



**TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

**MI(b)** beschränktes Mischgebiet MI (b)

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- sonstige Gewerbebetriebe

Im Mischgebiet ist der Einzelhandel nur im unterordneten Umfang zulässig und wird auf Einzelhandel mit Waren verschiedener Art aus den zulässigen Einzelhandelssegmenten beschränkt. Das Einzelhandelsortiment soll sich dabei aus 5 oder mehr der zulässigen Segmente zusammensetzen, damit ein gemischter Einzelhandel entsteht (z.B. Tante Emma Laden, Souvenirladen, Hofladen, Hotelladen). Die Errichtung eines singulären Spezialgeschäftes (z.B. Bäckerei, Schuladen, Spielwarenladen, Textilgeschäft, Schmuckgeschäft...) zum Verkauf eines einzelnen Sortimentes aus nur einem der genannten Sortimentstypen ist nicht zulässig.

Die zulässigen Einzelhandelssegmente beziehen sich auf die Einordnung nach „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008“ des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden vom Dezember 2008.

- Zulässige Einzelhandelssegmente / Sortimentstypen umfassen:
- Einzelhandel mit Back- und Süßwaren (WZ 47.24.0)
  - Einzelhandel mit Getränken (WZ 47.25.0)
  - Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (WZ 47.29.0)
  - Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)
  - Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 47.59.3)
  - Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (WZ 47.59.9)
  - Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
  - Einzelhandel mit Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (WZ 47.62.1 und 47.62.2)
  - Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63.0)
  - Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
  - Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
  - Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (WZ 47.72.1 und WZ 47.72.2)
  - Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)
  - Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
  - Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (WZ 47.78.3)

GRZ = 0,6  
II  
o  
□  
Grundflächenzahl, max. zulässig bezogen auf das Bauflächen  
Zahl der Vollgeschosse max. zulässig  
offene Bauweise  
Baugrenze nach § 11 BauNVO

**Nebenanlagen, Einrichtungen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen:**

Es werden im Mischgebiet außerhalb der Baugrenzen gemäß §23 Abs. 5 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen + Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen nach § 21 BauNVO zugelassen. Die überbaubare Grundfläche wird auf 100 m² beschränkt

**Äußere Gestaltung der Gebäude**

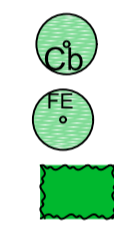
Dachneigung 15° - 40°  
Walm- und Satteldach, Zeltdach  
Für Garagen, Nebengebäude und Carports sind Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig  
Dacheindeckung: Ziegel und Betondachsteine  
Farbe: rot bis dunkelbraun, grau

**Höheneinstellung der Gebäude**

Die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs.4 Satz 2 BayBO darf max. 6,00 m bergseitig und 9,00 m talseitig betragen.  
Unterer Bezugspunkt (Geländeoberfläche) ist die mittlere bestehende Geländeoberfläche an der jeweiligen Gebäudeseite. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

**Grünordnung**

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**  
Als Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:  
Flächen zur Entwicklung von extensiven Wiesenflächen
- Ziele / Maßnahmen:**  
Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung  
Neuschaffung und Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche  
Anlage mit Saatgut "artenreiches Extensivgrünland" aus gebietseigener Herkunft - s. Anlage der Begründung zur Grünordnungsplanung. Die vorgesehenen Wiesenflächen sind extensiv (ohne Düngung, ohne Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln, 1-2 schürig, frühester Mähzeitpunkt ab 15. Juni, Mähgutentfernung) zu pflegen bzw. zu nutzen.  
Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln zur Behandlung unerwünschter Neophyten ist ausnahmsweise nach Genehmigung durch die zuständige Fachbehörde zulässig
- Das Anbringen von Zäunen ist nicht zulässig



Pflanzgebiet: Pflanzung Carpinus betulus, als Allee zur Eingrünung Cb = Säulen-Hainbuche  
Mindestgröße H 3xv., STU 16-18 cm

Anpflanzung von Solitärbäumen FE = Esche  
Mindestgröße H 3xv., STU 16-18 cm

Anpflanzung von Hecken (6-reihig)  
Pflanzung von Sträuchern (vStr), mind. 1 x verschult (2xv), (70-90 cm) und Heistern (Hei), 2 x verpflanzt (2xv), (125-150 cm)  
Vollzugsfristen  
Die Ausgleichsmaßnahmen spätestens 1 Jahr nach Erschließung / Baubeginn zum nächstmöglichen Pflanztermin plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

**Erhaltungsgebote**  
Unter Erhaltung wird verstanden: die in den zeichnerischen Festsetzungen aufgeführten Gehölze und Wiesen- bzw. Staudenflächen sind wie sämtliche Pflanzungen ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

**Pflanzenqualität**  
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baum- schulpflanzen". Die festgesetzten Größenangaben sind Mindestgrößen.

**Pflanzgebote**  
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 8 m² Baum- scheibe Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen. Die Pflanzabstände bei Heckenpflanzungen betragen 1,0 - 1,5 m. Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste (Anhang der Begründung)

**Pflanzenauswahl Hecken**  
Die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen Arten gebiets-eigener Herkunft auszuführen. Die Auswahlliste sind als Bestandteil der Festsetzungen zu beachten. Die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze innerhalb der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

**Entwässerungsgraben**  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche mit Bankett  
Straßenbegleitgrün / Böschung

**Verkehrsfläche**

**Artenschutz**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

+ Unvermeidbare Rodungsarbeiten und Rodungsarbeiten an Gehölzen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen, sind nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen. Bäume, die als Quartier für Fledermäuse dienen können, sind ausschließlich in der Zeit von Mitte September bis Mitte Oktober zu entfernen.

