Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

I. Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990

Asphaltierte Strassenverkehrsfläche

Verkehrsflächen mit Straßenpflaster

geplanter Baumstandort als Straßenbaum ohne Standortbindung

Mehrzweckstreifen mit versickerungsfähiger Oberfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz (Kleinkinder)

offene Bauweise

ED — Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

GRZ = 0,35 — Grundflächenzahl max. zulässig 0,35

GFZ = 0,6 — Geschoßflächenzahl max. zulässig 0,6

Die so gekennzeichnete Fläche zwischen der Grundstücksgrenze an der Kreisstraße WÜ-3 bis zur 15.00m Anbauverbotszone darf nicht für die Berechnung der Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl zum Bauland (auf die Grundstücke) angerechnet werden.

Zu- und Ausfahrtsverbot im Bereich Kreisstraße WÜ 3

mit Leitungsrechten belastete Flächen, hier für die best. Wasserleitung NW 200 Fernwasserversorgung Franken. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 6.00m, davon je 3.00m beidseits der Leitungsachse.

Retentionsmulden zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser.

Bei den ⊕ gekennzeichneten Gebäuden ist die Kellerentwässerung nur mit einer Hebeanlage möglich

Anbauverbotszone zur Kreisstraße Wü 3
15.00m vom Fahrbahnrand gem. Art. 23 BayStrWG.
Bäume und sonstige Hindernisse müssen einen Mindestabstand von 7,50m zum Fahrbahnrand zur WÜ 3 einhalten.

Anbaubeschränkungszone zur Kreisstraße WÜ 3
30.00m vom Fahrbahnrand gem. Art. 24 BayStrWG

Bild 10

30 dB, 34 dB, 38 dB — An den so gekennzeichneten Fassaden ist das jeweils notwendige resultierende Schalldämmmaß einzuhalten bzw. nachzuweisen (s. Schalltechnisches Gutachten vom 17.07.2013).

II. Textliche Festsetzungen

Folgende Haustypen sind zulässig:

Haustyp A)

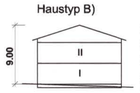
Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 4,50 m über Straßenoberkante festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Im Bereich von rückspringenden Fassadenflächen darf die max. zulässige Wandhöhe überschritten werden, wobei die rückspringenden Fassadenflächen nicht mehr als 40% der Hauslänge betragen dürfen.
Untergeordnete Bauteile bleiben außer Acht.

Anzahl der Vollgeschosse
Es dürfen max. zwei Vollgeschosse errichtet werden, wobei aufgrund der festgesetzten Wandhöhe das mögliche zweite Vollgeschoß nur als Dachgeschoß ausgebildet werden kann.

Dacharten
Zulässig sind alle geneigten Dacharten, wie z.B. Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer und gegeneinander geneigte Pultdächer. Bei gegeneinander geneigten Pultdächern ist max. ein Höhenversatz von < 1,50 m zulässig.

Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 30° bis 48° festgesetzt.

Haustyp B)



Firsthöhe
Die zulässige Firsthöhe wird mit max. 9,00 m über Straßenoberkante festgesetzt.
Als Firsthöhe gilt das Maß von der Straßenoberkante bis zum höchsten Punkt der Gebäudeanlage.

Anzahl der Vollgeschosse
Es dürfen max. zwei Vollgeschosse errichtet werden.

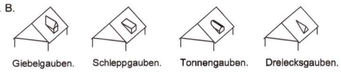
Dacharten
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdachformen.

Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 18° bis 30° festgesetzt.

Art und Farbe der Dacheindeckungen
Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und grau.
Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.
Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig.
Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch insgesamt nur 50 m² pro Grundstück betragen.

Dachgauben
Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden.
Zulässig sind Giebelgauben, Schleppgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben.

z. B.



Die Summe der Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen.
Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,00 m betragen.
Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 3,00 m nicht überschreiten.
Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig.

Geländeverlauf
Böschungen zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1 : 2 oder flacher auszuführen.

Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern oder Garagen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, die Firstrichtung und die Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.

Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände, ist zulässig.

Garagen und Carports
Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind zu beachten.
Garagen sind mit einer dem Hauptgebäude angeglichenen Dachneigung und Dacheindeckung zu erstellen.
Carports dürfen auch als Pultdächer erstellt werden.

Unzulässige Anlagen
Stützmauern höher als 1,00 m, Abgrabungen tiefer als 1,00 m und Auffüllungen höher als 1,00 m sind unzulässig.
Die äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht-, oder Metallbaustoffen, sowie Fliesen, fliegende Bauten, Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen), oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) sind ebenfalls unzulässig.

Belagswahl auf privaten Grundstücken
Die Beläge für Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt.

