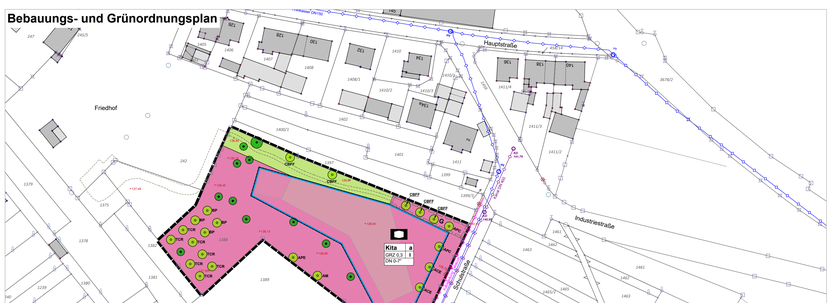
# Bebauungs- und Grünordnungsplan




Änderungen und Ergänzungen zum Vorentwurfsstand wurden blau hervorgehoben

## Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach
§ 9 **des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und
der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802).

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

1.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,30 festgesetzt.

1.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

**2. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

a Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen bis 75,0 m zulässig.

**3. Baugrenze (§ 23 BauNVO)**
Stellplätze und ihre Zufahrten, Wege sowie sonstige verfahrensfreie Bauvorhaben, die der Ausgestaltung der Freifläche dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die zu erhaltenden Bäume nicht beeinträchtigt werden.
Für sonstige verfahrensfreie Bauvorhaben gilt die Obergrenze von insgesamt maximal 45 m².

**4. Flächen für den Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
hier: Kindertagesstätte

Der Fläche für Gemeinbedarf wird der Schutzgrad eines Mischgebiets zugeordnet.

**4. Öffentliche Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ohne genaue Lagefestlegung die Anordnung eines befestigten Weges in einer Breite von maximal 1,5m zur Schaffung einer Verbindung vom Friedhof bis zur Schulstraße zulässig.

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

5.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen (Maßnahme IX gemäß Grünordnungsplan)
Die im Plan dargestellten 24 Bäume sind gemäß der Kennzeichnung entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind entsprechend der Freiflächenplanung zu wählen.

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mindestens 8 m² unversiegelte Baumscheibenfläche) zur Verfügung zu stellen. Zu allen Pflanzungen gehört eine den Wuchs fördernde Unterhaltung und bei Ausfällen der Ersatz durch entsprechende Nach-pflanzungen innerhalb eines Jahres.

Pflanzlisten
**Bäume**
**Hochstämme, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18**

| Symbol | Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|---|
| ACE | Acer campestre 'Elsrijk' | Kegel-Feldahorn |
| AM | Acer monspessulanum | Französischer Ahorn |
| APC | Acer platanoides 'Cleveland' | Spitz-Ahorn |
| APE | Acer platanoides 'Emerald Queen' | Spitz-Ahorn |
| BP | Betula pendula | Sand-Birke, Weiß-Birke |
| CBFF | Carpinus betulus 'Frans Fontaine' | Hainbuche, Hagbuche, Weißbuche |
| TCR | Tilia cordata 'Rancho' | Kleinkronige Winter-Linde |

Pflanzung und Pflege
Nach der Pflanzung sind die Bäume mit je 3 Einzelpfählen (Pfahllänge 200-250 cm) zu verankern. Die Pflegeverpflichtung gilt für mind. 25 Jahre.
Pflegemaßnahmen sind an den vorhandenen Bäumen durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:
- Die Stämme sind mit geeignetem weißem Stammschutz zu streichen und zusätzlich mit Bambusmatten oder ähnlichem gegen Sonneneinstrahlung zu schützen.
- Die Bäume sind mindestens 5 Jahre zu wässern.
- Bei den neu gepflanzten Bäumen ist neben der Fertigstellungspflege auch eine Entwicklungspflege durchzuführen.

