

LEGENDE UND FESTSETZUNGEN

A: Festsetzung durch Planzeichen

nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 u. 2 BauGB)

MDW MDW - dörfliches Wohngebiet, gem. § 5a BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO
 GFZ 0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
 o offene Bauweise

Nutzungsschablone über Art, Maß und Bauweise der baulichen Festsetzungen

2. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

öffentlich Straßenverkehrsfläche mit Angabe Ausbaubreite einschli. Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Erschließungsstraße - Ausbau offenporig mit Angabe Ausbaubreite

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

3. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 13 und 21 BauGB)

bestehende Versorgungsleitung, unterirdisch (Kanal, Trinkwasser)

bestehende Versorgungsleitung, oberirdisch (Stromversorgung Freileitung) mit Schutzstreifen

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (bestehender Mischwasserkanal)

4. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.15 und 25 BauGB)

Erhalt vorhandener Hecken

Erhalt vorhandener Einzelbäume

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

vorhandener Gehölzbestand

5. Flächen für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Frickenbach mit Fließrichtung Bachverlauf offen / verrohrt

Flächen für die Wasserwirtschaft - Regelung Wasserabfluß, Hochwasserschutz Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten - beidseitig 10 m ab MW-Linie

private Grünfläche am Bachlauf mit Auflagen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Anbaufreie Zone (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

7. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

bestehende Gebäude Wohngebäude Neben- und Wirtschaftsgebäude

Vorgabe FNP vom 16.07.2002
 M=gemischte Baufläche §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Grenze Schutzgebietsausweisung

Schutzgebiete
 BR-Biosphärenreservat Rhön, NP-Naturpark Bayerische Rhön, L-Landschaftsschutzgebiet

