

# Bebauungsplan "Dorfgebiet am Hohenfelder Weg" mit integriertem Grünordnungsplan, Ortsteil Michelfeld



## 5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung Laub- oder Obstbaumhochstamm

## 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 (1a) BauGB)
- Extensivwiese mit Laubbumpflanzungen
- Grabenaufweitungen
- Schaffen von Saumstrukturen durch Sukzession
- Strukturanreicherung durch Anlage flacher Feuchtmulden, Tümpel und Steinhäufen

## 7. Sonstige Planzeichen, nachrichtlich

- überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Lärmschutzwand und Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrWG)

## B. Zeichnerische Hinweise

- Gebäudebestand
- Baum-/Gehölzbestand
- bestehende unterirdische Versorgungsleitungen
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Flurnummer

## C. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet ist als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Ausgenommen gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 3 (Tankstellen).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das Dorfgebiet gilt:  
 GRZ 0,6 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,6 (§ 19 BauNVO)  
 GFZ 1,2 Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 1,2 (§ 17 BauNVO)  
 GH 10,0 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt incl. Dachaufbauten 10,0 m.  
 WH 7,0 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m.

### 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Generell ist eine offene Bauweise vorgesehen.
- Für die Abstandsflächenberechnung gilt Art. 6 (4, 5) BayBO.
- Abweichend nach § 22 (4) BauNVO ist eine Grenzbebauung entsprechend Art. 6 (1) BayBO auf Flurstück Nr. 166/3 und 167 zulässig. Bei Grenzbebauung müssen sich die Gebäude in Dimension und Gestaltung einander angleichen.
- Anbauten, Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 1 BayBO)

- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten  
Es sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen (DN) bis zu 45° und Zeltedächer mit Dachneigungen bis zu 20° zulässig.
- Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhen zulässig. Dachgauben, Dachliegefenster sind zulässig. Die max. Breite darf 1/3 der Trauflänge betragen.
- Dachdeckung und Fassadengestaltung  
Für die Dachdeckung sind Ziegel, Tonsteine, Betonsteine oder Trapezblech in roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden; die Verwendung von Trapezblechen bei Wohnhäusern ist ausgeschlossen.  
Wandflächen sind nur in nicht reflektierenden Materialien und matten, gedeckten Farbtönen zulässig. Fassadenbegrünung wird empfohlen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- Werbeanlagen  
Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind in Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und in Abstimmung mit der Gestaltung der Gebäudefassade zu entwickeln. Sie dürfen die Baukörper in der Höhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Beleuchtung  
Zur Beleuchtung der Hofflächen sind sog. Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

## 5. Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen  
Die Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten. Die Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen als Retentionsflächen für Niederschlagswasser ist zulässig.

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche ist als Grünfläche gärtnerisch zu nutzen und zu bepflanzen. Je 500 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet. Für Gehölze > 2 m ist ein Mindestabstand von 4 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten.

Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden (s. Hinweise zur Artenwahl). Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugserfüllung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich.

- Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:  
 Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm  
 Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm  
 Heister, Zw. 150-175 / Zw. 175-200 cm  
 Sträucher, v. Str. 3-5 TR. 40-60 / 60-100 cm

- Die Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Gestaltung der unbebauten Freiflächen (Art und Standort der Bepflanzung, Belagswahl) sind im Bauantrag prüfbar nachzuweisen.

## 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Dem Bebauungsplan wird als Ausgleichsfläche eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1804 (bisher Flurstück Nr. 537) Gemarkung Michelfeld, mit einer Größe von 0,27 ha rechtlich verbindlich und dauerhaft zugeordnet. Zur Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen wird der nördlich angrenzende Weg (FlurNr. 1803, bisher FlurNr. 536) einbezogen.

Durch die Anlage von flachen Wiesenmulden und Grabenaufweitungen ist der Grünlandstandort als wechselfeuchte Wiese und Feuchtstandort zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen. Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbaumhochstämme sowie standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Düngung und der Einsatz von Bioziden ist unzulässig.

## 7. Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 12 - 14 BauGB)

- Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem.
- Die Bauflächen sind an das bestehenden Ver- und Entsorgungssystem am Mauerackerweg angebunden. Die Entwässerung des Straßengrundstücks darf nicht beeinträchtigt werden; bestehende Entwässerungsanlagen sind unverändert zu belassen. Die Zuleitung von Oberflächenwasser auf die Straße ist unzulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auch Telekommunikationsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB).

## D. Textliche Hinweise

### 1. Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Dach- und Oberflächenwässer sind auf den privaten Grundstücksflächen zu erfassen und je nach Untergrundverhältnissen und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bevorzugt oberflächlich zu versickern, in Mulden oder Rigolen mit Pufferwirkung zu sammeln und/oder in Retentionszisternen zu speichern.
- Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen. Einschlägige Regelwerke und Merkblätter sind zu berücksichtigen.
- Eine ordnungsgemäße Verwendung zu Zwecken der Gieß- und Brauchwasser-nutzung ist zulässig.
- Überläufe werden an den Mischwasserkanal im öffentlichen Straßenraum (Mauerackerweg) oder an den Graben nördlich des Geltungsbereichs angeschlossen.

