

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A. Zeichnerische Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich der 2. Änderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).
- 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990).
- 3.1 Asphaltierte öffentliche Strassenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 3.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenpflaster (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 3.3 Öffentlicher Ausweich- und Überfahrtsstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 3.4 Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 3.5 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 3.6 Öffentlicher Grasweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 4.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
- 4.2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
- 5 Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 3 BauNVO).
- 6 Nur Hausgruppen - Kettenhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 7 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 8.1 Flachdach (Art. 81 BayBO)
- 8.2 Pultdach (Art. 81 BayBO)
- 9.1 Grundflächenzahl max. zulässig 0,70 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO).
- 9.2 Geschossflächenzahl max. zulässig 0,75 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO).
- 10 Für die so gekennzeichneten Grundstücke gilt folgende Festsetzung:
- Notwendige Lüftungsfenster für Aufenthalts- und Ruheräume sind an den Gebäudeseiten anzuordnen, an denen die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tag/nacht für Verkehrslärm 55/45 dB(A) eingehalten werden.
- Zusätzliche Belichtungsfenster an den anderen Gebäudeseiten sind zulässig. Das resultierende Bauschalldämmmaß R'w, res der Außenhautelemente muss mindestens 37 dB betragen.
- Der Nachweis muss bei der Eingabeplanung prüfbar vorgelegt werden und liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. Architekten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 11 Umgrenzung von Flächen für Garagen-, Carport, oder Stellplatzanlagen zwingend festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 12 Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Eine Zu- und Ausfahrt zu den Garagen, Carports und Stellplätzen darf nur innerhalb dieser Einfahrtsbereiche erfolgen.
- 13 Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

B. Textliche Festsetzungen

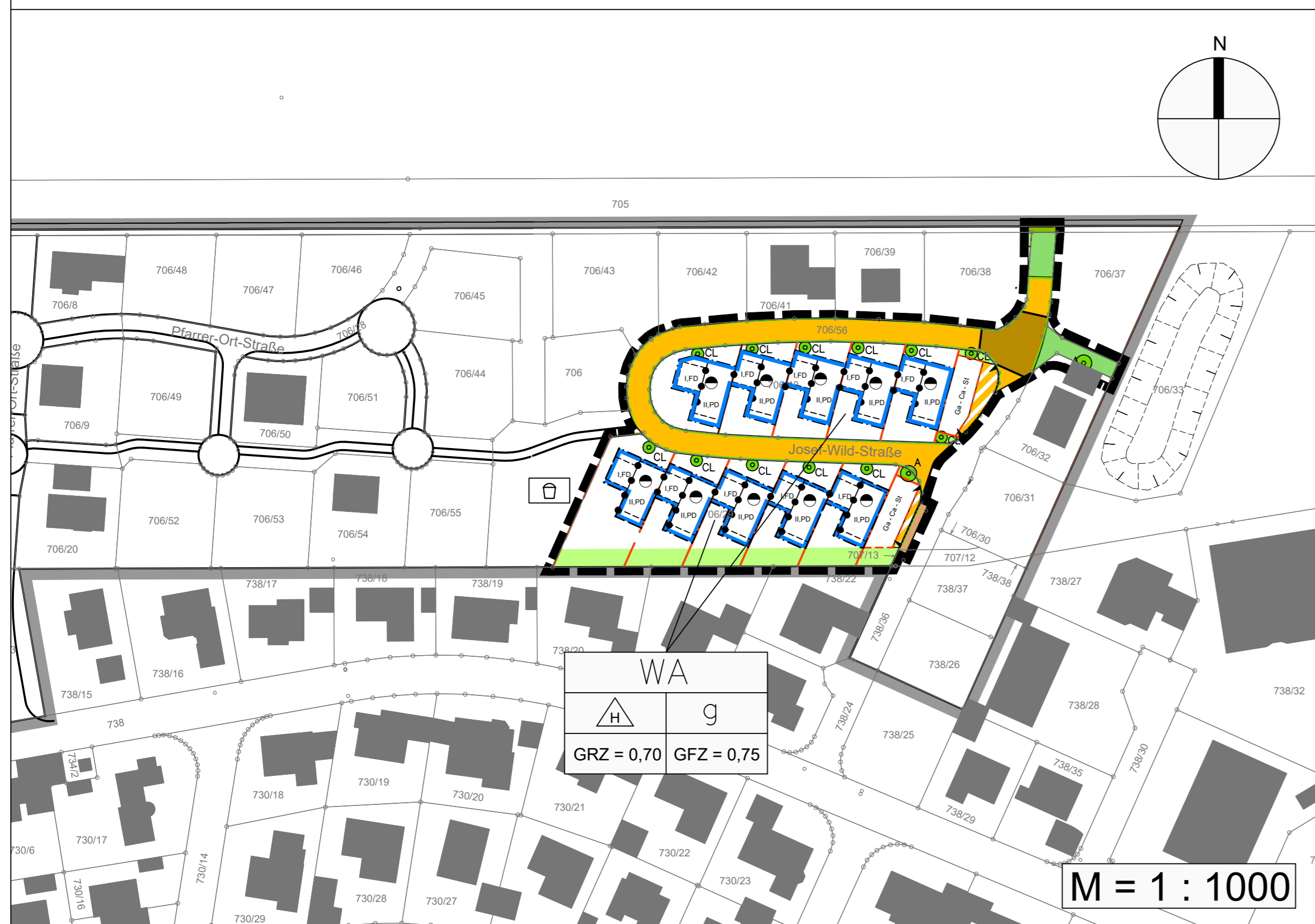
- 1 Folgende Haustypen sind zulässig:
Haustyp C)
Firsthöhe (Art 81 BayBO). Die zulässige Firsthöhe darf max. 8,00 m betragen. Als Firsthöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche am tiefsten Geländepunkt der Gebäudeanlage bis zum höchsten Punkt der Gebäudeanlage.
- 2 Wandhöhe (Art. 81 BayBO). Die zulässige Wandhöhe des Pultdaches darf max. 6,50 m an der Grenze betragen. Die zulässige Wandhöhe des Flachdachzwischenbaus darf max. 4,00 m betragen.
- 3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Zweigeschossige Pultdach-Häuser mit eingeschossigem Flachdachzwischenbauten. Dachterrassen auf den Flachdachzwischenbauten sind ohne Grenzabstand zulässig.
- 4 Dacharten (Art. 81 BayBO). Zulässig sind Pultdächer für den zweigeschossigen Bereich und Flachdächer für den eingeschossigen Bereich.
- 5 Dachneigung (Art. 81 BayBO). Es ist eine Dachneigung von max. 12° bei den Pultdächern festgesetzt.
- 6 Art und Farbe der Dacheindeckungen (Art. 81 BayBO). Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Bonddachsteinen, Wellplatten und Metalleindeckung im Farbspektrum rot, braun, grau und anthrazit. Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig.
- 7 Dachgauben (Art. 81 BayBO). Dachgauben sind im Bereich der 2. Änderung nicht zulässig.
- 8 Geländeverlauf (Art. 81 BayBO). Böschungen zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1 : 2 oder flacher auszuführen.
- 9 Garagen und Carports Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind zu beachten. Garagen sind mit einer dem Hauptgebäude angegliederten Dachneigung und Dacheindeckung zu erstellen (Art. 81 BayBO). Bei den Hausgruppen verfügt jedes Grundstück über einen Stellplatz (Art.9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Zusätzlich wird an der Ostseite der beiden Häuserzeilen jeweils eine zentrale Stellplatz- bzw. Garagenanlage mit zusammen 10 Stellplätzen errichtet.
- 10 Unzulässige Anlagen (Art. 81 BayBO). 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) ist ebenfalls unzulässig.
- 11 Belagswahl auf privaten Grundstücken (§ 55 Abs. 2 WHG). Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt.
- 12 Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Die Abstandflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 13 Einfriedungen (Art. 81 BayBO). Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind durch Hecken zu hinterpflanzen.
- 14 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 3 BauGB). Bei Kettenhausbebauung 300 m² je Grundstück.
- 15 Maximale Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB).
- 16 Ableitung von Oberflächenwasser (§ 55 Abs. 1 und 2 WHG). Sämtliches Oberflächenwasser ist dem Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Tieferliegende Kelleraußentreppen sind zu überdachen, sodass auch dieses Regenwasser auf einer höheren Ebene abgefangen und dem Oberflächenwasserkanal zugeleitet wird.
- 17 Soweit durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine anderlautenden Aussagen getroffen werden, gelten weiterhin die Festsetzungen, Hinweise oder nachrichtlichen Übernahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am steinernen Kreuz" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).
- 2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3 Flurnummer
- 4.1 Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 4.2 Geplante Gebäude
- 5 Bestehende Retentionsmulde.
- 6 **Anzeigespflichtig**
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archaische 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).
- 7 **Versickerungsfördernde Maßnahmen** (§ 55 Abs. 2 WHG). 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.
- 8 **Fassadengestaltung**
Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.
- 9 **Schutz vor Hangwasser**
In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breiträumigen 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.
- 10 **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.
- 11 **Entwurfsbegründung**
Die Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Am steinernen Kreuz"
- 12 **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. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.
- 13 **Landwirtschaftliche Emissionen**
Der nördliche Randbereich des Baugebiets "Am steinernen Kreuz" grenzt an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Durch die Bewirtschaftung ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz, Bodenbearbeitung oder Ernte zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als für ein Baugebiet im ländlichen Bereich typisch zu bezeichnen und hinzunehmen, zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt ist.