5.2 Artenschutz

5.2.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna

5.2.1.1 zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen
- Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG). Diese Maßnahme ist maßgeblich für Bäume ohne Lebensraumstrukturen wie Höhlen etc. Für die Biotopbäume ist der Fällzeitraum vom 11. September bis 31. Oktober zu beachten.
- Vor Durchführung der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein geringes Restrisiko eines Fledermausvorkommens zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen:
  - Nochmalige Untersuchung der Rindenspalten, Astlöcher etc. auf mögliche Wohnstätten durch geeignetes Fachpersonal mittels Endoskopkamera. Nicht besetzte Gehölze sind sofort zu roden. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Höhlen etc. zu verschließen (Fledermäuse müssen jedoch das Quartier verlassen können, ein Einflug jedoch verhindert werden). Der Verschluss kann ab 8. September mit einem Vorlauf von mindestens 7 Tagen zur Fällung angebracht werden. Die Rodung der Bäume kann erst erfolgen, wenn die Quartiere verlassen wurden.
  - Die Stammabschnitte mit den Astlöchern etc. sind soweit wie möglich oberhalb der entsprechenden Lebensraumstrukturen abzusägen. Der Stamm möglichst kurz über dem Erdboden zu entfernen. Dabei ist darauf zu achten, dass diese nicht auf dem Boden aufschlagen. Die Stammabschnitte sind nach der Fällung am Standort eine Nacht zu lagern, um möglichen übersehenden Tieren ein Entkommen zu gewährleisten. Die Habitatstrukturen in den Stammabschnitten müssen frei liegen um ein Ausfliegen o.Ä. zu ermöglichen. Danach sind diese zum neuen Standort zu verbringen.
  - Die versetzten Stammabschnitte verbleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort. Je nachdem wohin die Stammabschnitte verbracht werden, werden diese entweder an bestehende Bäume gebunden. Dabei ist dauerhaftes Bindematerial (Baumgurte aus dem Forstbedarf) zu verwenden und die Stammabschnitte so am Baum anzubringen, dass dieser nicht geschädigt wird. Ferner können die Bäume an Pfosten befestigt werden. Die Pfosten bestehen aus Metallrohren, Ø 10 cm, Länge je nach Stammabschnitt. Die Pfosten werden in einem Punktfundament (40 x 40 x 60 / l x b x h) Beton, C 12/15, XC4, fixiert. In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass die Stammabschnitte stehend angebracht werden.
- Gehölzbereiche sind vor Rodung noch einmal auf Lebensraumstrukturen zu untersuchen: hierfür ist es erforderlich, dass ein Fachplaner vor Ort ist und die Gehölze Stück für Stück gerodet werden.
- Bei den Baumaßnahmen sind die angrenzenden Bäume bzw. Sträucher während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

Hinweis zur Erstellung des Lattenzaunes
Der optimale Schutz von Bäumen und Sträuchern ist es ein ausreichender Abstand zu diesen einzuhalten. Hierfür ist der Kronenbereich, möglichst zuzüglich 1,5 m zu allen Seiten, einzuhalten. Um dies zu gewährleisten, ist dieser Bereich durch einen stabilen Zaun vor den Auswirkungen der Baumaßnahmen zu schützen. Der Zaun hat eine Mindesthöhe von 2,00 m, mindestens 8 Querriegel aus Brettern (Mindestbreite 10 cm) und ist ortsfest zu installieren. So werden der Wurzelbereich und Baumstämme bzw. Gehölze wirksam geschützt. Nähere Informationen unter: www.galk.de (Baumschutz auf Baustellen).

5.2.1.2 Baufeldfreimachung
Die Wiese ist bis zum Bau der Kindertagesstätte weiterhin zu beweiden. Totholz (z.B. bei Astabbruch oder Umfallen eines Baumes) ist in die Ausgleichsflächen zu verbringen.

5.2.1.3 Insektenschonende Beleuchtung
Für die Beleuchtung ist eine insektenschonende Beleuchtung im Sinne des § 41 a Abs. 1 BNatschG vorzusehen. Diese beinhaltet warmweißes Licht bzw. einer Farbtemperatur mit 2.700 bis max. 3000 Kelvin, nach unten gerichteter Beleuchtung zur Vermeidung von Streulicht und weiterer Lichtverschmutzung.

5.2.1.4 Maßnahmen
Die CEF- / FSC-Maßnahmen bzw. populationsstützenden Maßnahmen II, III und VI sind umgehend durchzuführen. Die Umsetzung von Bäumen und Entfernung des Gehölzbereiches (Maßnahme I) mit Lebensraumstrukturen werden im Herbst 2024 umgesetzt. Die aus der Nutzung zu nehmenden Bäume (Maßnahme V) wurden bereits aus der Nutzung genommen. Die Ausgleichsflächen (Maßnahme VII und VIII) sind zeitnah umzusetzen.
Die Eingrünungsmaßnahme IX ist spätestens in der nach Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Alle Maßnahmen mit GPS-Standortdaten für Fledermaus-, Vogelkästen, sämtliche markierten Bäume und den geschaffenen Ausgleichsflächen sind zu dokumentieren und in einem Kurzbericht der unNB vorzulegen.

