

STADT PRICHSENSTADT

STADTTEIL PRICHSENSTADT

1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Ziegelgärten V"

M = 1 : 1000

TEXTTEIL

Zu diesem Textteil ist gleichrangig der Planteil i.d.F. vom 24.09.2008 zu beachten.

Verfahrensvermerke

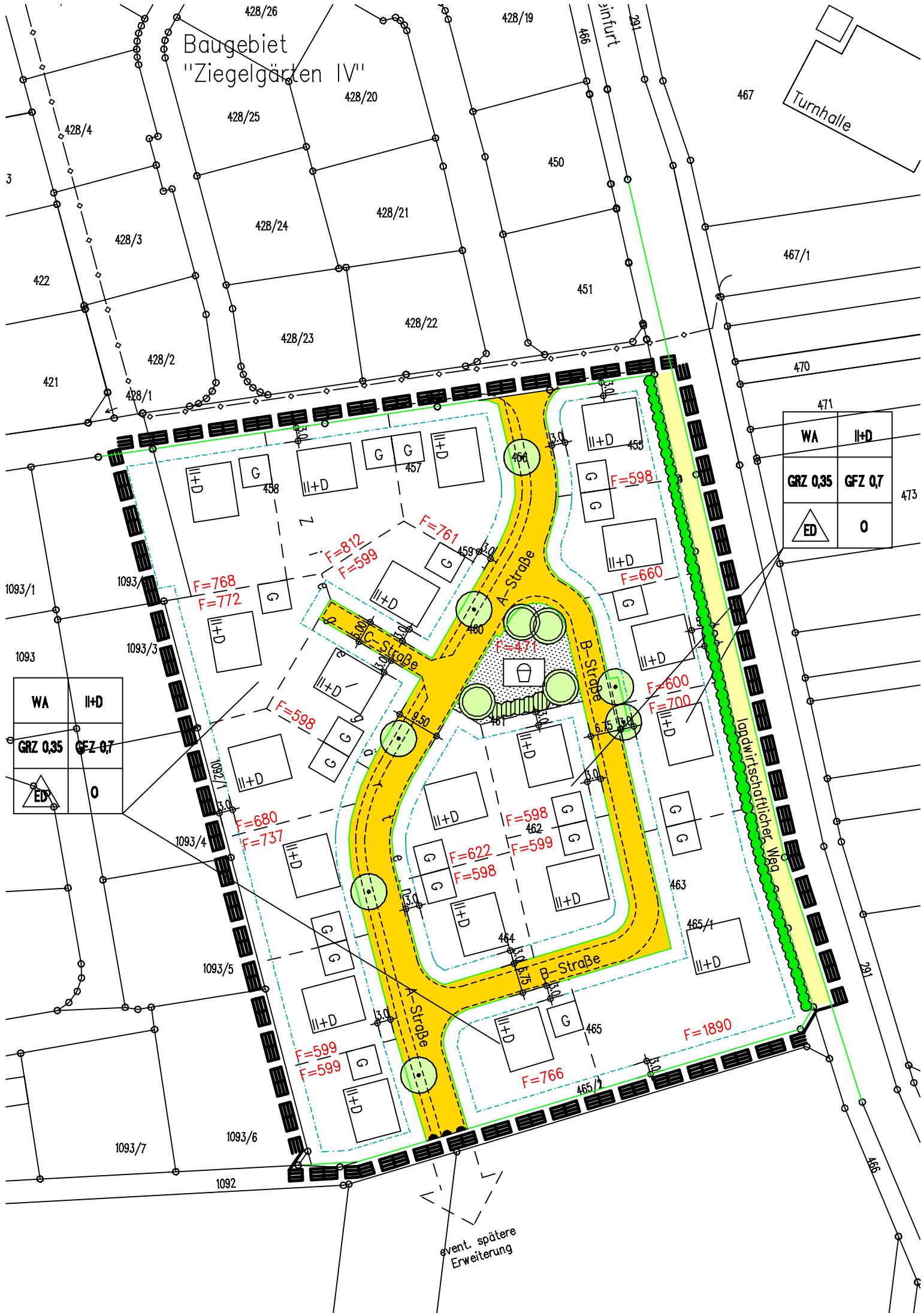
1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 in der Zeit vom 10.11.2008 bis 09.12.2008 öffentlich ausgelegt.
3. Die Stadt Prichsenstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 08.01.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 24.09.2008 als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Stadtrat vom 08.01.2009 ist am 24.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Prichsenstadt während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Prichsenstadt, den 20. Januar 2009
STADT PRICHSENSTADT

Falkenstein, 1.

