

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. GELTUNGSBEREICH
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach § 9 (7) BauGB
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB
2.1 Sondergebiet Erholung nach § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung "Freizeitunterkünfte" bzw. "Wohnmobilstellplatz"
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO
Nutzungsschablone
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
5. VERKEHRSFLÄCHEN NACH § 9 (1) NR. 11 BAUGB
6.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg"
6. GRÜNFLÄCHEN NACH § 9 (1) NR. 15 BAUGB
6.1 Private Grünfläche
7. PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT NACH § 9 (1) NR. 20 BAUGB
7.1 Umgrenzung und Nummerierung der zugeordneten Ausgleichsfläche
7.2 Anlage einer Obstbaumreihe mit Extensivierung der Wiesenutzung
7.3 Extensivierung der Wiesenutzung
8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN NACH § 9 (1) NR. 25 a) BAUGB SOWIE FLÄCHEN FÜR BINDUNGEN VON BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGSOWIE VON GEWÄSSERN NACH § 9 (1) NR. 25 b) BAUGB
8.1 Pflanzung von Einzelbäumen mit Stückzahl- und Standortbindung
8.2 Pflanzung einer Landschaftshecke
8.3 Erhalt von Einzelbäumen

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans "Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg" wird
- für die Fl.Nr. 658/1 sowie die Teilfläche von Fl. Nr. 659/1 und die westlichen Teilflächen der Fl.Nrn. 661 und 662 als "Sondergebiet Erholung" gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freizeitunterkünfte" und
- für die übrigen Teilflächen der Fl.Nrn. 661 und 662 als "Sondergebiet Erholung" gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" festgesetzt.
1.2 Im Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung "Freizeitunterkünfte" sind folgende Gebäude zugelassen:
- Funktionsgebäude innerhalb der mit einer Baugrenze umgrenzten Fläche max. 10 (aufgeständertes) Kleingebäude mit Anschluss an Frisch- und Abwasser sowie Strom mit zugeordneten Terrassenbereichen, jeweils mit max. 60 m² Gesamtfläche innerhalb der mit einer Baugrenze umgrenzten Fläche ca. 3 Erdhäuser mit einer Grundfläche von max. 25 m² innerhalb der mit einer Baugrenze umgrenzten Fläche
- Weitere Gebäude, die dem Betrieb der Anlage dienen, die eine Grundfläche von 25 m² nicht übersteigen (Sauria, Lagerräume etc.)
1.3 In dem Funktionsgebäude sind zugelassen: Sanitärerrichtungen sowie auch Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung "Freizeitunterkünfte" wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse 1
Für das Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" erfolgt eine Festsetzung der GRZ mit 0,7.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO), Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
4. Höhenfestsetzung
4.1 Die maximale Höhe der Gebäude (Funktionsgebäude, Freizeitunterkünfte) beträgt 4,5 m. Der Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.
5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
5.1 Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig.
6. Geländeveränderungen
6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.
6.2 Diese Festsetzung unter 6.1 gilt nicht für die Erdüberdeckung und -hinterfüllung der Erdhäuser.
7. Einfriedungen
7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m als Holzstaketenzaun oder Maschendrahtzaun zulässig. Sie sind sockellos auszuführen bzw. müssen einen Bodenabstand von min. 10 cm aufweisen. Maschendrahtzaune sind mit gebietsheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen

