

I. Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
- Asphaltierte Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit Straßenpflaster
- geplanter Baumstandort als Straßenbaum ohne Standortbindung
- Park- und Ausweichstreifen mit versickerungsfähiger Oberfläche
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Grasweg
- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielfeld
- Private Grünfläche
- aufgebokerte Bepflanzung ohne Standortbindung
- offene Bauweise
- Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- $GRZ = 0,35$ Grundflächenzahl max. zulässig 0,35
- $GFZ = 0,6$ Geschosflächenzahl max. zulässig 0,6
- Geplante Trafostation
- Best. 110 KV Freileitung der E.ON Netz GmbH
- Best. 20 KV Erdkabel
- Best. 20 KV Freileitung, zum Abbau vorgesehen
- mit Leitungsröhren belastete Flächen, hier für die best. 20 KV Kabelleitung zu Gunsten der N - Ergie bzw. für die 110 KV Freileitung der E.ON Netz GmbH
- Baubeschränkungszone zur Hochspannungsleitung Gebäude und Einrichtungen in diesem Bereich dürfen nur errichtet werden, wenn sie den Vorgaben der DIN EN 50341 und der DIN VDE 0105-100 entsprechen und die erforderlichen Mindestabstände zu den unter Spannung stehenden Bauteilen der Freileitung eingehalten werden. Daher ist eine Überprüfung im Einzelfall durch die E.ON Netz GmbH erforderlich.
- Bereiche die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.
- Retentionsmulden zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser.
- Für die so gekennzeichneten Grundstücke gilt folgende Festsetzung: Notwendige Lüftungsfenster für Aufenthalts- und Ruhelräume sind an den Gebäudeseiten anzuordnen, an denen die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tag / nacht 55 / 44 dB(A) eingehalten werden. Zusätzliche Belüftungsfenster an den anderen Gebäudesseiten sind zulässig. Das resultierende Mindestschalldämmmaß R_w res der Außenbauteile muß mindestens 37 dB betragen. Der Nachweis muss bei der Eingabplanung prüfbar vorgelegt werden und liegt in der Eigenverantwortung des Bauherren bzw. Architekten.
- Die so gekennzeichneten Grundstücke müssen vor der Bebauung einer näheren Betrachtung in Bezug auf Luftschadstoffe unterzogen werden.

II. Textliche Festsetzungen

Folgende Haustypen sind zulässig:

Haustyp A)

Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe darf max. 4,50 m betragen.
Als Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 3 BayBO.
Im Bereich von rückseitigen Fassadenflächen darf die max. zulässige Wandhöhe überschritten werden, wobei die rückseitigen Fassadenflächen nicht mehr als 40% der Hauslänge betragen dürfen.
Untergeschoßbauteile 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 geneigte Dacharten, wie z.B. Satteldächer, Walmd- und Krüppelwalmdächer, Puttdächer und gegeneinander geneigte Puttdächer.
Bei gegeneinander geneigten Puttdächern 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 darf max. 9,00 m betragen.
Als Firsthöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche am tiefsten Geländepunkt der Gebäudelage bis zum höchsten Punkt der Gebäudelage.

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 Dachdeckungen
Zulässig sind Dachdeckungen in Ziegel oder Betonsteinelementen im Farbpektrum rot, braun und anthrazit.
Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.
Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig, Metalldeckungen (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, Schieppergauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben.

z. B.

Giebelgauben Schieppergauben

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

Grenzebebauung
Bei Grenzebebauung von Doppelhäusern oder Garagen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und die Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.
Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils 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 GStellV) sind zu beachten.
Garagen sind mit einer Hauptgebäude angelegenen Dachneigung und Dachdeckung zu erstellen.
Carports dürfen auch als Puttdächer erstellt werden.

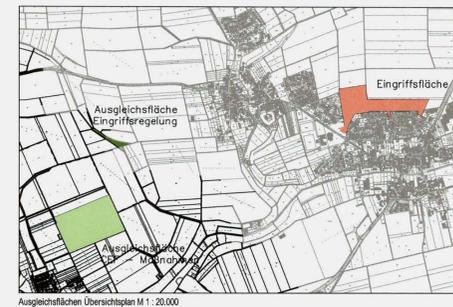
Unzulässige Anlagen
Stützmauern höher als 1,00 m, Abgrabungen tiefer als 1,00 m und Auffüllungen höher als 1,00 m sind unzulässig.
Die äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht-, oder Metallbaustoffen, sowie Fliesen, Fliegende Bauten, Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B.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

IV. Hinweise

- Höhenabschittlinien
Die Höhenabschittlinien sind auf der Grundlage der tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen worden.
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- Grasweg auf angrenzender landwirtschaftlicher Fläche
- Retentionsmulde, die voraussichtlich im Rahmen des letzten Bauabschnittes erforderlich wird.
- Anzeigepflichtig
Sollen bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugrund archaische Funde (belegliche Bodenmerkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen 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 Bodenmerkmalen ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- Versickerungsfördernde Maßnahmen
Das im Baugrund anfallende Oberflächenwasser soll in Regenwasserbehältern mit Versickerungsbauwerk zur Versickerung zugeführt werden.
Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal, bzw. die Regenwasserentformulde vorgesehen werden.
Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des ATU-DVWK Merkblattes M 153 "Handlungsrichtlinien zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
- Fassadengestaltung
Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.
- Schutz vor Hangwasser
In hängigen Bereichen liegende Bauwerköffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breittflächigen Oberflächenwasseranlauf gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeerante (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 weimehr getrennt, ggf. über Versickerungsanlagen, abzuleiten. Alternativ ist eine wasserdichte Stahbetonwanne zu erstellen. Ein Notüberlauf soll in den best. Regenwasserkanal erfolgen.
- Entwurfsbegündung
Die Entwurfsbegündung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist gemäß § 2 und § 9 Abs. 8 BauGB rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Am steinernen Kreuz"

