

Bebauungsplan

Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise

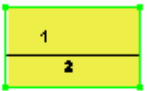


Allgemeines Wohngebiet



Strassenbegrenzungslinie

Wohnstrasse:



1 Fahrbahn
2 Parken



Wohnweg



Fuß- und Radweg

GRZ
0,3

Grundflächenzahl max. zulässig 0,30

GFZ
0,6

Geschossflächenzahl max. zulässig 0,60



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise

SD

Satteldach, auch versetztes Satteldach. Höhe des Versatzes max. 1,00 m

WD

Walmdach, auch Krüppelwalmdach

PD

Pulldach



Baugrenzen (Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO)




Vorgeschlagene Grundstückseinfahrt mit Garagenstandort

↔ festgesetzte Firstrichtung (Hauptfirst), Abweichung max. 20 Grad

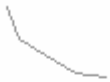
EG+DG Bebauung:
EG (Erdgeschoss) + DG (Dachgeschoss) als Vollgeschoss zulässig

▾ Bauverbotszone, Abstand zur Kreisstrasse 20,00 m

Plangebiet 2	
WA	EG+DG
GFZ 0.3	GFZ 0.6
	Bauweise *
SD-Wd	30° - 50°
PD	25° - 30°

Nutzungs-/Festsetzungsschablone

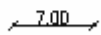
Hinweise durch Planzeichen



vorhandene Grenzen



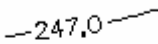
geplante Grundstücksgrenzen



Maße in Metern



bestehende Gebäude



Höhenlinien

951/1

Flurnummer

1-57

Numerierung der einzelnen Grundstücke
(Ordnungsnummern)

Teil B: Festsetzungen durch Text

1. Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO

1.1 Geltungsbereich:

Für das Baugebiet „Rödelseer Straße“ in Mainbernheim gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) und Planzeichen (Teil A) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bildet.

1.2 Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den planlichen Darstellungen als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) i.S. des §4 BauNVO festgesetzt.

1.3 Mass der baulichen Nutzung:

1.3.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt für das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) gem. §17 Abs. 1 BauNVO für Einzel- und Doppelhäuser eine Grundflächenzahl **GRZ von 0,30** und Geschossflächenzahl **GFZ von 0,60**

1.3.2 Geschossigkeit:

Für das ausgewiesene Gebiet sind entsprechend den planlichen Darstellungen das Erdgeschoss als Vollgeschoss und das Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss zulässig.

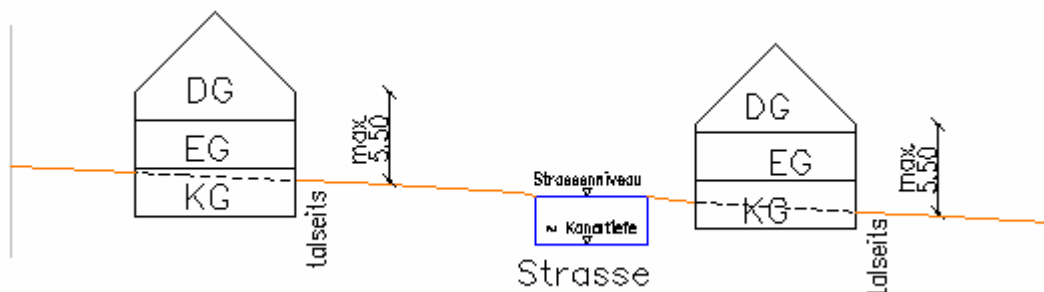
1.4 Bauweise:

1.4.1 Entsprechend den planlichen Darstellungen gilt gemäß §22 Abs.2 BauNVO die offene Bauweise.

Die Längsachse der baulichen Anlage (Firstrichtung) ist entsprechend den planlichen Darstellungen auszuführen (Nord-Süd-Ausrichtung der Dachflächen), eine Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung (Hauptfirst) ist bis max. 20 Grad zulässig.

Die Höheneinstellungen der Gebäude wird wie folgt festgesetzt, für die bauliche Nutzung EG+DG

talseits: Wandhöhe <= 5,50 m über natürlichem bzw. festgesetztem Gelände



Grundsätzlich ist bei der Höheneinstellung vom natürlichen Gelände auszugehen, bei Abgrabungen ist vom festgesetzten Gelände auszugehen.

Die Terrassierung des Geländes, Aufschüttungen und Abgrabungen auf privatem Grund sind nur zur Einstellung des Gebäudes und für die Anlage der Terrasse, **max. 1,50 m** zulässig,.

Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungsfächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken errichtet.

