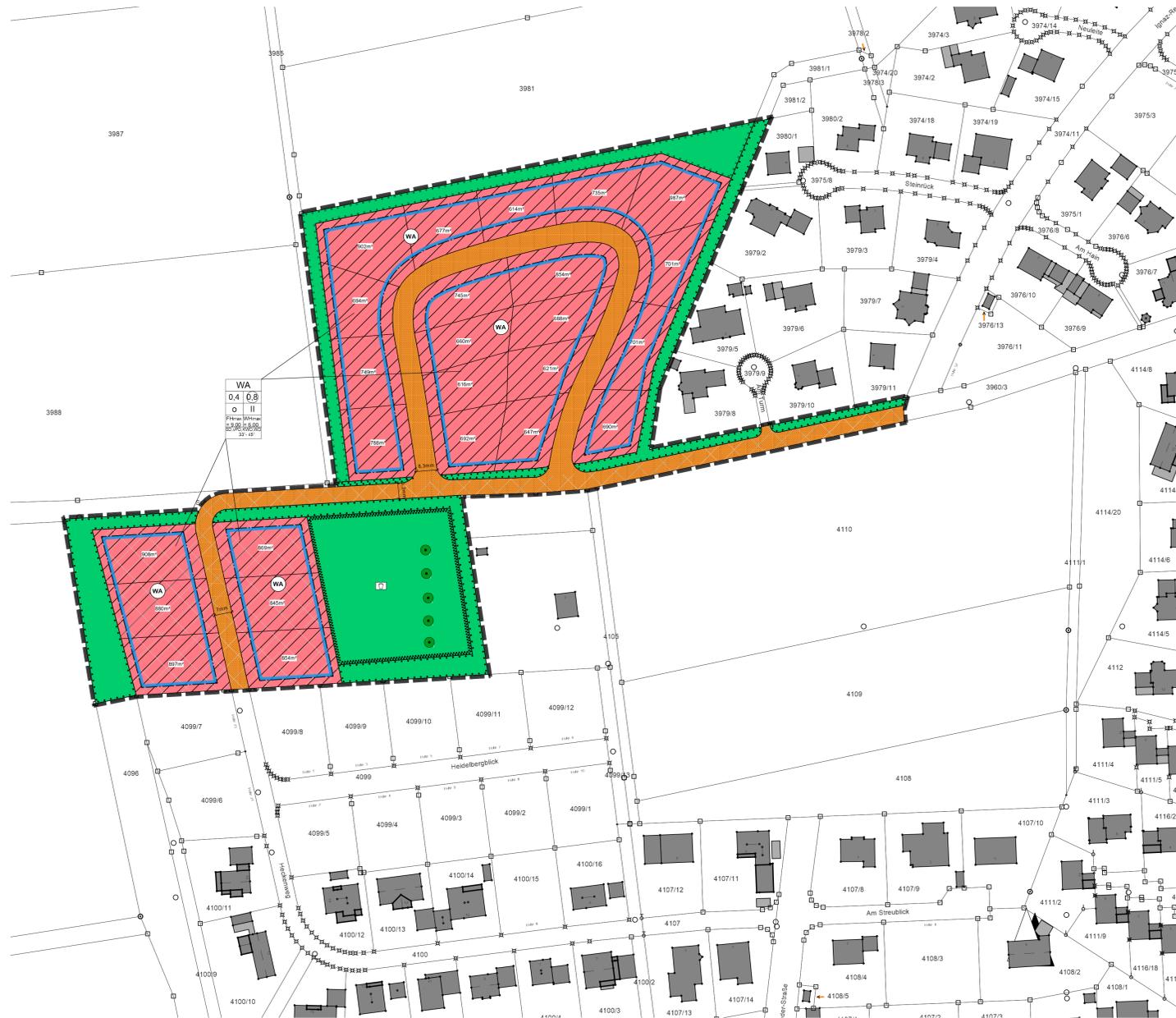


BEBAUUNGSPLAN "WA Suhlesweg" Stadt Mellrichstadt



I. Planfestsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 (7) BauGB

Füllschema Nutzungsschablone

- A Art der baulichen Nutzung
- B Grundflächenzahl, max.
- C Geschossflächenzahl, max.
- D Bauweise
- E Zahl der Vollgeschosse, max.
- F Firsthöhe ab OKFF, max.
- G Wandhöhe ab OKFF, max.
- H Dachformen und Dachneigung

