

**A) Festsetzung durch Zeichen nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90**

1. Art der baulichen Nutzung  
 1.1.3 **WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung  
 GFZ  $\text{0.35}$   
 GRZ 0,35  
 I / II  
 EG  
 URS
- Geschöfllächenzahl als Höchstmaß gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO  
 Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß max. Erd- und Untergeschoß oder Dachgeschoss  
 Wandhöhe bergseitig max. 4,00 m, bezogen auf die vorhandene Geländehöhe talseitig max. 6,50 m  
 Ausnahme: Platz 1 - 6 aus topographischen Gründen Wandhöhe bergseitig 4,00 m, bezogen auf den Straßenrand mittig

WA		Art der baulichen Nutzung	
$\text{0.35}$	$\text{0.6}$	GRZ	GFZ
II	O	Zahl d. Vollgeschosse	Bauweise
SD	WD	SD = Satteldach	Dachneigung
KWD	KWD	WD = Walmdach	
PD	PD	KWD = Krüppelwalmdach	
FD	FD	PD = Pultdach	
		FD = Flachdach	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 O offene Bauweise nach § 22 Abs.1 und 22 Abs.2 BauNVO  
 Baugrenze  
 Neue Grundstücksgrenze als mögliche Teilung gem. § 23 BauNVO

4. Flächen für den Gemeinbedarf  
 Spielanlagen  
 Sportanlagen
5. Verkehrsflächen  
 Straßenverkehrsfläche  
 Gehweg  
 Pflehweg als Rasenweg
7. Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen  
 Hochbehälter Wasserversorgung  
 Trafostation
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
 gepl. Mischwasserkanal  
 gepl. Wasserleitung  
 gepl. Energieversorgung  
 gepl. Gasleitung  
 gepl. Telekomleitung
9. Grünflächen  
 Private Grünfläche mit Pflanzvorgaben  
 Öffentliche Grünflächen

10. Flächen für die Wasserwirtschaft  
 Wasserschutzgebiet der Mellrichstädter Gruppe
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Pflanzgebot für mittel bis großkronige Laubbäume mit variablen Standort. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.  
 Baum zu erhalten  
 Gestaltungsmaßnahme: 3-reihige, mehrstufige Hecke mit Baumannteil im Abstand von 15 m, Gehölze gemäß Pflanzliste. Ansatz der Randbereiche mit einer artenreichen Grünlandmischung (Krautbaum), extensiv gepflegt.

15. Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP (§ 9 Abs. 7 BauGB) bestehende Flurnormen bestehende Grundstücksgrenzen  
 Vorschlag für die Grundstücksteilung  
 Sichtdreiecke, sind freizuhalten von Bauten, Anpflanzungen und Ablagerungen ab einer Höhe von 0,80 m  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
16. Hinweise durch Zeichen  
 best. Mischwasserkanal  
 best. Wasserleitung  
 best. Energieversorgung  
 best. Telekomleitung  
 bestehende Grundstücksgrenzen (nachrichtlich dargestellt) bestehende Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich  
 Höhenrichtlinien  
 10 m-Linie  
 5 m-Linie  
 1 m-Linie