1.5 Dächer:

- 1.5.1 Im Plangebiet sind für Haupt- und Nebengebäude folgende Dachformen zulässig:
- Satteldächer auch versetzt Dachneigung **32° – 52°**
 - Walm- bzw. Krüppelwalmdächer Dachneigung **32° – 52°**
 - Pultdächer Dachneigung **25° - 30°**
- 1.5.2 Flachdächer auf Garagen und Nebengebäuden sind nur in Zusammenhang mit einer Dachbegrünung oder Nutzung als Terrasse zulässig, ausgenommen Carports
- 1.5.3 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Dachgauben sind in der unteren Hälfte des Daches anzuordnen. Abstand untereinander und zum Ortgang mind. 1,00 m. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 0,4 der Gebäudelänge betragen.
- 1.5.4 Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.
- 1.5.5 Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rotem (naturrot, rotbraun) Farbton zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.
- 1.5.6 Extensive Dachbegrünung als alternative Dacheindeckung ist zulässig.

1.6 Fassaden:

- 1.6.1 Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne, d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle, fernwirkende Farben sind unzulässig.

1.7 Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:

- 1.7.1 Im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen sind Grundstückszufahrten und –zugänge unzulässig.
- 1.7.2 Gemäß Art. 91 Abs. 1 Ziffer 3 BayBO in Verbindung mit Art. 52 Abs. 2 Satz 2 BayBo wird festgesetzt, daß **je Wohneinheit mind. 2 PKW-Stellplätze** auf privatem Grund nachzuweisen sind.
- 1.7.3 Garagen sind hinter den rückwärtigen Baugrenzen bzw. deren Flucht unzulässig.
- 1.7.4 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.
- 1.7.5 Garagen und Nebengebäude aus Wellblech oder ähnlicher Bauweise sind unzulässig.
- 1.7.6 Untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich, soweit sie nicht nach Landesrecht oder im Rahmen dieser Satzung (z.B. Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünstreifen) unzulässig sind.
- 1.7.4 Garagen und Nebengebäude sind vor den vorderen Baugrenzen unzulässig.

1.8 Anschluss der Grundstücke an die öffentl. Verkehrsfläche und Einfriedung der Grundstücke:

- 1.8.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentl. Straßenraum kann
- ohne Einzäunung
 - mit Hecken (Laubgehölzen) max. Höhe 1,20 m
 - mit Holzzäunen (ausgenommen Jägerzäune) oder Metallzäunen oder in Kombination mit einer Höhe von max. 1,20 m
- hergestellt werden.

- 1.8.2 Die Errichtung von massiven Einfriedungen (Mauern) höher als 1,00 m und Maschendrahtzäune an der Straßenfront sind unzulässig.
- 1.8.3 Sockelmauerwerk, strassenseitig, ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.
- 1.8.4 Abgrenzung privater Grundstücke untereinander wie unter Pkt. 1.8.1 – 1.8.3 genannt, jedoch sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Festsetzungen 1.5 des Grünordnungsplanes ist zu beachten.
- 1.8.5 Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.
- 1.8.6 Einfriedungen entlang landwirtschaftlicher Flächen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- 1.8.7 Stacheldrahtzäunungen sind unzulässig.
- 1.8.8 Eine direkte Zufahrt der Anlieger zum Feldweg im Norden des Plangebietes ist unzulässig.

1.9 Entwässerung und Versiegelung von Flächen:

- 1.9.1 Das Einleiten von anfallendem Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.
- 1.9.2 Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Grageneinfahrten, Fußwege etc. sind auf Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen, z.B. weiffugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurpflasterung etc., siehe Festsetzungen Grünordnungsplan.
- 1.9.3 Niederschlagswasser von versiegelten Flächen muss auf dem Privatgrundstück versickern, z.B. durch Muldenversickerung, Rohr-Rigolenversickerung.

1.10 Sonstiges:

- 1.10.1 Geländeneivellement:
Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Geländeneivellement zu erstellen, dies ist Bestandteil der Eingabeplanung.
Hinweis: Hangneigung Norden ~2,5%, Mitte ~6,8%, Süden ~5%, Höhenplan zum Plangebiet:
Ingenieurbüro Köhl, Würzburg
- 1.10.2 Energieausweis:
Es ist ein Energieausweis nach geltender EnEV zu erstellen, dieser ist ebenso Bestandteil der Eingabeplanung.
- 1.10.3 Gebäude in Leichtbauweise:
Gebäude in Leichtbauweise, sowie fliegende Bauten dürfen nur in Form von Holz- oder Stahlkonstruktionen errichtet werden.