Bürgermeister

Baugebiet "Ziegelgärten IV"




| | |
|----------|---------|
| WA | II+D |
| GRZ 0,35 | GFZ 0,7 |
| △ ED | 0 |

| | |
|----------|---------|
| WA | II+D |
| GRZ 0,35 | GFZ 0,7 |
| △ ED | 0 |

event. spätere
Erweiterung

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des Geltungsbereiches

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 sind einzuhalten.

2.2 Garagen sind auf der Grenze oder mit mind. 3 m Grenzabstand zu errichten.

2.3 Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:


3.1.1 **WA** allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1  Baugrenze

4.2 Bauweise

4.2.1 o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2.2  Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.2.2.1 Anstelle eines Einzelhauses kann auch ein Doppelhaus mit Grenzabstand auf einem Grundstück errichtet werden.

4.2.2.2 Es ist nicht zulässig, eine einzelne Doppelhaushälfte zu errichten.

4.2.3



Zugelassen sind wahlweise:
maximal Ein- oder zweigeschossige Bauweise.
entweder
Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 20 - 52°
GRZ = 0,35; GFZ = 0,7
Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf max.
4,50 m, die Firsthöhe max. 10,00 m ab Rohbau-
oberkante des Erdgeschossfußbodens betragen.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt
bis zum Schnittpunkt der Wand mit der
Dachhaut. (siehe Pkt. A) 9.1)
oder
Erd-, Obergeschoss und ausgebautes
Dachgeschoss
Flach-, Pult-, Zelt-, Shed- und Walmdach,
Dachneigung bei geneigten Dächern 10 - 30°
GRZ = 0,35; GFZ = 0,7
Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf max.
6.50 m, die Firsthöhe max. 10,00 m ab Rohbau-
oberkante des Erdgeschossfußbodens betragen.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt
bis zum Schnittpunkt der Wand mit der
Dachhaut. (siehe Pkt. A) 9.1)

4.2.3.1 Fußböden von Geschossen, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, dürfen nicht mehr als 7,00 m über dem Straßenniveau entlang der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks liegen.

4.3 Zugelassen sind Zwerchgiebel, stehende oder Schleppgauben. Die Breite einzelner Gauben darf max. 4,00 m betragen und die Länge aller Dachaufbauten zusammen nicht mehr als 2/3 der Trauflänge einnehmen.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten



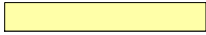


5.1  Vorgeschlagene Fläche für Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.2 Für die Errichtung von Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:

5.2.1 Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, deren Dachneigung an die des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück anzupassen ist.

- 5.2.2 Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zugelassen.
- 5.2.3 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen.
- 5.2.4 Die im Bereich von Mehrzweckstreifen vorgesehenen Zufahrten sind bei der Anordnung der Grundstückseinfahrten verbindlich zu beachten.
- 5.2.5 Vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum mit mind. 5 m, vor offenen Garagen mit mind. 3 m einzuhalten.
- 5.3 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant
- 6.2  Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort.
- 6.3  Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
- 6.4  Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- 6.5 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzudienen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt, die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestatten. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Kommune auf eine Strecke von ca. 5,00 m befestigt.
Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück einmal unterbrochen werden. Mehrere Zufahrten sind nicht zulässig.
- 6.6  Bereich ohne Aus- und Einfahrt
- 6.7 Von den angrenzenden privaten Grundstücken aus, sind keine direkten Zugänge auf den Weg auf dem Fl.St.Nr. 1092 gestattet.

7. Einfriedungen

- 7.1 Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie max. 1, 20 m hoch sein.
Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune nur zulässig, wenn diese auf der gesamten Länge und der gesamten Höhe vollflächig dicht hinterpflanzt sind.
- 7.2 Farbanstriche von Mauersockeln oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
- 7.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

8. Zulässige Ausführung der Gebäude

- 8.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dacheindeckungen. Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Gründächer und Bitumeneindeckungen sind ebenfalls zugelassen.
- 8.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
- 8.3 Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zugelassen, Klinker- und Natursteinverkleidungen sind nur im Sockelbereich zulässig.
- 8.4 Die Aufstellung und Aufhängung von Automaten aller Art ist nicht zugelassen. (Art. 91 BayBO)

9. Gebäudeeinstellungen

- 9.1 Für die Gebäudeeinstellung gilt, dass die Rohbauoberkante der Kellerdecke der Hauptgebäude, straßenseitig an der höchstgelegenen Grundstücksgrenze die Oberkante der Straßenhinterkante 0,50 m nicht übersteigen darf.
- 9.2 Entlang der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten. Zudem ist der Übergang zu den jeweiligen Nachbargrundstücken von der Höhe her ohne Versätze auszubilden.