Höhenlinien - Abstand in 10 mÜNN

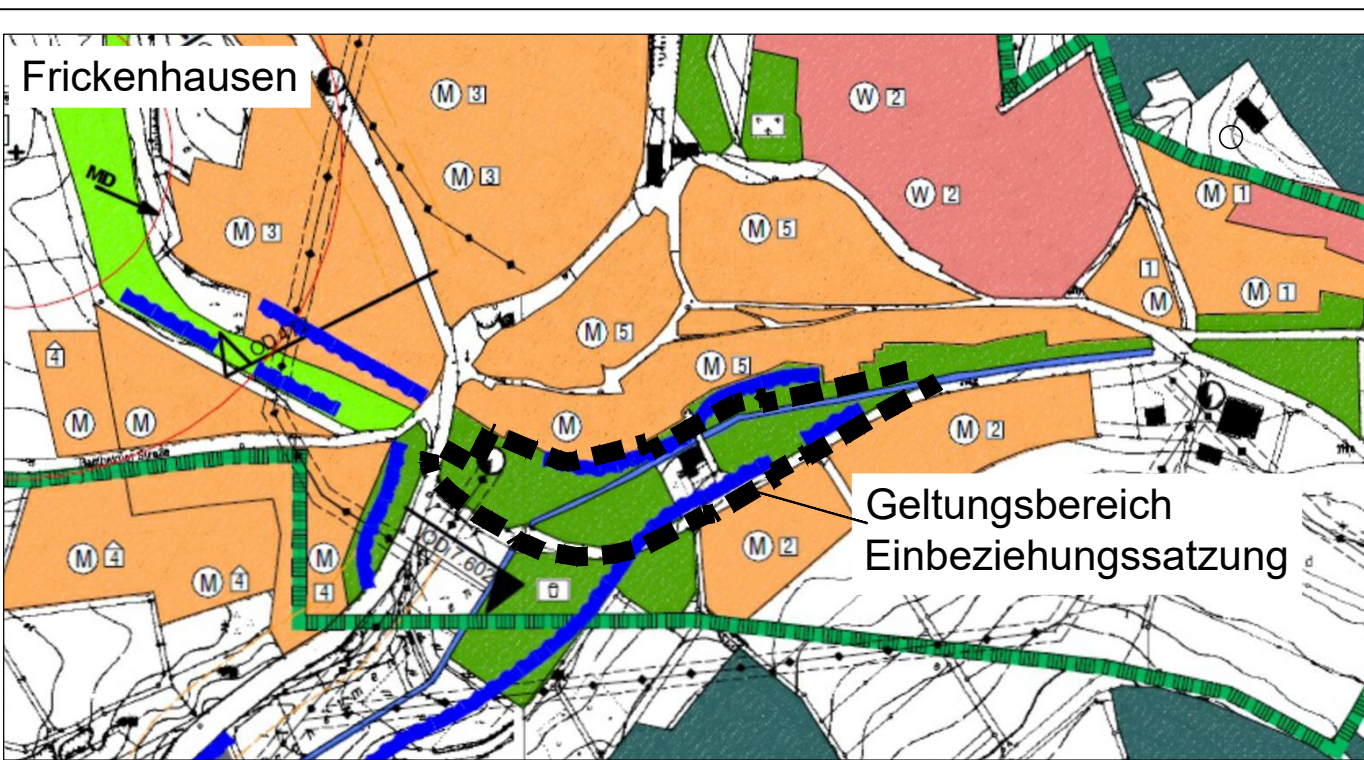
Böschung - Bestand

Saugstelle (Löschwasserversorgung)

Transformatorenstation (Energieversorgung)

Kreisstraße mit Straßenrand NES 39 - Planung Stand 2024

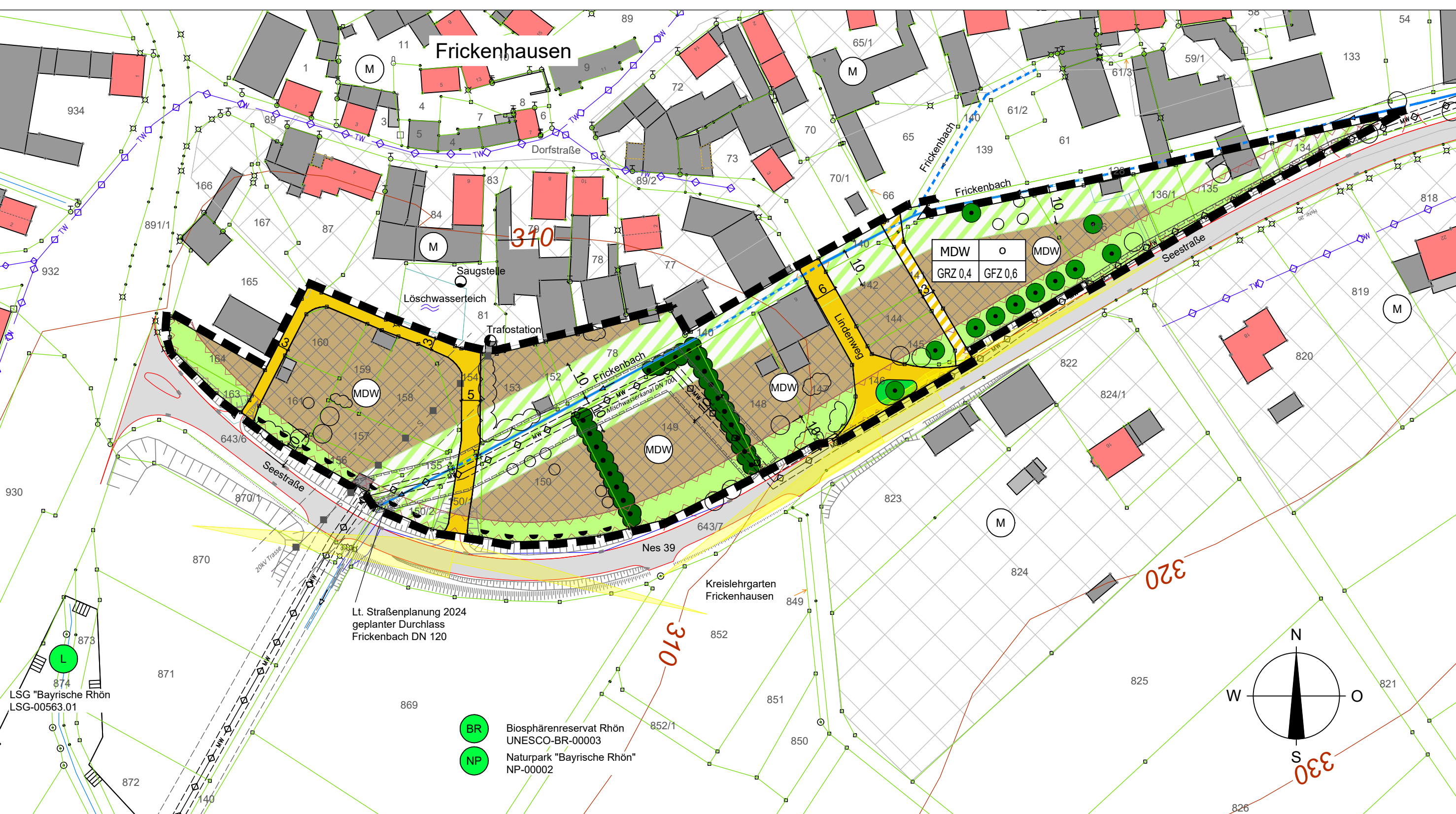
Auszug FNP M. 1: 5.000



Vorgabe FNP Legende Datum 16.07.2002

M=gemischte Bauflächen W=Wohnbauflächen Grünflächen
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Überschwemmungsgebiet und Niederungen der Bäche

