



### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nicht jedoch die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (II) zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet beträgt 0,4; die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

Bezüglich der Höheneinstellung wird die Traufhöhe talseitig auf max. 6,00 m und bergseitig auf max. 3,50 m beschränkt. Gemessen wird vom natürlichen Gelände oder von der seitens der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche.

#### 3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im Planungsgebiet werden eine Einzelhausbebauung sowie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

Für die Abstandsregelung gilt die seitens der Stadt Marktbreit aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlassene „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 28.01.2021, die am 01.02.2021 in Kraft getreten ist.

#### 4. Stellplätze / Garagen

Im Planungsgebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Es muss ein Stauraum von 3,50 m eingehalten werden. Er kann aufgrund der Hanglage mit Zustimmung der Stadt verringert werden.

Bei Garagen, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, kann im Hanggelände die vorgeschriebene Firsthöhe von max. 2,75 m talseitig gering höchstens bis 3,75 m überschritten werden. Vor der Garage ist unter Berücksichtigung des Geländes eine Rampe vorzusehen.

### Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Umformstation
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### Ausgleichsmaßnahmen

- Ausgleichsfläche lt. Ökokonto der Stadt Marktbreit
- der 4. Änderung des Bebauungsplans "Mühlsteige" zuzuordnende Teilfläche
- Maßnahmen lt. Ökokonto: Vollständiger Nutzungsverzicht; Sukzession

### Zeichnerische Hinweise

- Waldfläche (bestehender Laubwald)

### Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II	Art der Nutzung	Geschosszahl
0,4	0,8	GRZ	GFZ
	o	Bauweise	Bauweise

### 5. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücks nicht widersprechen und dem Nutzungszweck des Grundstücks selbst dienen.

### 6. Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Ganz allgemein gelten für das Planungsgebiet folgende grünordnerische Festsetzungen:

- die nicht überbauten Flächen des wohnlich genutzten Grundstücks sind zu begrünen
- Einfahrten und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden, z.B. mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen o.ä.

Der erforderliche Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem außerhalb des Planungsgebiets gelegenen, im Ökokonto der Stadt Marktbreit verzeichneten Grundstück Fl.Nr. 690 der Gemarkung Gnodstadt durchzuführen. Hiervon wird eine Teilfläche von 700 qm der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ zugeordnet. Als Maßnahme ist auf dieser Teilfläche gemäß Verzeichnis im Ökokonto durchzuführen: vollständiger Nutzungsverzicht, Sukzession.

### 7. Gestalterische Festsetzungen

Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Pultdächer bei den Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Die Dachneigung liegt zwischen 22° - 52°.

Dachgauben sind nur ab 40° zulässig. Die Länge der Dachgaube darf höchstens 40% der Firstlänge betragen.

Die Sockelhöhe darf bergseits max. 0,50 m und talseits max. 1,20 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände oder von der seitens der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zur Oberkante Keller - Rohbaudecke.

Die Kniestockhöhe darf bei geneigtem Dach max. 0,25 m betragen, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette.

Auf- und Abgrabungen vom natürlichen Gelände dürfen max. 0,80 m betragen, ausgehend vom natürlichen Gelände.

Einfriedungen dürfen 1,30 m Höhe, Sockelmauern 0,60 m Höhe nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig, bei Anordnung an der seitlichen und hinteren Grenze nur bei Hinterpflanzung zulässig.

### 8. Artenschutz

#### Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

##### Schonende Bauausführung

- Baufeldbeschränkung: Die Gehölzrodung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. Natriumdampfhochdrucklampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Fledermäusen und Vögeln: Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung

- Fällen der Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode der Vögel und außerhalb möglicher Quartiernutzung von Fledermäusen (Winterquartiere können ausgeschlossen werden) - ausschließlich zwischen Oktober und Ende Februar. Bei Fällen zu einem anderen Zeitpunkt müssen Vogelbruten oder eine Quartiernutzung durch Fledermäuse fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

### Textliche Hinweise

#### Wasserabfluss

Niederschlagswasser von Dächern soll nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Marktbreit hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ in der Fassung vom 09.11.2018 fand in der Zeit vom 11.02.2019 bis einschließlich 13.03.2019 statt. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit eingesehen werden.

#### Beteiligung der Behörden

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ in der Fassung vom 09.11.2018 benachrichtigt und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

#### Satzungsbeschluss

Die Stadt Marktbreit hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.04.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 11.03.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Marktbreit, den .....

(Siegel) Harald Kopp, 1. Bürgermeister

#### Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 11.03.2021 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

(Siegel) Harald Kopp, 1. Bürgermeister

#### Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marktbreit wurde für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ am ..... im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

(Siegel) Harald Kopp, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN "Mühlsteige" 4. Änderung STADT MARKTBREIT

LANDKREIS KITZINGEN  
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

M : 1.000 aufgestellt: 17.12.2018  
Fassung vom: 09.11.2018  
red. geändert: 11.03.2021

H | W | P büro für  
städtebau & architektur  
Holl Wieden Partnerschaft  
Architekten und Stadtplaner  
Ludwigstraße 22D-97070 Würzburg  
Telefon 0931/41998-3  
Telefax 0931/41998-45  
buero@holl-wieden.de, www.holl-wieden.de

Würzburg, den .....