10. Grundwasser, Dränagen

10.1 Schutz vor Grundwasser

Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wannen zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

11. Versiegelungsgrad, Belagswahl





11.1 Versiegelungsgrad

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

11.2 Belagswahl

Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1.  Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3.  Grundstücks- und Flurnummern
4.  Vorhandene Gebäude

5. Oberflächenwasser, Dränagen

- 5.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offene Erdbecken, Rigolen, Zisteren) mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden.
Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,2 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hofflächen ist sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

- 5.2 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

- 5.3 Dränungen

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

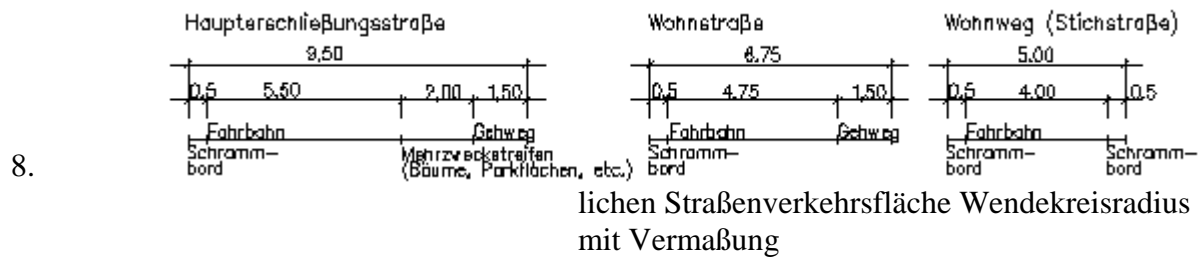
Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

6. Denkmalschutz

- 6.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg und/oder dem Landratsamt Kitzingen als untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7. Straßenverkehrsflächen geplant

7.1 Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt



9. Böschungen und dergleichen

9.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass dies von den Anliegern hinzunehmen ist und Entschädigungsansprüche daraus nicht abgeleitet werden können.

10. Immissions-, Schallschutz

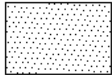
10.1 Die Verträglichkeit der Sportanlage des TSV 1861 Prichsenstadt und die der von der Staatsstraße St 2420 verursachten Schallimmissionen mit dem Planungsgebiet sind durch ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Auktor, Würzburg vom 28.04.2004 nachgewiesen

11. Bahnlinie Kitzingen - Schweinfurt


11.1 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektro-magnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahn-betrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

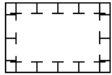
C) Festsetzungen für die Grünordnung

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


1.1  Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzpflichten.

1.1.1  Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

1.2  Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzpflichten.
Zweckbestimmung: Naturnahe Wiese

2.  **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)**

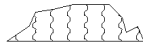
2.1 Öffentliche Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes festgesetzt sind:

2.1.1  Öffentliche Ausgleichsfläche A1
Naturnahe Wiese auf dem Fl.St.Nr. 167 in der Gemarkung Neuses am Sand:
Maßnahmen:

- Pflanzung von Obstbäumen (Pyrus communis) mit Greifvogelansitzstangen
- Pflanzung eines Feldgehölzes mit standortheimische Gehölzen aus verbuschten Flächen.
- Anlegen eines Stoßes mit Gehölzschnittgut als Versteck und Überwinterungsquartier für Kriechtiere.
- Uferaufweitungen des Schafseegrabens
Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die begrünteten Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

2.1.1.1  Stoß aus Gehölzschnittgut

2.1.1.2



Grabenaufweitungen

3. Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen:

3.1



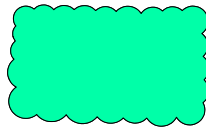
Pflanzgebot für Bäume und Sträucher im Bereich des Kinderspielplatzes ohne Standortbindung

3.2



Pflanzung von Obstbäumen

3.3



Feldgehölz

3.4



Pflanzgebot für mind. 3,00 m breiten Pflanzstreifen, der auf privaten Flächen mit einer Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist.

3.5

Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 qm unbebauter Fläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen Diese Bepflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen. Es sind nur standortgerechte heimische (autochtone) Gehölze zu verwenden. Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwachholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische (autochtone) Laubgehölze Verwendung finden sollten. Die unter 3.4 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.

4. Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen

4.1

Auf den Baugrundstücken vorhandene Bäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen.

4.2

Erhaltene Bäume sind auf die verbindlichen grünordnerischen Auflagen anrechenbar.

D) Hinweise für die Grünordnung

1. Gehölzpflanzungen

- 1.1 Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut und Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

2. Dachbegrünung

- 2.1 Es wird empfohlen, flache und flachgeneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Gerolzhofen, 24.09.2008

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Julius-Echter-Str.15a
97447 Gerolzhofen

Für die Stadt:
Prichsenstadt, den 20. Januar 2009

STADT PRICHSENSTADT

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Falkenstein, 1. Bürgermeister