

Bebauungsplan "Langwasen"

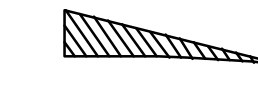


FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

A. durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche, bepflanzt durch die Stadt Mainbernheim
- öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg (Geh- und Radweg)
- öffentliche Fläche zur Vorreinigung von Oberflächenwasser und Rückhaltung
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze (Baufenster)
- Anbauverbotszone
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sichtfelder, die von Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, Ablagerung etc. höher als 0,80 m über OK Straße gemessen freizuhalten sind.

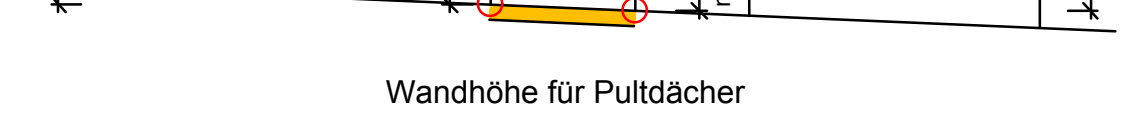
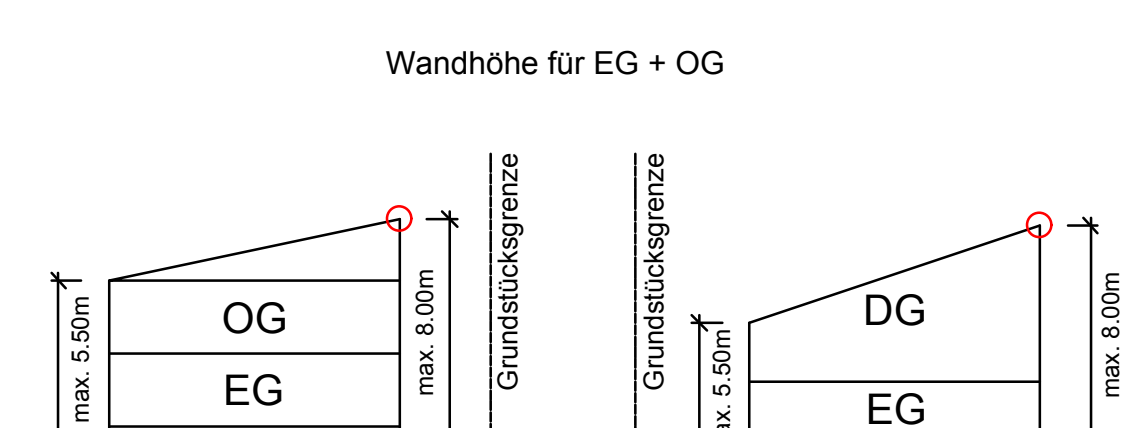
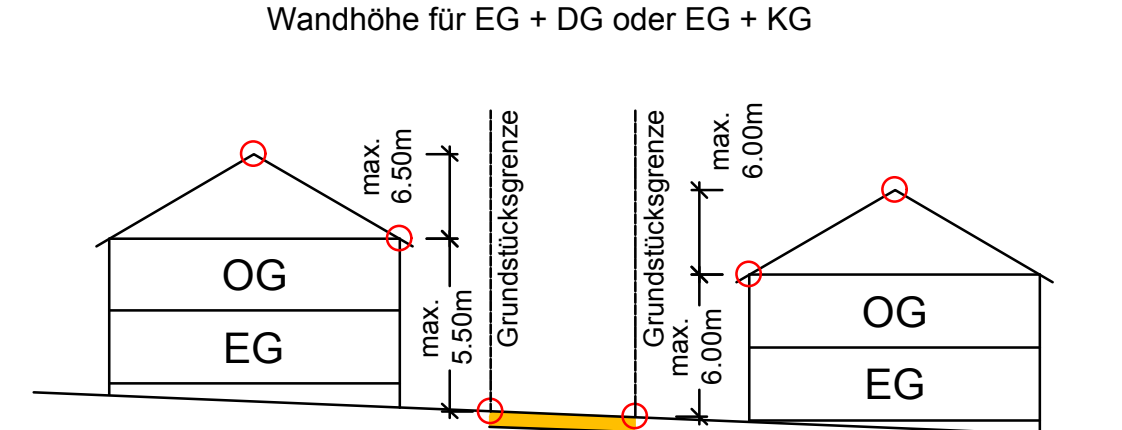
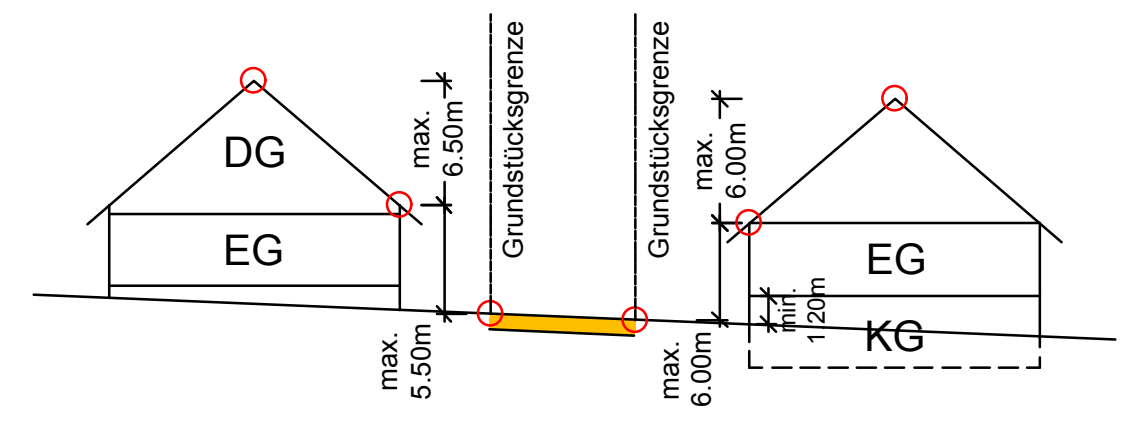
- Im EG+KG oder EG+DG oder EG+OG können Vollgeschosse entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7