V. Grünordnerische Festsetzungen

- Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen
Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b:
- Erhalt bestehender Gehölze
- Erhalt von bestehenden Bäumen
- Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25c:
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (Auswahl siehe Erläuterungstext) für Grabenbereiche, Retentionsmulden, Randbegrünung u.ä.
- Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen
- Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
Baumpflanzungen entlang von Erschließungsstraßen:
AE 14 St. Feldahorn, Acer campestris, Eibisch
AC 13 St. Spitzahorn, Acer platanoides, Clevefand
AP 10 St. Spitzahorn, Acer platanoides, Columne
AQ 10 St. Spitzahorn, Acer platanoides, Emenald Queen
SA 6 St. Eberesche, Sorbus aucuparia
A Apfelbaum, Sorbus
A Apfelbaum, Sorbus
- Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen
Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b:
- Erhalt bestehender Bäume
- Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (ohne Standortvorgabe) je 100 m² neu versiegelte Fläche
- Anlage der Stellplätze in versickerungsoffener Bauweise
- Flächengrünung / Verwendung von standortgerechten Gehölzen
- 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 gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“
Für die Fl.Nr. 1249, Gmkg, Unterpleichfeld (Fläche: ca. 0,45 ha) wird folgendes festgesetzt:
- Entwicklung einer artenreichen Grünlandfläche
B. Ausgleichsflächen zur Förderung des Feldhamsters
Ausgleichsfläche als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF - Maßnahme: feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung auf Teilflächen der Flurnummer 2986 und 2987 Gemarkung Mühlenhausen, Größe ca. 2,00 ha.
- Ausgleichsfläche Eingriffsregelung
Ausgleichsfläche Eingriffsregelung außerhalb des Geltungsbereiches (verkleinerte Darstellung im M 1 : 2.500)
Für die Flurnummer 1249 der Gemarkung Unterpleichfeld wird folgende Maßnahme festgesetzt:
- Entwicklung einer artenreichen Grünlandfläche
- Ausgleichsfläche als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF - Maßnahme
(verkleinerte Darstellung im M 1 : 4.000)
feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung auf Teilflächen der Flurnummer 2986 und 2987 Gemarkung Mühlenhausen, Größe ca. 2,00 ha.



- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 17.10.2006 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 20.10.2006 bekanntgemacht.
Unterpleichfeld, den 10.12.2008

Arndt
1. Bürgermeister
- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.11.2007 bis 30.11.2007 durch Auflegung der Planung durchgeführt.
Unterpleichfeld, den 10.12.2008

Arndt
1. Bürgermeister
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.02.2008 aufgefordert, bis zum 02.04.2008 eine Stellungnahme abzugeben.
Unterpleichfeld, den 10.12.2008

Arndt
1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung und Umweltbericht vom 10.10.2007 geändert am 09.09.2008 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2008 bis 14.11.2008 öffentlich ausgestellt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).
Unterpleichfeld, den 10.12.2008

Arndt
1. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan vom 10.10.2007, geändert am 05.12.2008 wurde vom Gemeinderat am 09.12.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
Unterpleichfeld, den 10.12.2008

Arndt
1. Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes (als Sitzung) durch den Gemeinderat am 09.12.2008 ist am 12.12.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am steinernen Kreuz" einschließlich Entwurfsbegründung, Umweltbericht und Begründung zum Grünordnungsplan, zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Unterpleichfeld, Kirchstrasse 14 a 97254 Unterpleichfeld, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, das über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs 3 Satz 4 BauGB).
Unterpleichfeld, den 12.12.2008

Arndt
1. Bürgermeister



Kreis: Würzburg
Gemeinde: Unterpleichfeld

B-47.01-09

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Am steinernen Kreuz"

Grünordnungsplanung

Thomas Stuchholz
Planungsbüro für Landschaftsplanung
Eberhardstr. 10 97254 Unterpleichfeld
Tel. 0931 9200000 Fax 0931 9200000
e-mail: thomas@stuchholz.de http://www.stuchholz.de

Bauleitplanung

Beratung: Projektentwicklung - Umsetzung
Bestand: Ingenieure und Architekten
Auktor
Ingenieur GmbH

Ingenieur- und Städtebau, Architektur
Ako (0931) 7444-0, Fax (0931) 7444-20, http://www.aeko.de, e-mail: info@aeko.de

Auktor Ingenieur GmbH, Eichenhofstr. 6 D-97072 Würzburg
Bearbeitung: Auktor/Roppel/Ochsenr
Datum: 10.10.2007
geändert am: 30.01.2008
geändert am: 09.09.2008
geändert am: 05.12.2008

BYIK
BAY
10030
VERBUNDENES GRÜNDUNGSPLAN

Maßstab = 1:1000