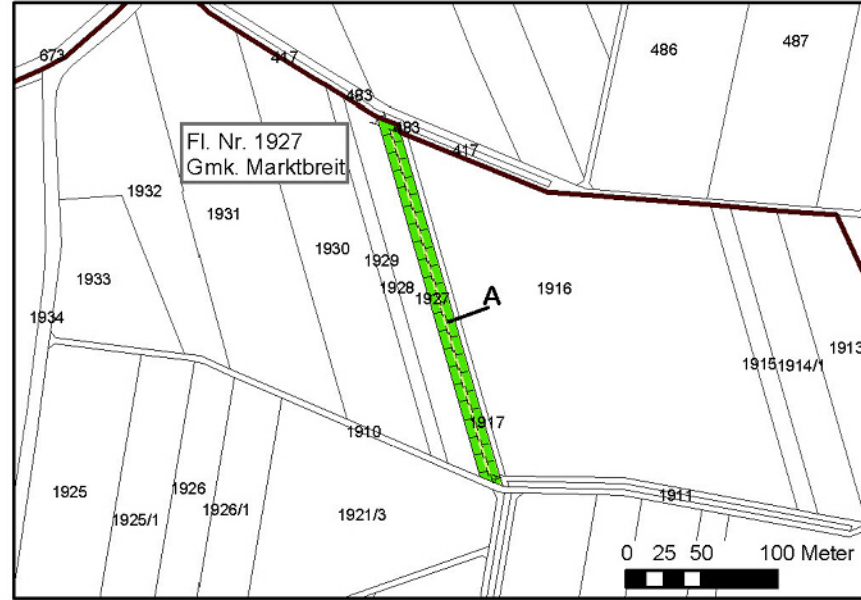


Stadt Marktbreit
1. Änderung des Bebauungsplans "Ohrenberg"

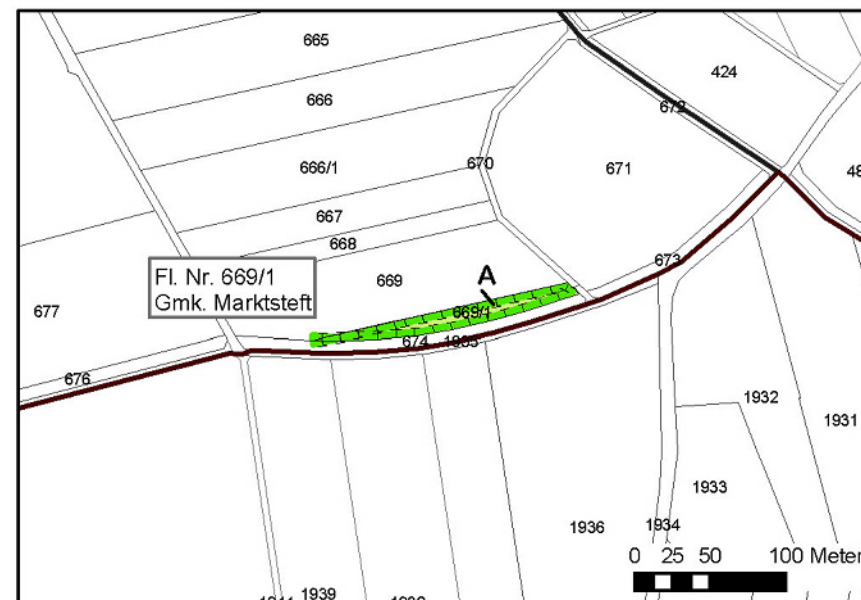
SCHEMASCHNITT A-A
M. 1:500



FESTSETZUNG DER FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
IM SINNE DES § 1a ABS. 3 BAUGB (§ 9 ABS. 1a BAUGB)
M 1:5.000

