

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

I. Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Geltungsbereich der 1. Änderung
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
Asphaltierte Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen mit Straßenpflaster
geplanter Baumstandort als Straßenbaum ohne Standortbindung
Park- und Ausweichestreifen mit versickerungsfähiger Oberfläche
Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
Grasweg
Öffentliche Grünfläche
Kinderspielfeld
Private Grünfläche
aufglockerte Begrünung ohne Standortbindung
offene Bauweise
geschlossene Bauweise
Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen - Kettenhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
FD Flachdach
PD Pultdach
GRZ = 0,35 Grundflächenzahl max. zulässig 0,35
GRZ = 0,70 Grundflächenzahl max. zulässig 0,70 nur bei Hausgruppen
GFZ = 0,6 Geschöflächenzahl max. zulässig 0,6
GFZ = 0,75 Geschöflächenzahl max. zulässig 0,75 nur bei Hausgruppen
Geplante Trafostation bzw. Energiezentrale
Best 20 KV Erdkabel
mit Leitungsrechten belastete Flächen, hier für die best. 20 KV Kabellleitung zu Gunsten der N- Ergie wird im Zuge der Erschließung umgelegt
Retentionsmüden zu Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser.
Für die so gekennzeichneten Grundstücke gilt folgende Festsetzung:
-Königliche Lüftungsfenster für Außenluft- und Räumluft sind an den Gebäudeselten anzubringen; an diesen die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tag/nacht für Verkehrslärm 55/45 dB(A) eingehalten werden.
-Zusätzliche Belüftungsfenster an den anderen Gebäudeselten 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.
Die so gekennzeichneten Grundstücke müssen vor der Bebauung einer näheren Betrachtung in Bezug auf Luftschadstoffe unterzogen werden.
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschafts-carpport/-garagenanlagen zwingend festgesetzt