1.11 Tiefbauplanung:

Ingenieurbüro Köhl Würzburg GmbH, Konradstr. 9, 97072 Würzburg

1.12 Schallschutz:

Entlang der Kreisstraße KT12 sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nur auf der schallabgewandten Seite der Kreisstraße KT12 (Rödelseer Straße) zulässig. Ausnahme: entsprechende Schallschutzfenster
Die überschlägige Lärmbetrachtung vom Ingenieurbüro Köhl, Würzburg liegt vor.

2. Hinweise:

2.1 Entwässerung:

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann versickert oder zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Eine darüberhinausgehende Nutzung des Niederschlagswassers - Regenwassernutzung (Brauchwasser- oder Grauwassernutzung) ist bei der Stadt Mainbernheim anzuzeigen. Die Stadt Mainbernheim befürwortet ausdrücklich die Errichtung von Zisternen.

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

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.

2.2 Abfallbeseitigung:

Damit die ordnungsgemäße Abholung des anfallenden Hausmülls gewährleistet ist, haben die Bewohner der Grundstücke ihre Mülleimer am Leerungstag an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

2.3 Denkmalschutz:

Die bei Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayrischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2, zu melden und müssen nach Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert belassen werden.

2.4 Sonnenkollektoren:

Die Errichtung und Änderung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche ist gem. Art. 63 Abs. 1 Nr. 2 von der Genehmigung freigestellt.

3. Empfehlungen

3.1 Städtebauliche Aspekte:

Bei freistehenden Garagen sollte die Dachform und die Dachneigung des Hauptgebäudes gewählt werden.

Haupt- und Nebengebäude, die baulich miteinander verbunden sind sollten gegenseitig angepasst werden.

Nebeneinanderliegende Grenzgaragen benachbarter Grundstücke sollten möglichst im Baustil zueinander passen (gleiche Dachneigung, gleiche Firstrichtung, gleiche Traufenausbildung).

Aufgestellt:
Mainbernheim, 25.10.2002
Dipl.-Ing.(FH) Claudia Grösch

Grünordnungsplan

Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen



Öffentliche Grünfläche



Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)



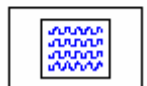
Anpflanzungen im Straßenraum



Private Grünfläche mit Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)



Kinderspielplatz



Regenrückhaltebecken

Teil B: Festsetzungen durch Text

1. Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO

1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.1.1 Für die Pflanzung entlang der Erschließungsstraße werden großkronige Laubbäume festgesetzt; der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten. **Mindestpflanzgrößen** für Laubbaumhochstämme: Stammumfang mind. 16-18 cm.

1.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.2.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

1.2.2 Zur freien Landschaft sind mehrstufige Hecken (mind. 3-reihig) aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu pflanzen (Artenauswahl s. Begründung). Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.

1.2.3 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

1.2.4 **Mindestpflanzgrößen** für die Pflanzung von Bäumen (gem. Artenliste in der Begründung):

- Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm
- Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm

1.3 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Das Rückhaltebecken für das Niederschlagswasser des Trennsystems ist als naturnahes Erdbecken auszubilden und durch lockere Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

1.4 Dach- und Fassadenbegrünungen

- 1.4.1 Flachdächer auf Garagen und Nebengebäuden, sind extensiv zu begrünen, ausgenommen Carports Und Terrassennutzung (siehe Bebauungsplan 1.5)
- 1.4.2 Fassaden ohne Tor- und Fensteröffnungen sind ab einer Länge von 15 m zu begrünen.

1.5 Einfriedungen / Stützmauern

- 1.5.1 Zum öffentlichen Straßenraum darf die Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,20 m betragen.
- 1.5.2 Durchgehende geschlossene Mauern mit einer Länge > 10,00 m sind zur Gewährleistung von Wanderbewegungen der Kleinlebewesen nicht zulässig.

1.6. Flächen und Maßnahmen zum Gewässer- und Grundwasserschutz (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- 1.6.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.
- 1.6.2 Das erfaßte Dach- und Oberflächenwasser wird in den privaten Grünflächen oberflächlich gesammelt und/oder in Zisternen gespeichert. Das auf Dachflächen und Grundstücken gesammelten Niederschlagswassers kann zu Zwecken der Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden. Überläufe sind an das Trennsystem anzuschließen.
- 1.6.3 Für Stellplätze sind offenporige versickerungsfähige Beläge zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, etc).

2. Hinweise

2.1 Dachbegrünung:

Umfangreiche Informationen zum Thema Dachbegrünung bei:
Bayrische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau in Veitshöchheim, Dr. Kolb (Tel. 0931 – 9801351)

Aufgestellt:
Kitzingen, 25.10.2002
Dipl.-Ing.(FH) Thomas Wirth