

Soweit nachstehend nichts anders vermerkt, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des Bebauungsplans "Östlich der Zittenfeldener Straße" des Marktes Schneeberg in der rechtsverbindlichen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
	Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Ziffer 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe“ und Ziffer 5 „Tankstellen“ ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
GRZ 0,4	zulässige Grundfläche
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	
GFZ 1,2	zulässige Geschossfläche
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	
U + E + D	Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss
Wandhöhe (§ 18 BauNVO)	
WH	max. 7,50 m Schnittpunkt: Außenseite Wand/Oberkante Dachhaut Bezugspunkt: Oberkante des natürlichen Geländes, Mittelachse des Gebäudes

Nutzungsschablone	
WA	U+E+D
0,4	1,2
E	O
max. WH 7,50 m	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
zulässige Haustypen	Bauweise
max. zulässige Wandhöhe	

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
---	Baugrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	Private Grünfläche
---	--------------------

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Anlage "Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung", "Grünordnungsplan" und "Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB)" zum Bebauungsplan

□	Geltungsbereich Teilflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anlage von artenreichem Grünland M I)
●	zu pflanzende Bäume (Anlage einer Streuobstwiese M II)
●	zu erhaltende Bäume

- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (nicht überbaute Flächen) innerhalb des Baugebietes sind standortgerechte einheimische Gehölze vorzusehen. Die Flächen sind wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO).
- Zum Schutz des Grundwassers sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der Bautätigkeiten vorzusehen.

6. Sonstige Planzeichen

---	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•••••	Nutzungsabgrenzung

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

□	Landschaftsschutzgebiet Bestand
---	---------------------------------

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen	Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO
Dachneigung	0° bis 45°
Dachform	zulässig sind alle Dachformen
Dachgauben	Bei Dacheindeckung mit Metall sind zum Schutz des Grundwassers vor metallischen Verunreinigungen nur beschichtete Blechbahnen zulässig. sind zulässig bis zu 50 % der Dachlänge. Der Abstand der Gaube vom Ortsgang beträgt mind. 1,5 m. Dachgauben sind nicht auf der Außenmauer zulässig. Blindgauben sind nicht zulässig. Quergiebel sind zulässig.

Festsetzungen Grünordnungsplan

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten zu vermeiden bzw. zu mindern. Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Bei den Baumaßnahmen sind die angrenzenden Bereiche (Gehölzbereiche und Magere Flachland-Mähwiesen) während der Bautätigkeiten durch einen 2 m hohen Lattenzaun zu schützen. Es dürfen keine Baumaschinen und Materialien auf den benachbarten Grundstücken fahren oder gelagert werden, auch nicht kurzzeitig. Es ist insekten- und fledermausschonende Beleuchtung auszuwählen und Nachtbeleuchtung zu vermeiden. Die Vegetation muss vor Beginn dauerhaft kurzgehalten werden, um potentiellen Bodenbrütern und Reptilien keine Deckung zu bieten. Wegen der Bebauung direkt neben einem Gehölzbereich ist auf vogelfreundliches Bauen zu achten - es wird auf Vogelschlag an Glasscheiben hingewiesen. Es werden Maßnahmen durchgeführt, um Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Die Maßnahmen sind dem Umweltbericht aufgestellt durch MaierLandplan, 25.11.24, Ergänzt 21.05.25, und der Artenschutzrechtlichen Beurteilung von M. Stüben, zu entnehmen.

Den Maßnahmen gegenüber gilt eine dauerhafte Pflegeverpflichtung. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit einem Fachplaner durchzuführen. Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung (aufgestellt durch MaierLandplan, Kreuzwertheim) und die Artenschutzrechtliche Beurteilung (Marcus Stüben, Bessenbach) sind Bestandteil der Erweiterung des Bebauungsplans "Östlich der Zittenfeldener Straße".

Monitoring

Es ist ein Monitoring der Flächen von Maßnahme III durchzuführen. Es soll vorerst ermittelt werden wie die Artenzusammensetzung ohne intensive Beweidung ist und sich im Laufe der Jahre, mit zweimaliger kurzzeitiger Beweidung im Jahr, ggf. verändert. Das Monitoring ist ab Beginn der Maßnahme durchzuführen, wenn die Vegetation hoch genug und die Artenzusammensetzung gut bestimmbar ist. Zusätzlich zwei und vier Jahre später. Das Ergebnis ist der uNB in einem Kurzbericht mitzuteilen. Je nach Ergebnis des Monitorings kann das Beweidungskonzept angepasst werden (z.B. ausdünnen von besonders schützenswerten Bereichen). Die anderen Maßnahmenflächen sind in einem 5 Jahres Turnus zu monitorieren und die Ergebnisse in einem Kurzbericht der uNB mitzuteilen.

