


**I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

	Räumlicher Geltungsbereich
	Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
	Baulinie
	Baugrenze
	Vorgeschlagene neue Grenzen
	Vorgeschlagene Bebauung
	Vorgeschriebene Firstrichtung
	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
<b>Nutzungsschablone</b>	
	Dorfgebiet
	Teilgebiet
<b>Verkehrsflächen</b>	
	Straßenbegrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche Grünstreifen, öffentlich mit Parkplatz und Einfahrt Straßenbegrenzungslinie
	Vorgeschlagene öffentliche Parkplätze
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
<b>Grünflächen</b>	
	Geplante öffentliche Grünfläche
	Geplante private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
	Geplante Renaturierungsfläche (Naturwiese)
	Private Heckenpflanzung anzulegen
	Private Vogelschutzhecken mit Brutkästen
	Vorgeschlagener Baum privat
	Vorgeschlagene Bepflanzung öffentlich
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Geplanter Regenrückhalteleitch
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Vorhandene Grenzen, Grenzstein
	Flummern
	Höhenschichtlinien in m über NN
	Bemaßung
	Bestehendes Hauptgebäude
	Bestehendes Nebengebäude
	Bestehendes, abzubrechendes Nebengebäude

**II. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 91 BAYBO**

**A. FESTSETZUNGEN FÜR DEN ALTORT**

**FÜR DEN ALTORT SIND ZUSÄTZLICH DIE FESTSETZUNGEN DER GESTALTUNGS- SATZUNG GNODSTADT (LEITFADEN) EINZUHALTEN.**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als Dorfgebiet (MD-Altort) i. S. des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für den Altort kann die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entsprechend der vorhandenen Dichte- verhältnisse überschritten werden.

**3. BAUWEISE**

**Für Baufenster, die im Altortbereich (MD-Altort) keine Kennzeichnung von Teilge- bieten (z.B. Teilgebiet I bzw. Teilgebiet II) enthalten, sind ausschließlich die Festset- zungen des Altortes (MD-Altort) maßgebend.**

**Für Baufenster, die im Altortbereich (MD-Altort) mit I bzw. II (Teilgebiet I bzw. Teil- gebiet II) gekennzeichnet sind, gelten die Festsetzungen des neuen Dorfgebietes (MD-neu).**

3.1 Die ursprüngliche Gebäudehöhe, d.h. die ursprüngliche Firsthöhe und die ursprüngliche Oberkante Rohdecke Erdgeschoss (OK Rohdecke EG) sind bei Änderung, Umbau oder Neuerrichtung des Gebäudes wiederherzustellen. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Firsthöhe (FH) als äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel; unterer Bezugspunkt ist die ursprüngliche Höhenlage Oberkan- te Rohdecke Erdgeschoss (OK Rohdecke EG).

3.2 Neubauten (Dimensionierung der Gebäudekörper und Gebäudehöhe) sind so zu gestal- ten, dass sie sich in die historische Baustruktur einfügen und diese ergänzen (es gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Gnodstadt §§ 1 ff.).

**4. DÄCHER (s. §§ 4, 5 und 13 der Gestaltungssatzung)**

4.1 Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Min- destdachneigung von 42° festgesetzt.

4.2 Dachflächen sind mit einer naturroten bis rotbraunen Dacheindeckung einzudecken.

4.3 Dachaufbauten sind als abgeschleppte Dachgauben, als Spitzgauben oder Walmdach- gauben zulässig.

4.4 Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) sind nicht zugelassen.

4.5 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind liegend, ohne Aufständering, zulässig.

**5. FASSADEN (s. §§ 6 und 7 der Gestaltungssatzung)**

5.1 Für die Farbgebung sind für das Ortsbild charakteristische Farbtöne zu verwenden. Grel- le, glänzende Farben sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.

5.2 Fassadenverkleidungen aller Art sind nicht zulässig.

**6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

6.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuwei- sen.

6.2 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

**7. EINFRIEDUNGEN**

sind entsprechend § 15 der Gestaltungssatzung Gnodstadt auszuführen.

**8. BAUGESUCHE**

Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen. Vor Veränderung des Gebäudebestands ist die bestehende Firsthöhe des alten Gebäudes nachzuweisen und darzustellen.

**B. FESTSETZUNGEN FÜR DAS DORFGEBIET (MD-NEU)**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als Dorfgebiet (MD)-neu i. S. des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 Für das Dorfgebiet (MD)-neu gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächen- zahl (GFZ) von 1,2.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 (max. II) begrenzt.

2.3 Für die ausgewiesenen Teilgebiete I sind Erdgeschoss und Obergeschoss (EG+I) als Vollgeschosse zulässig.

2.4 Für die ausgewiesenen Teilgebiete II sind Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) als Vollgeschosse zulässig.