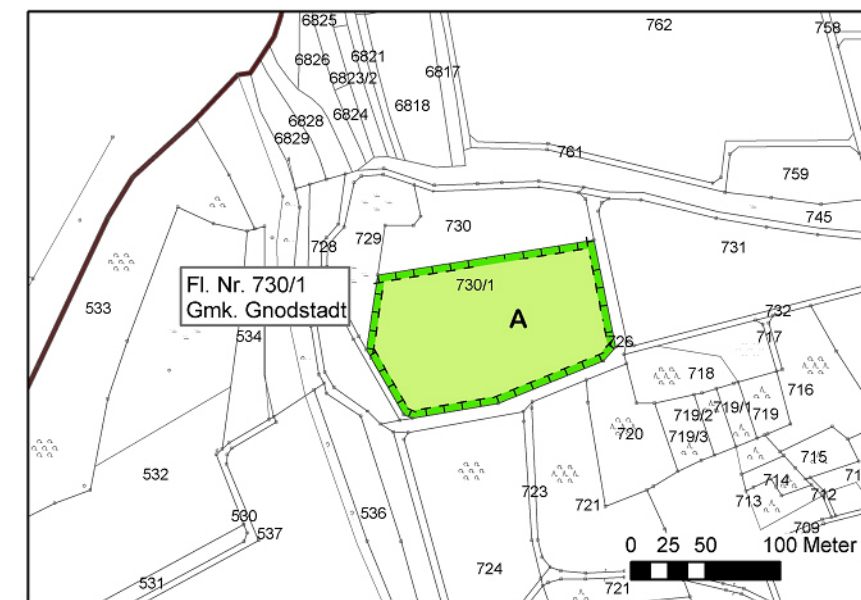


FlurNr. 1927, Gemarkung Marktbreit
Maßnahmenkomplex Marktteter Sande
Flächengröße: 3.070 m²
davon anrechenbar: 3.070 m²
dem Bebauungsplan zugeordnete Fläche:
Bestand: 3.070 m²
Gesamtkonzept: Entwicklung der Sandstandorte
Ziele: Aufwertung von Sand- und Feuchtsandstandorten, Schaffen wechselhafter Lebensraumkomplexe, Erhöhung der Strukturvielfalt, Vernetzung, Förderung besonderer Artvorkommen wie Schaafstelze, Blaukehlchen, Amphibien

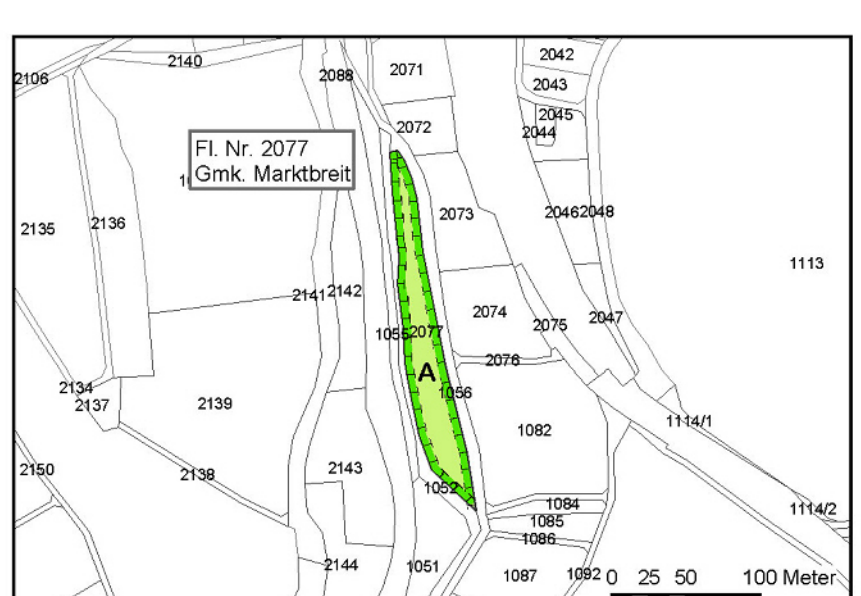


FlurNr. 669/1, Gemarkung Marktstett
Maßnahmenkomplex Marktteter Sande
Flächengröße: 1.833 m²
davon anrechenbar: 1.833 m²
dem Bebauungsplan zugeordnete Fläche:
Bestand: 1.833 m²
Gesamtkonzept: Entwicklung der Sandstandorte
Ziele: Nutzungseffizientierung, Neuschaffung und Vernetzung von Mägen- und Trockenstandorten, Strukturveränderung der Feldflur durch Gehölz- und Saumstrukturen

Geplante Maßnahmen gemäß Maßnahmenplan Blatt 1.4 des Ausgleichflächenkonzepts in der Fassung vom 25.08.2005



