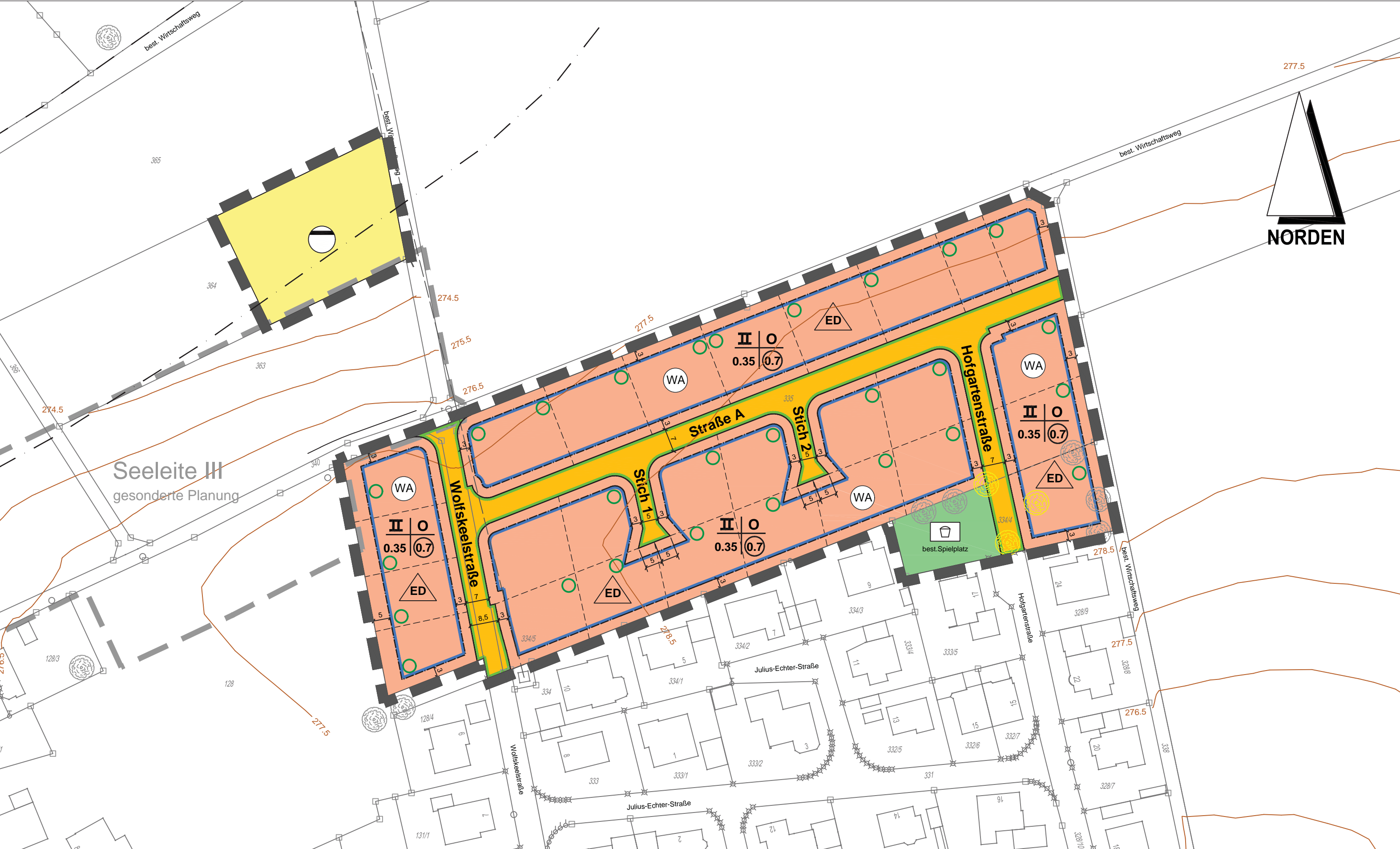