**B) Festsetzungen durch Text**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Nr. 1 Abs. 1 BauBG  
 Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgelegt.
2. Städtebauliche Gestaltung  
**2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**  
 Wohn- und Nebengebäude:  
 Dachform: Sattel- oder Walmdächer, sowie Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer  
 Dachneigung: Bei Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächern beträgt die Dachneigung 45° - 22° bei Pultdächern bis 25°  
 Dacheindeckung: Ziegeldacheindeckung in rot bis rotbrauner Farbe, sowie graue bis anthrazit Farbe.  
 Eine Dachbegrünung ist zulässig.
- 2.2 Abstandsfäche**  
 Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsfächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BauBG abweichen, werden die Abstandsfächen nach Art. 6, Abs. 4 und 5 BauBG festgesetzt
- 2.3 Dachgauben**  
 Die Dachgauben müssen einen Abstand von 1,50 m zu den Ortsgängen einhalten und dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Dachlänge betragen. Der Abstand zwischen Dachgaube und First muss mindestens 0,75 betragen.
- 2.4 Wandhöhen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG**  
 Talseitige Wandhöhen werden festgelegt mit max. 6,50 m bezogen auf die ursprüngliche Geländeoberfläche. Bergseitige Wandhöhen dürfen maximal 4,00 m betragen auf die ursprüngliche Geländeoberfläche. Ausnahme Platz 1 - 6
- 2.5 Garagen und Carports**  
 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BauBG auf Grund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtssrampe im Mittel mit mindestens 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebelflächen außer Betracht.
- 2.6 Nebengebäude**  
 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie eine Gesamtgröße von 20,00 qm, eine Wandhöhe von 3,00 m und eine Wandlänge von 5,00 m, nicht überschreiten. Die Nebengebäude dürfen nicht im Bereich zwischen Straße und vorderer Baugrenze angeordnet werden.
- 2.7 Stellplätze**  
 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Anzahl wird grundsätzlich auf ganze Zahlen aufgerundet. Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rassenfuge oder ähnlichem herzustellen.
- 2.8 Einfriedigungen**  
 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen darf 1,00 m über der angrenzenden Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der straßenseitigen Einfriedigungen darf nicht mehr als 0,45 m betragen. Die Verwendung von Maschendraht für die straßenseitigen Einfriedigungen ist nicht zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind sockellos zu erstellen und dürfen gleichfalls 1,00 m Höhe nicht überschreiten. Bei Verwendung von Maschendraht sind sie zu hinterpflanzen, wobei die Abstände nach Art. 47 ff ABGB einzuhalten sind.