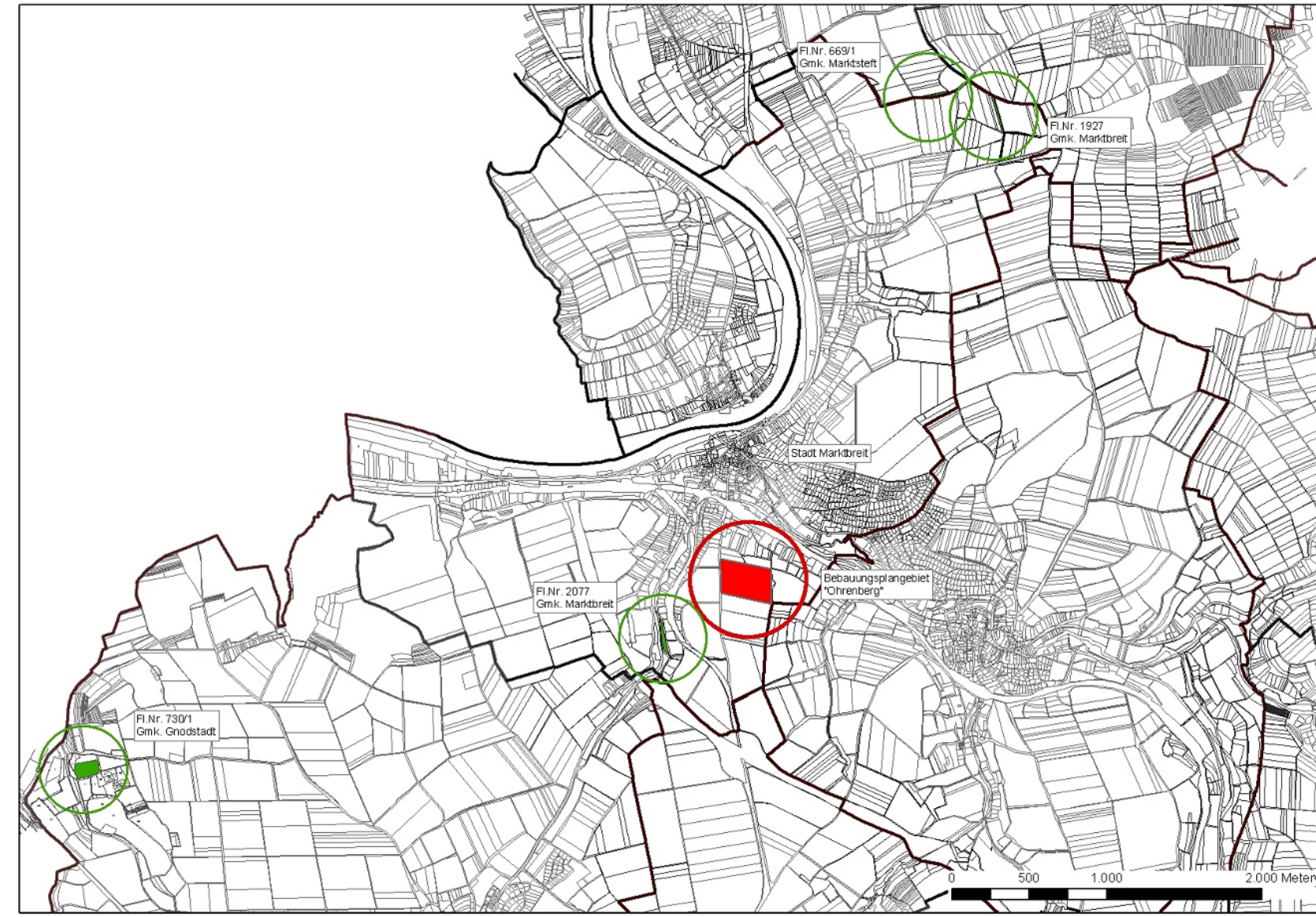
FlurNr. 730/1, Gemarkung Gnodstadt
Maßnahmenkomplex Ochsenfurter Gau
Flächengröße: 14.400 m²
davon anrechenbar: 21.600 m²
dem Bebauungsplan zugeordnete Fläche:
Bestand: 2.017 m²
Gesamtkonzept: Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Trockenstandorten
Ziele: Entwicklung magerer Trockenstandorte, Strukturveränderung, Förderung von Schlingnatter und Ortolan