Einbeziehungssatzung Frickenhausen M:1.000



B: Festsetzung durch Text

Die Einbeziehungssatzung "Seestraße" der Stadt Mellrichstadt im Stadtteil Frickenhausen umfasst die Flurstücke TF 78, 134, 135, 136, 136/1, 137, TF 140, 141, 142, 144, 145, TF 146, 147, 148, 149, 150, 150/1, 150/2, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 164 der Gemarkung Frickenhausen. Gebietsgröße: ca. 1,16 ha

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO):

- 1.1 Die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich werden als "dörfliches Wohngebiet" gem. §5a BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgewiesen. Es sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe,
 - Kleinsiedlungen einschli. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundh. und sportliche Zwecke.

- Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.
 1.3 Die maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt.
 1.4 Die Firsthöhe (FH) wird auf 8,00 m über OK Gelände begrenzt.

2. Bauweise, Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Für das Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Eine Baugrenze wird nicht ausgewiesen.
- 2.2 Sattel-, Pult- und Flachdächer sind zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
- 2.3 Dachendeckungen sind der umgebenden Bebauung des alten Ortskerns anzupassen. Untergeordnet ist die Verwendung von Blecheindeckungen zulässig.

3. Wasserrechtliche Belange / Vermeidung von Hochwasserschäden (gem. § 9 Abs. 16 BauGB)

- 3.1 Zur Regelung des Wasserabflusses und zum Hochwasserschutz sind die Flächen beidseitig des Frickenbaches in einer Breite von 10 m ab der Mittelwasserlinie von einer Bebauung einschli. Nebengebäude freizuhalten. Der wassersensible Bereich wird als private Grünfläche am Bachlauf festgesetzt. Eine Garten- und Kleingartenbenutzung ist bis zu einem Abstand von 5m zum Gewässer möglich. Nicht erlaubt ist die Anlage von Komposthaufen, Lagerung von Holz oder Strohballen oder anderer Materialien.
- 3.2 Uferböschungen dürfen nicht verbaut werden. Uferbefestigungen sollten soweit wie möglich entfernt, das Ufer abgeflacht und mit standorttypischem Bewuchs bepflanzt werden.
- 3.3 Der Frickenbach ist in offener Form zu erhalten, eine Verrohrung ist nicht zulässig. Die bestehenden Verrohrungen sind wo möglich zurückzubauen.
- 3.4 Geländeauffüllungen sind zum Erhalt des Retentionsraumes im gleichen Umfang durch Geländeabtrag zu erhalten. Gelände Auf- und Abträge sind im Rahmen des Bauantrages darzustellen, der Umfang ist vom Bauwerber zu ermitteln.
- 3.5 Bei einer Bebauung im wassersensiblen Bereich ist die Überschwemmungsgefahr zu berücksichtigen. Wasserrechtliche Gutachten sind ggf. einzuholen. Die Bebauung ist dem feuchtgeprägten Standort anzupassen, entsprechende Versicherungen abzuschließen. Es besteht ein Haftungsausschluss der Stadt Mellrichstadt für Schäden, die mit dem Risiko durch Bebauung in diesem Bereich verbunden sind.

4. Weitere Festsetzungen

- 4.1 Einfriedungen sind nur als sockellose Einfriedungen bis 1,8 m hoch zulässig.
- 4.2 Es sind mind. 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Aufstellraum vorzuzhalten. Dieser ist nicht als Stellplatz anrechenbar.
- 4.3 Flächenbefestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in entsprechend begrünte Seitenflächen gewährleistet werden kann. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist auszuschließen.
- 4.4 Gem. dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz Art. 23 ist entlang der Kreisstraße Nes39 ein 10 m breiter Streifen von einer Bebauung freizuhalten.
- 4.5 Die Errichtung von Hochbauten darf nur außerhalb der dargestellten Anbaufreien Zone durchgeführt werden. Der Bau von kleineren Nebengebäuden ist mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen.
- 4.6 Im Kurvenbereich der Kreisstraße NES 39 dürfen keine privaten Ein- und Ausfahrten vorgesehen werden. Sonstige neue Zufahrten sind mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen.
- 4.7 Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke dürfen keine baulichen Anlagen, keine Einfriedungen oder Anpflanzungen über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante sowie Lager- und Parkplätze errichtet werden.
- 4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Aufgrund der bestehenden Lage des Mischwasserkanals im Geltungsbereich wird für dessen Verlauf ein Leitungsrecht festgesetzt. Der freie Zugang ist zu gewährleisten.