Maßnahme zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Ausgleichsflächen

Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Es wurden Maßnahmen festgelegt um damit die nicht vermindern- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen nach § 1a BauGB zu kompensieren. Die Ausgleichsflächen sind rechtlich und dinglich zu sichern. Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden (vgl. Art. 9 BayNatSchG).

M I Anlage und Pflegemaßnahmen von artenreichem Extensivgrünland (BNT G214) auf den Fl.-Nr. 6297, 6298, 6279 (Teilfläche), 6280 (Teilfläche), Gemarkung Schneeberg (Ausgleich für das geschützte Grünland und in Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt)

Auf den geplanten Flächen wird zum Ausgleich für die "Magere Flachland-Mähwiese" im Plangebiet 945 m² Grünland 1:1 ausgeglichen. Es wird artenreiches Extensivgrünland mit autochthonem Saatgut angelegt. Das Grünland wird beweidet und gemäht. Es besteht eine dauerhafte Pflegeverpflichtung. Die Anlage und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht (MaierLandplan 25.11.24, Ergänzt 21.05.25) Kapitel 5.3.1 zu entnehmen.

M II Anlage und Pflegemaßnahmen von artenreichem Extensivgrünland (BNT G214) auf den Fl.-Nr. 6279 (Teilfläche), 6280 (Teilfläche), Gemarkung Schneeberg (in Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt)

Auf den geplanten Flächen wird das Plangebiet zum Ausgleich für die "Magere Flachland-Mähwiese" im Plangebiet 555 m² ausgeglichen. Es wird artenreiches Extensivgrünland mit autochthonem Saatgut angelegt. Das Grünland wird beweidet und gemäht. Es besteht eine dauerhafte Pflegeverpflichtung. Die Anlage und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht (MaierLandplan 25.11.24, Ergänzt 21.05.25) Kapitel 5.3.2 zu entnehmen.

M III Anlage und Pflegemaßnahmen einer Streuobstwiese und artenreichem Grünland (BNT G441) auf Teilflächen der Fl.-Nr. 6033, 6034, Gemarkung Schneeberg

Auf den geplanten Flächen wird eine 1.280 m² große Streuobstwiese mit sechs Obstbäumen angelegt. Zurzeit wird die Fläche durch Rinder intensiv beweidet. Das Grünland wird zukünftig gemäht und ggf. beweidet. Es besteht eine dauerhafte Pflegeverpflichtung. Die Anlage und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht (MaierLandplan 25.11.24, Ergänzt 21.05.25) Kapitel 5.3.3 zu entnehmen.

Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Eingrünungsmaßnahmen

M IV Eingrünung des Plangebietes durch Anlage einer Streuobstwiese mit Pflegemaßnahmen auf der Fl.-Nr. 6296, Gemarkung Schneeberg

Um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden wird dieses durch eine Streuobstwiese eingrünert. Es werden vier Obstbäume auf einer Fläche von ca. 500 m² gepflanzt. Das Grünland wird beweidet und gemäht. Es besteht eine dauerhafte Pflegeverpflichtung. Die Anlage und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht (MaierLandplan 25.11.24, Ergänzt 21.05.25) Kapitel 5.4.1 zu entnehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung (V) und des Ausgleichs (A) laut Artenschutzrechtlicher Beurteilung (ASB Stüben)

A1 Höhlenbäume: Fledermäuse

Es sind für zwei Spelthöhlen (im Verhältnis 1:3) insgesamt sechs Fledermaus-Rundkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kästen dürfen nicht in den Gehölzbereich im Geltungsbereich angebracht werden. Die Orte der Kästen werden im Laufe des Verfahrens festgelegt und der uNB unaufgefordert nachgereicht. Diese Maßnahme ist der ASB, M. Stüben, 20.08.2021, zu entnehmen

V1: Knöllchen-Steinbrech

V2: Baufeld einrichtung

V3: Baufeldräumung bzgl. potenzieller Wiesenbrüter und Reptilien nach Vergrümmungsmahd

