodendenkmale geortet wurden (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 9  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

B Textliche Festsetzungen

- 1 **Denkmalpflege**
Zum Schutz des Bodendenkmals wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt:
Bodenabtrag bis Oberkante archäologischer Befund ist zulässig unter archäologischer Begleitung und tachymetrischer Einmessung der Befunde in der Fläche. Anschließend erfolgt eine Abdeckung mit Geotextil und Bodenauftrag für die Baumaßnahme.
Eine Unterkellerung von Gebäuden oder die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in einem Bereich tiefer als 0,30 m unter der natürlichen Geländeoberkante ist nicht, bzw. nur im Zusammenhang mit Rettungsgrabungen zulässig, die vom Bauträger zu finanzieren und unter Leitung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen sind.
Hierbei ist Art. 7 Abs. 1 DSchG besonders zu beachten.
- 2 **Oberflächenwasserableitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
Das anfallende Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen, welche nicht von LKWs befahren werden, sind in die festgesetzten Retentions- und Versickerungsmulden einzuleiten. (ggf. unter Zwischenschaltung eines Regenwasserbehälters).
Stärker verschmutzte Oberflächenwässer (z.B. aus stark befahrenen Hofflächen) sind über ein Regenklärbecken ebenfalls den Retentionsmulden zuzuleiten.
- 3 **Böschungen und Geländeänderungen**
Zur Herstellung der Erschließung sind Abgrabungen und Stützmauern von maximal 1,50 m zulässig. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Urplans sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet an der A 7".

- 4 Eine Versiegelung der öffentlichen Grünflächen entlang der Straße für Zufahrten ist in einer Breite von maximal 6 m pro Grundstück zulässig.
- 5 Für den Straßenbau erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. Stützmauern werden auf den Privatgrundstücken angelegt und sind zu dulden.

C Grünordnerische Festsetzungen

- 1 **Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**
 - 1.1 Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen
 - 1.2  Baumpflanzungen entlang von Erschließungsstraßen:
AC Spitzahorn, Acer platanoides 'Cleveland'
Pflanzung von standortgerechten Baumarten
(Hochstämme - Auswahl siehe Begründung Grünordnungsplan)
Mindestqualität: H. 3 x v. m. Db. 14-16.

D Nachrichtliche Übernahme

Anzeigespflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Baudenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an der Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 7 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 7 Abs. 2 DSchG).

E Zeichnerische Hinweise

- 1  Höhengichtlinien
- 2  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3  Flummer
- 4  Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB)
- 5  Bestehendes Gebäude
- 6  Bestehende Gasleitung der Bayernwerk AG

F Textliche Hinweise

- 1 **Schichtenwasser**
Anfallendes Schichtenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über private Versickerungseinrichtungen abzuleiten und dem Grundwasser wieder zuzuführen. Alternativ ist für die Gebäude eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen.
- 2 **Erschließung**
Sämtliche Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.
- 3 **Schutz von Oberboden**
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Der übrige Mutterboden darf nur an Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden, die Auffüllungshöhe ist auf 30cm begrenzt.
- 4 Über die Festsetzungen dieser 2. Änderung hinaus behalten die Festsetzungen des Urplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet an der A 7" weiterhin ihre Rechtskraft.



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Estenfeld hat in der Sitzung vom 14.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet an der A 7" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Daher wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2017 bis 29.05.2017 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2017 bis 29.05.2017 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Estenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.07.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.07.2017 als Satzungsbeschluss.

Estenfeld, den 18. JULI 2017


Schraud, 1. Bürgermeisterin



18. JULI 2017

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18. AUG. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Estenfeld, den 18. AUG. 2017


Schraud, 1. Bürgermeisterin



Gemeinde: Estenfeld
Kreis: Würzburg



2. Änderung des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbegebiet an der A 7" gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor
INGENIEUR
GmbH

Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.r-auktor.de | Mail info@r-auktor.de

Bearbeitung: Hennlich
Prüfung: Roppel
Est16-0001

Datum: 11.04.2017
nachrichtl. Ergänzung: 11.07.2017