

1. Änderung Bebauungsplan "Am Steinberg II"



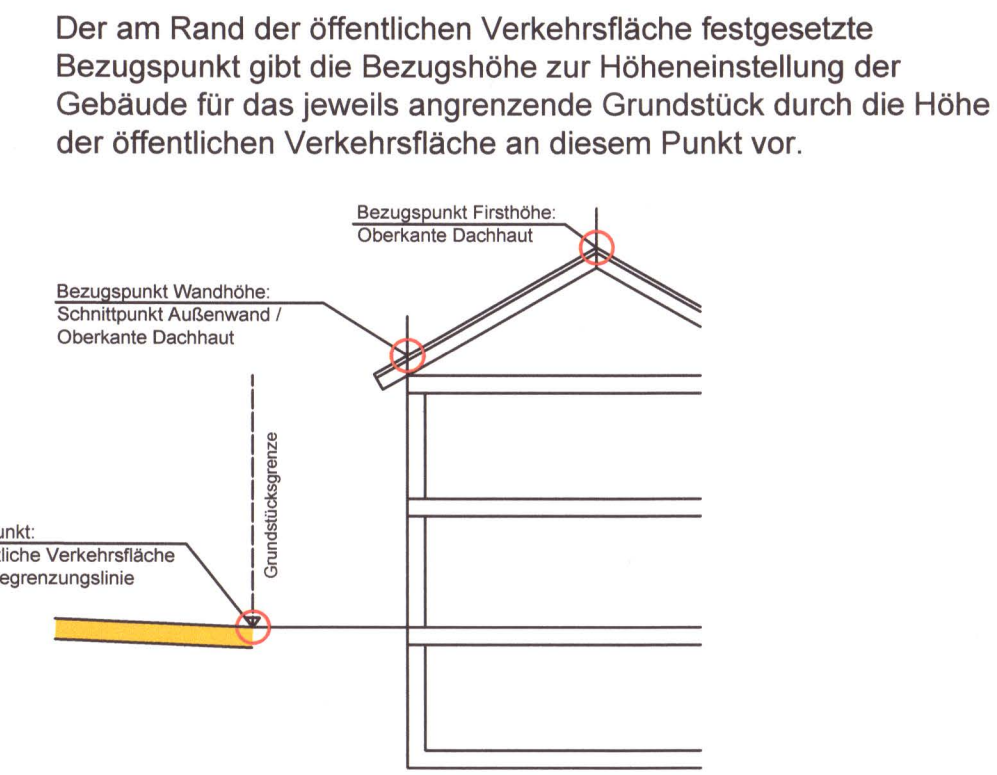
A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Legend for symbols: Grenzlinie, Allgemeines Wohngebiet (WA), öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsfläche, Anwandweg, Straßengrenzlinie, Baugrenze, Im KG, EG, OG und DG, offene Bauweise (O), Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), Bezugspunkt zur Höhenstellung der Gebäude, Leitungsrecht (Kanal).

B. Festsetzungen durch Text

- Textual regulations: § 4 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE BauNVO, (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, (2) Zulässig sind Wohngebäude, Versorgungsläden, etc., (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, etc., DACHFORM, DACHGAUBEN.

BEZUGSPUNKT



FASSADEN-GESTALTUNG

Für die Farbgebung sind gedeckte Farböne zu verwenden. Rein weiße und primäre Farböne sind unzulässig. Es sind gedeckte Farben und Pastellfarben zu verwenden.

NEBENGEBAUDE, GARAGEN UND CARPORTS

Können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind...

BALKONE UND TERRASSEN

sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 2,00 m über Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

STÜTZMAUERN

sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über vorhandenem Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht entlang von Anwandwegen...

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRÄBUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind...

UNZULÄSSIGE ANLAGEN

- Böschungen/steiler als 1:1,5
• Blechgaragen und provisorische Gebäude
• Fassaden/Terrassenüberdachungen: äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
• unbeschichtete Metalldachendeckungen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei
• Zufahrten zu den umgebenden Anwandwegen
• Grundstückszufahrten und zugänge im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen
• Kies- und Steingärten mit einem Bepflanzungsanteil (Pflanzendecke) < 70%
• Gartenbaubetriebe und Tankstellen

EINFRIEDUNGEN

- Zulässig sind: ohne Einzäunung, mit Hecken (Laubgehölzen), mit Holzläden (ausgenommen Jägerzäunen), mit Metallzäunen (ausgenommen Stacheldraht), Kombination aus Holz- und Metallzaun, Maschendrahtzäune als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken, Maschendrahtzäune als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen ausschließlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus gebietsheimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zaunanlage
• Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m über vorhandenem Gelände, jedoch nicht entlang von Anwandwegen und Grunddienstbarkeiten; Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m unterhalb vorhandenem Gelände ausschließlich mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Grundstücksgrenze; Stützmauern zu den Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von 1,50 m über vorhandenem Gelände

BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

Bewegliche Abfallbehälter (z. B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z. B. aufgrund Bepflanzung).