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



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO

maximal zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt

maximal zulässige Wandhöhe über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO

offene Bauweise

Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen für Fahrverkehr

Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 25

Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Bolzplatz

Bäume - Erhaltung

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sonstiges

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksgrößen, ca

1. Bauabschnitt

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurnummern

bestehende Gebäude

II. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (1) BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

Max. zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt 9,00 m

Diese Festsetzung gilt für alle Dächer, mit Ausnahme von Flachdächern

Max. zulässige Wandhöhe über Bezugspunkt 6,00 m

Diese Festsetzung gilt für alle Gebäude, unabhängig von ihrer Dachform

Wandhöhe und Firsthöhe sind bei Flachdächern identisch

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßennote, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt

Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

2.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO sowie Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet folgende Dachformen des Hauptbaukörpers zulässig

Satteldach (SD)

Versetztes Pultdach (vPD)

Kruppelwalmdach (KWD)

Walmdach (WD)

Die Dachneigung des Hauptbaukörpers darf zwischen 33° und 43° betragen. Nebengebäude dürfen als Flachdach oder als Pultdach mit einer max. Dachneigung von 15° ausgeführt werden

Bei Aufstellungen von Gebäuden ist nach Möglichkeit zu vermeiden

Es sind ausschließlich Dachflächen in unauffälligen Rot- bis Brauntönen sowie Schwarz mit seinen Farbstabstufungen zulässig. Glänzende / Glanzerete Dachendeckungen sind nicht zulässig

2.3 Dachaufbauten

Auf den Dachflächen sind Anlagen für Photovoltaik und / oder Solarthermie (Größe mind. 1 Quadratmeter pro Bauplatz) zu installieren

Flachdächer, sofern nicht als Dachterrasse ausgebildet, und bis zu 15° geneigte Dächer (Pultdächer) sind zu begrünen und zu unterhalten

Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carparks), Garagen und Nebengebäude, aber nicht für untergeordnete Bauteile wie z. B. Eingangsvorbauten oder Glasdächer

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder als Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig

Natursteinmauern (ausgenommen Gabionenwände) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig

2.5 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen

2.6 Beheizung

Die Beheizung von Gebäuden ist zwingend mit regenerativen Energien vorzunehmen

3. Grünordnung

3.1 Oberflächenentwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser wird soweit wie möglich über den anstehenden Oberboden sowie die im zu erstellenden Entwässerungskonzept festgelegten technischen Einrichtungen versickert

Ausschließlich in dem Fall, dass keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist, wird überschüssiges Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zugeführt

Im Entwässerungskonzept ist die vorherige Sammlung und gesonderte Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal zu prüfen

Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist

Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenabwurf oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig

Wegen und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwasserbelastung bei Ditteln, insbesondere der Unterflurer, führt

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser oder Gasen aus der Kanalisation in liefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen

Gebäudeöffnungen sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig

Die Erkundung des Baugrundes einsch. der Grundwassererhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen

3.2 Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Für alle Bäume und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbau- / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist

3.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)

3.3.1 Anpflanzungen im privaten Bereich

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, gemäß Art. 7 (1) der BayBO, wasser- und windtauglich zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen

Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen

Die Verwendung von Koniferen und anderen nadelartigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist, (Tanne, Fichte, Lebensbaum / Thuja, Scheinzypresse, u. a.) als Gruppen- oder Heckpflanzungen ist im Plangebiet nicht zulässig

Der sonstige Anteil an den vorgenannten Gehölzen darf 10% am Anteil der Laubgehölze vergleichbarer Größe je Grundstück nicht überschreiten

Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig

3.3.2 Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

Entlang der nördlichen, im Bogen verlaufenden, Erschließungsstraße sind insgesamt 8 Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindestabstand untereinander von 25 m, ohne Standortbindung, zu pflanzen

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt H, 3xv, mDb 16-18. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen

Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen

Die Baumscheiben sind mit Stauden oder niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit standortgerechtem Saatgut anzuzüchten