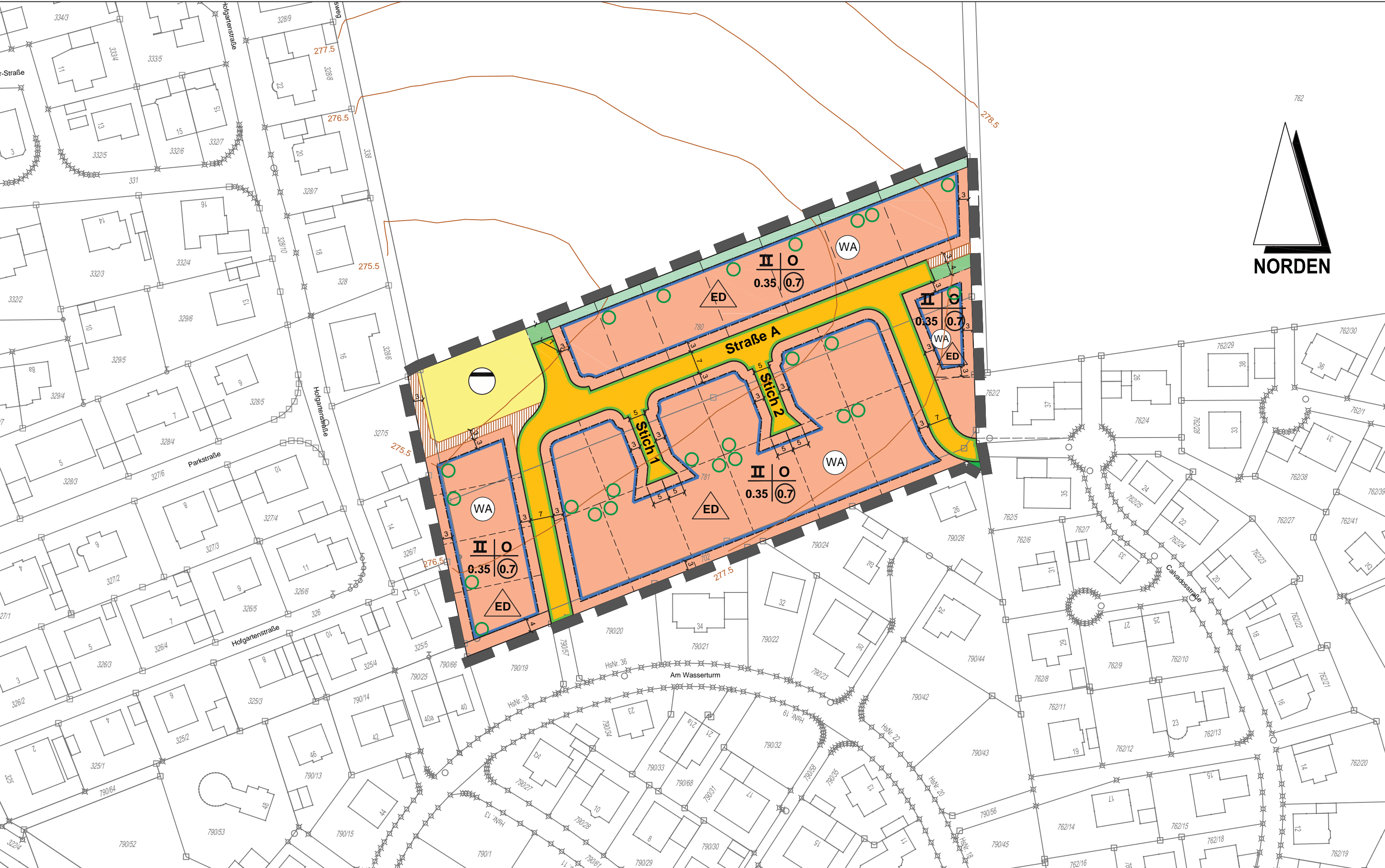