## Externe Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen (MaierLandplan)

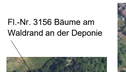
M 1:5000

**M I**
Anbringungsorte der gefällten / zu fällenden Biotopbäume auf den Fl.-Nr. 3216, 3216 / 13, 3223 und 3278

**M II, III, (IV)**
Anbringung und Unterhalt von Fledermaus- und Vogelkästen
Fl.-Nr. 3133 Bäume am Waldrand entlang des Weges

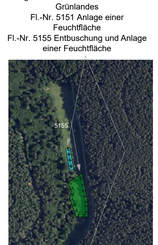



Fl.-Nr. 3156 Bäume am Waldrand an der Deponie



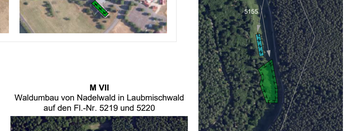

Fl.-Nr. 1389 Schulgebäude

**M VIII**
Anlage zweier Feuchtflächen / Teiche und Entbuschungsmaßnahmen mit Anlage eines artenreichen extensiven Grünlandes
Fl.-Nr. 5151 Anlage einer Feuchtfläche
Fl.-Nr. 5155 Entbuschung und Anlage einer Feuchtfläche




**M V**
Bäume aus der Nutzung nehmen auf den Fl.-Nr. 5171, 5172, 5202, 5203

**M VII**
Waldumbau von Nadelwald in Laubmischwald auf den Fl.-Nr. 5219 und 5220




**M I** Maßnahme I: Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen auf die Fl.-Nr. 3216, 3216/13, 3223 und 3278, Gemarkung Dorfprozelten
13 Biotopbäume aus dem Planungsgebiet werden mit dem Stamm umgesetzt und an bereits bestehende Bäume angebracht (mit z.B. Baumgurt). Diese bleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort, es sei denn der Anbringungsbaum wird vorher zerstört. Dann muss der Biotopbaum an einen neuen Standort verbracht werden.
Der Biotopbaum 19 ist inklusive Wurzel mit einem Bagger umzusetzen, so dass der Verlust an Mulm möglichst gering ist.
Die Biotopbäume werden auf die Fl.-Nr. 3216, 3216 / 13, 3223 und 3278, Gemarkung Dorfprozelten, versetzt. Die Flächen bzw. Bäume für die Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und befinden sich im Besitz der Gemeinde Dorfprozelten. Nach Umsetzung der Maßnahme sind diese mit einem Bericht, Fotodokumentation und Standorten (Shape) innerhalb von zwei Monaten der UNB, Landratsamt Miltenberg zu melden.

**M II** Maßnahme II: Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen an Bäume auf den Fl.-Nr. 1389, 3133, 3156, Gemarkung Dorfprozelten
Um den Verlust der Lebensraumstrukturen für Fledermäuse zu kompensieren, werden insgesamt 34 Kästen auf den Fl.-Nr. 1389, 3133 und 3156 an bestehenden Bäumen an Waldrändern aufgehängt. Die Fledermauskästen werden angebracht, anschließend die Bäume markiert und die GPS-Daten eines jeden Kastens aufgenommen. Für jede angefangene Fledermauskasten-Gruppe von 5 Kästen muss ein Vogelkasten nahe der Fledermauskästen aufgehängt werden, um einer Fehlbelegung entgegenzuwirken. Die Maßnahme wird vor Durchführung mit dem Büro MaierLandplan abgestimmt.

Fledermaus: Rundkästen als Ersatz für Höhlen und Astlöcher
- 3 Stück „Fledermaushöhle 2F (universell)" oder vergleichbar
- 3 Stück „Fledermaushöhle 2FN (speziell)" oder vergleichbar
- 3 Stück „Kleinfledermaushöhle 3FN oder vergleichbar
- 3 Stück „Fledermaus-Großraumhöhle 3FS" oder vergleichbar
- 3 Stück „Fledermaus-Großraumhöhle 1FS (universal)" oder vergleichbar

Alternative 1:
- 5 Stück „Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 12mm"
- 5 Stück „Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 14mm"
- 5 Stück „Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 18mm"