D. Grünordnerische Festsetzungen

- 1 **Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**
 - Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a: Baum- und Strauchpflanzungen entlang von Erschließungsstraßen:
AE 14 St. Feldahorn, Acer campestre 'Elsrijk'
AC 13 St. Spitzahorn, Acer platanoides 'Cleveland'
AP 10 St. Spitzahorn, Acer platanoides 'Columnare'
AQ 1 St. Spitzahorn, Acer platanoides 'Emerald Queen'
SA 6 St. Eberesche, Sorbus aucuparia
CL 14 St. Lederblättriger Weißdorn, Crataegus Lavallei
A Apfelbaum, Hochstamm
- 2 **Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen**
 - Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Pflanzung eines Laubbäum-Hochstammes (ohne Standortvorgabe) je 100 m² neu versiegelter Fläche
- Anlage der Stellplätze in versickerungsoffener Bauweise
- Randeingrünung: Verwendung von standortgerechten Gehölzen



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.05.2017 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am steinernen Kreuz" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Daher wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2018 bis 21.03.2018 beteiligt.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2018 bis 21.03.2018 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Unterpleichfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.05.2018 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.02.2018, nachrichtlich geändert am 02.05.2018 als Satzung beschlossen.

Unterpleichfeld, den (Siegel)

Fischer 1, Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 11.05.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

Unterpleichfeld, den (Siegel)

Fischer 1, Bürgermeister

Gemeinde: Unterpleichfeld
Kreis: Würzburg



**Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Am steinernen Kreuz"
2. Änderung
im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.r-auktor.de | Mail info@r-auktor.de

Bearbeitung: Öchsner
Prüfung: Roppel Datum: 20.09.2017
Unterp17-0002 geändert: 15.02.2018
nachrichtlich ergänzt: 02.05.2018