

I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B	C	D	E	F
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Dachneigung	Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauVG

— Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauVG
 - - - Geltungsbereich B-Plan "Hag"
 - - - Änderung Geltungsbereich B-Plan "Hag"
 - - - Erweiterung Geltungsbereich B-Plan "Hag"
 - - - Geltungsbereich Flächenutzungsplan

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 1-11 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 ff BauNVO)

Bereich	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ § 19 BauNVO	GFZ § 20 BauNVO
1	II	0,35	0,4
2	II	0,35	0,8

5.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, § 22 und 23 BauNVO)

○ offene Bauweise
 △ Einzelhaus
 ▴ Mehrfamilienhaus

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)

Verkehrsflächen
 [P] Öffentliche Parkfläche
 Geplanter Geh- und Radweg
 Geplanter Anwendung
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 Zufahrtbereich verpflichtend
 Stellplätze

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauVG)

Private Grünflächen / Randeingrünung - Nutzgarten
 Öffentliche Grünfläche / Randeingrünung - Straßenbegleitgrün

8.0 Planungen, Naturschutzregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauVG)

○ Anpflanzen von Bäumen - mit Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauVG)
 ○ Anpflanzen von Bäumen - ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauVG)
 ○ Anpflanzen von Hecken auf öffentlichen Grünflächen - mit Standortbindung, Bindung nach Arten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauVG)
 ○ Anpflanzen von Hecken auf privaten Grünflächen - mit Standortbindung auf mind. 70 % der Länge der Grundstücksgrenze, Bindung nach Arten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauVG)
 ○ Bindung nach Mindestanzahl der Pflanzreihen (1- oder 2-reihig) - Pflanzbestand ca. 1,0 x 1,5 m
 ○ Erhaltungsgebot Hecken / Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauVG)

9.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauVG)

Fläche für Versorgungsanlagen / Niederschlagswasserrückhaltung
 Elektrizität (Trafostation)

10.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauVG)

Abwasserdruckleitung
 Wasserleitung unterirdisch - bestehend
 Straßenbeleuchtung unterirdisch - bestehend

11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG)

entfällt

12.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 Mögliche Modelldarstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 Mögliche Modelldarstellungen der Garagen/Carports innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen, Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden.
 Parzellennummer mit Grundstücksfläche
 Flurstücksnummer
 Grenzsteine
 Höhenschichtlinien (Metereisen)
 Vorhandene Flugrouten
 Geplante Grundstücksgrenzen
 Bemaßung
 Sichtdreieck
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 geplante Bäume im Zuge der Erneuerung der OD

II PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hag II", Gemeinde Wartmannroth, Gemarkung Wartmannroth erfolgt auf der Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1546)
- Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Besch. des BayVerfGH - VI.14-VII.14, VI.13-VIII.15, VI.4-VIII.15 - vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
- die Planzonenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,55 ha. Die zulässige Größe der Grundfläche nach BauNVO § 19 Abs. 2 liegt bei 0,29 ha.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 3 BauNVO ein "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

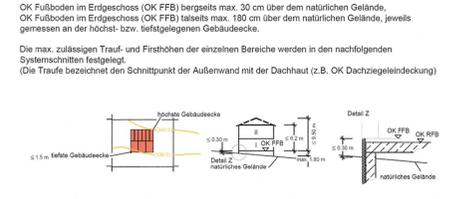
3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Anzahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse II
 Diese bestehen aus:
 Erdgeschoss und 1. Obergeschoss / Dachgeschoss / Kellergeschoss
 Zulässig ist dabei eine max. Firsthöhe von 9,50 m über OK FFB und einer max. Dachneigung von 45°

Die Anzahl der Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus werden auf max. vier begrenzt.

3.2 Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)



4.0 Bauweise / Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG und § 22 BauNVO)

Im Planfall ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Mehrfamilienhäuser sind auf den Parzellen 6, 7, 8, 9, 10, möglich.

5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauVG)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Die Hausanschlüsse für Abwasser werden entsprechend der Satzung mit Revisionschächten erstellt. Die Rückstaubeine befindet sich auf Fahrbahnhöhe. Die Entwässerung von Vollgeschossen auf den Parzellen 2 - 6 mit ggf. erforderlichen Hebeanlagen ist Sache des privaten Bauherrn.

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einzuhalten. Eine Grenzbebauung mit Gartenhäusern, Carports und Garagen zu privaten Grundstücken ist zulässig.