Die als Ausgleichsflächen vorgesehene Flächen
- Ausgleichsmaßnahme A1: Fl.Nr. 7751 der Gemarkung Fladungen mit 1.670 m² mit der Pflanzung von 10 Wild-/Obstbaumhochstämmen und Extensivierung der Wiesenutzung sowie
- Ausgleichsfläche A2: Teilfläche der Fl.Nr. 2809 der Gemarkung Fladungen mit 1.400 m² mit der Extensivierung der Wiesenutzung
sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet. Weiterhin wird eine 455 m² große Fläche des Ökointeres der Stadt Fladungen auf Fl.Nr. 8163 der Gemarkung Fladungen incl. Zinsen diesem Bebauungsplan zugeordnet.
Dort sind folgende Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen und Kap. 3.4.2 der Begründung zur Grünordnung vorgesehen:
Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streubstwiese mit Laub- und Wild-/Obstbaumhochstämmen gemäß Pflanzenvorschlagsliste A im Abstand von 15 m zueinander und ca. 5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:
Hochstämme: Hochstamm 2 x v., STU 8-10
Pflanzenvorschlagsliste A
Pflanzung von gebietsheimischen Wildobstbäumen (Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region)
Juglans regia Walnuß
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastrer Wild-Birne
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere
sowie von Obstbaumhochstämmen in regionalen Sorten
Apfelsorten: Berlepsch, Bitterfeffel, Bohnapfel, Boskoop, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Goldrenette von Blerenheim, Retina, Roter Eiseraffel, Ontario
Birnsensorten: Bayerische Weinbirne, Clapps Liebling, Conference, Oberösterreichische Weinbirne Wasserbirne
Kirschsensorten: Burfat, Königskirsche, Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Weichsel
Pflaumen- und Zwetschgensorten: Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklade, Hauszwetschge, Marabelle von Nancy
Die bestehende Wiese unter den Obstbäumen wird zukünftig extensiv gepflegt und mindestens 1 x jährlich ab dem 15.06. gemäht (incl. Mähgutabfuhr), ein zweiter Mäh- oder Beweidetermin ist ab Anfang August möglich.
Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf der Ausgleichsfläche zu verzichten.
Ausgleichsmaßnahme A2: Extensivierung der Wiesenutzung
Die bestehende Wiese wird zukünftig extensiv gepflegt und mindestens 1 x jährlich ab dem 15.06. gemäht (incl. Mähgutabfuhr), ein zweiter Mäh- oder Beweidetermin ist ab Anfang August möglich. Vorhandene Leeseiten bleiben als Strukturen erhalten.
Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf der Ausgleichsfläche zu verzichten.
Ausgleichsmaßnahme A3: Fläche vom Ökointeres der Stadt Fladungen
Von der Ökointeresfläche der Stadt Fladungen auf Fl.Nr. 8163 der Gemarkung Fladungen wird eine 455 m² Teilfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet. Dort wurden 2 Wertpunkte je m² (= 910 Wertpunkte) zzgl. 30 % Zinsen (= 273 Wertpunkte) generiert.
9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b) BauGB sowie Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Auf der Nord- und Südseite des Wohnmobilstellplatzes ist die Pflanzung von 10 Laubbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C mit einem Abstand von 4 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze vorgesehen.
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:
Hochstämme: Hochstamm 2 x v., STU 10-12
Pflanzenvorschlagsliste C
Pflanzung von Hochstämmen von Laub- und Wildobstbäumen
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Juglans regia Walnuß
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastrer Wild-Birne
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
sowie von Obstbaumhochstämmen der Pflanzenvorschlagsliste A
Auf einen möglichst hohen Kronenansatz ist wegen der unmittelbar benachbarten Wohnmobilstellplätze zu achten.
Zwischen den Wohnmobilstellplätzen werden auf dem 3 m breiten Streifen abschnittsweise einreihige Landschaftshecken mit heimischen Straucharten gemäß Pflanzenvorschlagsliste B gepflanzt.
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:
Straucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm,
Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,00 m bis 1,50 m Abstand in der Reihe
Dabei werden ausschließlich heimische Straucharten (Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) vorgesehen (Pflanzenvorschlagsliste B):
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Eucrymyus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa eglanteria Wein-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Wasser-Schneeball
Erhalt von Einzelbäumen:
Die 3 Obstbäume im Westen der Fl.Nr. 658/1 werden als zum Erhalt festgesetzt. Sie sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
10. Vollzugspflicht
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsarbeiten herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.
Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach der Errichtung des Wohnmobilstellplatzes herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.
11. Artenschutz
11.1 Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
11.2 Sollten Bodenarbeiten im Bereich der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs im Nordosten und Norden der Fl.Nr. 658/1 vorgesehen werden, so ist eine zweijährige Vergämungsmähd für die beiden potenziell vorkommenden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten vor Beginn dieser Erdarbeiten durchzuführen. Diese Mähd erfolgt ab Ende Juni bis Ende August, so oft wie erforderlich, um zu vermeiden, dass der Große Wiesenknopf zur Blüte kommt. Darin können die Bauarbeiten ab Mitte August des zweiten Jahres durchgeführt werden.
12. Oberflächengewässer, Entwässerung
12.1 Gebäude, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Versärfung der Hochwassererhaltung bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.

III. HINWEISE

- 1. Vorhandene Grundstücksgrenzen
2. Flurnummern
3. Bestehende Gebäude
4. Bestehende Nebengebäude
5. Mögliche Gebäudestellung und Stellplätze
6. Biotope der Bayerischen Biotopkartierung
7. Ökostatistflächen
8. Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayerische Rhön"

- 1. Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Altlasten
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. Künstliche Auffüllungen, Abfallagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, 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).
3. Aushub
Anfallender Erdausub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.
4. Immissionen von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen
Auf die von den benachbarten landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und auch in Zukunft zu duldern, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat der Stadt Fladungen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 10.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans "Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg", Gemarkung Fladungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_/\_\_\_/20 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg" in der Fassung vom 24.08.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.11.2024 bis 30.12.2024 öffentlich ausgelegt.
c) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans "Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg" in der Fassung vom 24.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.11.2024 bis 30.12.2024 beteiligt.
d) Der Entwurf des Bebauungsplans "Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg" in der Fassung vom \_\_\_/\_\_\_/20 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_/\_\_\_/20 bis \_\_\_/\_\_\_/20 öffentlich ausgelegt.
e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg" in der Fassung vom \_\_\_/\_\_\_/20 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_/\_\_\_/20 bis \_\_\_/\_\_\_/20 beteiligt.
f) Die Stadt Fladungen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_/\_\_\_/20 den Bebauungsplan "Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_/\_\_\_/20 als Satzung beschlossen.

Stadt Fladungen, Siegel
Schnupp, 1. Bürgermeister
g) Ausgefertigt
Stadt Fladungen, Siegel
Schnupp, 1. Bürgermeister
h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans SO-Gebiet Erholung "Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg" wurde am \_\_\_/\_\_\_/20 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Balz" ist damit in Kraft getreten.
Stadt Fladungen, Siegel
Schnupp, 1. Bürgermeister



Table with columns for INDEX, ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN, DATUM, NAME. Includes title 'STADT FLADUNGEN BEBAUUNGSPLAN SO-GEBIET ERHOLUNG' and a table for project details.