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

Einfriedungen:
Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Maschendrahtzäune sind durch Hecken zu hinterpflanzen.

Mindestgrundstücksgröße
- bei Einzelhausbebauung 400 m²
- bei Doppelhausbebauung 300 m² je Haushälfte

Maximale Anzahl der Wohneinheiten
Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB).

Festsetzungen für Lärmschutz
- Das vorliegende schalltechnische Gutachten vom 17.07.2013 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Für Außenflächen von Aufenthaltsräumen, sind resultierende Mindestschalldämmmaße entsprechend Bild 10: 30dB(A), 34dB(A) oder 38dB(A) als erforderliche resultierende Mindestschalldämmmaße einzuhalten.
- Terrassen und Balkone sind so zu errichten, dass ein Aufenthalt im Freien auch im Schallschatten (Südwesten) des Gebäudes möglich ist.

Ableitung von Regenwasser
Das anfallende unverschmutzte Regenwasser muss dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Stellplätze:
Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2,0 Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen.

IV. Hinweise

282 — Höhenschichtlinien
Die Höhenschichtlinien sind auf der Grundlage der tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen worden.

bestehende Grundstücksgrenzen

Landwirtschaftlicher Weg
keine Erschließungsanlage gem. Art. 4 BayBO

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

888 — Flurnummer

bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

Best. Wasserleitung NW 200 Fernwasserversorgung Franken

Grenze des FFH- und SPA Gebietes
Die geplante Bebauung liegt außerhalb des Schutzgebietes

Straßenentwässerung mit Fließrichtung

Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Versickerungsfördernde Maßnahmen
Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden.
Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal, bzw. die Regenwasserretentionsmulde vorgesehen werden.
Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des ATV-DVWK Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Fassadengestaltung
Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.

Schutz vor Hangwasser
In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenwasserabfluß gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,30 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.

Hang- und Schichtenwasser
Anfallendes Hang- oder Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über Versickerungseinrichtungen, abzuleiten. Alternativ ist eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen. Ein Notüberlauf soll in den best. Regenwasserkanal erfolgen.

Entwurfsbegründung
Die Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Seligenstädter Marterl"

Schutz von Oberboden
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.
Nicht mehr benötigte Oberböden sind für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden.
Hiebei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

V. Nachrichtliche Übernahme

Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Baudenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an der Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Tel. 0951/409557 zu melden (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

D — Kartiertes Bodendenkmal D-6-6126-0105
gemäß Angaben des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (s.Begründung).

VI. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b:
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Baumpflanzung ohne Standortbindung entlang von Erschließungsstraßen:
5 AC Spitzahorn, Acer platanoides 'Cleveland'
7 AE Spitzahorn, Acer platanoides 'Emerald Queen'
(alternative Baumarten siehe Begründung Grünordnungsplan)
Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 14-16.
Die Grünflächen im Unterwuchs der Bäume sind extensiv durch Grünlandnutzung zu bewirtschaften und zu pflegen (alternativ ist die Pflanzung von Bodendeckern und niedrigwüchsigen Sträuchern möglich).
- Obstbaumpflanzung ohne Standortbindung in Grünflächen:
7 OH Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12).
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (Auswahl siehe Begründung Grünordnungsplan)
Mindestqualitäten: Heister: Hei. 2xv. 150-200, Sträucher: Str. 2xv. 60-100.
Pflanz- und Reihenabstand ca. 1,50 m.
- Teilflächen der Grünflächen, auf denen keine Pflanzung von Gehölzen erfolgt (z.B. in Abstandsflächen zu Wegen) sind mit standortgerechten Saatgutmischungen (Regio-Saatgut) anzusäen.
- in Teilbereichen sind Maßnahmen der Geländemodellierung für Retentionsmulden durchzuführen.

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Je 250 m² Grundstücksfläche wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); der Erhalt eines bestehenden Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzurechnen
- Verwendung von standortgerechten Gehölzen (Auswahl siehe Begründung Grünordnungsplan)
- Anlage von Stellplätzen und Wegen in versickerungsoffener Bauweise