Alternative 2:
- 5 Stück „Fledermaus-Koloniekasten"
- 5 Stück „Fledermaus-Rundkasten"
- 5 Stück „Fledermaus-Rundkasten mit abnehmbarem Holzeinsatz"

Fledermaus: Flachkästen als Ersatz für Rindenrisse und -spalten
- 15 Stück „Fledermausflachkasten 1FF" oder vergleichbar,

Alternative 1: „Fledermaus Spaltenkasten nach Dr. Nagel"
Alternative 2: „Fledermaus-Flachkasten mit seitlicher Kontrollluke"

Fledermaus: Überwinterungshöhle
- 4 Stück „Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW" oder vergleichbar,

Alternative 1: „Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig"
Alternative 2: „Fledermaus-Winterschlafkasten".

**M III** Maßnahme III Maßnahme III: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen auf den Fl.-Nr. 1389, 3133, 3156, Gemarkung Dorfprozelten
Für jede fünfer Gruppe der Fledermaus-Rundkästen ist je ein Vogelkasten in der unmittelbaren Nähe aufzuhängen. Damit soll zum einen das Risiko einer Fehlbelegung der Fledermauskästen durch Vögel reduziert und zum anderen die Wahrscheinlichkeit für die Annahme des Rundkastens durch die Fledermäuse erhöht werden. Die Anzahl wird auf die Vogelkästen, die als Kompensation für den Verlust der Lebensraumstrukturen (potentielle Brut-höhlen) aufzuhängen sind (Maßnahme IV), angerechnet. Insgesamt müssen sieben Vogelkästen aufgehängt werden.

Vogelkästen
- 2 Stück „Nistshöhle 1 B" oder vergleichbar
- 2 Stück „Nistshöhle 2M" oder vergleichbar
- 1 Stück „Meisenkasten 2 GR" oder vergleichbar
- 1 Stück „Halbhöhle Typ 2H" oder vergleichbar
- 1 Stück „Nischenbrüterhöhle 1N" oder vergleichbar

**M IV** Maßnahme IV: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen
Für den Verlust von Vogel-Brutstätten sind insgesamt fünf Vogelkästen aufzuhängen. Da bereits für die Maßnahme III sieben Exemplare vorgesehen sind, sind für diese Maßnahme keine weiteren Vogelkästen aufzuhängen, da die Vogelkästen aus Maßnahme III anrechenbar sind.

**M V** Maßnahme V: Bäume aus der Nutzung nehmen
Die Gemeinde Dorfprozelten verfügt über eigenen Wald. Hier werden insgesamt 12 Bäume aus der Nutzung genommen und als Biotopbäume markiert und durchnummeriert. Es wurden 15 Biotopbäume auf den Fl.-Nr. 5171, 5172, 5202 und 5203, Gemarkung Dorfprozelten, aus der Nutzung genommen.
Sollte ein Baum z.B. durch Windwurf ausfallen, ist ein Ersatzbaum entsprechend festzulegen. Die GPS-Daten sind aufzunehmen und in einer Shape Datei ebenfalls in einem Kurzbericht der unteren (LRA Miltenberg) und oberen Naturschutzbehörde zu melden.

**M VI** Maßnahme VI: Anbringen von Nistkästen für xylobionte Käfer
Für den Verlust von Mulmhöhlen sind vier Nistkästen mit Substrat für xylobionte Käferarten aufzuhängen. Die Kästen sollten an Bäume angebracht werden. *Die genauen Orte stehen bei der Fertigstellung des Umweltberichtes (12.6.24) noch nicht fest und werden nachgereicht.*
Die Beschreibung der Kästen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.2.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dem Eingriff durch die geplante Bebauung werden folgende Maßnahmen auf externen Flächen zugeordnet:

**M VII** Maßnahme VII: Waldumbau von Nadelwald in Laubmischwald auf den Fl.-Nr. 5219 und 5220, Gemarkung Dorfprozelten
Bestand: Die vorgesehenen Flächen sind zurzeit kahlgeschlagen. Vor dem Kahlschlag waren die Flächen überwiegend mit Fichten, durchsetzt mit vereinzelten Kiefern und Lärchen, bewachsen.
Zielsetzung: Eine Fläche von ca. 2500 m² (Fl.-Nr. 5219) und ca. 7500 m² (Fl.-Nr. 5220) Wald soll in einen naturnahen Laubmischwald alter Ausprägung umgebaut werden. Insgesamt soll auf dem Hektar 75 % Trauben-Eiche und 25 % Mischbaumarten aus Hainbuche und Linde gepflanzt werden. Es besteht eine Pflegeverpflichtung für die Gemeinde Dorfprozelten. Die Maß-nahmen sind mit dem zuständigen Revierförster abzustimmen.
Erstgestaltungsmaßnahmen
- Die vorgesehenen Flächen werden mit den oben genannten Arten bepflanzt.
- Alle Flächen werden gegen Wildverbiss eingezäunt.
- Sollten Arten ausfallen werden diese in den ersten beiden Jahren durch eine Neupflanzung ersetzt.