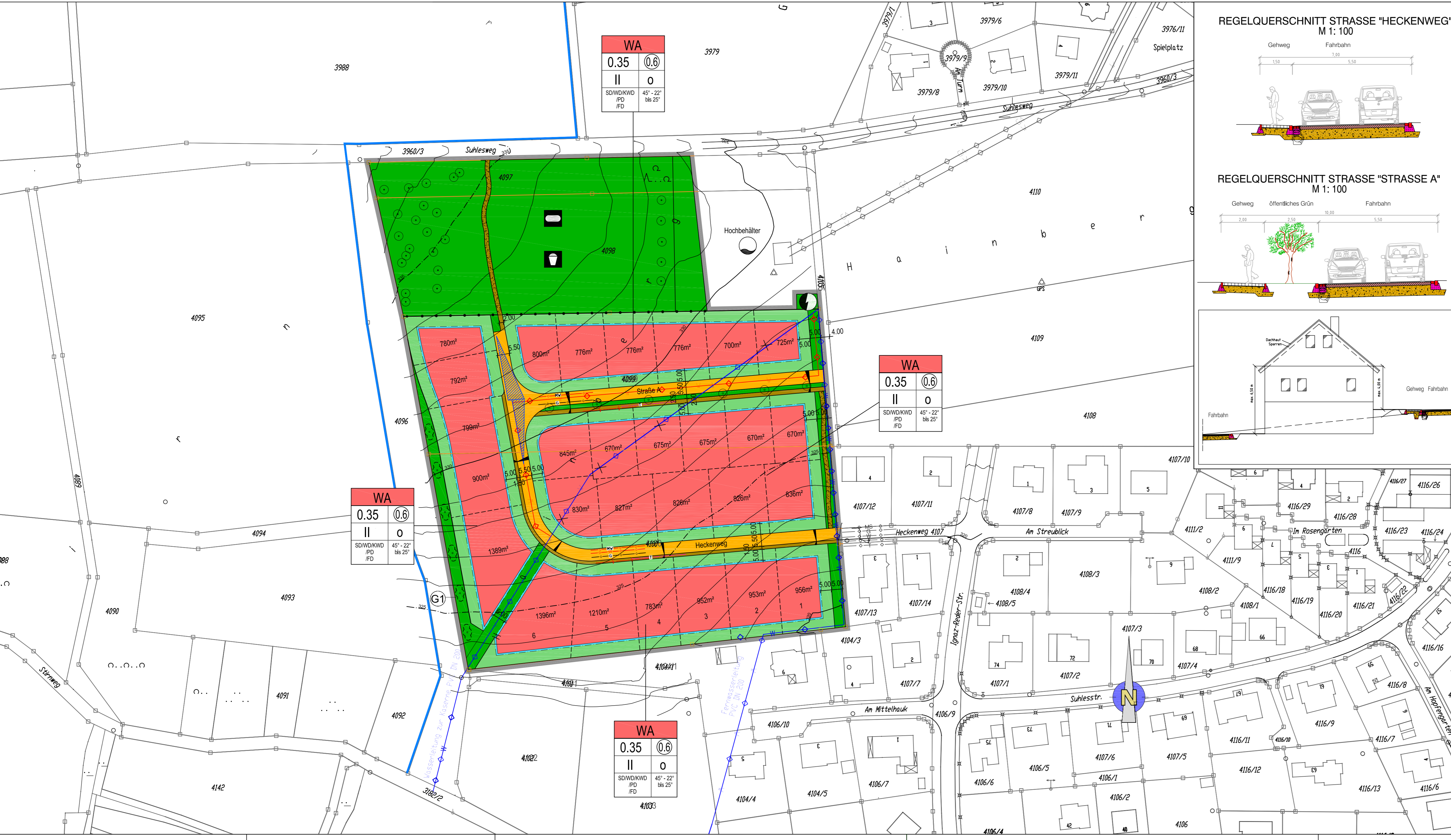
- 3.4 Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG**  
 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbau- / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.
- Anhang 1: Pflanzliste**  
 Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.
- Großkronige Bäume 1. Ordnung**
- |                     |             |               |
|---------------------|-------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn  | H, 3xv, 14-16 |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   | H, 3xv, 14-16 |
| Betula pendula      | Sand-Birke  | H, 3xv, 14-16 |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche    | H, 3xv, 14-16 |
| Quercus robur       | Stieleiche  | H, 3xv, 14-16 |
| Tilia cordata       | Winterlinde | H, 3xv, 14-16 |
- Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung**
- |                   |              |               |
|-------------------|--------------|---------------|
| Acer campestre    | Feldahorn    | H, 2xv, 12-14 |
| Carpinus betulus  | Hainbuche    | H, 2xv, 12-14 |
| Prunus avium      | Vogelkirsche | H, 2xv, 12-14 |
| Sorbus aucuparia  | Eberesche    | H, 2xv, 12-14 |
| Pyrus communis    | Wildbirne    | H, 2xv, 12-14 |
| Malus silvestris  | Wildapfel    | H, 2xv, 12-14 |
| Prunus avium      | Vogelkirsche | H, 2xv, 12-14 |
| Sorbus torminalis | Elsbere      | H, 2xv, 12-14 |
| Sorbus domestica  | Speierling   | H, 2xv, 12-14 |
- Sträucher**
- |                     |                         |              |
|---------------------|-------------------------|--------------|
| Cornus mas          | Kornelkirsche           | vStr, 60-100 |
| Corylus avellana    | Hasehnuss               | vStr, 60-100 |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn | vStr, 60-100 |
| Crataegus monogyna  | Eingriffliger Weißdorn  | vStr, 60-100 |
| Ligustrum vulgare   | Gemeiner Liguster       | vStr, 60-100 |
| Prunus spinosa      | Schlehe                 | vStr, 60-100 |
| Rosa canina         | Hundsrose               | vStr, 60-100 |
| Salix caprea        | Salweide                | vStr, 60-100 |

Verfahrensvermerke:  
 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.02.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauBG ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die frühzeitige Behördenunterrichtung (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauBG sowie die frühzeitige Bürgerunterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG erfolgte in der Zeit vom 25.03.2013 bis 26.04.2013.  
 Zu dem vom Stadtrat Mellrichstadt am 16.05.2013 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 11.06.2013 bis 12.07.2013 beteiligt.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 24.05.2013 bis 25.06.2013 öffentlich ausgestellt.  
 Die Stadt Mellrichstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauBG als Satzung beschlossen.