FlurNr. 2077, Gemarkung Marktbreit
Maßnahmenkomplex Bräubachtal mit Talhängen
Flächengröße: 4.992 m²
davon anrechenbar: 4.992 m²
dem Bebauungsplan zugeordnete Fläche:
Bestand: 4.226 m²
Gesamtkonzept: Aus der Bräubaches extensive Wiesennutzung gewässerbegleitender Gehölzbestand
Ziele: Renaturierung des Bachlaufs mit naturnaher Ufer- und Sohlgestaltung, Geländemodellierung zur Viedervermischung der Aue, Entwicklung von Auwald

Geplante Maßnahmen gemäß Ausgleichskonzept des Landschaftspflegeischen Begleitplans zur Hochwasserregulierung Bräubach in der Fassung vom 25.05.2003

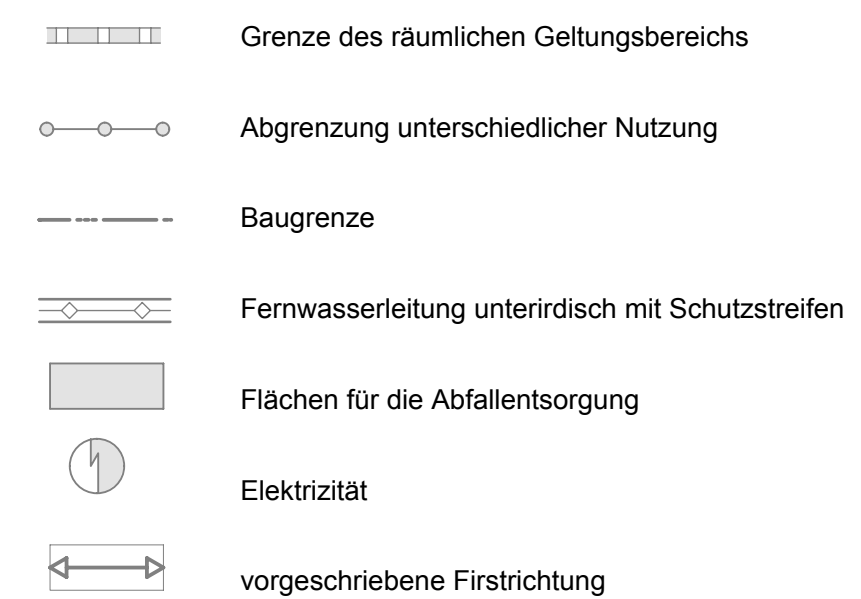
RÄUMLICHE ZUORDNUNG NACH § 1a ABS. 3 BAUGB
ÜBERSICHTSKARTE M 1:30.000 (unmaßstäblich verkleinert)