II. Textliche Festsetzungen

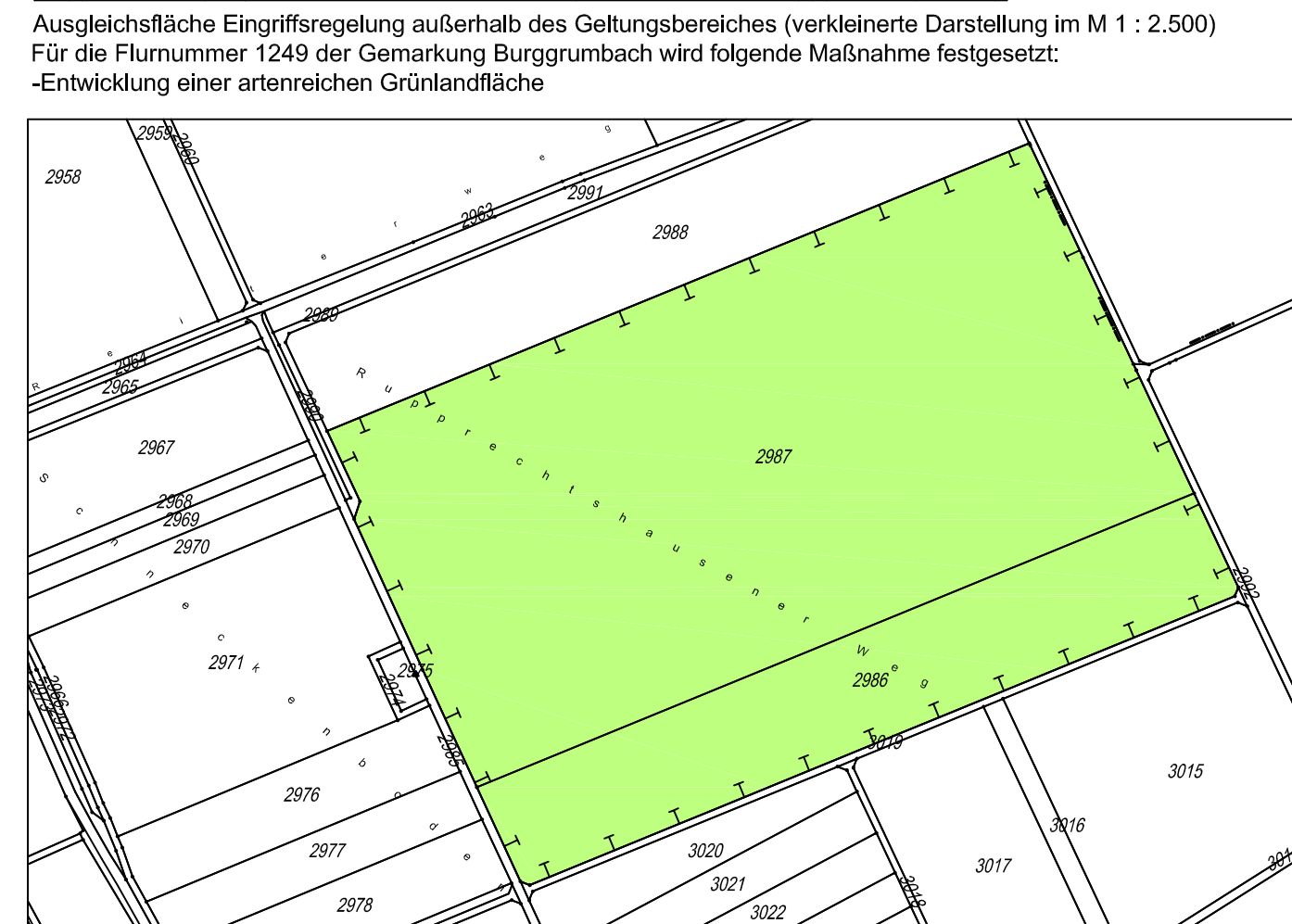
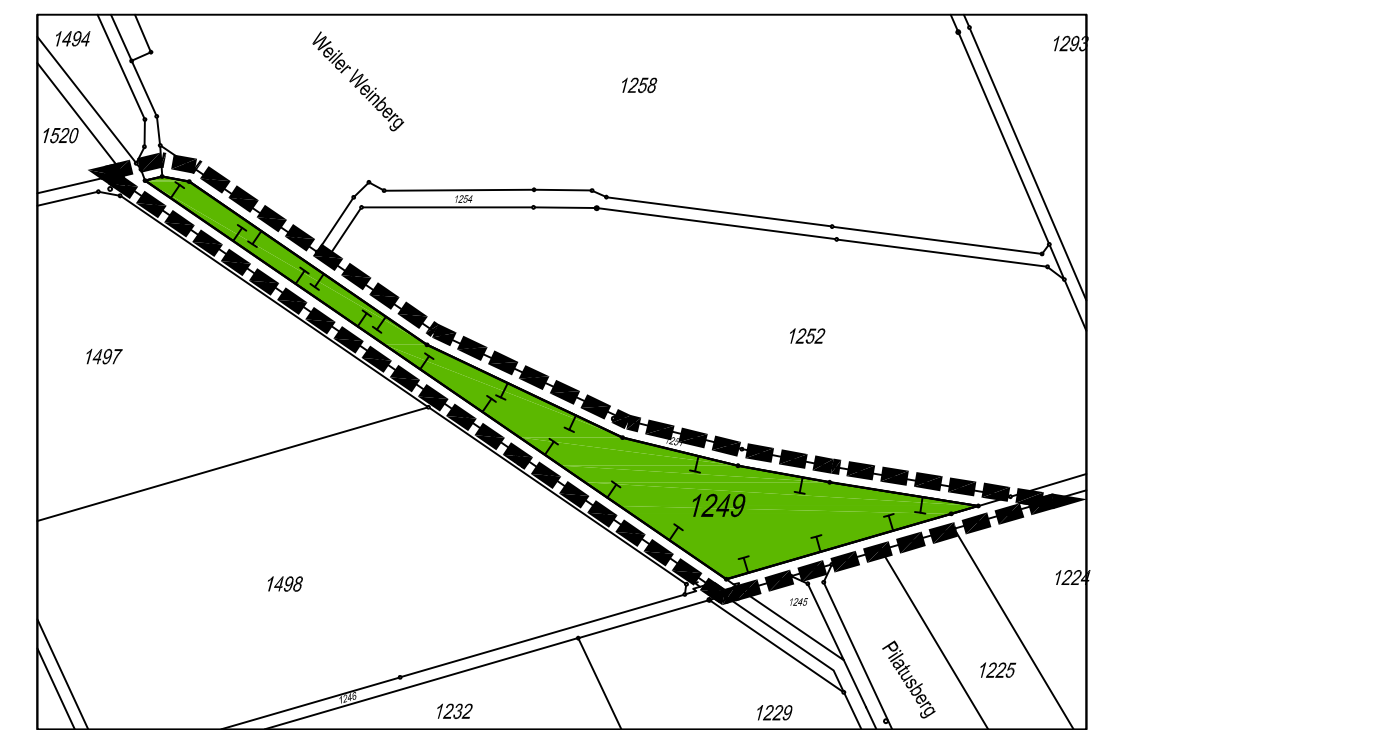
- Folgende Haustypen sind zulässig:
Haustyp A) Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe darf max. 4,50 m betragen.
Als Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 3 BayBO.
Im Bereich von rückseitigen Fassadenflächen darf die max. zulässige Wandhöhe überschritten werden, wobei die rückseitigen Fassadenflächen nicht mehr als 40% der Hauslänge betragen dürfen.
Untergewölbte 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 geneigte Dacharten, wie z.B. Satteldächer, Waln- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer und gegeneinander geneigte Pultdächer.
Bei gegeneinander geneigten Pultdächern ist 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 Gebäudeanlage 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.
Haustyp C) Firsthöhe
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.
Wandhöhe
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.
Anzahl der Vollgeschosse
Zweigeschossige Pultdach-Häuser mit eingeschossigem Flachdachzwischenbau, Dachterrassen auf dem Flachdachzwischenbau sind ohne Grenzbestand zulässig.
Dacharten
Zulässig sind Pultdächer für den zweigeschossigen Bereich und Flachdächer für den eingeschossigen Bereich.
Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von max. 12° bei den Pultdächern festgesetzt.
Art und Farbe der Dacheindeckungen
Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegeln oder Betondachsteinen, Wellplatten und Metalldeckung im Farbspektrum rot, braun, grau und anthrazit.
Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.
Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig.
Dachgauben
Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden.
Zulässig sind Giebelgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben.
z. B.
Giebelgauben
Schleppgauben
Dreiecksgauben
Tonnengauben
Die Größe der Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen.
Der Abstand zum Ortung muss mind. 1,00 m betragen.
Die Breite von Einzel- und Doppeltauben darf 3,00 m nicht überschreiten.
Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig.
Geländevertiefung
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, 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 (GStbW)) sind zu beachten.
Garagen sind mit einer dem Hauptgebäude angelegenen Dachneigung und Dacheindeckung zu erstellen.
Carports dürfen auch als Pultdächer erstellt werden.
Bei den Hauptgruppen verfügt jedes Grundstück über einen Stellplatz.
Zusätzlich wird jeweils an der Ostseite der beiden Häuserzeilen eine zentrale Carport bzw. Garagenanlage mit insgesamt 10 Stellplätzen errichtet.