3.3.3 Vollzugsfrist

Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen

Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugabelserschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen

3.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

3.4.1 Gestaltungsmaßnahme, Eingrünung/Landschaftshecke

Entsprechend der Darstellung im Plan, ist entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ein 5 m breiter Grünstreifen mit einem 3-reihigen mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumanteil (Gehölze 1. und 2. Ordnung) zu entwickeln

Die Arten sind gemäß der Pflanzliste zusammenzustellen. Randbereiche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Grünlandmischung anzulegen

Zäune sind nur vor der Hecke, entlang der Haus zugewandten Seite zulässig

Die Hecke darf nicht umzäunt werden

3.4.2 Baufeldfreimachung - Baubeginn

Baubeginn zum Schutz von Vogelarten verbindlich zwischen 01.10. und 28.02.

Alternativ sind Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und dem 31.09. nur zugelassen

wenn das Baufeld vor Beginn der Freiarbeit für Vögel unattraktiv gestaltet (offen gehalten (Schwarzbräue) und dies durch regelmäßige Bearbeitung im höchstens vierwöchigen Turnus aufrecht erhalten wird

Baumfall- und Räumungsarbeiten sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig

3.4.3 Vollzugsfrist

Die Herstellung der Gestaltungsmaßnahme Eingrünung/Landschaftshecke ist im Zuge der Baugabelserschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen

3.5 Bodenschutz und Bodenarbeiten

Oberbodensicherung und -wiederdeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen

Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3)

Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen

Erdauslaub ist nach Möglichkeit zu vermeiden

Bei Auffüllungen mit überschüssigem Bodenmaterial, die außerhalb des Bebauungsbereiches stattfinden sollen, ist folgendes zu beachten: Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 12 Abs. 1 BbodSchV dürfen ausschließlich Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19721 und Gemische von Bodenmaterial mit bestimmten Abfällen auf- oder eingebracht werden

Als Beurteilungskriterien für die Eignung eines Materials sind Art, Menge, Schadstoffgehalte und physikalische Eigenschaften heranzuziehen

Daneben sind Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften der Böden am Ort des Auf- und Einbringens zu beachten („Gleiches zu Gleichem“)

Durch das Auf- und Einbringen darf keine Beeinträchtigung des Ertrages einer schädlichen Bodenveränderung verursacht und muss mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 des BbodSchG genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden (§12 Abs. 2)

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Bodenfunde - Denkmalpflege

Etwage, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende, Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - in 96117 Memsdorf anzuzeigen (Art. 8 DSchG)

4.2 Selbst wenn einzelne Festsetzungen zu Gestaltung, Grünordnung, zu baulich-technischen bzw. energetischen Anlagen unwirksam sein sollten, hält die Gemeinde am Bebauungsplan im Übrigen fest

Anhang I Pflanzliste

Großkronige Bäume 1. Ordnung:

- Acer platanoidesSpitz - AhornH1, 3xv, mDb 16-18
- Acer platanoides AlleenhausenSpitz - AhornAlleenhausenH1, 3xv, mDb 16-18
- Acer platanoides Olmsted1 Spitz - Ahorn OlmstedH1, 3xv, mDb 16-18
- Fraxinus excelsior Westhof'se Clone Nichttruchende StraßeneicheH1, 3xv, mDb 16-18
- Quercus roburKornelH1, 3xv, mDb 16-18
- Gleditsia triacanthos 'Shademaster'Dornleise GleditsieH1, 3xv, mDb 16-18
- Quercus cerris Zerr-EicheH1, 3xv, mDb 16-18
- Sophora japonica SchurbaumH1, 3xv, mDb 16-18
- Tilia cordata 'Rancho' Amerikanische StadelindeH1, 3xv, mDb 16-18
- Tilia x europaea 'Palida'Kaiser-LindeH1, 3xv, mDb 16-18
- Tilia tomentosaSilber-Linde H, 3xv, mDb 16-18