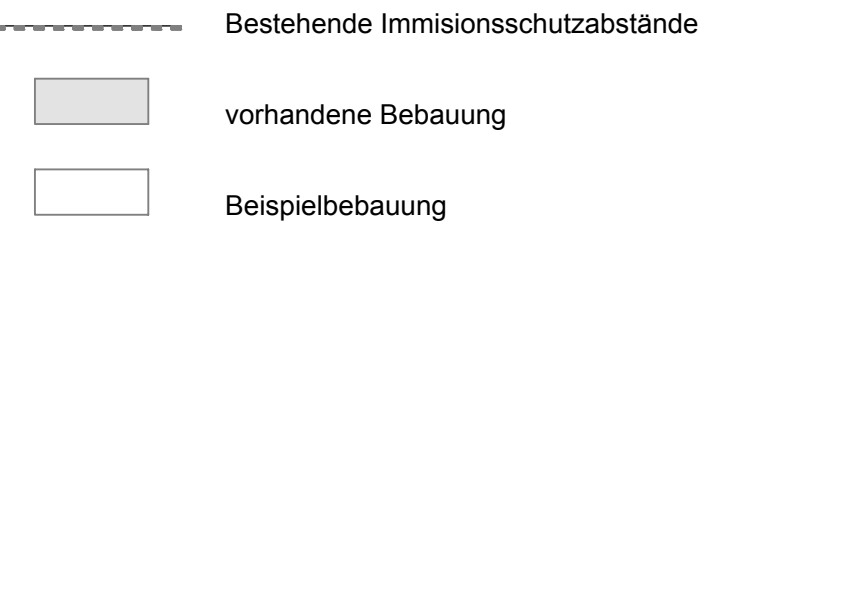
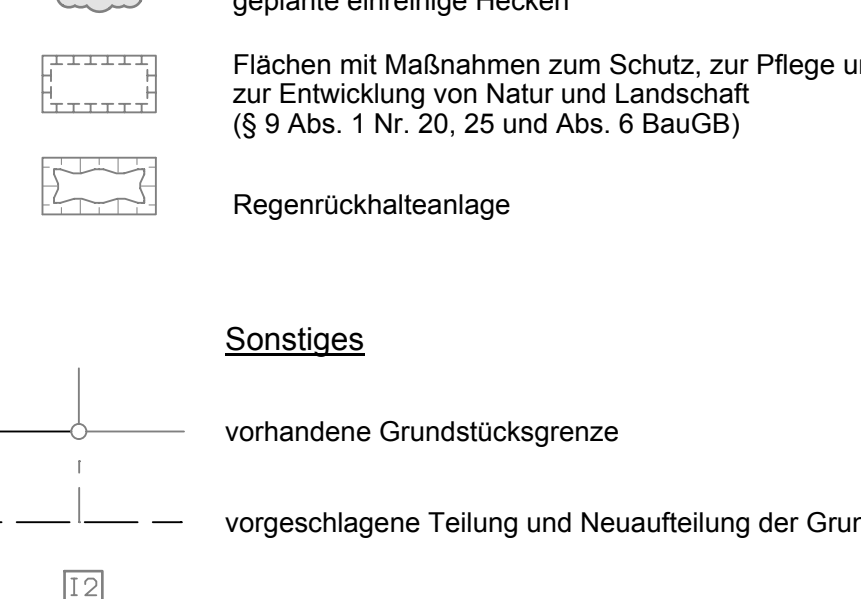
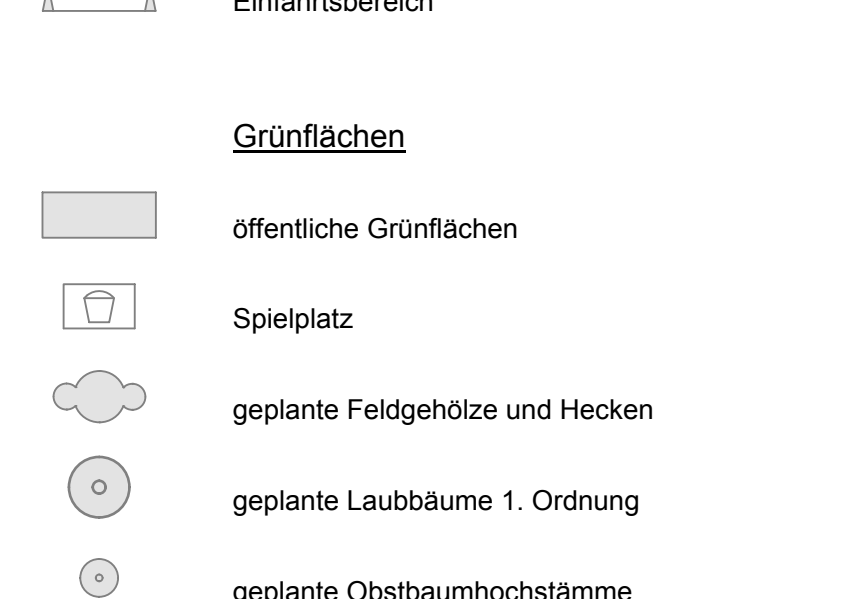
LEGENDE
Baugebiet Ohrenberg
Ausgleichsfläche
Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB)

FESTSETZUNGEN §9 BAUGB, ART91 BAYBO

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Nutzungsschablone
WA = Allgemeines Wohngebiet
II = Anzahl der Vollgeschosse
0,35 = Grundflächenzahl GRZ
② = Geschossflächenzahl GFZ
o = offene Bauweise
△ = Einzelhaus oder Doppelhaus
TH = Traufhöhe