Bebauungsplan "Seeleite I"



Bebauungsplan "Seeleite II"



FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

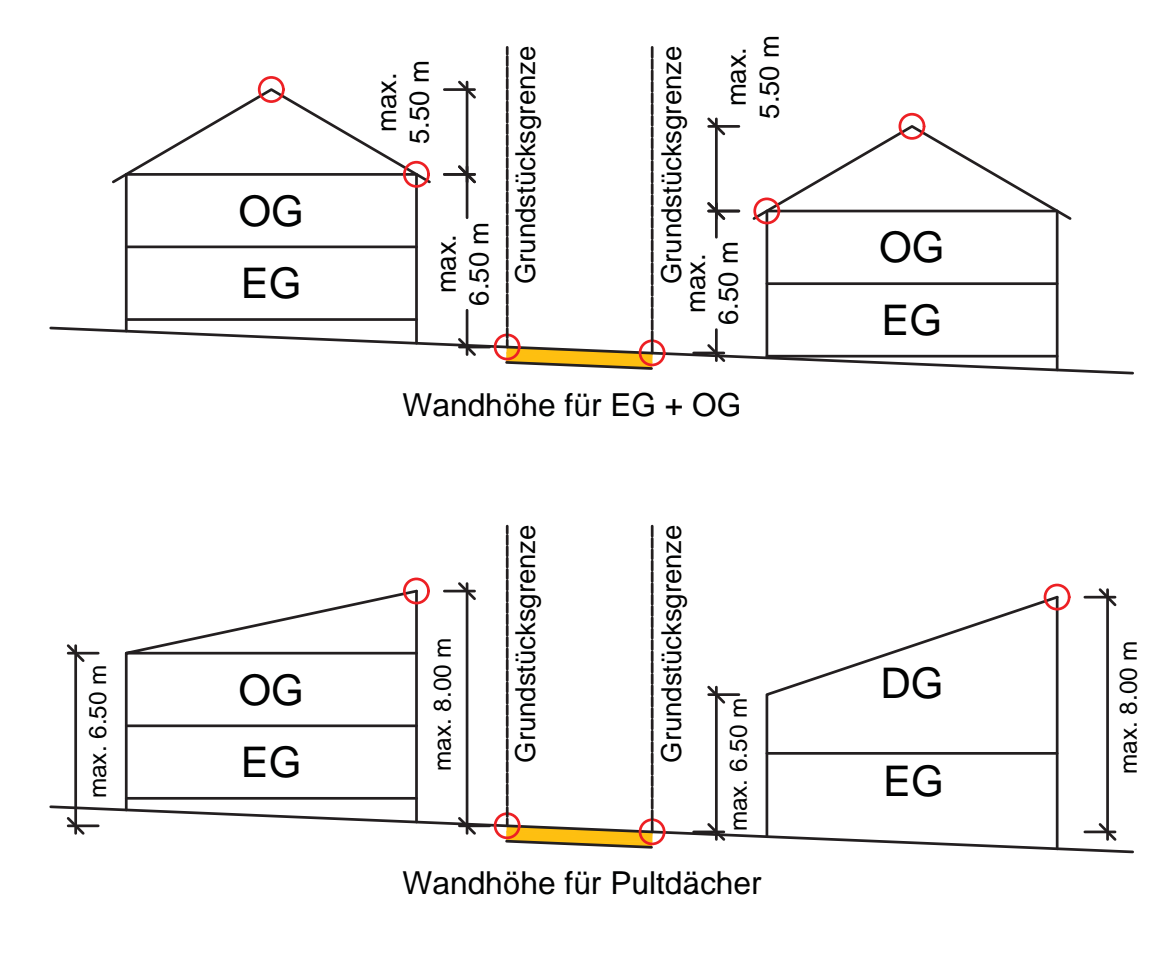
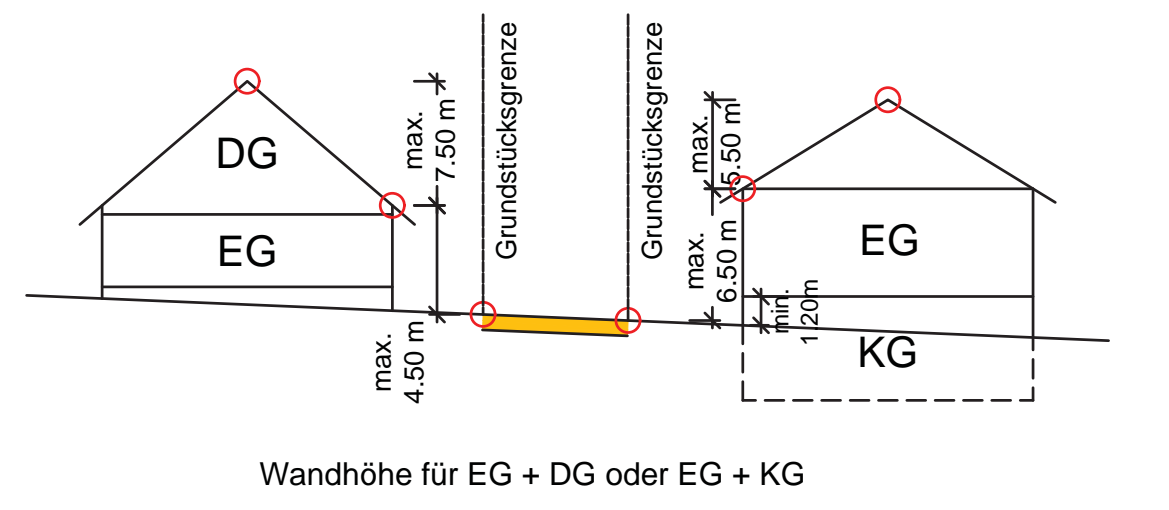
A. durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- öffentlicher Fußweg (Geh- und Radweg)
- öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- öffentliche Fläche für Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Abwasser
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze (Baufenster)
- Im EG+KG oder EG+DG oder EG+OG können Vollgeschosse entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.35
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0.7
- Leitungsrecht (Telekom) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