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauVG, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

7.1 Dachendeckung

Die Dachendeckung mit nicht versiegelten verzinkten Blechen, Blechdächern oder Kupferblechen ist aufgrund des Gewisserschutzes nicht zulässig. Der Eintrag von Metallen in den Regenwasserkanal ist ohne Behandlung nicht zulässig. (Das anfallende Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal mit Rückhaltung, ohne Reinigung, direkt dem Walzenbach als Gewässer zugeführt.)

Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Die max. Dachneigung aller Dachflächen, auch wenn sie zur Nutzung erneuerbarer Energien genutzt werden, sind auf max. 45° begrenzt. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm parallel zur Dachfläche), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen. Das Aufbinden von Solaranlagen wird auf Flachdächern bis zu einer Neigung von 45° der Solarmodule zugelassen, jedoch darf das Solarmodul die Dachfläche nicht mehr als 100 cm überschreiten.

7.2 Garagen/Carports/Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauVG i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Ziffer 4 BayBO)

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden. Carports in Skelett-Bauweise sind zulässig. Für die Bestimmung mit Solaranlagen gilt 7.1. Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum von den Garagen angerechnet wird.

8.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauVG i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Ziffer 5 BayBO)

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist. An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen und Bepflanzungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig (wobei die Sockelhöhe bis 0,25 m betragen darf). Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mauern und Mauerschleiben dürfen dabei max. eine Höhe von 1,0 m haben. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung max. 1,0 m betragen.

9.0 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauVG i. V. m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO)

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen. Auf den unbebauten Baugrundstückflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

10.0 Lärmschutz

In Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LU Bayern vom August 2016 beachtet werden.

11.0 Immissionsschutz

Durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der unmittelbaren Umgebung kann es zu Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen kommen. Diese sind ostatisch und hinnehmbar.

12.0 GRÜNDORDNUNG

Textliche Festsetzungen
Pflanzgebiete
 Die Bindung nach Arten und Sorten erfolgt gemäß Gehölzauswahlliste in der Anlage zur Begründung der Grünordnungsplanung.

12.1 Öffentliche Grünflächen

Hecken
 Es sind mindestens zweireihige Hecken aus standortheimischen Laubsträuchern gebietsheimischer Herkunft gemäß Auswahlliste anzupflanzen (Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland - Stress-/Risiko-Region). Mindestqualität: Straucher 1x verschult, 70-90 cm hoch.

Bäume

Es sind Bäume erster bis dritter Wuchsordnung gemäß Auswahlliste in der Anlage zur Grünordnungsplanung anzupflanzen. Im Straßenraum ist die Anpflanzung von geeigneten Straßenbäumen empfohlen (s.a. Gehölzauswahlliste). Mindestqualität: Hochstammige Wild-/Jochstämme, H, 2x verschult, Stammumfang STU 8-10 cm. Laubbäume im Straßenraum, H, 3x, STU 16/18 cm. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m² betragen.

Gras- und Krautfluren, Wiesenflächen

Die nicht mit Gehölzen beplanten Flächen sind als artenreiche Gras- und Krautfluren bzw. Wiesenflächen anzulegen und zu entwickeln. Es sollen folgende artenreiche Saatgutmischungen verwendet werden:
 - Straßenbegleitgrün (artenreich, Gräser 70 %, Kräuter 30 %) auf Straßenebenenflächen und Böschungen / Nebenfächern des Regenrückhaltebeckens;
 - Fruchtweisse (artenreich, Gräser 70 %, Kräuter 30 %);
 - Saatgut möglichst aus regionalem Ursprungsgebiet UG 21 („Hessisches Bergland“);
 In die Begründung sind (beispielfähig) Saatgutmischungen aufzunehmen.

Pflege:

Mahd: 1-2 schichtig, Mahdzentrum ab Mitte Juni, Mahdunternahme: Belassen von Altgrasfluren in Teilflächen zur „Überwinterung“ von Insekten und als Nahrung für Vögel.

12.2 Private Grünflächen und Grundstücke

Pro 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstammiger Laubbaum 2 / 3. Wuchsordnung gemäß Auswahlliste anzupflanzen. Auf den privaten Grünflächen sind außerdem anzupflanzen: mindestens 1- oder 2-reihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern gemäß Auswahlliste auf mind. 70 % der Fläche. 1 Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung gemäß Auswahlliste. Nadelgehölze sind dort nicht zulässig. Nicht befestigte Flächen sind flächig mit Vegetation mit Bodenschluss zu gestalten.