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

A. Planungsrechtliche Festlegungen

- Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (BauNVO §4) festgelegt.
- Maß der baulichen Nutzung**
1. Anzahl der Vollgeschosse
2. Grundflächenzahl GRZ
GRZ: 0,35
(Auf die zulässige Grundfläche werden die Flächen nicht als Nebenanlage angerechnet die mit wassergebundener Decke oder Okkuplast mit einem Aufwandswert von maximal 0,5 befestigt werden.)
3. Geschossflächenzahl GFZ
GFZ: 0,7
4. Haustypen
Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen
5. Erforderliche Stellplätze
Pro Wohnmiet sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
6. Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Diese Baugrenze gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
7. Bauweise
Es wird im ganzen Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser)
Die Festschreibung wird nur in der nordöstlichen Reihe zwingend festgelegt.

B. Bauordnungsrecht

- Hoherlage der baulichen Anlagen**
Wandhöhe max. 6,50 m bezogen auf natürliches Gelände
Freihöhe max. 10,50 m bezogen auf natürliches Gelände
- Bauliche Gestaltung**
2.1 Dachbedeckung
Die Dächer sind mit nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial einzudecken oder zu begrünen.
2.2 Dachbauten
Gäuben sind ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig mit einer max. Einzelbreite von 1/5 der Gebäudelänge und einer Gesamtbreite von 2/5 der Gebäudelänge.
Der Abstand der Gäube zum Ortsgang muß mind. 1,50m betragen.
- Garagen und Nebengebäude**
Die max. Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude beträgt 3,00 m, gemessen an der Fassade an der von West nach Ost verlaufenden Straßenseite.
- Regenwasser**
Von privaten Grundstücken darf kein Regenwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Regenwasser ist entweder in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten oder auf den Privatgrundstücken zu nutzen oder zu versickern.

C. Grünordnungsrecht

- Verkehrsanlagen**
1.1 Offene Stellplätze
Offene Stellplätze sind vollständig unversiegelt auszuführen (Belag: Schotter oder Schotterrasen, alternativ dazu Rasenfugenpflaster)
Der Stammschutz und das ungehinderte Wurzelwachstum der zu pflanzenden Gehölze muss gewährleistet sein.
1.2 Haupterschließung des Wohngebietes Ohrenberg
Befestigung der Erschließungsstraße: Asphalt
Befestigung der Stellplätze und Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengitter- steine oder wassergebundene Decke
1.3 Öffentliche Fußwege
Die öffentlichen Fußwege werden mit wasserdruckstarrer Decke befestigt.
- Grünflächen**
2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Bereiche sind mit Landschaftsraumgestaltung RSM 7.2.1 trocken mit Kiefern einzudecken (0,5 grom) und extensiv zu pflegen, d. h. ein bis zweimalig jährlich ohne Düngung und Aufbringen von Pflanzenschutzmitteln. Eine Bepflanzung gemäß unten stehendem Pflanzgut ist durchzuführen sowie die Pflanzung durch Erhaltungsschutz zu entwickeln. Die Festsetzungen gelten für öffentliche als auch für private Flächen.
Die Pflege kann auch durch angrenzende Grundstückseigentümer übernommen werden.
2.2 Öffentliche Grünflächen
Der Untergrund der öffentlichen Grünflächen ist extensiv zu pflegen, Mahd ohne Düngung und Aufbringung von Pflanzenschutzmitteln. Eine Bepflanzung gemäß der unten stehenden Pflanzgutliste ist durchzuführen sowie die Pflanzung durch Erhaltungsschutz zu entwickeln. Die Pflege kann auch durch angrenzende Grundstückseigentümer übernommen werden.
2.3 Private Grünflächen
Die Gärten sind grundsätzlich frei zu nutzen.
Einrichtung der Gärten:
Verschiedene Arten von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,00m sind zulässig:
- Holzzaun mit Senkrechtholzplanken
- Stangenholzzaun (denkrecht und waagrecht)
- Maschenzaun mit Eingrünung
Sockel sind nicht zulässig.
Die Zäune können sowohl mit freiwachsenden als auch mit geschnittenen Hecken- und Kletterpflanzen begrünt werden. Anstelle der Zäune können auch freiwachsende oder geschnittene Hecken verwendet werden.
Zu verwendende Arten:
Feldahorn
Hainbuche
Liguster
Weißdorn
Acer campestre
Carpinus betulus
Ligustrum vulgare
Crataegus monogyna
Stützmauern:
Für erforderliche Stützmauern wäre als Material der heimische Muschelkalk wünschenswert, reine Betonstützwände sind zu vermeiden.

