

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

a) durch Planzeichen

b) durch Text

1. Grenze des Änderungsbereiches
2. Grenze rechtskräftiger Bebauungsplan "Geißlinger Weg I"
3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise
4. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
5. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
6. öffentliche Grünflächen
7. private Grünflächen
8. öffentliche Straßenverkehrsflächen
9. öffentliche Verkehrsflächen/Gehwege (Pflaster)
10. öffentliche Parkplätze (versickerungsfähige Oberfläche)
11. landwirtschaftlicher Weg
12. Straßenbegrenzungslinie
13. offene Bauweise
14. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
15. Geschäftsfächenzahl max. zulässig
16. Grundflächenzahl max. zulässig
17. Baugrenze
18. II Bebauung: maximal 2 Vollgeschosse zulässig
19. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
20. Graben/ Mulde
21. Bäume anpflanzen
22. Sträucher anpflanzen
23. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. text: Festsetzungen Pkt. 6.1)
24. Spielplatz

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Haustyp A
Die zulässige Wandhöhe darf max. 3,60 m betragen ab OK Rohdecke im EG bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Dachhaut. Die OK Rohdecke im EG darf max. 0,20m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen OK Rohdecke ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (bzw. Fußweg) im Bereich der Grundstückszufahrt (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt/ angrenzende Erschließungsstraße (bzw. Fußweg)).
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss (EG+DG) auszubilden ist.

2.2 Haustyp B
Die zulässige Wandhöhe darf max. 6,50 m betragen ab OK Rohdecke im EG bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Dachhaut. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (bzw. Fußweg) im Bereich der Grundstückszufahrt (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt/ angrenzende Erschließungsstraße (bzw. Fußweg)).
Die OK Rohdecke im EG darf max. 0,20m über dem Bezugspunkt liegen.
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als Obergeschoss (EG+OG) auszubilden ist.

3. Gestaltung
3.1 Für die Gestaltung der Bebauung im gesamten Änderungsbereich gelten die Festsetzungen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan "Geißlinger Weg I" unter den technischen Festsetzungen II B Punkte 4.3 bis 4.7 (Dächer), 5.1 bis 5.2 (Fassaden), 6.1 bis 6.2 (Gassen und Stellplätze) sowie 7.1 bis 7.4 (Einfriedungen) für das MD-neu getroffen wurden.
4. Baugesche
Baugesche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.
5. Grünordnung für öffentliche und private Grünflächen und private Grundstücksflächen
5.1 Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privatgrundstücken sind Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, Fußwege etc. soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdrückfähigem Belag anzulegen (z.B. weitflugiges Rasenplaster, Schotterrasen, Spurpflasterung).
5.2 Die festgesetzten Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche anzulegen.

5.3 Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und auf den Stellplätzen
- Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Je 4 neu angelegter PKW-Stellplätze ist ein großkröniger Laubbbaum zu pflanzen.
- Das bestehende naturnahe Regenrückhaltebecken ist zu erhalten und durch mind. 1x jährliche Mahd zu pflegen.
- Die zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehene, öffentliche Grünfläche am RRB ist, soweit noch nicht geschehen, mit einer extensiven, krautreichen Saatgutmischung (Verwendung von autochthonem Saatgut) anzusäen und mit Laub- oder Obstbaumhochstämme (s. Planzeichen) zu bepflanzen.
- Alle weiteren, nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden öffentlichen Grünflächen sind mit einer extensiven blütenreichen Saatgutmischung (bspw. Bienehweide) zu begrünen.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Bebautes auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansäen sind durch die Stadt Marktbreit durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsäen zu ersetzen.

5.4 Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen und den privaten Grundstücksflächen
Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
Die auf den privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Randbegrünung) dargestellte lockere Pflanzung einer Hecke ist 2 bis 3-reihig auszuführen.
Die für Rückhaltung und Versickerung von im Geltungsbereich anfallendem unverschmutzten Niederschlagswasser (Dachwasser) festgesetzten privaten Grünflächen sind als Mulde auszubilden und als Magerrasen zu entwickeln.
- Je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung), je 100 m² eine Strauchgruppe anzupflanzen. Die durch Planzeichen dargestellten Pflanzgebote auf privaten Grundstücken werden angesetzt.
- Es sind straßenbegleitend Laubbauhochstämme zur Begrünung des öffentlichen Straßenraums auf Privatgrund im Abstand von 15 m anzupflanzen. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten und den endgültigen Grundstückszuschneiden. Es ist möglichst eine einheitliche Baumart zu wählen.
- Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung wie beispielsweise die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

5.5 Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen und den privaten Grundstücksflächen
Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumsorten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen als Abgrenzung zur freien Landschaft und auf öffentlichen Grünflächen ist unzulässig. Zur Verwendung empfohlene Arten werden in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

5.6 Mindestqualität für die Baumpflanzungen werden festgesetzt:
- Laubbau, H 3xv, STU 16-18 cm (Einzelpflanzung, Stellplätze)
- Laubbau, H 3xv, STU 14-16 cm (Bau- und Gehölzgruppen)
- Obstbaum, Hochstamm, Stammfummung 10-12 cm
- Heister, 2x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200 cm
- Straucher, verpflanzter Strauch 3-5 Triebe 40-60 cm / 60-100 cm
Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

5.7 Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturrecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefründig gelockert.
Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z-0.Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB)

6.1 Dem Bebauungsplan wird als Fläche und Maßnahme zum Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB eine stadtteilige Teiffäche aus dem Okokonto/Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Marktbreit außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.