B. durch Text

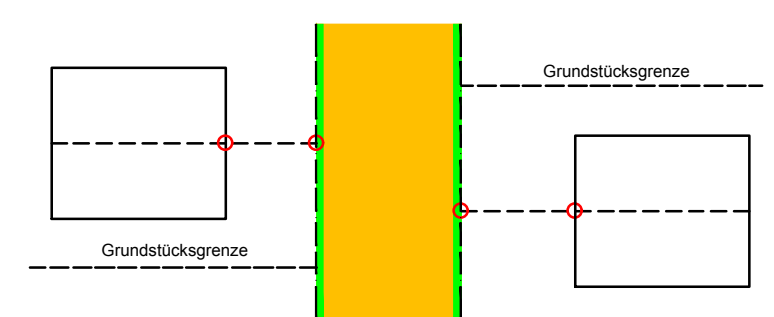
- DACHFORM**
Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer sind zulässig. Flachdächer sind ausnahmsweise nur bei Garagen und Carports zugelassen und sollen als Grunddach hergestellt werden. Die Dachneigung beträgt 25°-52° für Sattel-, Walm- und Zeltedächer. Für Pultdächer beträgt die Dachneigung 14°-30°.
- DACHGAUBEN**
sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Dabei ist von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ein Abstand von 3 Ziegeln, mit jedoch 0,50 m einzuhalten. Vom First und Ortgang zur Gaube ist ein Mindestabstand 2,50 m einzuhalten.
- DACH-EINSCHNITTE**
sind zulässig, wenn sie 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

DACH-GESTALTUNG
Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten (naturrot, rotbraun) sowie dunkelgrauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind nur dachparallel ohne Aufständerung dgl. zulässig. Extensive Dachbegrünung als alternative Dachdeckung ist zulässig. Bei Garagen und Carports sind auch Trapezbleche oder Doppelsteplatten zulässig.

HÖHEN-EINSTELLUNG DER GEBÄUDE
Grundsätzlich ist bei der Höheneinstellung vom natürlichen Gelände, bei Abragungen vom festgesetzten Gelände auszugehen. Die Terrassierung des Geländes, Aufschüttungen und Abragungen auf privatem Grund sind nur zur Einstellung des Gebäudes und für die Anlage der Terrasse max. 1,50 m zulässig.



BEZUGSPUNKT
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge vor der Mitte des Hauptgebäudes.



FASSADEN-GESTALTUNG
Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig. Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

NEBENGEBÄUDE, GARAGEN UND CARPORTS
können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind. Der Mindestabstand bei offenen und geschlossenen Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m.

GELÄNDEVER-ÄNDERUNGEN
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal Oberkante Straße zulässig. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke kann mit einem Höhenunterschied bis zu 0,80 m erfolgen.

AUFSCHÜTTUNGEN, ABTRAGUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN
Unzulässig sind:
- Bleichgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden; äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Zufahrten zu den umgebenden Feldwegen
- Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen

EINFRIEDUNGEN
Zulässig sind:
- ohne Einzäunung
- mit Hecken (Laubgehölzen)
- mit Holzzäunen (ausgenommen Jägerzäunen)
- mit Metallzäunen (ausgenommen Stacheldraht)
- Kombination aus Holz- und Metallzaun
Maschendrahtzäune sind nur als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken zulässig. Die Höhe beträgt max. 1,20 m zur Straße, max. 1,50 m zu den übrigen Grenzen. Sockelmauerwerk zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Im Falle von Geländeänderungen bis zu 0,80 m ist Sockelmauerwerk zu den Nachbargrundstücken zulässig. Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken. Einfriedungen entlang landwirtschaftlicher Flächen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

BEPFLANZUNG
Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

NIEDERSCHLAGS-WASSER
von versiegelten Flächen soll nicht in die Sammelkanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Die Versickerung sollte generell breitflächig und - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - über Vegetationsflächen erfolgen um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone auszunutzen. Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nur in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdrainierbar zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster). Es gilt die städtische Entwässerungssatzung.