Kulturpflege
- Einmal im Jahr (Sommer: Juni / Juli) werden die Flächen gemäht, um die Begleitvegetation wie Gras, Himbeeren und vor allem Brombeeren, zu unterdrücken. Der Schnitt ist abhängig von der jeweiligen Witterungs- und Wuchssituation. Geringer Anflug von Pappel oder Birke kann toleriert werden.
- Die Pflege auf der gesamten Fläche ist die ersten fünf bis sechs Jahren durchzuführen.
- Abhängig von der Begleitvegetation ist die Maßnahme weiter durchzuführen, bis sich die die gepflanzten Laubbäume soweit entwickelt haben, dass Sie nicht mehr überwachsen werden können.
- Die Zäune sind auf Schäden zu kontrollieren und bei Bedarf auszubessern.

**M VIII** Maßnahme VIII: Anlage zweier Feuchtflächen / Teiche und Entbuschungsmaßnahmen mit Anlage eines artenreichen extensiven Grünlandes auf den Fl.-Nr. 5151 und 5155, Gemarkung Dorfprozelten
Bestand: Die Flächen mit den Fl.-Nr. 5151 und 5155 sind zum Teil Wald, Wiesen und eine vorgesehene Fläche überwiegend mit Brombeeren verbuscht.
Zielsetzung: Um die Artenvielfalt in den Waldgebieten zu fördern und die Strukturvielfalt zu erhöhen werden zwei Teiche (Länge 50 m, Breite 10 m) auf je einer der Flur-Nummern angelegt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.000 m². Auf jeder Flur-Nummer wird eine Fläche von ca. 500 m² eine Bodenmulde ausmodelliert. Im Umfeld der zukünftigen Feuchtfläche auf der Fl.-Nr. 5155 werden zusätzlich ca. 3000 m² entbuscht (Brombeeren) und zu mäßig extensiv genutztem artenreichen Grünland entwickelt. Mit der angelegten Mulde wird die Entwicklung von unterschiedlichen Wassertiefen, Verlandungsbereichen, Flachwasserzonen und wärmebegünstigte, trockenere Böschungen angestrebt. Die Tiefe beträgt max. 1,00 m.
Der anfallende Oberboden wird im nahen Umfeld verteilt und bietet als Sukzessionsfläche eine weitere Lebensraumstruktur. Die Geländemodellierung wird vor Ort in Absprache mit der Naturschutzbehörde und dem Planungsbüro MaierLandplan abgestimmt. So wird mit der Umwandlung für ans Wasser gebundene Lebewesen in verschieden strukturierte Feuchtflächen Lebensraum geschaffen (Trittsteinbiotop).
Für die Anlage der Feuchtflächen ist bei der uNB ein kurzer Antrag für eine naturschutzfachliche Erlaubnis zu stellen.

Pflege und Unterhaltung der Feuchtflächen
- Die Flächen sind von der Gemeinde Dorfprozelten zu pflegen, d.h. von unerwünschter Sukzession freizuhalten.
- Bedarfsweise Entlandungsmaßnahmen an der Feuchtfläche
- Entfernung von Gehölzsukzession auf offenen Uferflächen
- Entfernung von Gehölzaufwuchs auf den Freiflächen
- Eine Sukzession im weiteren Umfeld mit Buche und Eiche wird zugelassen

Pflege und Unterhaltung des artenreichen extensiv genutzten Grünlandes
- Zunächst sind die Gehölze zu entfernen
- In den ersten zwei Jahren ist die Fläche während der Vegetationszeit zu mulchen: April / Mai und Ende Juni / Anfang Juli. Dabei ist der Gehölzaufwuchs zu berücksichtigen. Das Mulchmaterial ist zu entfernen.
- Nach dieser Zeit ist die Wiese einmal im Jahr zu mähen, und zwar nicht vor dem 15. Juni. Ein zweiter Schnitt ist zulässig.
- Das Mähgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Es erfolgt kein Herbizideinsatz und keine mineralische Düngung sowie keine Gülleausbringung. Die Ausbringung von Festmist ist zulässig.
- Eine Beweidung der Fläche ist ebenfalls möglich.