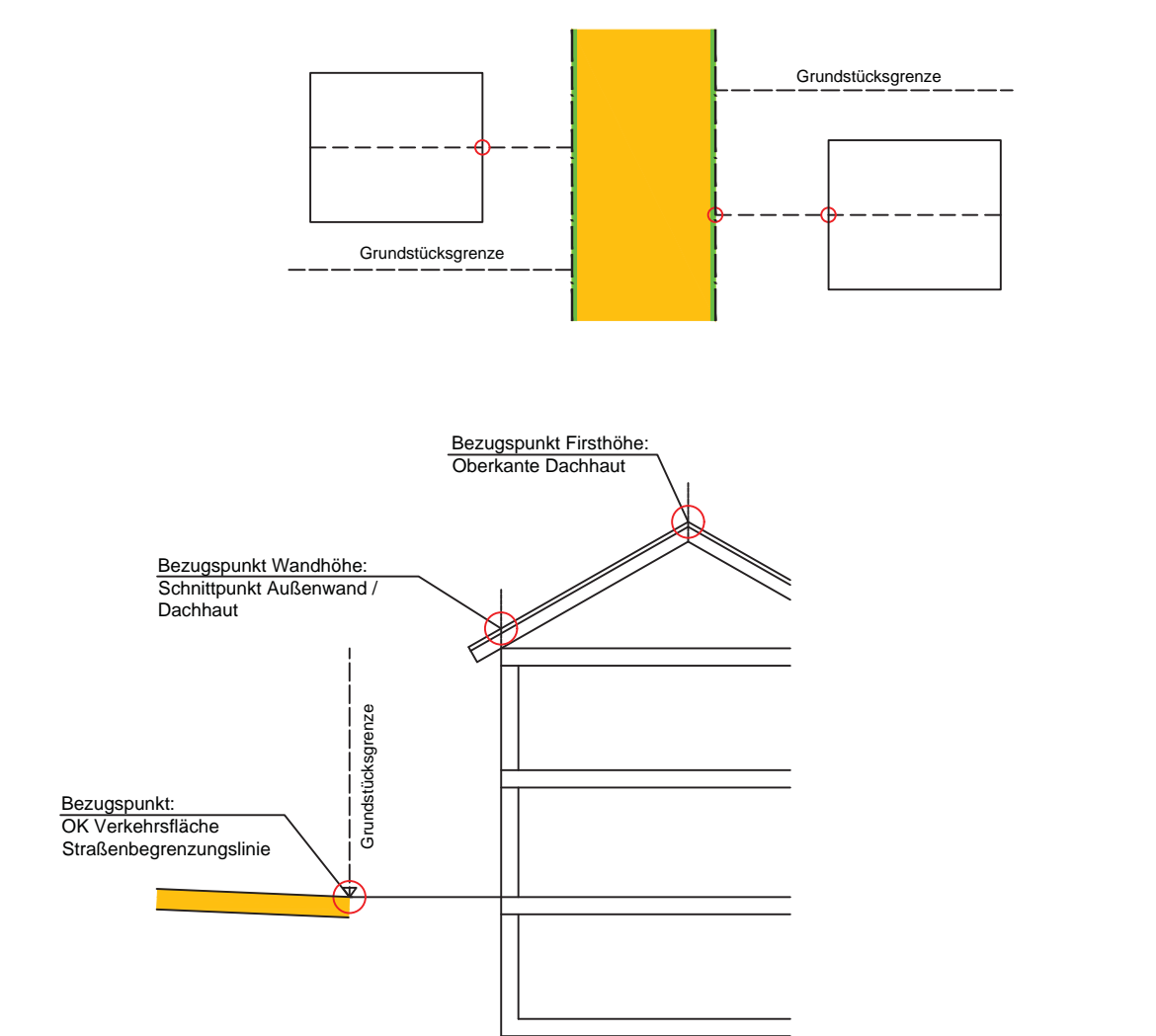
B. durch Text

- § 4 ALLGEMEINE WOHNBEZIEHE**
BauNVO
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmen sind nicht zugelassen.

- MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE**
Einzelhausbebauung: 460 m²
Doppelhausbebauung: 360 m² je Haushälfte
- DACHFORM**
Zugelassene Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer. Ebenfalls zugelassen sind geneigtläufige Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z. B. Atrium-Haus).
- DACHNEIGUNG**
Die Dachneigung beträgt für EG + DG 14°-48°. Für EG + OG 14°-37°.
- DACHGAUBEN**
Alle Dachformen sind zulässig.
sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Alle Dachformen sind zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Dabei ist von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ein Abstand von 3 Ziegelfreien, mind. jedoch 0,5 m einzuhalten. Vom First und Organg zur Gaube ist ein Mindestabstand 2,50 m einzuhalten.
- DACH-GESTALTUNG**
Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln, Schiefer oder Betondachsteinen in rot bis rotbraunen sowie anthrazit oder grauen Farbtonen zu gestalten. Andere Farbtonen sind unzulässig.
Dachflächen auf Nebengebäuden, Garagen und Carports können als Grunddach hergestellt werden.
- HÖHEN-EINSTELLUNG DER GEBÄUDE**
Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,50 m, ansonsten beträgt sie maximal 6,50 m.



BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.



FIRSTHÖHE
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt
- bei Pultdächern 8,0 m
- bei anderen Dachformen mit bis zu 2 Vollgeschossen 12,0 m.