**3. BAUWEISE**

3.1 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gilt die offene Bauweise.

3.2 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

a) **Teilgebiet I:** Für Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG), max. II:

OK Rohdecke EG: ≤ 0,20 m über OK Erschließungsstraße  
Maximale Wandhöhe: ≤ 3,60 m ab OK Rohdecke im Erdgeschoss

Bezugspunkt auf der Erschließungsstraße: Mitte der straßenseitigen Grundstücks- grenze

Fußpunkt der Wandhöhe ist OK Rohdecke im Erdgeschoss, oberer Endpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachhaut.

b) **Teilgebiete II und III:** Für Gebäude mit Erdgeschoss und Obergeschoss (EG+I), max. II:

OK Rohdecke EG: ≤ 0,20 m über OK Erschließungsstraße  
Maximale Wandhöhe: ≤ 6,50 m ab OK Rohdecke im Erdgeschoss

Bezugspunkt auf der Erschließungsstraße: Mitte der straßenseitigen Grundstücks- grenze

Fußpunkt der Wandhöhe ist OK Rohdecke im Erdgeschoss, oberer Endpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachhaut.

3.4 Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind die erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen von Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden.

**4. DÄCHER**

4.1 **Teilgebiete I und II:** Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmd- dächer mit einer Mindestdachneigung von 42° festgesetzt.

4.2 **Teilgebiet III:** Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeldächer mit einer Dachneigung von 12-45° festgesetzt.

4.3 Die Dachflächen sind mit Betondachsteinen oder Ziegeldeckung in rotem (ziegelrot bzw. naturrot) bis rotbraunem Farbton auszuführen.

4.4 Dachaufbauten sind als abgeschleppte Dachgauben, als Spitzgauben oder Walmdachgauben zulässig.

4.5 Die Dachgauben sind in der unteren Hälfte des Daches anzuordnen. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf max. 1/3 der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

4.6 Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie 1/3 der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

4.7 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

**5. FASSADEN**

5.1 Für die Farbgebung sind reinweiße Farbtöne und grelle, fernwirkende Farben unzulässig.

5.2 Fassadenverkleidungen aus Aluminium oder Kunststoff sind unzulässig.

**6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

6.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

6.2 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

**7. EINFRIEDUNGEN**

7.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann mit

- Hecken (ausgenommen Thujahecken)
- Holzlattenzäunen (ausgenommen Jägerzäune) oder Metallzäunen (ausgenommen Maschendrahtzäune) oder massiven Einfriedungen (Mauern)

hergestellt werden.

7.2 An den Grenzen zur freien Landschaft (an der Süd-, West- und Nordgrenze des Geltungsbereichs) ist Sockelmauerwerk nicht zulässig.

7.3 Die Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken kann

- wie unter Ziffer 7.1 oder
- mit Maschendrahtzäunen

erfolgen.

7.4 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen und zur freien Landschaft sind nicht zulässig.

**8. BAUGESUCHE**

Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.

**III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**A. FÜR DEN ALTORT** sind die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Gnodstadt (§ 16) ein- zuhalten.

**B. FÜR DAS DORFGEBIET (MD-NEU):**

**1. VERSIEGELUNG**

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zu- lässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privat- grundstücken sind Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, Fußwege etc., soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag anzu- legen (z. B. weifugiges Rasenpflaster, Schotterrassen, Spurpflasterung etc.).

**2. ANPFLANZUNGEN**

2.1 Bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind einheimische, standort- gerechte Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Für Gehölzpflanzun- gen sollte möglichst örtliches, genetisch aus dem Gebiet stammendes Pflanzmaterial ver- wendet werden.

2.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünflächen ist in artensprechender Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

2.3 Die nicht überbauten oder befestigten Flächen eines Grundstückes sind zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Je 200 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ord- nung), je 100 m<sup>2</sup> eine Strauchgruppe zu pflanzen. Obstbaumarten sind ebenfalls zulässig.

2.4 Fremdländische Pflanzen und Nadelgehölze (z.B Thuja, Scheinzypresse, Fichten und Tannen etc.) sind als Abgrenzung zur freien Landschaft nicht zulässig.

2.5 Fremdländische Gehölze sind auf Ausgleichsflächen nicht zulässig.

**2.6 Ortsrandbegrünung**

Im Süden, Westen und Norden des Baugebietes ist auf den Privatgrundstücken eine 1-2- reihige, 3,0 - 4,0 m breite Pflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen am Beispiel der nachstehenden Pflanzenliste vorzusehen.

2.7 An fensterlosen Gebäudeteilen mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere Gara- genwänden, ist eine Wandbegrünung anzubringen; wenn erforderlich, mit Rankkonstruktio- nen aus Metall oder Holz. Die vegetations-technischen Erfordernisse sind zu berücksich- tigen.