### 2. Bodenfunde (Art. 8 und 9 DSchG)

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümen und Denkmälern am Fundort unverändert zu belassen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2, zu melden.

### 3. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB, § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Mutterboden ist, möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
- Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

### 4. Hinweise zur Artenwahl und zur Bepflanzung

- Folgende Arten werden für die Verwendung innerhalb des Baugebiets empfohlen:

Hochstämme: Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Elsbeere, Speierling, Winterlinde, Bergahorn, Winterlinde

Heister: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche  
 Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Eingriffiger und Zweigriffiger Weißdorn, Schlehe, Holunder, Hundsrösse, Pfaffenhütchen, Liguster

Ortstypische Obstbaumhochstämme, StU 10-12cm in Sorten  
 Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss

- Die Wiesenflächen (Ausgleichsfläche) sind bevorzugt durch Heudrusch-Verfahren aus Mähgut extensiv genutzter Wiesen und Sandmagerstandorte der Umgebung zu entwickeln. Alternativ wird die Verwendung von standortgerechten Saatgutmischungen empfohlen, wie z.B. RSM 8.1 (Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland Var.2), auszubringen in geringen Saatgutmengen (ca. 3-7 g/m<sup>2</sup>).
- Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## E. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Marktstett hat in seiner Sitzung vom 21.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfgebiet am Hohenfelder Weg“ mit Grünordnungsplan und Umweltbericht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 27.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2006 hat in der Zeit vom 08.01.2007 bis 22.01.2007 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2006 hat in der Zeit vom 08.01.2007 bis 26.01.2007 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 07.05.2007 bis 08.06.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.05.2007 bis 08.06.2007 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Marktstett hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.09.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2007 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

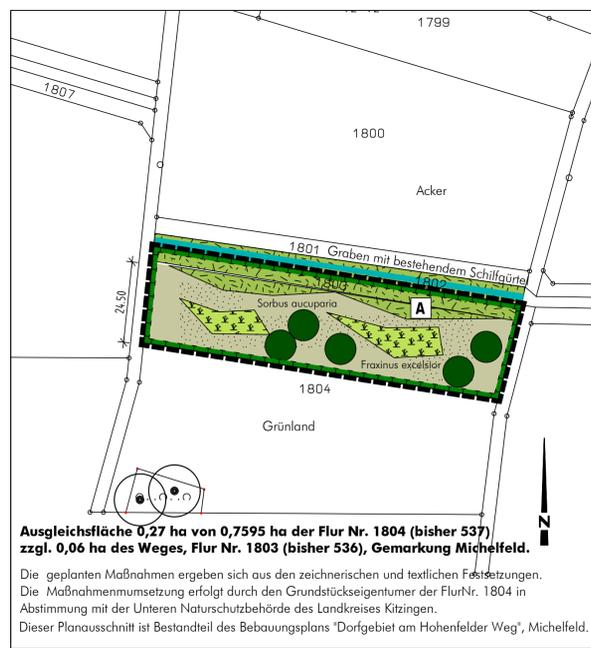
Marktstett, den \_\_\_\_\_ Riegler 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 (3) Halbsatz 2 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Dorfgebiet am Hohenfelder Weg“ ist damit in Kraft getreten.

Marktstett, den \_\_\_\_\_ Riegler 1. Bürgermeister

## Festsetzungen der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB



## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
- GH Gebäudehöhe  
Unterer Bezugspunkt: vorhandenes Gelände an der Gebäudeaußenwand  
Oberer Bezugspunkt: Dachfirst
- WH Wandhöhe  
Unterer Bezugspunkt: vorhandenes Gelände an der traufseitigen Gebäudeaußenwand  
Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut

### 4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- Baugrenzen (§ 3 (3) BauNVO)
- offene Bauweise

## Ausgleichsfläche 0,27 ha von 0,7595 ha der Flur Nr. 1804 (bisher 537) zzgl. 0,06 ha des Weges, Flur Nr. 1803 (bisher 536), Gemarkung Michelfeld.

Die geplanten Maßnahmen ergeben sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Maßnahmenumsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer der FlurNr. 1804 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kitzingen. Dieser Planausschnitt ist Bestandteil des Bebauungsplans "Dorfgebiet am Hohenfelder Weg", Michelfeld.



Nr.	Art der Änderung	Datum
5		
4		
3		
2	redaktionelle Anpassungen in Plan und Begründung aufgrund von Anregungen der Träger öffentlicher Belange	25.09.2007
1	Entwurfssatzung; Einarbeitung von Anregungen der Träger öffentlicher Belange	13.02.2007

## Bebauungsplan "Dorfgebiet am Hohenfelder Weg", Ortsteil Michelfeld, mit integriertem Grünordnungsplan

bearbeitet:	GR_AM	12.12.2006
Projekt - Nr.:	06-001	M 1 : 1000