FASSADEN-GESTALTUNG
Für die Farbgebung sind gedeckte Farböne d. h. keine rein weißen bzw. primären Farböne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.
Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

NEBENGEBAUDE, GARAGEN UND CARPORTS
die an die Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
Die Firstrichtung muss identisch zum Hauptgebäude sein.
Nebengebäude, Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind.
Der Mindestabstand beträgt bei Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis maximal 0,60 m zulässig.
Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 0,30 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche zulässig.
Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABTRÄGUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Sockel als Einfriedung
- Zufahrten zu den umgebenden Wirtschaftswegen
- unbeschichtete Metallfächendeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei

EINFRIEDUNGEN
Zulässig sind:
• ohne Einzäunung
• Hecken (Laubgehölze)
• Holzzäune
• Holzwände
• Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)

BEPFLANZUNG
Die Pflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.
Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

NIEDERSCHLAGS-WASSER
Das auf Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll in einer Zisterne mit mindestens 6 m³ Speichervolumen gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden.
Private Drainageanlagen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenvertuftes Pflaster).
Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

ANWAND- UND FELDWEGE
sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

WOHNEINHEITEN
sind beschränkt auf 2 pro Grundstück.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEKTOREN
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Aufständerung dgl. zulässig.
First und Traufe sind freizuhalten.

ARTENSCHUTZ / MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG
Schonende Bauausführung:
- Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. Natriumdampfhochdrucklampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.
Baufeldräumung Ackerflächen:
Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterebaue oder aktuelle Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.
Bei vorhandenen Feldhamsterebaue ist eine fachgerechte Umsiedlung in zulässigen Zeitfenstern vorzunehmen.

- Kontrolle auf Besatz vor Abschieben des Oberbodens nach Ende der Winterruhe ab Anfang Mai oder Ende Juli bis Mitte August / Anfang September (nach Getreideerte, vor Umbruch des Ackers).
- Bei Baubeginn im Frühjahr kann vorbereitend bis zum 01. März eine Schwarzbräuche (vegetationsfreier, geegogter Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für den Feldhamster und für Feldvögel zu reduzieren. Voraussetzung dafür ist aber, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft Felder mit ausreichender Deckung (Wintergetreide) vorhanden sind, in die Tiere abwandern können.
- Zeitfenster für evtl. Umsiedlung: Im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase und im Spätsommer nach Abschluss der Jungenaufzucht und vor Beginn der Winterruhe.
- Bei der Baufeldfreistellung im Frühjahr sind neben Feldhamsterebaue auch aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren. Wenn vor Beginn der Brutzeit der Feldvögel (ab Anfang März) keine Schwarzbräuche hergestellt werden kann, da es in der Umgebung keine Ausweichflächen für den Hamster gibt, wird empfohlen, das Baufeld mit Stecken mit Flatterband zu bestücken, um Feldvögel von einer Brut abzuhalten.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßensassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

C. Grünordnung

PRIVATE GRÜNFLÄCHE
Auf den Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je angellangener 350 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (vgl. Pflanzliste).

Die Pflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen.
private Baumpflanzung, der dargestellte Standort ist unverbindlich

Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. Landschaftsgerechte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.

Hecken- und Baumarten sind in der Begründung in der Pflanzliste (Anlage 2) detailliert aufgeführt.

best. Einzelbaum (einzelne Standorte werden erhalten)

best. Einzelbaum (einzelne Standorte werden gerodet)

HINWEISE

Geltungsbereiche angrenzender Gebiete

Höhenschichtlinien (1,0 m - Raster)

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgesehene Grundstücksgrenzen

Flurnummer

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Maßangaben in Metern

vorh. oberirdische Versorgungsleitung (20kV) wird im Zuge der Erschließung erdverlegt.

NUTZUNGS-SCHABLONE
Geschosszahl | Bauweise z.B. II | O
GRZ | GFZ | 0,35 | 0,7

DENKMALPFLEGE
Gemäß Art. 8 Abs. 1, Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

VERSICKERUNGS-EINRICHTUNGEN
Für Versicherungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

BEGRÜNDUNG
Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.

BAUGESUCH
In den Plänen sind die derzeit erforderlichen Unterlagen wie die vorhandene Nachbarbebauung, die geplante Einfriedung, die geplante Firstrichtung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Begrünung, die Anschlußhöhen an die Erschließungsanlagen, eine mögliche Versicherungseinrichtung, das vorhandene Gelände und die geplanten Geländeänderungen durch nivellierte Geländeschnitte, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung nachzuweisen.