Mellrichstadt, den ..... STADT MELLRICHSTADT  
 Eberhard Streit, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt  
 Mellrichstadt, den ..... STADT MELLRICHSTADT  
 Eberhard Streit, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauBG ortsüblich als Satzung bekannt gemacht.  
 Mellrichstadt den ..... STADT MELLRICHSTADT  
 Eberhard Streit, Erster Bürgermeister



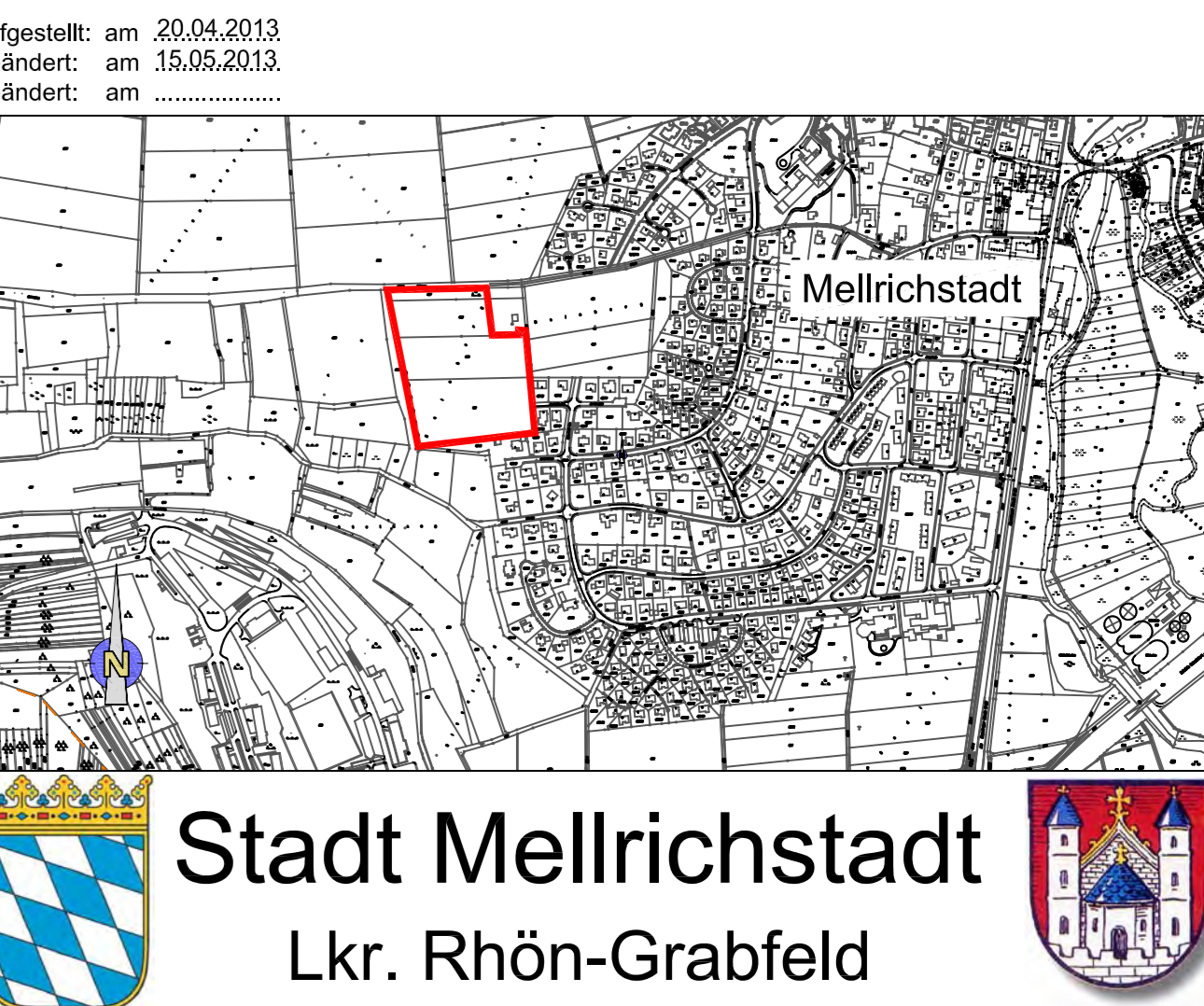
- 3. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**
- 3.1 Grünordnung auf Baugrundstücken**  
 3.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, zu begrünen.  
 3.1.2 Im Wohngebiet ist pro angefangene 200m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein mittel bis großkroniger Baum der Pflanzliste zu pflanzen.  
 3.1.3 Einfriedigungen durch freiwachsende oder geschnittene heimische Laubgehölzarten gem. Pflanzliste sind zulässig.
- 3.2 Grünordnung auf Öffentlichen Grünflächen**  
 3.2.1 Gemäß der Darstellung im Plan sind entlang der Straße A mittel bis großkronige Bäume zu pflanzen. Der genaue Standort ist variabel. Die Arten sind die Pflanzliste zu entnehmen.  
 3.2.2 Entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan ist zur Eingrünung des Baugebietes entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, innerhalb des Geltungsbereiches, ein 5 m breiter, 3-reihiger, mehrstufiger Gehölzgürtel mit Baumannteil (im Abstand von ca. 15 m) zu entwickeln. Die Arten sind gemäß der Pflanzliste zusammenzustellen.
- 3.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Notwendige Flächen zur Kompensation des Eingriffes werden dem Ökokoonto der Stadt Mellrichstadt abgebucht.