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

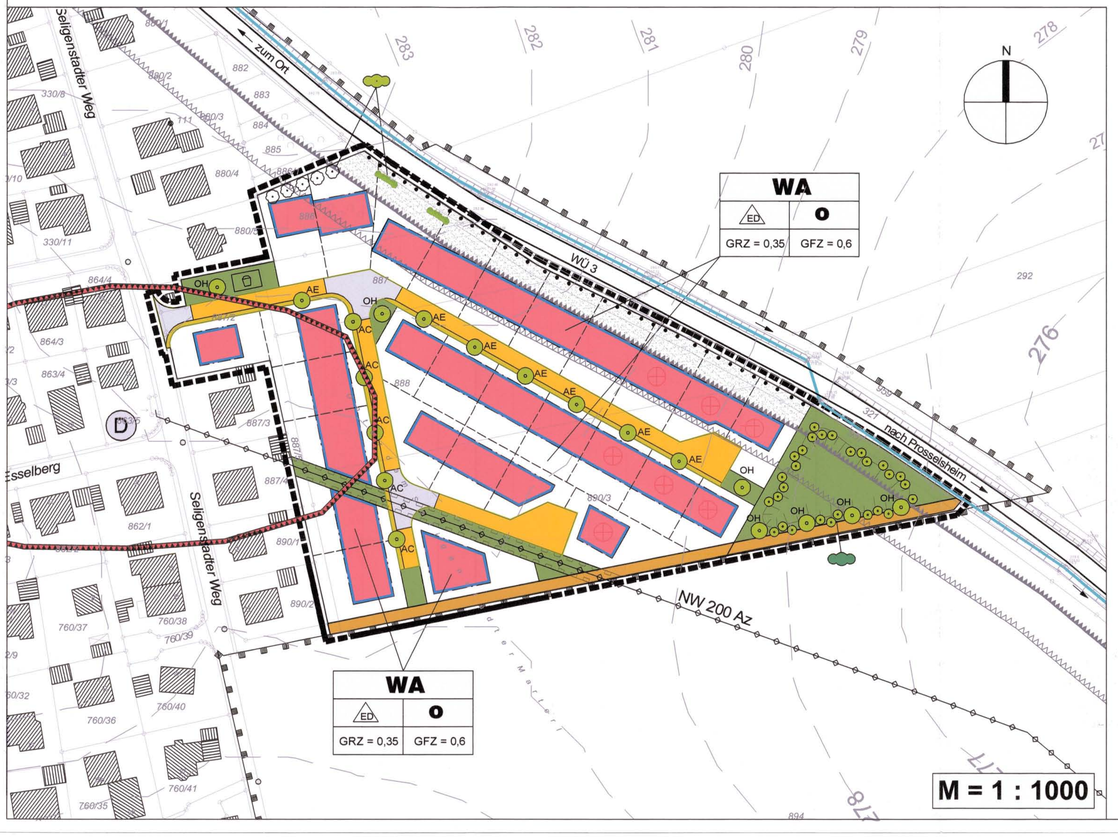
Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20:
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

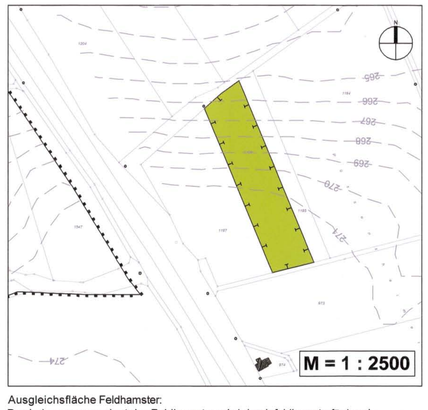
A. Ausgleichsflächen zur Förderung des Feldhamsters
Ausweisung von Flächen mit feldhamsterfreundlicher Bewirtschaftung auf der Fl. Nm. 1196 der Gemarkung Oberpleichfeld.
Die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche orientiert sich am bayerischen Feldhamsterhilfsprogram FHP 1 (Luzerne-Getreide-Mischanbau) gemäß Faltblatt des Bayerischen Landesamt für Umwelt (2012).
Der Flächenumgriff umfasst mindestens 1/3 der Eingriffsfläche.
Da der Lebensraumverlust durch das Vorhaben 1,8ha beträgt, sind 0,6ha feldhamsterfreundlich zu bewirtschaften.
Es werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgesetzt:
- Ganzjähriger Verzicht auf Rodentizide.
- Feldarbeit - insbesondere Ernte - darf nur am Tag durchgeführt werden (nicht in der Dämmerung oder nachts).
- Ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutz. Als Ausnahme wird bei vermehrtem Auftreten von Acker-Kratzdistel bei Bedarf der gezielte Einsatz von Herbizden gestattet.
- Mischanbau von Luzerne und Getreide (kein Mais) in nebeneinander liegenden Streifen (mind. je 2 Streifen à ca. 5-10 m Breite, alle etwa gleich breit).
  - Mähen der Luzerne mit Abtransport des Mähguts, sobald die benachbarten Getreidestreifen eine Höhe von ca. 20cm erreicht haben. Die Luzerne muss spätestens am 15.06. erstmals geschnitten werde (nicht im Ansaatjahr), der letzte Schnitt muss vor dem 01.09. erfolgen.
  - Ernteverzicht der Getreidestreifen bis 15. September, Mulchen zwischen 15.09. und 01.10. Zu diesem Zeitpunkt müssen die Luzerne-Steifen mind. ca. 20cm hoch sein.
  - Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.
  - Ein Umbruch der gemulchten Getreidestreifen ist jährlich nach de 15.10. möglich.

Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahme für den Feldhamsterbestand ist über eine Erfolgskontrolle nachzuweisen. In Abstimmung mit der UNB ist nach 2,5 und 8 Jahren durch eine qualifizierte Fachkraft zu überprüfen, ob die Ausgleichsfläche den Anforderungen einer Steigerung der Feldhamsterdichte genügt.

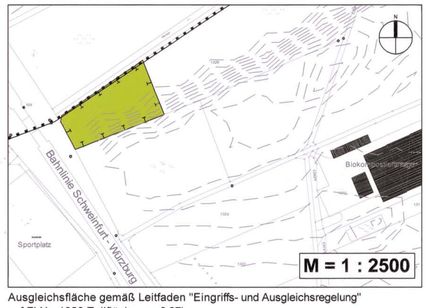
B. Ausgleichsflächen gemäß Leidfaden "Eingriffs- und Ausgleichsregelung"
Für die ausgewiesene Ausgleichsfläche gelten gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a folgende Festsetzungen:
- extensive Pflege durch einmalige Mahd zwischen Anfang August und Mitte September; das Mähgut ist zu entfernen; auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (inkl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.
- Anlage von flachen Geländemulden mit flach auslaufenden Uferbereichen auf einer Fläche von ca. 400m² im nordwestlichen Bereich der Ausgleichsfläche durch Bodenabtrag bis max. ca. 50 cm unter bestehender Geländehöhe.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen folgende Flächen als Ausgleichsfläche zur Verfügung.
Die Ausgleichsflächen gemäß Leitfaden "Eingriffs- und Ausgleichsregelung" werden auf der Fl.Nr. 1329 Gemarkung Oberpleichfeld mit 3.700m² angelegt.
Die gesamte Größe der Fl.Nr. 1329 beträgt 38.530m². Mit Maßnahmen belegt sind bereits 21.595m², sodass eine Restfläche von 16.935m² der Gemeinde Oberpleichfeld zur Verfügung stehen. Von dieser bereits angelegten Restfläche werden vom Ökokonto 3.700m² abgebucht, sodass dann eine Restfläche von 13.235m² der Gemeinde Oberpleichfeld noch für weitere Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.





Ausgleichsfläche Feldhamster:
Der Lebensraumverlust der Feldhamster wird durch feldhamsterfördernde Bewirtschaftung nach dem bayerischen Feldhamser-Hilfsprogramm (FHP) auf dem 6.380m² großen Flurstück Nr. 1196 Gemarkung Oberpleichfeld ausgeglichen.



Ausgleichsfläche gemäß Leitfaden "Eingriffs- und Ausgleichsregelung" auf Fl.Nr. 1329 Teilfläche von 0,37ha

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fasung vom 11.01.2013 hat in der Zeit vom 20.03.2013 bis 09.04.2013 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.2013 hat in der Zeit vom 19.03.2013 bis 09.04.2013 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2013 bis 13.12.2013 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2013 bis 13.12.2013 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Oberpleichfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.01.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.01.2014 als Satzung beschlossen.

Oberpleichfeld, den 28.01.2014
(Siegel)
Hammer, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Oberpleichfeld, den 28.01.2014
(Siegel)
Hammer, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 31.01.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft geteten.

Oberpleichfeld, den 31.01.2014
(Siegel)
Hammer, 1. Bürgermeister

Kreis: Würzburg
Gemeinde: Oberpleichfeld

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Seligenstädter Marterl"

Grünordnungsplanung

Thomas Struchholz
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Planungsbüro für Landschaftsgestaltung
Eremitenmühle 9 97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931/9500060 - Fax: 0931/9500060
e-mail: info@struchholz.de http://www.struchholz.de

Bauleitplanung

Beratung - Projektentwicklung - Umsetzung
Beratende Ingenieure und Architekten
Auktor Ingenieur GmbH
Ingenieur- und Städtebau, Architektur
t-fon (0931) 7944-0, T-fax (0931) 7944-30, http://www.r-auktor.de, e-mail: info@r-auktor.de
Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9 / D-97080 Würzburg

Bearbeitung: Roppel/Scholz/Klebbuch

Datum: 11.01.2013
geändert: 17.10.2013
redaktionell ergänzt: 20.01.2014