

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

I. Planzeichen

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Geltungsbereich der 1. Änderung
-  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
-  Asphaltierte Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsflächen mit Straßenpflaster
-  geplanter Baumstandort als Straßenbaum ohne Standortbindung
-  Park- und Ausweichtreifen mit versickerungsfähiger Oberfläche
-  Fußweg
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grasweg
-  Öffentliche Grünfläche
-  Kinderspielfeld
-  Private Grünfläche
-  aufgelockerte Bepflanzung ohne Standortbindung
-  offene Bauweise
-  geschlossene Bauweise
-  Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
-  Nur Hausgruppen - Kettenhäuser zulässig
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Flachdach
-  Pultdach
-  Grundflächenzahl max. zulässig 0,35
-  Grundflächenzahl max. zulässig 0,70 nur bei Hausgruppen
-  Geschossflächenzahl max. zulässig 0,6
-  Geschossflächenzahl 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
-  Retentionsmulden zu Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser.

Für die so gekennzeichneten Grundstücke gilt folgende Festsetzung:
 - Notwendige 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 Belüchtungsflächen 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 Gemeinschaftscarpport/-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 rückspringenden Fassadenflächen darf die max. zulässige Wandhöhe überschritten werden, wobei die rückspringenden 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 geeignete Dacharten, wie z.B. Satteldächer, Waln- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer und gegenseitig geeignete Pultdächer. Bei gegenseitig geeigneten 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.

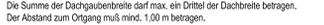
Anzahl der Vollgeschosse
 Zweigeschossige Pultdach-Häuser mit eingeschossigem Flachdachzwischenbau. Dachterrassen auf dem Flachdachzwischenbau sind ohne Grenzabstand zulässig.

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, Schieppgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben.

z. B.

 Giebelgauben Schieppgauben Dreiecksgauben Tonnengauben

Die Größe der Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortsgang 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
 Abstufungen zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1:2 oder fächer 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 Hausgruppen 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.

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-, Leucht-, oder Metallbauteilen sowie Fliesen, fliegende Bauten, Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen), oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) ist ebenfalls unzulässig.

Belagsauftrag bei privaten Grundstücken
 Die Beläge für die Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasepflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt.

Abstandsflächen
 Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Bei Grenzbebauung der Kettenhäuser ist gemäß BauNVO zu bauen.

Einfriedigungen
 Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind durch Hecken zu hinterfragen.

Mindestgrundsstücksgröße
 - bei Einzelhausbebauung 400 m²
 - bei Doppelhausbebauung 300 m² je Haushälfte
 - bei Kettenhausbebauung 300 m²

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

Ableitung von Oberflächenwasser
 Sämtliches Oberflächenwasser ist dem Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Tieferliegende Kelleraustrittspuren sind zu überdecken, sodass auch dieses Regenwasser auf einer höheren Ebene abgefangen und dem Oberflächenwasserkanal zugeleitet wird.

III. Hinweise

Höhensichtlinien
 Die Höhensichtlinien sind auf der Grundlage der tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragenen worden.

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurnummer

bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

Grasweg auf angrenzender landschaftlicher Fläche

Anzeigepflichtig
 Sollen 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 breittflächigen Oberflächenwassererfüllung 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 "Am steinernen Kreuz"

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 Landschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

Landwirtschaftliche 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 Laubbaum-Hochstammes (ohne Standortvorgabe) je 100 m² neu versiegelte Fläche
 - Anlage der Stellplätze in versickerungsöffner Bauweise
 - Randeingrünung: Verwendung von standortgerechten Gehölzen

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 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: Bauflächenverlängerung des Baugebietes "Am steinernen Kreuz" Antrag auf Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten.
 Siehe Schreiben der Regierung von Unterfranken vom 23.02.2007 AZ: 55.1-8642.00-23/06 Herr Scheid



Ausgleichsfläche Eingriffsregelung außerhalb des Geltungsbereiches (verkleinerte Darstellung im M 1 : 2.500)
 Für die Flurnummer 1249 der Gemarkung Burggrumbach 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 Mühhausen, Größe ca. 12,50 ha, davon sind 3,85 ha hamsterfreundlich zu bewirtschaften.



Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.07.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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

Unterpleichfeld, den 28.11.2014 (Siegel)
 Fischer, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Unterpleichfeld
 Kreis: Würzburg



**Bebauungs- und Grünordnungsplan
 "Am steinernen Kreuz"**

1. Änderung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

 Ing. R. Ruppel
 Ing. M. Witzel
 Ing. S. Ruppel
 Ing. M. Witzel

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

Bearbeitung: SchulzKlabouch
 Prüfung: Ruppel
 Unterp13-0004

Datum: 03.03.2014
 geändert: 16.09.2014
 geändert: 25.11.2014