**C) Hinweise**

1. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretender vor- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Residenzplatz 2, 97070 Würzburg zu melden sind. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt. Art. 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.  
 2. Es wird das Anlegen einer Regenwasserzisterne zum Auffangen des Regenwassers der Dachentwässerung zum Verbleichern, zur Gartenbewässerung oder zur Nutzung im Haus (letzteres ist jedoch anzulegebedürftig) empfohlen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls Kellerhöhen unter dem Grundwasserstand liegen, sind die Kellerhöhen aus wasserdichte Wanne auszuführen.  
 3. Empfohlen wird die Nutzung von regenerativen Energien, wie Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Erdwärmnutzung usw.  
 4. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden aus wasserin in der bisher üblichen Weise bewirtschaftet. Deshalb sind unter anderem Beschränkungen (Lärm, Jauche, Staub, Kunststoffe u. a.), durch Pflanzenschutzmittel oder Weidewirtschaft möglich und hinzunehmen.  
 5. Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Flugplatzes Bischofsberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugmissionen zu rechnen ist. Die Planung wird mit Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, bestehen somit nicht. Die zulässige Bauhöhe mit dem höchsten Gebäudepunkt beträgt 350 m üNN, eine gesonderte Genehmigung des Luftamtes Nordbayern an der Regierung von Mittelfranken ist bei Überschreiten einzuholen.  
 6. Hainbergareal - Lärmschutz  
 Die Lärmpegel im ca. 400 m entfernten Hainbergareal wurden in GE(e) Gebieten auf tags 55dB(A) begrenzt. In der Nacht zwischen 22:00 Uhr - 06:00 Uhr sind im gesamten BBP-Gebiet Lärm verursachende Arbeiten und Tätigkeiten untersagt. (s. 14.2 und 14.3 BBP Hainbergareal)

**D) Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB), Stand 01.07.2013
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
- BauNutzungsverordnung (BauNVO), Stand 23.01.1990
- Bayerische Bauordnung (BayBO), Stand 10/2007
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Stand 01.12.2012



**Stadt Mellrichstadt**  
 Lkr. Rhön-Grabfeld

**"Verlängerung Heckenweg" in Mellrichstadt**  
 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Dipl. Ing. Marion Ledermann  
**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN**  
 Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt  
 Tel.: 09776-7463, Fax: 09776-707363

Tag:	Name:
entw. 06.03.2013	K. Heyne
gez. 06.03.2013	K. Heyne
Änderung:	

Plan-Nr.:	15.1
Proj.-Nr.:	R0193
Maßstab:	1 : 1.000
Name:	
entw. 18.02.2013	R. Zehle
gez. 20.02.2013	R. Ehrlich
gepr.:	

**ENTWURFSVERFASSER:**  
**ROBERT ZEHE PLANUNGSBÜRO RZP**  
 Beratung - Planung - Bauleitung - Projektsteuerung  
 Am Zollberg 2-4, 97616 Bad Neustadt/Saale  
 Tel. 09771 / 630 993-0, Fax 09771 / 630 993-2  
 E-Mail: info@rzp-ne.de, Internet: www.rzp-ne.de  
 20.02.2013 (Datum, Unterschrift)

**VERANTWORTLICHER INGENIEURBAUMEISTER:**  
 Dipl.-Ing. (FH) ROBERT ZEHE  
 MITGLIED 32235  
 VERBAND DER INGENIEURBAUMEISTER