FUNDAMENTE
Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pfisterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden.
Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

GEOthermie
ist grundsätzlich zugelassen.

STELLPLÄTZE
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

MUTTERBODEN
Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT
Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu unterbinden. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

REDUZIERUNG DER VERSIEGELUNG
Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbelagungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.



VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 b BauGB

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Unterpleichfeld hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 30.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seeleite I und II" beschlossen. Am 11.12.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss bezüglich der Fläche für das Regenrückhaltebecken geändert.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans "Seeleite I und II" sowie die Begründung in der Fassung vom 18.12.2018, wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom 24.12.2018 bis einschließlich 31.01.2019 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB durchgeführt.

3. erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gemäß § 4a BauGB

In der Zeit vom 18.04.2019 bis einschließlich 20.05.2019 wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Unterpleichfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.08.2019 den Bebauungsplan "Seeleite I und II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.08.2019 als Sitzung beschlossen.

5. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Seeleite I und II" wurde am 06.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan einschl. Textteil und Begründung nach § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Unterpleichfeld während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Seeleite I und II" am 06.09.2019 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 3 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Unterpleichfeld, den

..... (Siegel)

Alois Fischer, 1. Bürgermeister

PROJ.-NR.: M190285
PL.-NR.: 04_LA01
NEB.-ZUG: 2-D-0

PROJEKTBEGLEITUNG:
Bebauungsplan "Seeleite I und II"
Gemeinde Unterpleichfeld, OT Grumbach

VERANTWORTLICHE:
Gemeinde Unterpleichfeld
Kirchstraße 14
97294 Unterpleichfeld
Telefon: 09381 9880-0
gemeinde@unterpleichfeld.bayern.de

VERANTWORTLICHER:
Gemeinde Unterpleichfeld
Kirchstraße 14, 97294 Unterpleichfeld
vertreten durch
Alois Fischer
1. Bürgermeister

ARCHITEKT:
10 Ingenieure gmbh
97082 Würzburg, Mohlkraustraße 7
Telefon: 0931-3048-0
Telefax: 0931-3048-10
info@10ingenieure.de
www.10ingenieure.de

PLANSTAB:
M 1:1000

FRAGENSTELLE:
Satzungsbeschluss

GRUNDLAGE:
Begründung Version 2-0-0

PLANNUMMER:
Bebauungsplan "Seeleite I und II"
mit integrierter Grünordnung

BAUTEIL:	Bebauungsplan		Fortschreibung		Begründung
	Index	Version	Index	Version	
DATUM:	18.12.2018				
BEARBEITER:	M.Proßler				
GEPRÜFT:	C.Vin				
ZEFASST:	M. Wieland				
DATUMFRZ:	M1_MPj2018M180285/03				
STYPMPL:					
Datum:	18.12.2018	16.04.2019	16.04.2019	16.04.2019	16.04.2019
Index:	1-0-0	2-0-0	1-0-0	2-0-0	1-0-0
Bemerkungen:	Anpassungen und Ergänzungen gemäß Abwägung sowie Seeleite II, Veränderung Straße A, private Grünfläche und Leitungsrecht Telekom	Anpassungen und Ergänzungen gemäß Abwägung sowie in Seeleite II	Anpassungen und Ergänzungen gemäß Abwägung sowie in Seeleite II	Anpassungen und Ergänzungen gemäß Abwägung sowie in Seeleite II	Anpassungen und Ergänzungen gemäß Abwägung sowie in Seeleite II

1:1000 - 0,84 m = 1,00 m
Layou: Seeleite II.ind
Date: 20.08.2019 10:08:28
10 Ingenieure gmbh, 97082 Würzburg, 0931/304580, 20.08.2019
Dieser/this Plan/plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert, noch für ein anderes Bauverfahren genutzt werden, als für das auf dem Projekttitel angegeben ist.