NIEDERSCHLAGSWASSER

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.

VERSICKERUNG

Die Versickerung sollte generell breitflächig und - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - über Vegetationsflächen erfolgen um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone auszunutzen.

Private Park- und Stellplätze

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfestigtes Pflaster).

Es gilt die städtische Entwässerungsatzung.

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.

STELLPLÄTZE

- je Wohnfläche sind in Abhängigkeit der Grundfläche der Wohnfläche PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen:
• <= 45 m² 1,0 Stellplatz
• > 45 m² und <= 90 m² 1,5 Stellplätze
• > 90 m² 2,0 Stellplätze

Das Ergebnis wird auf eine Ganzzahl aufgerundet.

ANWAND- UND FELDWERGE

sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTEN

Beseitigung von Gehölzen - falls notwendig - außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar. Bei Gehölzarbeiten zu anderen Zeiten bedarf es einer Kontrolle auf mögliche Brut- und eine Ausnahmestattung durch die untere Naturschutzbehörde.

C. Grünordnerische Festsetzungen

PFLANZSCHEMA A - Auf den öffentlichen Grünflächen des Geltungsbereiches, ist alle 8 bis 10 m ein gebietsheimischer, hochstämmiger und großkroniger Baum zu pflanzen und mit gebietsheimischen Sträuchern oder einer gebietsheimischen Wiesen-Ansaat zu unterpflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen haben keine Standortbindung. Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten. Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche

Gebietsheimische Baumarten Herkunft: Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken (Obstbäume ausgenommen)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 12-14 cm (H 3xv mDbv STU 12- 14) Artenanteile: 90 % Laubbäume und 10 % Obstbäume

- Obstbaumarten: Kultur-Apfel Malus domestica, Kultur-Birne Pyrus communis, Zwetschge Prunus domestica

- Laubbäume: Feld-Ahorn Acer campestris, Spitz-Ahorn Acer platanoides, Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus, Weiß-Birke Betula pendula, Hainbuche Carpinus betulus, Esche Fraxinus excelsior, Vogel-Kirsche Prunus avium, Trauben-Eiche Quercus petraea, Stiel-Eiche Quercus robur, Silber-Weide Salix alba, Vogelbeere Sorbus aucuparia, Elsbeere Sorbus torminalis, Winter-Linde Tilia cordata, Sommer-Linde Tilia platyphyllos

Gebietsheimische Sträucher Herkunft: Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken (Obstbäume ausgenommen)

Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe 60-100 cm (vStr 3 Tr. 60-100)

- Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea, Hasel Corylus avellana, Weißdorn Crataegus monogyna, Spindelstrauch Evonymus europaeus, Rainweide Ligustrum vulgare, Heckenkirsche Lonicera xylosteum, Wild-Apfel Malus sylvestris, Trauben-Kirsche Prunus padus, Schlehdorn Prunus spinosa, Kultur-Birne Pyrus communis, Stachelbeere Ribes uva-crispa, Echter Kreuzdorn Rhamnus cathartica, Feld-Rose Rosa arvensis, Hunds-Rose Rosa canina, Essig-Rose Rosa gallica, Wein-Rose Rosa rubiginosa, Sal-Weide Salix caprea, Purpur-Weide Salix purpurea, Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Gebietsheimische Saatgutmischung Herkunft: Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland Regelsaatgutmischung FL RSM Regio UG 11 Grundmischung (70% Gräser, 30% Kräuter und Leguminosen)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen haben keine Standortbindung. Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten und die Pflanzungen im Baugesuch nachzuweisen.