5. Grünordnung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 5.1 Hecken- und Baumbestand
 Die vorhandenen alten Obstbäume, die ortsbildprägenden Einzelbäume und der Heckenbestand außerhalb benötigter Bauräume für Bebauung, notwendige Befestigungen und Erschließungsanlagen etc. sind gemäß dem Vermeidungsgrundsatz des § 15 Abs. 1 BNatSchG zu erhalten. Wird eine Entnahme bei den als zu erhalten festgesetzten Hecken und Einzelbäumen notwendig, ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Bei Fällungen gilt: Bäume ohne Quartierstrukturen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zu fällen. Bei Bäumen mit Quartierstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für besonders geschützte Tierarten gem. § 44 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Bestimmungen und Anforderungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu beachten.
- 5.2 Arten- und Naturschutz
 Um ein gesetzliches Verbot des Artenschutzes insbes. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, werden die alten Obstgehölze im Planungsraum als zu erhalten festgesetzt. Bei notwendiger Entnahme von vorhandenen Gehölzen und Einzelbäumen im Planungsraum sind artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.
- 5.3 Grünflächen
 Private Grünflächen und Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. landschaftsgerecht zu gestalten.
 Die privaten Grünflächen am Bachlauf sind von jeglicher Befestigung und Überbauung auch von Nebengebäuden freizuhalten. Die Nutzung ist mit Auflagen verbunden.
 Flächen mit Leitungsrechten sind gärtnerisch zu gestalten. Zufahrtsbereiche können im notwendigen Maß befestigt werden. Es ist zu beachten, dass im Bereich von Leitungsrechten Befestigungen und Anpflanzungen bei notwendigen Reparaturgrabungen entfernt werden müssen.
- 5.4 Freiflächengestaltung
 Für alle Bauvorhaben sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

C: Hinweise

1. Denkmalpflege
 Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof in 96117 Memmelsdorf (Unterfranken) zu melden sind. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt. Art. 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.

D: Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
2. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
3. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der zu letzt gültigen Fassung
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zuletzt gültigen Fassung
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zuletzt gültigen Fassung
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der zuletzt gültigen Fassung
- 7.

E: Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Mellrichstadt hat in seiner Sitzung vom 27.07.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Seestraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seestraße“ in der Fassung vom wurde mit der Entwürfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Stadt Mellrichstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Einbeziehungssatzung „Seestraße“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

..... den
 (Stadt Mellrichstadt)

.....
 (Siegel)

.....
 (Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung „Seestraße“ in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Seestraße“ ist damit in Kraft getreten.

..... den
 (Stadt Mellrichstadt)

.....
 (Siegel)

.....
 (Bürgermeister)

PROJEKT
398

BAUVORHABEN

BAUHERR

PLANINHALT

PLANUNG

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Susanne Siebenlist

Am Linsenberg 9
 97797 Wartmannsroth
 OT: Windheim
 Tel: 09732-780002
 Fax: 09732-780003
 Email: buero@landundplan.de
 www.landundplan.de

Susanne Siebenlist
 Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. (Bf) / LA

BAULEITPLANUNG

Einbeziehungssatzung "Seestraße" Frickenhausen

Landkreis Rhön-Grabfeld
 Gemarkung Frickenhausen
 Flurnummer TF 78, 134, 135, 136, 136/1, 137, TF 140, 141, 142, 144, 145, TF 146, 147, 148, 149, 150, 150/1, 150/2, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 164

Stadt Mellrichstadt
 Vertreten durch 1. Bgm. Michael Kraus



Hauptstraße 4
 97638 Mellrichstadt

Vorentwurf

M A S S T A B	PLAN-NR.:	INDEX:
1/1000	398-02-BP	PLANGR.:
1/5000	DATUM: 10.10.2024	GEZ.: se/ka
	PROJEKTLIEFER: Susanne Siebenlist	

FREIGABE BAUHERR
 Datum, Unterschrift: _____