ANWAND- UND FELDWEGE
sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

C. Grünordnung

Auf den Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche, Bergulme oder auch Nutzbäume). Die Bepflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen. Es ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (Straucher und Bäume - siehe Pflanzliste Anlage 2) fachgerecht auf der privaten Grünfläche zu pflanzen. Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

- Baumpflanzung ohne Standortbindung im öffentlichen Verkehrsraum
- private Baumpflanzung ohne Standortbindung

Pflanzliste:
Nadelgehölze und nicht standortheimische Bäume und Sträucher sind unzulässig. Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. landschaftsgerechte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.

- Mögliche Großbaumarten mittlerer Baumschulgröße, Ø 12-14 cm sind z.B.:
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Weißbirke |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Malus domestica | Kultur-Apfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus domestica | Zwetschge |
| Pyrus communis | Kultur-Birne |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

- Mögliche Heckengehölze Größe 1,25 - 1,50 m sind z.B.:
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartnigel |
| Corylus avellana | Hassel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Rainweide |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Malus communis | Wildapfel |
| Pyrus pyramidalis | Wildbirne |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

HINWEISE

- straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze
- Höhenschichtlinien mit Höhenangaben
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Maßangaben in Metern
- NUTZUNGS-SCHABLONE**
Geschosszahl | Bauweise z.B.

VERSICKERUNGS-EINRICHTUNGEN
Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

ENTWÄSSERUNG
erfolgt im Trennsystem

BEGRÜNUNG
Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.

WASSER-HALTUNG
Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen. Um eine Gefährdung von Wohnhäusern durch breitflächigen Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen aufgrund der hängigen Lage des Baugebietes zu vermeiden sollten Bauwerksöffnungen, wie Fenster, Türen mind. 0,30 m über Geländeoberkante sein.

FUNDAMENTE
Stützenfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pfisterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

STELLPLÄTZE
je Wohneinheit sind mind. zwei PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Eine Ablösung der Stellplätze ist nicht möglich.

DENKMALPFLEGE
Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 DSCHG).

BAUGESUCH
In den Plänen sind die derzeit erforderlichen Unterlagen wie die vorhandene Nachbarbebauung, die geplante Einfriedung, die geplante Firstrichtung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung, die Anschlusshöhen an die Erschließungsanlagen, das vorhandene Gelände und die geplanten Geländeänderungen durch nivellierte Geländeschnitte, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung nachzuweisen.

BOHRUNGEN
sind nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.

ÖBERBODEN
Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegengelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

SCHALLSCHUTZ
Notwendige Lüftungsfenster für Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind an den von der Kreisstraße KT 12 schallabgewandten Gebäudeseiten im Süden anzuordnen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Mainbernheim hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 13.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Langwasen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 13.10.2016 gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.11.2016 bis einschließlich 07.12.2016 stattgefunden.
- 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB**
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.11.2016 bis einschließlich 07.12.2016 stattgefunden.
- 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Langwasen" mit der Begründung in der Fassung vom 16.03.2017 sowie die zum Auslegungzeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2017 bis einschließlich 03.05.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- 5. Satzungsbeschluss**
Die Stadt Mainbernheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.06.2017 den Bebauungsplan "Langwasen" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2017 als Satzung beschlossen.
- 6. In-Kraft-Treten**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Langwasen" wurde am 09.08.2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil, Begründung und Erklärung zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Langwasen" am 09.08.2017 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Mainbernheim, den 09.08.2017

..... (Siegel)
Peter Kraus, 1. Bürgermeister

PROJ.-NR. M16009S	PROJEKTBAUGRUNDSTÜCK	Bebauungsplan "Langwasen" Stadt Mainbernheim	
PLAN-NR. LA01			
INDEX: 3-0-1	VERANLASSER: Stadt Mainbernheim Rathausplatz 1 97350 Mainbernheim Telefon: 09323 / 8042-30 www.mainbernheim.de		
	VERFAHRENTRÄGER: Stadt Mainbernheim Rathausplatz 1 97350 Mainbernheim vertreten durch 1. Bürgermeister Kraus		
	ARCHITEKT: rö ingenieure gmbh 97082 Würzburg Mittelstraße 7 Telefon: 0931 - 30458-0 Telefax: 0931 - 30458-29 info@roe-ingenieure.de www.roe-ingenieure.de		
MASSSTAB: 1:1000	PLANUNGSSTADIUM: Satzungsbeschluss		
Grundlage: Begründung Version 3-0-1	PLANINHALT: Bebauungsplan "Langwasen" mit integrierter Grünordnung		
BAUTEIL: BBPL	Fortschreibung		
DATUM: 07.08.2017	Index	Version	Bemerkungen
BEARBEITER: M. Wieland	Index	Version	Bemerkungen
GEZEICHNET: C. Meier			
GEPRÜFT: S. Röscher			
DATUM/FID: M_L_MP(2016)M16009S...			
STAPEL:			