2.8 Maschendraht-einfriedungen sind mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu hin- terpflanzen.

2.9 Die öffentlichen Grünstreifen entlang der Straßen sind, soweit hier eine Versickerungs- bzw. Speicheranlage eingebaut wird, als Magerrasen anzulegen. Die übrigen, von Einbauten freien öffentlichen Grünstreifen entlang der Straßen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

**3. SCHUTZGEBOT**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern.

**4. ARTENAUSWAHLLISTE**

<b>Sträucher:</b> Cornus sanguinea Prunus spinosa Corylus avellana Ligustrum vulgare Rosa canina Rosa arvensis Viburnum opulus Cornus mas	Roter Hartriegel Haselnuss Rainweide Hundsrose Feldrose Wasserschneeball Kornelkirsche	Crataegus monogyna Prunus spinosa Rhamnus frangula Rhamnus catharticus Sambucus nigra Lonicera xylosteum Berberis vulgaris	Weißdorn Schlehe Faulbaum Kreuzdorn Holunder Heckenkirsche Berberitze
<b>Kleinkronige Bäume:</b> Acer campestre Crataegus monogyna Sorbus aucuparia Prunus padus Obstbäume, Wildobst	Feldahorn Weißdorn Vogelbeere Traubenkirsche	Carpinus betulus Prunus avium Salix fragilis Salix caprea	Hainbuche Vogelkirsche Knackweide Salweide
<b>Großkronige Bäume:</b> Tilia cordata Acer platanoides	Winterlinde Spitzahorn	Fraxinus excelsior Quercus robur Quercus petraea	Esche Stieleiche Traubeneiche
<b>Wandbegrünung:</b> Clematis vitalba Hedera helix Lonicera periclymenum	Waldrebe Efeu Waldgeißblatt	Humulus lupulus Parthenocissus Lonicera caprifolium	Hopfen Wilder Wein Echtes Geißblatt

**IV. HINWEISE**

**1. ABWASSERBESEITIGUNG (MD-ALTORT)**

Die Entwässerung neu zu errichtender Gebäude erfolgt an die bestehende Mischwasser- kanalisation.

**2. ABWASSERBESEITIGUNG (MD-NEU)**

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt voraussichtlich im Trennsystem.

Der Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals erfolgt an die bestehende Misch- wasserkanalisation in der Badgasse. Die Verarbeitung des anfallenden Schmutzwassers wird in der Zentralkläranlage des Ab- wasserverbandes Ochsenfurt vorgenommen.

Das Oberflächenwasser aus öffentlichen Flächen und privaten Grundstücken wird den geplanten, mit einer Regenwasserspeicheranlage auszustattenden öffentlichen Grünflä- chen zugeleitet. Der Überlauf der Speicheranlage wird in den nördlich des Baugebietes verlaufenden Bräubach eingeleitet.

Niederschlagswasser aus Dachflächen kann auch versickert oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Größe der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden, mit einem Überlauf zur Versickerungs- bzw. Speicheranlage. Bei einer darüber hinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabesatzung der Stadt Marktbreit in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.

Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Ist eine ausreichende Tiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der städtischen Entwässe- rungssatzung durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

Nachweise nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153, der erforderliche Antrag auf wasserrechtli- che Genehmigung bzw. Nachweise für sonstige öffentlich rechtliche Verfahren, werden im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

**3. GARAGEN**

Garagen können überall auf dem Grundstück platziert werden, ob als Grenzgarage oder als freistehende Garage. Ein gegebenenfalls erforderlicher Stauraum vor Garagen ist entsprechend § 2, Abs. 1 GaV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen) einzuhalten.

**4. EMISSIONEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass mit möglichen Belastungen jeglicher Art (z. B. Gülle- düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen) durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen ist.

**5. DENKMALSCHUTZGESETZ**

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

**6. STRASSENBELEUCHTUNG**

Es sollen Leuchtmittel verwendet werden, die nachtaktive Insekten nicht anziehen (Lam- pen mit der Bezeichnung Na35W oder gleichwertiges, auf das Lichtspektrum bezogen).

**V. EMPFEHLUNGEN**

**STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

1. Bei freistehenden Garagen sollte die Dachform und die Dachneigung des Hauptgebäudes gewählt werden.
2. Haupt- und Nebengebäude, die baulich miteinander verbunden sind, sollten hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz, Farben- und Materialwahl gegenseitig angepasst werden.
3. Nebeneinanderliegende Grenzgaragen benachbarter Grundstücke sollten möglichst im Baustil zueinander passen (gleiche Dachneigung, gleiche Firstrichtung, gleiche Traufen- ausbildung).