Erhaltungsgelände

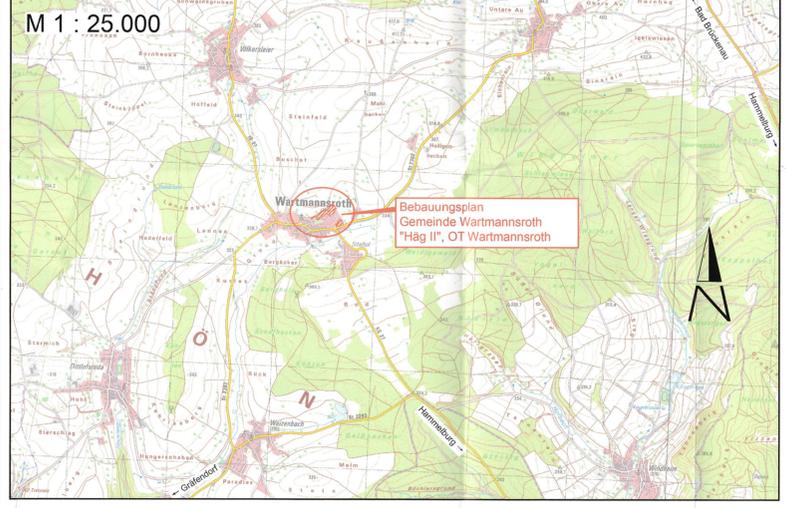
Die als zu erhalten festgesetzten sowie die anzupflanzenden Gehölze sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu entwickeln. Ausfälle sind zu ersetzen. Auf die Sicherung angrenzender Gehölzbestände (außerhalb des Geltungsbereichs) wird hingewiesen.

Flächenbefestigung

Kfz-Stellplätze (und deren Zufahrten) sind möglichst (teil-)versickerungsfähig anzulegen, soweit dies mit den Anforderungen des Wasser- und Bodenschutzes vereinbar ist.

Bodenschutz

Der Oberboden ist zu schützen bzw. für eine Wiederverwertung fachgerecht zu behandeln. Soweit nicht im Plangebiet wiederverwendbar, ist er für gärtnerische oder landwirtschaftliche Zwecke zu verwenden.



6.0 Bauelemente

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauVG, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

7.1 Dachendeckung

Die Dachendeckung mit nicht versiegelten verzinkten Blechen, Blechdächern oder Kupferblechen ist aufgrund des Gewisserschutzes nicht zulässig. Der Eintrag von Metallen in den Regenwasserkanal ist ohne Behandlung nicht zulässig. (Das anfallende Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal mit Rückhaltung, ohne Reinigung, direkt dem Walzenbach als Gewässer zugeführt.)

Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Die max. Dachneigung aller Dachflächen, auch wenn sie zur Nutzung erneuerbarer Energien genutzt werden, sind auf max. 45° begrenzt. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm parallel zur Dachfläche), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen. Das Aufbinden von Solaranlagen wird auf Flachdächern bis zu einer Neigung von 45° der Solarmodule zugelassen, jedoch darf das Solarmodul die Dachfläche nicht mehr als 100 cm überschreiten.

7.2 Garagen/Carports/Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauVG i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Ziffer 4 BayBO)

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden. Carports in Skelett-Bauweise sind zulässig. Für die Bestimmung mit Solaranlagen gilt 7.1. Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum von den Garagen angerechnet wird.

8.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauVG i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Ziffer 5 BayBO)

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist. An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen und Bepflanzungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig (wobei die Sockelhöhe bis 0,25 m betragen darf). Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mauern und Mauerschleiben dürfen dabei max. eine Höhe von 1,0 m haben. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung max. 1,0 m betragen.

9.0 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauVG i. V. m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO)

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen. Auf den unbebauten Baugrundstückflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

10.0 Lärmschutz

In Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LU Bayern vom August 2016 beachtet werden.

11.0 Immissionsschutz

Durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der unmittelbaren Umgebung kann es zu Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen kommen. Diese sind ostatisch und hinnehmbar.