3. Grünordnung

- Pflanzbedingungen (§ 9(1) 25b BAUGB)**
Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft sowie zu seiner Gestaltung sind die im Plan dargestellten Gehölzbestände zu erhalten.
- Pflanzgebiete (§ 9(1) 25b BAUGB)**
Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft sowie zu seiner Gestaltung sind Pflanzgebiete dargestellt.
3.2.1 Eingrünung des Wohngebietes
Das Wohngebiet ist an seinen Rändern einzugrünen mit Obstbäumen, Hecken und Hecken mit Obstbaumüberblättern aus heimischen, standortgerechten Arten:
- dreireihige, 3-5 m breite Heckenabschnitte am östlichen und westlichen Baugebietrand mit Baumüberblättern (Hausweidenpflanzung)
Kleinstbäume:
Weiden:
Wildpappel
Hainbuche
Hauptweiden:
Feldahorn
Vogelkirsche
Eberesche
Spiräe
Zitterpappel
Salweide
Straucharten:
2 x v. 60-100;
1,3 Stk./m2
Scheibe
Liguster
Weißdorn
Hainbuche
Hainrose
Hornveilchen
Salweide
- Obstbaumhochstämme (Hochstamm, 3 x v. Stk. 6-8 auf stark wachsender Unterlage) am östlichen Rand des Baugebietes (Verwendung von bewährten regionalen Sorten von Apfel, Birne, Kirschen, aus regionalen Baumschulen) entlang der Fußwege im Baugebiet.
- Eichen (Quercus robur und Quercus petraea) (Lugens regis) als Hochstamm 3 x v. Stk. 14-16 am nördlichen Rand des Baugebietes mit Pflanzabstand 10-15 m.
3.2.2 Durchgrünung des Wohngebietes
Das Wohngebiet ist mit Bäumen erster und zweiter Ordnung entlang der Erschließungs- elemente zu durchgrünen.
- Obstbaumhochstämme (Hochstamm, 3 x v. Stk. 6-8 auf mittelstark wachsender Unterlage) entlang der Fußwege im Baugebiet (Verwendung von bewährten Sorten aus regionalen Baumschulen).
- Spitzahornhochstämme (Hochstamm, 3 x v. Stk. 14-16) entlang der Erschließungsstraßen und an den Wohnhäusern. Die Baumscheibe ist auf mindestens 5 m² unversiegelt zu halten.
3.2.3 Pflanzungen in Privatgärten
Pro Grundstück ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen (Verwendung von lokalisierten bewährten Sorten aus regionalen Baumschulen).
Fremdländische Pflanzen und Nadelgehölze (z. B. Thuja, Schneitzypressen) sind als Abgrenzung zur freien Landschaft nicht zulässig (mit Ausnahme nach Süden, da keine freie Landschaft).
Der südliche Baugebietrand ist mit einer 1-reihigen Hecke zu bepflanzen:
- Bäume: Heister 3 x v. 200-250; Pflanzung 1 Stück pro 10 m Länge der Hecke
Feldahorn
Spiräe
Vogelkirsche
Prunus avium als Hochstamm 3 x v. Stk. 12/14
- Sträucher 2 x v. 60-100; Pflanzung 2 Stück pro 1 m Länge der Hecke
Liguster
Weißdorn
Crataegus monogyna
Hornveilchen
Hainrose
Corylus avellana
Corylus sanguinea

Grünordnungs-Empfehlungen:

- Fassadenbegrünung:
Eine Fassadenbegrünung wird für mindestens eine Wandfläche an den Gebäuden empfohlen.
Selbsthaftende Arten:
(Auswahl)
Efeu
Wilder Wein
Kletterhortensie
Hydrangea petiolaris
Arten mit Kletterhilfe:
(Auswahl)
Glyzine
Hopfen
Wilder Wein
Kletterrosen
Clematis
Wisteria sinensis
Humulus lupulus, Engelmanni
Parthenocissus vitacea
diverse Arten und Sorten
Arten und Sorten

