



- A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Zum Marienhof'
 - GE** Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO
 - Baugrenze
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - 1,6 Geschosflächenzahl
 - o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
 - II maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
 - Straßenverkehrsfläche, mit schematischer Darstellung des vorgeschlagenen Schrammbords
 - Straßenbegrenzungslinie
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Fläche für Abwasseranlage: Regenrückhaltebecken
 - Grünflächen
 - ◇ Ausgleichsmaßnahme
 - Erhaltungsgebot bestehender Bäume
 - Mindestens drei Laubbäume i.H.v. Ordnung pro 2500 m² Grundstücksfläche, ohne Standortbindung, Mindestgröße: Laubbäume bzw. Obstbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xw), Stammumfang (STU) 14-16 cm, gemäß Auswahlliste
 - Wildobstbaum/Obstbaum, ungefährer Standort, Mindestgröße: Wildobstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, Obstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 8-10 cm, z.B. gemäß Auswahlliste
 - 3-5 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Sträuchern (v.Str), 2 x verpflanzt, 70-90 cm und zwei Bäume als Heister (Hei.), 3 x verpflanzt, 125-150 cm, gemäß Auswahlliste
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
 - Blühstreifen
 - Geteide (kein Mais)
 - Luzerne
 - Graben
- B) Zeichnerische Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - 55 Grundstücks- und Flurnummern
 - Füllschema der Nutzungsschablone
 - Baudenkmal D-6-79-174-35 (nachrichtliche Übernahme)
 - Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: 20-kV-Kabelanlage der N-ERGIE Netz GmbH mit Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsmittellinie
 - Kommunikationsleitung unterirdisch, hier: Telekommunikation der Telekom Deutschland GmbH mit Schutzzonenbereich von 0,5 m beiderseits der Leitungsmittellinie
 - Vogelschutzgebiet 'Ochsenfurter und Offenheimer Gau und Gäulandschaft nördlich Würzburg' (nachrichtliche Übernahme)
 - Biotop (Flachland) mit Nummer (nachrichtliche Übernahme)
 - Ökotopterrasse aus der Flurbereinigung (nachrichtliche Übernahme)
- C) Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO zulässige Betriebszeiten werktags 6-22 Uhr, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Gewerbegebiet (GE): GRZ 0,8, GFZ 1,6, maximal 2 Vollgeschosse
 - Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Gesamthöhe darf max. 12,00 m vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, inklusive Aufbauten, an der Oberseite der Dachaufbeträge.
 - Zulässige Ausführung der Hauptgebäude**
 - 3.1 Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelmetalldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.
 - Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude**
 - 4.1 Stellplätze für Besucher und Beschäftigte der Gewerbebetriebe sind gemäß GasStellV auf den Grundstücken vorzusehen.
 - Einfriedungen**
 - 5.1 Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen vorgesehen, dürfen sie max. 2,50 m hoch ausgeführt werden, oder als lebende Einfriedung aus Heckensträuchern angelegt sein. Alle Zäune müssen eine Bodentiefe von min. 0,10 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht erlaubt. Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.
 - Außenbeleuchtung**
 - 6.1 Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spekttralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeignetem inkektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K).

- Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Dauerhafte Beleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen sind auf die zulässigen Betriebszeiten zu beschränken (C) 1.1)
- Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsflächen A1 und A2 werden mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan 'Zum Marienhof' zugeordnet, diese liegen innerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 1171.

A1: Ausgleichsmaßnahme 'Streubstweisse aus heimischen Obstbäumen und Wildobstbäumen mit landschaftlichen Hecken'

Ziele:

 - Herstellen eines Extensivgrünlandes
 - Herstellen einer Streubstweisse aus Wildobstbäumen und heimischen Obstbäumen, gemäß Auswahlliste (C) 8.7)
 - Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken, gemäß Auswahlliste (C) 8.6)

Maßnahmen:

 - Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung Grundmischung Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 70% Gräser / 30% Kräuter, Saatgut als Breitsaat mit maximal 3 g pro m²
 - Pflanzung von Wildobstbäumen, durchmischt mit Obstbäumen
 - Bei der Anpflanzung von Obstbäumen hat ein jährlicher Pflegeschnitt zu erfolgen.
 - Pflanzung einer 3-5 zelligen, freiwachsenden Landschaftshecke gemäß Pflanzschema
 - Erhaltung von 2-3 Brochstreifen mit einer Breite von 2 m und einer Länge von ca. 20 m über den Winter
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
 - Jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alterierenden Brochstreifen auf der Fläche
 - Vor der geplanten Ansaat muss die Fläche frühzeitig gepflügt werden und über eine Vegetationsperiode durch Schwarbrache bzw. durch eine mehrmalige (je nach Witterungsverlauf 3-6 Bearbeitungsgänge) regelmäßige Bodenbearbeitung mit Grubber jeweils beim Einsetzen der Selbstbegrünung im vegetations-freien Zustand gehalten werden.

A2: 'Naturnahe Regenrückhaltebecken'

Ziele:

 - Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit vorwiegend flachen Uferzonen
 - Entwicklung eines artreichen Extensivgrünlandes

Maßnahmen:

 - Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit möglichst flachen Ufern und in organischen Formen sowie mit wechselnden Böschungseignungen anzulegen. Ansaat mit Regio-Saatgutmischung wie Blumen- bzw. Fettwiese, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7 (30% Kräuter / 70% Gräser), Saatgut als Breitsaat mit maximal 3-4 g pro m²
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz.
 - In den ersten drei Entwicklungsjahren 2-malige Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt ab Ende Juli in Teilflächen, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alterierenden Brochstreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr.
 - Danach jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab September, Erhalt von jährlich alterierenden Brochstreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr.

Die Ausgleichsfläche A3 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan 'Zum Marienhof' zugeordnet, diese liegt außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 5720.

A3: 'Ausgleichsfläche mit feldcharakterfördernder Bewirtschaftung'

Ziele:

 - Einrichtung und dauerhafte feldcharakterfördernde Bewirtschaftung
 - extensive Bewirtschaftung
 - Erhöhung der Dichte an Feldhamsterebauten im Vergleich zu herkömmlich bewirtschafteten Flächen

Maßnahmen zur Feldcharakterfördernden Bewirtschaftung entsprechend dem Bewirtschaftungskonzept des Feldhamster-Hilfsprogramms des LUL:

 - wechselnde streifenförmige Bewirtschaftung mit Blühstreifen, Geteide (kein Mais), Luzerne
 - Feldarbeiten nur am Tag
 - Kein Einsatz von Rodentiziden, Insektiziden und Herbiziden
 - Geteidedestellen:
 - Jährliche Neuansaat der Geteidedestellen
 - Diese bleiben bis zum 1. Oktober unbesenzt
 - Ab 1. Oktober dürfen die Geteidedestellen besenzt, gemulcht oder flach bearbeitet werden
 - Ab 15. Oktober ist auch flaches Pflügen zulässig
 - Luzernestreifen:
 - 2 Schnitte pro Jahr, wobei die Luzerne 1x im Jahr zum Blühen kommen sollte
 - Blühstreifen:
 - Schrägschnitt im Ansaatjahr ist erlaubt
 - Die Blühstreifen werden 1x pro Jahr zwischen dem 15. Februar bis 15. März zu 50% gemulcht- Grünordnung**
 - 6.1 Pflanzensatz: Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den 'Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen'. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen. Verwendung von ausschließlich standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen für Bepflanzungen
 - 6.2 Pflanzenauswahl und Wurzelturm: Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelturm (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
 - 6.3 Pflanzpflichten auf gewerblich genutzten Flächen
 - Auswahlliste Hochstamm z.B.:
 - Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Birke, Mehlbeere, Walnuss
 - Apfel: Rote Sternreife, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbapfel, Gewürzäpfel, Haukapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglinds, Pilot, Rewena
 - Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue
 - 6.4 Vollzugsfrist: Die privaten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzenmaßnahmen und Einsetzungen hat die Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansaatzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.
 - 6.5 Es ist ausschließlich einheimisches und standortgerechtes Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
 - 6.6 Auswahllisten landschaftliche Hecken:

Stäucher v.Str., 2 x verpflanzt, 70-90 cm:	Hochstamm, 2 x v. mDb, STU 10-12 cm:
Ca Pinus sylvestris	PA Pinus avium
Cm Cornus mas	- Kornelkirsche
Cr Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cs Cornus sanguinea	- Hartriegel
Ps Prunus spinosa	- Schlehe
Rh Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Ro Rosa spec.	- Heimische Wildrose
Sn Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lx Lonicera xylosteum	- Heckenrösche
Vi Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

- Pflanzschema 3-5-zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
- | | | | | | | | | | | | | |
|----|----|-------|----|----|----|----|----|-------|----|----|----|----|
| Cm | Ca | Ro | | | Sn | Ca | | | Ps | Cm | Cm | |
| Ca | Cm | Vi | Vi | Cs | Rh | Sn | Ca | Cr | Ps | Ps | Cm | Ro |
| Cm | Cm | PA/SD | Cs | Cs | Ca | Lx | Lx | ST/PP | Ro | Ro | | |
| Cr | Cr | Ps | Cs | Rh | Cs | Sn | Lx | Lx | Vi | Vi | Rh | Ps |
| Cr | Ps | Ps | | | Rh | Sn | Ro | | | Sn | Ps | |
- 8.7 Auswahlliste Wildobstbaum/Obstbaum:
- Vogelkirsche, Holzbirne, Wildbirne, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere
 - Apfel: Rote Sternreife, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbapfel, Gewürzäpfel, Haukapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglinds, Pilot, Rewena
 - Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue
 - Walnuss
- Artenschutz**
 - 9.1 Die Baufeldreife der landschaftlichen Flächen hat unter der Herstellung einer Schwarbrache (eingebener und vegetationsfreier Zustand) spätestens bis zum 1. März im Jahr des Baubeginns zu erfolgen.
 - 9.2 Es ist ein Aufrechterhalten durch Grubbern und Einbringen etwa alle 4 Wochen bis zur Umsetzung der Baumaßnahmen erforderlich.
 - Textliche Hinweise**
 - 1.1 **Denkmalschutz**

Nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern, Bestandteilen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Fundgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Würzburg als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
 2. **Unverschmutztes Oberflächenwasser**

Das unverschmutzte Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überlauf zum Sickeranlagen oder in dem geplanten naturnahen Regenwasserrückhaltebecken aufgefördert werden.
 3. **Verschmutztes Oberflächenwasser**
 - 3.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 4. **Drainagen**
 - 4.1 Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.
 5. **Wasserversorgung**
 - 5.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie W 400-1, zu beachten.
 6. **Schutz vor Grundwasser**
 - 6.1 Der Grundwasserschutz auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserchwankungen von ca. 1m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagerwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 7. **Entwässerung**
 - 7.1 Die Straßenoberfläche stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986-100 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalkonstau zu sichern.
 - 7.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
 - 7.3 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Prosselshiem ist zu beachten.
 8. **Brandschutz**
 - 8.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BaySto hingewiesen.
- Prosselshiem, 19.02.2024
- Ingenieurbüro für Bauwesen Für die Gemeinde:
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg
Bürgermeister
Birgit Böger, 1. Bürgermeisterin



Übersichtskarte unmaßstäblich

Gemeinde Prosselshiem
Püssensheim
Landkreis Würzburg
Bebauungsplan 'Zum Marienhof'
M = 1: 1000

Verfahrensvermerk	
1.	Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans 'Zum Marienhof' für ein Gewerbegebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Datierung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans 'Zum Marienhof' _____ stattgefunden.
3.	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4.	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.
5.	Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6.	Die Gemeinde Prosselshiem hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan 'Zum Marienhof', gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
	Prosselshiem, den _____
	Birgit Böger, 1. Bürgermeisterin
6.	Ausgefertigt
	Prosselshiem, den _____
	Birgit Böger, 1. Bürgermeisterin
7.	Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zur Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Estenfeld, Untere Rittstöße 6, 97230 Estenfeld, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
	Prosselshiem, den _____
	Birgit Böger, 1. Bürgermeisterin