12.0 GRÜNDORDNUNG

Textliche Festsetzungen
Pflanzgebiete
 Die Bindung nach Arten und Sorten erfolgt gemäß Gehölzauswahlliste in der Anlage zur Begründung der Grünordnungsplanung.

12.1 Öffentliche Grünflächen

Hecken
 Es sind mindestens zweireihige Hecken aus standortheimischen Laubsträuchern gebietsheimischer Herkunft gemäß Auswahlliste anzupflanzen (Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland - Stress-/Risiko-Region). Mindestqualität: Straucher 1x verschult, 70-90 cm hoch.

Bäume
 Es sind Bäume erster bis dritter Wuchsordnung gemäß Auswahlliste in der Anlage zur Grünordnungsplanung anzupflanzen. Im Straßenraum ist die Anpflanzung von geeigneten Straßenbäumen empfohlen (s.a. Gehölzauswahlliste). Mindestqualität: Hochstammige Wild-/Jochstämme, H, 2x verschult, Stammumfang STU 8-10 cm. Laubbäume im Straßenraum, H, 3x, STU 16/18 cm. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m² betragen.

Gras- und Krautfluren, Wiesenflächen
 Die nicht mit Gehölzen beplanten Flächen sind als artenreiche Gras- und Krautfluren bzw. Wiesenflächen anzulegen und zu entwickeln. Es sollen folgende artenreiche Saatgutmischungen verwendet werden:
 - Straßenbegleitgrün (artenreich, Gräser 70 %, Kräuter 30 %) auf Straßenebenenflächen und Böschungen / Nebenfächern des Regenrückhaltebeckens;
 - Fruchtweisse (artenreich, Gräser 70 %, Kräuter 30 %);
 - Saatgut möglichst aus regionalem Ursprungsgebiet UG 21 („Hessisches Bergland“);
 In die Begründung sind (beispielfähig) Saatgutmischungen aufzunehmen.

Pflege:
 Mahd: 1-2 schichtig, Mahdzentrum ab Mitte Juni, Mahdunternahme: Belassen von Altgrasfluren in Teilflächen zur „Überwinterung“ von Insekten und als Nahrung für Vögel.

12.2 Private Grünflächen und Grundstücke

Pro 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstammiger Laubbaum 2 / 3. Wuchsordnung gemäß Auswahlliste anzupflanzen. Auf den privaten Grünflächen sind außerdem anzupflanzen: mindestens 1- oder 2-reihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern gemäß Auswahlliste auf mind. 70 % der Fläche. 1 Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung gemäß Auswahlliste. Nadelgehölze sind dort nicht zulässig. Nicht befestigte Flächen sind flächig mit Vegetation mit Bodenschluss zu gestalten.

Erhaltungsgelände

Die als zu erhalten festgesetzten sowie die anzupflanzenden Gehölze sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu entwickeln. Ausfälle sind zu ersetzen. Auf die Sicherung angrenzender Gehölzbestände (außerhalb des Geltungsbereichs) wird hingewiesen.

Flächenbefestigung

Kfz-Stellplätze (und deren Zufahrten) sind möglichst (teil-)versickerungsfähig anzulegen, soweit dies mit den Anforderungen des Wasser- und Bodenschutzes vereinbar ist.

Bodenschutz

Der Oberboden ist zu schützen bzw. für eine Wiederverwertung fachgerecht zu behandeln. Soweit nicht im Plangebiet wiederverwendbar, ist er für gärtnerische oder landwirtschaftliche Zwecke zu verwenden.

13.0 Besonderer Artenschutz

Konflikt vermeidende Maßnahmen

- Sicherung angrenzender Lebensstätten** (Gehölze, Ackerflächen, Gras- und Krautfluren gegen den Baubetrieb).
- Schnitt / Rodung von Gehölzen** ist in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. zulässig.
- Baufeldrämung**
 Die Baufeldrämung ist ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. zulässig. Die Baufeldrämung ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn zuvor die betreffenden Flächen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldrämung in diesem Zustand gehalten werden, oder eine artenschutzrechtliche Fachkraft vor Baubeginn keine aktuell bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten feststellt.
- Baufeldrämung Regenrückhaltebecken (RRB)**
 Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens ist nur unter der Voraussetzung folgender Maßnahmen ab September zulässig (s.a. Lageplan im Anhang zur Begründung):
 - durch gezielte Mahd ist zuvor ausschließlich im Eingriffsbereich die Blüte des Großen Wiesenknotens (ab Anfang Juli bis Mitte August) als Nahrungsquelle zu verhindern.
 - Angrenzende Bestände des Großen Wiesenknotens zwischen RRB und Feldweg bzw. RRB und Altem Schwimmbad sind gleichzeitig durch geeignete Schutzmaßnahmen (Bauzaun,...) gegen Bau- und Baubetrieb zu sichern.
 - Gleichzeitig müssen diese ab Anfang / Mitte Juli als Nahrungs- und Laichhabitate für die Zusammenführung bebauten Ortsteil Wartmannroth ausgebaut und Entwicklungsplan der Draußen erhalten werden.