III. Hinweise

- Höhenschichtlinien
Die Höhenschichtlinien sind auf der Grundlage der tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen worden.
bestehende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Flurnummer
bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
Grasweg auf angrenzender landschaftlicher Fläche
Anzeigegepflichtig
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 Zufahrtsstelle 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 Regenwasserentsonnsmulde vorgesehen werden.
Alternativ ist eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen. Ein Notüberlauf soll in den best. Regenwasserkanal erfolgen.
Fassadengestaltung
Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.
Schutz vor Hangwasser
In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch brechflächigen Oberflächenwassererfüllung gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländekante (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 "Am Steinernen Kreuz"
Schutz von Oberboden
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu legen und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.
Nicht mehr benötigte Oberböden sind für Bodenverbesserungen in der Landschaft zu verwenden.
Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.
Landschaftliche Emissionen
Der nördliche Randbereich des Baugebietes "Am Steinernen Kreuz" grenzt an landschaftlich 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.

IV. 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. 25a:
-Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (Auswahl siehe Erläuterungstext) für Grabenbereiche, Retentionsmulden, Randeingrünung u.ä.
-Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen
Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
-Pflanzung eines Laubbau-Hochstammes (ohne Standortvorgabe) je 100 m² neu versiegelte Fläche
-Anlage der Stellplätze in versickerungsöffner Bauweise
-Randeingrünung: 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, Gmk. Burggrumbach (Fläche: ca. 0,45 ha) wird folgendes festgesetzt:
-Entwicklung einer artenreichen Grünlandfläche
B. Ausgleichsflächen inklusive Flächen zur Förderung des Feldhamsters
Ausweisung von Flächen mit feldhamsterfreundlicher Bewirtschaftung auf der Fl.Nr. 2986 und 2987 der Gemarkung Mühhausen.
Auf der Ackerfläche von insgesamt 12,50 ha müssen 3,85 ha feldhamsterfreundlich bewirtschaftet werden.
-Die Bodenbearbeitung bleibt ganzjährig auf 20 cm Tiefe beschränkt.
-Ganzjähriger Verzicht auf Rodentizide
-Feldarbeit -insbesondere Ernte- darf nur am Tag durchgeführt werden (nicht in der Dämmerung und nicht nachts).
Feldfrüchte:
-Wintergetreide, Sommergetreide, Zwischenfrucht auf dem beemtenen Teil der Antragsfläche ist zulässig (kein Mais).
Bewirtschaftung:
-Ernteverzicht auf mindestens 25% der Antragsfläche in Form von mindestens zwei Streifen von 5,00 m, hier kann vorab die Ansaatmenge reduziert werden.
-Diese beemtenen Getreidestreifen können ab dem 01.10. * gemulcht oder flach geegrubert werden.
-Auf der beemtenen Antragsfläche einmalige nicht wendende Stoppelbearbeitung frühestens 14 Tage nach der Ernte. Das Pflügen der Fläche ist ab 15.10. * gestattet.
* in Einzelfällen nach vorheriger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde auch später (z.B. bei extremer Witterung).
Vollzug der Naturschutzgesetze: Bauflächenverweigerung des Baugebietes "Am Steinernen Kreuz" Antrag auf Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten.
Siehe Schreiben der Regierung von Unterfranken vom 23.02.2007 AZ: 95.1-8642.00-23/06 Herr Scheidel



Verfahrensvermerk
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.07.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2014 hat in der Zeit vom 24.03.2014 bis 25.04.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2014 hat in der Zeit vom 20.03.2014 bis 25.04.2014 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2014 bis 30.10.2014 beteiligt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.09.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2014 bis 30.10.2014 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Unterpleichfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.11.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.11.2014 als Satzung beschlossen.
Unterpleichfeld, den 27.11.2014 (Siegel)
Fischer, 1. Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.11.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.
Unterpleichfeld, den 28.11.2014 (Siegel)
Fischer, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Unterpleichfeld
Kreis: Würzburg
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Steinernen Kreuz"
1. Änderung
Ingenieure | Architekten | Stadtplaner
Auktor INGENIEUR GmbH
Beitiner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax: 0931-79 44-30 | Web: www.n-akutor.de | Mail: info@n-akutor.de
Bearbeitung: Schoch/Tabach
Prüfung: Roppel
Unter: 13-0004
Datum: 03.03.2014
geändert: 16.09.2014
geändert: 25.11.2014