5.2.3 Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und integrierter Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsplanung
Die im Bericht des Planungsbüros MaierLandplan vom 12.06.2024 formulierten Maßnahmen sind integraler Bestandteil dieses Bebauungsplans und verbindlich umzusetzen.

5.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Geeignete Dachflächen, einschließlich jener, die mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden, sind mit einem mind. 10cm starken Aufbau extensiv mit gebietsheimischem Saatgut zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer flächendeckenden Gras-/Kraut-Vegetation herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

5.4 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
5.4.1 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone ist zu bevorzugen.
Alternativ ist das Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser z.B. für die Toilettenspülung zu nutzen. Der Überlauf der Zisterne ist auf dem Grundstück zu versickern.
Sofern durch Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist, darf der Überlauf der Zisterne in den Mischwassersammler eingeleitet werden.
Dachflächen, die an die Zisterne angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

5.4.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
G Gehrechte
Es werden Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit auf einem mindestens 2m breiten Streifen festgesetzt - Lage unverbindlich.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

**1. Dachgestaltung**
Für das Hauptgebäude sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7° zulässig.

## C. Hinweise

**1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denk-malschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind demnoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.
Sollten sich dabei konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

**3. Bodenschutz**
3.1 Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwenden. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungsbzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.
3.2 Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwen-den. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de <http://www.rc-baustoffe.bayern.de>. Wird im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial als mineralischer Ersatzbaustoff für technische Bauwerke verwendet, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) unmittelbar zu beachten.
3.3 Soll für Geländemodellierungen Bodenmaterial verwendet werden, das nicht von der Anfallstelle stammt, so hat dieses ebenfalls den Anforderungen ErsatzbaustoffV zu genügen.
3.4 Bei unbelastetem Bodenmaterial, das nicht am Ort des Anfalls wieder eingebaut wird, handelt es sich grundsätzlich um Abfall. Dieses ist vorrangig einer schadlosen und ordnungsgemäßen Verwertung, andernfalls einer gemeinwohlverträglichen Beseitigung zuzuführen.
3.5 Für die während Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind die Regelungen der §§ 8 ff. GewAbfV zu beachten. Insbesondere sind die Abfälle getrennt zu sammeln und zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwertung oder dem Recycling zuzuführen.

**4. Schutz des Grundwassers**
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

**5. Niederschlagswasser**
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (TRENOG) sind zu beachten.
Bei Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

**6. Kampfmittel**
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

**7. Immissionsschutz**
Schalltechnische Orientierungswerte
Die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebiets gemäß DIN 18005 betragen tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm.

**8. Meldung der Ausgleichsflächen**
Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken gesichert sein. Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune mit dem erforderlichen Formblatt zusammen mit einem Lageplan 1:5000 oder 1:10.000 dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu melden. Dies ist auch online unter folgendem Link möglich:
<https://www.oefk.bayern.de/oeko/JSPs/0aanmeldung.jsp>

**9. Versorgungsleitungen**
In direkter Nähe der Geltungsbereichsgrenze verlaufen in der öffentlichen Parzelle 1209 (Schulstraße) Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der Bayernwerk Netz GmbH. Die Schutzstreifen von 1,0m beiderseits der Leitungsachse berühren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
9.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
9.2 Die Hinweise im Merkblatt der Bayernwerk Netz GmbH zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen sind zu beachten. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Handlungsweise, Bebauung, sowie Nutzung bzw. Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und befwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

**10. Stellplatzsatzung**
Abweichend von § 4 Nr. 9 der Stellplatzsatzung wird folgende Regelung getroffen:
Die Stellplätze entlang der Schulstraße dürfen direkt von der Straße aus angefahren werden.

Im Übrigen ist die zum Zeitpunkt der Zulassung des Bauvorhabens gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Dorfprozelten zu beachten.

**11. Plangrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024".

vorhandene Gebäude
geplantes Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenze
+140,43 Bestandshöhen in m NHN
KD 140,68 Kanaldeckelhöhen
Hy Hydrant
Bestehender Abwasserkanal
Bestehende Wasserversorgungsleitung
Bestehende Niederspannungskabelleitung Bayernwerk Netz GmbH
Bestehendes Telekommunikation