IV Hinweise

1.0 Auffinden von Bodendenkmalen (Art. 8 DStGH)

Aufgedungene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege/Schloss Seehof anzuzeigen. Die aufgedungenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

V VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat am 10.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hag II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2019 ostatisch bekannt gemacht. Das Verfahren nach § 130 BauVG wurde gewählt, da die bebaubare Fläche nach § 19 BauNVO mit 0,29 ha < 1,0 ha ist, die sich an der Zusammenführung bebauten Ortsteil Wartmannroth anschließt und die Voraussetzungen des § 13a erfüllt sind.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauVG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2019 hat in der Zeit vom 28.10.2019 bis 13.11.2019 stattgefunden, obwohl dies bei Verfahren nach § 130 BauVG nicht unbedingt erforderlich gewesen wäre.
 - Die vorgeschlagene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauVG für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2020 hat in der Zeit vom 20.06.2020 bis 08.07.2020 stattgefunden.
 - Der Gemeinderat hat am 16.07.2020 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung und dem artenschutzrechtlichen Beitrag jeweils in der Fassung vom 16.07.2020 beschlossen.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und dem artenschutzrechtlichen Beitrag jeweils in der Fassung vom 16.07.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom 12.08.2020 bis 14.09.2020 öffentlich ausgestellt. Die ostatische Bekanntmachung erfolgte am 20.07.2020.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und dem artenschutzrechtlichen Beitrag jeweils in der Fassung vom 16.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom 03.09.2020 bis 14.09.2020 beteiligt.
 - Die Gemeinde Wartmannroth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauVG mit dem Planentwurf und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.10.2020, als Satzung beschlossen.
- Wartmannroth, den 16.10.2020
 Gemeinde Wartmannroth
- Franz Alka
 Atzmüller
 Erster Bürgermeister (Siegel)
- Wartmannroth, den 16.10.2020
 Franz Alka
 Atzmüller
 Erster Bürgermeister (Siegel)
- Wartmannroth, den 16.10.2020
 Gemeinde Wartmannroth
- Franz Alka
 Atzmüller
 Erster Bürgermeister (Siegel)

4	Ergänzung und Anpassung der Verfahrensmerkmale	15.10.2020	Schwarzer	15.10.2020	Solven
5	Zusammen der Grundstücke Nr. 7 und 8 sowie der öffentlichen Straßenflächen auf der Grundlage § 9 Abs. 1 BauVG und der Beschaffenheit vom 15.10.2020	15.10.2020	Schwarzer	15.10.2020	Solven
6	Anpassung der Verfahrensmerkmale Nr. 1 und 2 der öffentlichen Grünflächen auf der Grundlage von § 3 Abs. 1 BauVG und der Beschaffenheit vom 15.10.2020	15.10.2020	Schwarzer	15.10.2020	Solven
7	Entwurf der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der Begründung des Entwurfes vom 15.10.2020	15.10.2020	Schwarzer	15.10.2020	Solven

Nr. Änderungen

Vorhaben:	Bebauungsplan Gemeinde Wartmannroth Reines Wohngebiet "Hag II" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Beschriebenes Dorfgebiet "Hag"	Projektnr.:	0627	Anlage-Nr.:	
Landkreis:	Bad Kissingen	Datum:		Name:	

GENEHMIGUNG

Plan-Nr.: 1

entw.: Mai 2020 Schwarzer
 gez.: Juni 2020 Thiele / Sirmiric
 gepr.: Juli 2020 Solven

Vorhabenstrasse: Gemeinde Wartmannroth Hauptstraße 15 97797 Wartmannroth
 Entwurfsverfasser: INGENIEURBÜRO ALKA
 Datum: 16. Juli 2020
 Unterschrift: Franz Alka