D. Immissionsschutz Festsetzungen

- Viertel um den Immissionsort 11
In Schlafzimmern sind Schallschutzelemente mit schalldämmender Befüllung vorzusehen. Der Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (siehe DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") sicherzustellen.
- Viertel um den Immissionsort 12
Im gekennzeichneten Gebiet ist die Grundrissgestaltung derart zu realisieren, dass offene Fenster von Schlafzimmern nur nach Süden und Osten zugelassen werden. Bei Anordnung der Schlafzimmern nach West- oder Nordseite sind Schallschutzelemente mit schalldämmender Befüllung vorzusehen. Der Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (siehe DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") sicherzustellen.
- Viertel um den Immissionsort 13
Im gekennzeichneten Gebiet ist die Grundrissgestaltung derart zu realisieren, dass offene Fenster von Schlafzimmern nur nach Süden und Osten zugelassen werden. Bei Anordnung der Schlafzimmern nach West- oder Nordseite sind Schallschutzelemente mit schalldämmender Befüllung vorzusehen. Der Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (siehe DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") sicherzustellen.
- Viertel um den Immissionsort 15
Im gekennzeichneten Gebiet ist die Grundrissgestaltung derart zu realisieren, dass offene Fenster von Schlafzimmern nur nach Süden und Osten zugelassen werden. Bei Anordnung der Schlafzimmern nach West- oder Nordseite sind Schallschutzelemente mit schalldämmender Befüllung vorzusehen. Der Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (siehe DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") sicherzustellen.

E. Hinweise

- Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundzüge des Bodenschutzes zu achten. Das bedeutet:
- getrennte Lagerung des befestigten Oberbodens in niedrigen Mieten, Wiedereinbau im Bereich des Privatgeländes oder in Ackerflächen durch Aufbringen einer max. 30 cm dicken Schutz-
- Einbau der Überschussmassen nur an dafür genehmigten Standorten, bevorzugt für notwendige Auffüllungen in anderen Baugebieten.
- Bei den durch Planzeichen festgelegten zu pflanzenden Bäumen ist eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionellen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume bleibt bindend.

- Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Kann das Oberflächenwasser mit oftartigen Stoffen in Berührung kommen (z. B. Waschlager), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- Gegenüber dem Straßenbaustrahler können keine Ansprüche aus Lärm- und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
- Im Bereich von Spielplätzen wird auf die Pflanzung giftiger Arten verzichtet.
- Als Straßenbeleuchtung sollen nur Lampen mit der Bezeichnung Na35W oder gleichwertig auf das Leuchtmittel bezogen verwendet werden.

III. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Marktbreit hat in seiner Sitzung am 11.02.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Ohrenberg“ nach § 13 BAUGB zu ändern.
Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Ohrenberg“ wurde gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB am 27.06.2008 öffentlich bekannt gemacht.
Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BAUGB in der Zeit vom 14.06.2008 bis 04.07.2008 beteiligt.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB in der Zeit vom 04.06.2008 bis 04.07.2008 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Marktbreit hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.08.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.08.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BAUGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Marktbreit, den _____ Hegwein 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BAUGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ohrenberg“ in Kraft getreten.

Marktbreit, den _____ Hegwein 1. Bürgermeister

PLANVERFASSER
NEUHAFTSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„OHRENBURG“

ARCHITEKTURBÜRO
WERNER
HAASE
POSTFACH 140
97768 KARLSSTADT
J. ECHTER STR. 69
TEL. 09321 9262-0
FAX 09321 9262-10
e-mail: info@arch-haase-karlsstadt.de

Stadt Marktbreit
Landkreis Kitzingen

Nr.	Art der Änderung	Datum
5		
4		
3		
2	technische Berichtigungen in Plan und Begründung	11.08.2008

1. Änderung des Bebauungsplans
„Ohrenberg“

bearbeitet:	GR/AM	14.04.2008
Projekt - Nr.:	08-014	M 1 : 1.000

Architekturbüro Werner Haase
Landkreis Kitzingen
Rauensfeld 16, 97318 Kitzingen
Tel. 09321 9262-0, Fax 09321 9262-10
www.arch-haase.de