Gebietsfremde Laubgehölze, Koniferen und Stauden dürfen auf den Grundstücken gepflanzt werden, jedoch nicht als Heckenpflanzung. Invasive Arten dürfen nicht verwendet werden. Bei der Artenauswahl gebietsfremder Pflanzen soll auf einen Nutzen für die heimische Fauna geachtet werden (z. B. ungefüllte Blüten, die den Insekten Pollen und Nektar bieten).

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als möglichst flächendeckende, geschlossene Vegetationsflächen zu entwickeln. Mindestens müssen jedoch 70 % der Flächen mit Vegetation bedeckt sein und entsprechend gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Die festgesetzte Mindestflächendeckung der Vegetation gilt auch bei der Anlage von mit Steinen, Kieseln oder Holzchipsen bedeckten Flächen.

Die festgesetzte Vegetationsdecke ist durch Pflanzungen in den anstehenden Boden zu entwickeln. Pflanzungen in mobilen Pflanzgefäßen stellen keine Vegetationsdecke dar.

Baumpflanzung ohne Standortbindung

Gebietsheimische Baumarten Liste Pflanzschema A Artenanteile: Laubbäume / Obstbäume frei wählbar

Gebietsheimische Sträucher Liste Pflanzschema A

D. Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Am Steinberg II", Höhengichtlinien (1,0 m - Raster), bestehende Grundstücksgrenzen, vorgesehene Grundstücksgrenzen, Flurnummer, vorhandene Haupt- und Nebengebäude, Maßangaben in Metern, bestehender Bewuchs, Geschosshöhe, Bauweise z.B. III O, GRZ/GFZ, 0,4 (1,2)

VERSICKERUNGSEINRICHTUNGEN

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

ENTWÄSSERUNG

erfolgt im Mischsystem. Bei Hangbebauung muss bei der Entwässerung auf die vorhandene oder geplante Lage des Hauptkanals Rücksicht genommen werden. Der Einbau von Hebeanlagen kann notwendig werden.

BEGRÜNNUNG

Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.

WASSERHALTUNG

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 breittrefflichen Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen aufgrund der hängigen Lage des Baugebietes zu vermeiden sollten Bauwerksoberflächen, wie Fenster, Türen mind. 0,30 m über Geländeoberkante sein.

FUNDAMENTE

Stützenfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen 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.

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 BayDSchG).

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 Anschlussstellen 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.

PFLEGE VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Die Pflege von unbebauten Baugrundstücken (Mähen, Mulchen) darf nur außerhalb der Brutzeit für Feldvögel (Mitte März bis Mitte Juli) erfolgen. Die beste Zeit für eine umfangreiche Pflege, auch zum Schutz der Insekten, beginnt im September.

BauNVO

Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.

OVERBODEN

Das Abschleppen des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Mitte März bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegen gelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.



VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Steinberg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Steinberg II" in der Fassung vom 07.07.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2022 bis 21.08.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Steinberg II" in der Fassung vom 07.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2022 bis 21.08.2022 öffentlich ausgestellt.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.10.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Steinberg II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.10.2022 als Satzung beschlossen.

Mainbernheim, den 11.11.2022

Bürgermeister (Siegel)

4. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinberg II" wurde am 11.11.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Steinberg II" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinberg II" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Mainbernheim, den 11.11.2022

Bürgermeister (Siegel)

4. Bürgermeister (Siegel)

Stempel: VERBAND DER BÜRGERMEISTER VON MAINBERNHAIM, Verfassungsvertrag: Stadt Mainbernheim, Rathausplatz 1, 97350 Mainbernheim, verfasst durch Peter Kraus, 1. Bürgermeister

Stempel: ARCHITEKTEN RYK, Entwurfsbearbeitung: r0 ingenieure gmbh, 97082 Würzburg Moltkestraße 7, Telefon: +49 931 497378-0, info@ingenieure.de, www.r0-ingenieure.de

Table with columns: bearbeitet, gezeichnet, geprüft, Prüfdatum, Fassung vom, Projekt-Nr., with values: mw, ca, mp, 12.10.2022, 13.10.2022, M210223

SATZUNGSBESCHLUSS

Table with columns: Planinhalt, Plan-Nummer, Maßstab, Index, containing: 1. Änderung BBPL "Am Steinberg II" mit integrierter Grünordnung, 1, 1:500, 000

1. Änderung Bebauungsplan "Am Steinberg II" Stadt Mainbernheim

Table with columns: Index, Version, Bemerkungen, Index, Version, Bemerkungen, for tracking changes to the plan.