+ Bauarbeiten, die zur Beseitigung von Fortpflanzungsstätten auf Acker-, Brach-, Garten- und Wiesenflächen führen, sind in der Zeit vom 1.03. - 30.09. unzulässig, außer wenn

• zuvor zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefes Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrechterhalten wird, oder

• eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.

+ Vor dem Abbruch / Sanierung von Gebäuden sind diese durch eine fachlich geeignete Person auf ggf. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Vogel, Fledermäuse) zu kontrollieren. Der Sanierungs- / Abrisszeitpunkt ist auf Grundlage der Ergebnisse dieser Begehung zu wählen:

• Gebäude mit Brutplätzen von Vögeln oder Sommerquartieren von Fledermäusen dürfen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. abgerissen werden. Ein Abbruch zwischen 01.03. und 30.09. ist möglich, wenn in dem Winter vor Abriss zwischen 01.10. und 28.02. potentielle, zu dem Zeitpunkt nachweislich nicht besetzte Habitate unbrauchbar gemacht wurden oder eine Fachkraft durch einen Begang der Gebäude nachweist, dass potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen nicht vorhanden oder zum Zeitpunkt des Abrisses nicht besetzt sind.

• Gebäude mit möglichen Winterquartieren von Fledermäusen dürfen nicht zwischen 01.10. und 30.04. abgerissen werden. Ein Abbruch innerhalb dieses Zeitraums ist möglich, wenn im Sommer vor dem Abriss zwischen 01.05. und 30.09. potentielle, zu dem Zeitpunkt nachweislich nicht besetzte Habitate unbrauchbar gemacht wurden oder eine Fachkraft durch einen Begang der Gebäude nachweist, dass potentielle Winterquartiere von Fledermäusen nicht vorhanden oder zum Zeitpunkt des Abrisses nicht besetzt sind.

+ Großflächige Fenster, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzglas oder anderen Vogelschlag verindernden Maßnahmen auszuführen.

**HINWEISE**

- Alter Geltungsbereich
- Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinien
- Flurnummern
- Maßangabe in Metern
- Bestehendes Gebäude
- Schachtarbeiten:**  
Bei Ausschachtungsarbeiten ist darauf zu achten, dass eventuell auftretende Quellen nicht beschädigt werden.
- Leitungsstrassen:**  
Bezüglich der geplanten Anpflanzungen ist zu berücksichtigen, dass der horizontale Abstand zwischen den Stammachsen der Bäume und der Kabel mindestens 2,50 m betragen soll. Wird dieser Mindestabstand unterschritten, sollte überprüft werden, ob Schutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Denkmalschutz:**  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, das unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nach § 8 Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen und den Fundort unverändert zu belassen.
- Dorfgebiet
- Dauerkleingärten

**Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme):**  
Die Landschaftsschutzgebietsgrenze des LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone) wurde auf Grundlage der Daten des Landesamtes für Umwelt (Stand 2017) eingetragen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat Schollbrunn hat in der Sitzung vom 13.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans und die Namensänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2017 hat in der Zeit vom 25.09.2017 bis 11.10.2017 stattgefunden.  
  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2017 hat in der Zeit vom 25.09.2017 bis 11.10.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung 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 Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis..... öffentlich ausgelegt.

Im Zeitraum der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 S. 2 BauGB im Zeitraum vom ..... bis ..... ins Internet eingestellt.

4. Die Gemeinde Schollbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Schollbrunn, den .....  
Kohlroß, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

5. Das Landratsamt Main Spessart hat die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Bescheid vom .....AZ .....gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

6. Ausgefertigt  
Schollbrunn, den .....  
Kohlroß, 1. Bürgermeister(in) (Siegel)

7. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB /Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans 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 wird hingewiesen.

Schollbrunn, den .....  
Kohlroß, 1. Bürgermeisterin

<p><b>BAUHERR</b> <b>Gemeinde Schollbrunn</b> Zur Kartause 1 97852 Schollbrunn</p>		
<p><b>PROJEKT</b> <b>1. Änderung Bebauungsplan Sondergebiet Hotel in Bebauungsplan Mischgebiet Herrengrund</b> Fl.-Nr. 198 (Tfl.), 539 (Tfl.), 566/3 (Tfl.), 566/4, 566/5, 576/1 und 576/2 (Tfl.)</p>		
<p><b>ENTWURF</b></p>		<p>MASZSTAB 1:1000</p> <p>BV-NR. / BLATT-NR. 4121</p>
<p><b>BAULEITPLANUNG</b></p>		<p>PLANSTAND</p> <p>GEZ. / DATUM MB / NB 13.09.2017 geändert 18.10.2017</p>
<p><b>Dietz und Partner</b> Landschaftsarchitekten BDLA Büro für Freiraumplanung GbR</p>		<p><b>Dietz und Partner GbR</b> Landschaftsarchitekten BDLA Engenthal 42, 97725 Elfershausen Tel. 09704/602180 Fax 09704/60218-9 info@dietzpartner.de www.dietzpartner.de</p>
<p>Datei: 4121_Entwurf.dwg</p>		<p>Plotdatum: 23.10.2017</p>