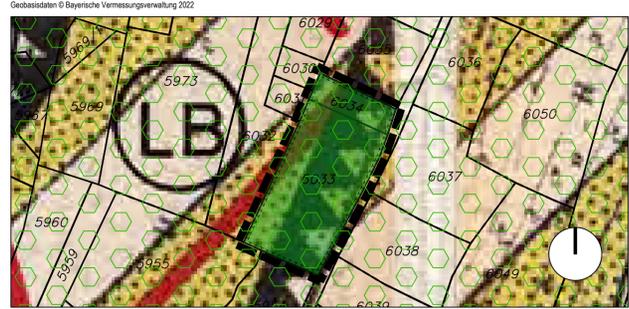
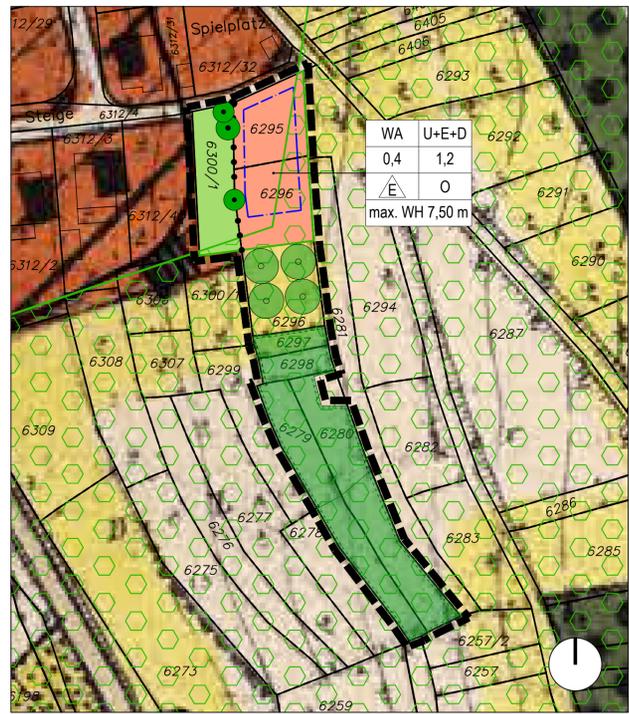
V4: (Insekten, Fledermäuse)

V5: Vogelfreundliches Bauen bzgl. Vogelschlagrisiko an Glasscheiben

Erläuterungen zu den Vermeidungsmaßnahmen V1 - V5 sind dem ASB, M. Stüben 20.08.2021 (Anlage zum Umweltbericht MaierLandplan) zu entnehmen.

Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenzen
6295	Flurstücksnummer
Abwasser	Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten.
Sonstiges	Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.
Immissionen	Es wird darauf hingewiesen, dass durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelastigungen zu rechnen ist, die hinzunehmen sind.
Schalltechnischer Orientierungswert	Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1: Allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.) Auf das Baugebiet wirken keine Immissionen über diesen Werten ein.
Bodenschutz	Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Denkmalschutz	Art. 8 Abs. 1 BayDSchG Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist 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.
Grundstücks-freiflächen	Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen.
Grundwasserschutz	Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden; es sind keine grundwasserschädlichen Nutzungen zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenschicht gewährleistet ist.
Versickerung	Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung i. V. m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) erlaubnisfrei.



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-I-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Planzeicherverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERK

Der Markt Schneeberg hat in der Sitzung vom 16.02.2024 beschlossen, dass das Bauleitplanverfahren für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Östlich der Zittenfeldener Straße" durch Wegfallen von § 13b BauGB in das Regelverfahren übergeht. Die Bekanntmachung ist bereits durch die vorhergehenden Auslegungen erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Behörden und öffentlicher Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.25 hat in der Zeit vom 24.03.25 bis 25.04.25 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

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.

Der Markt Schneeberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Erweiterung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Schneeberg, den

Kurt Repp, 1. Bürgermeister

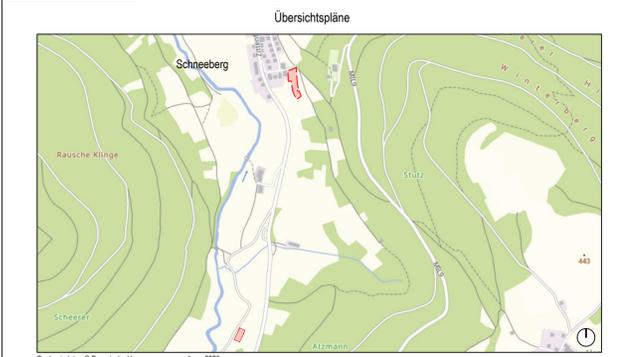
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Schneeberg, den

Kurt Repp, 1. Bürgermeister



MARKT SCHNEEBERG LANDKREIS MILTENBERG



ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Östlich der Zittenfeldener Straße" mit integriertem Grünordnungsplan

M 1:1.000		0 10 20 30 40	
D	Verfahrensvermerk, Rechtsgrundlagen, Anpassung Plandarstellung, planungsrechtl. Festsetzungen	B.E.	18.06.2025
C	Verfahrensvermerk, Rechtsgrundlagen, Anpassung Plandarstellung, planungsrechtl. Festsetzungen	B.E.	11.02.2025
B	Verfahrensvermerk, Anpassung Plandarstellung, planungsrechtl. Festsetzungen	B.E.	11.04.2023
A	Verfahrensvermerk, Anpassung Plandarstellung, planungsrechtl. Festsetzungen	B.E.	19.10.2022
Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL.: 09371/7766
E-MAIL: info@bemil.de

Datum: 30.09.2021
gezeichnet: Arslan
geprüft: Eilbacher

Index: D