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

- Acer campestreFeld-AhornH1, 3xv, mDb 16-18
- Betula pendulaSant-BirkelH1, 3xv, mDb 16-18
- Acer campestre 'Elsrijk'Feld-Ahorn 'Elsrijk'H1, 3xv, mDb 16-18
- Acer rubrumRot-Ahorn H, 3xv, mDb 16-18
- Carpinus betulusHainbucheH1, 3xv, mDb 16-18
- Juglans regiaEiche WalnussH1, 3xv, mDb 16-18
- Prunus avium Vogel-Kirsche H, 3xv, mDb 16-18
- Prunus domestica KulturpflaumeH1, 3xv, mDb 16-18
- Prunus padusTauben-KirscheH1, 3xv, mDb 16-18
- Pyrus communis Wild-Birne H, 3xv, mDb 16-18
- Malus domesticaKultur-ÄpfelH1, 3xv, mDb 16-18
- Malus sylvestris Wild-Äpfel H, 3xv, mDb 16-18
- Sorbus aucuparia EberescheH1, 3xv, mDb 16-18
- Sorbus domestica Speierling H, 3xv, mDb 16-18
- Sorbus torminalis Erlbeere H, 3xv, mDb 16-18
- Corylus colurnaBauhahnH1, 3xv, mDb 16-18
- Ostrya carpinifolia, HopfenbucheH1, 3xv, mDb 16-18
- Pyrus calleryana 'Chanticleer'Stadelbirne H, 3xv, mDb 16-18
- Sorbus aria 'Magnifica'Mehlschnecke H, 3xv, mDb 16-18
- Sorbus infermedia 'Brouwers'Schwedische MehlschneckeH1, 3xv, mDb 16-18

Kleinkronige Bäume 3. Ordnung

Malus sutchonokiSchlach-ÄpfelH1, 3xv, mDb 16-18

Sträucher

- Ameilanchier lamarkiiKupfer-FelsenbirneStr, 60-100
- Berberis spp. BerberitzeStr, 60-100
- Buddleja davidii in Sorten SommerfliederStr, 60-100
- Cornus masKornelkirscheStr, 60-100
- Cornus sanguineaBlauhartriegelStr, 60-100
- Corylus avellanaHaselnussStr, 60-100
- Crataegus laevigata Zweigelfiger WeißdornStr, 60-100
- Crataegus monogyna Eingelegter WeißdornStr, 60-100
- Euonymus europaeusPfeifenhutchenStr, 60-100
- Ligustrum vulgare Gemeiner LigusterStr, 60-100
- Lonicera xylosteum Gemeine HeckenkirscheStr, 60-100
- Philadelphus coronatusFalscher JasminStr, 60-100
- Philadelphus 'Erectus'klein, falscher JasminStr, 60-100
- Ribes alpina Alpen-JohannisbeereStr, 60-100
- Rosa spp. RosenStr, 60-100
- Sambucus nigraSchwarzer HolunderStr, 60-100
- Spiraea vanhouttei Pracht-SpireeStr, 60-100
- Syringa vulgaris FliederStr, 60-100
- Viburnum lantanaWolgiger SchneeballStr, 60-100
- Viburnum opulusWasserschneeballStr, 60-100
- Wegelia floridaVegetiaStr, 60-100

III. Verfahrensmerkmale

1. Der Stadtrat der Stadt Mellrichstadt hat in der Sitzung vom 27.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "WA Suhlesweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

4. Die Stadt Mellrichstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

..... den

Kraus, 1. Bürgermeister (Siegel)

Bebauungsplan

BP"WA Suhlesweg"

Plan-Nr.: 1.0
Planart: Bebauungsplan
Verst.: 1:1000
Datum: 23.09.2024

Blatt-Nr.: 2104
Datum: 23.09.2024

Plan-Nr.: 1.0
Planart: Bebauungsplan
Verst.: 1:1000
Datum: 23.09.2024

Blatt-Nr.: 2104
Datum: 23.09.2024

Plan-Nr.: 1.0
Planart: Bebauungsplan
Verst.: 1:1000
Datum: 23.09.2024

Blatt-Nr.: 2104
Datum: 23.09.2024

HSP HOFFMANN SEPERT PARTNER
Jakobsplatz 5
97638 Mellrichstadt
T 09376 401010, F 09376 401019

Stadt Mellrichstadt
Hauptstraße 4
97638 Mellrichstadt