6.2 Entwicklungsziel, das voraussichtlichen Kosten, Pflanzschemata und Pflanzliste ergeben sich aus dem Maßnahmenplan zum Ausgleichsflächenkonzept / Okokonto der Stadt Marktbreit vom 25.08.2005.
- Nutzungsexpansivierung und Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz im Bereich der Obstbaumhochstände
- ergänzende Heckeneinzäunungen in den Randbereichen
- extensive Pflege durch Mahd mit Abriss des Mähgutes
Der Mahnungsplan Blatt 3.3 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

6.3 Die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der fertigbautechnischen Erschließung umzusetzen.

6.4 Die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden auf den Ausgleichsflächen ist unzulässig.

6.5 Die Einfriedung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

6.6 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege der Ausgleichsfläche obliegt der Stadt Marktbreit.

6.7 Maßnahmen zum Artenschutz
Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind:
- bauvorberettende Maßnahmen vor Baufeldfreimachung, Abschneiden von Oberboden und Entfernen der Vegetation sowie das etwaige Zurückschneiden/Entfernen von Einzelbäumen im Umfeld außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) durchzuführen;
- Baustelleneinrichtung mit Lager- und Verkehrsflächen ist nur innerhalb des Geltungsbereichs zulässig;

II. Hinweise

a) durch Planzeichen

1. vorhandene Grundstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. aufgehobene Grundstücksgrenzen
4. Flurstücknummer
5. Maßangabe in Meter
6. Höhenlinie

b) durch Text

1. Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
2. Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,3 m einzuhalten (vgl. DVW Regelwerk, Arbeitsplatz GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).
3. Sofern belasteter Boden bei Baumaßnahmen angetroffen wird, ist dieser ordnungsgemäß unter Einschaltung der Rechtsbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes, zu verwerfen bzw. zu entsorgen.
4. Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich erwünscht.
5. Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenalterkümmern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalforschung und -erhaltung und unverändert zu lassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
6. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturrecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefründig gelockert.
Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z-0.Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

7. Hinweise zur Pflanzverwendung, Bepflanzung:
Für die Bepflanzung wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen, bspw.:
Feldahorn Acer campestre
Kornelkirsche Cornus mas
Walnuss Juglans regia
Vogelkirsche Prunus avium
Wildbirne Pyrus communis
Eberesche, Vogelbeere Sorbus aucuparia
Speierling Sorbus domestica
Elbeere Sorbus terminalis
Roter Hartriegel Corylus sanguinea
Haselnuss Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Liguster Ligustrum vulgare
Schlehe Prunus spinosa
Faulbaum Rhamnus frangula
Hundsrose Rosa canina
Feldrose Rosa arvensis
Bibernellrose Rosa pimpinellifolia
Weinrose Rosa rugosa
Wölfiger Schneeball Viburnum lantana

Für die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und entlang von Erschließungsstraßen wird die Verwendung mittler- und kleinkröniger Laub- oder Obstbaumhochstämme (als Zierformen) empfohlen:
Acer campestre in Sorten Feldahorn
Acer monspessulanum Französischer Ahorn
Acer platanoides „Columnaris“ Säulen-Spitzzahorn
Acer rubrum in Sorten Rotahorn
Aesculus x carnea „Briotii“ Rote Rosskastanie
Carpinus betulus „Fastigiata“ Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus „Franz Fontaine“ Säulen-Hainbuche
Crataegus „Carrierei“ Apfelkirsche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus cerasifera in Sorten Zierkirsche
Prunus x Schmittelei Zierkirsche
Prunus corymbosa in Sorten Chinesische Wildbirne
Prunus communis in Sorten Gemeine Birne
Prunus persica Scharlich-Kirsche
Sorbus aucuparia „Fastigata“ Säulen-Eberesche
Sorbus domestica Speierling

Obstbaumhochstämme; bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung alter, ortstypischer Sorten.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit möglichen Belästigungen jeglicher Art (z.B. Güllédung, Pflanzenschutzmaßnahmen) durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes "Geißlinger Weg I", wird der den Änderungsbereich betreffende Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant und ist auf den vorliegenden Geltungsbereich nicht mehr anwendbar.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Marktbreit/Ortsteil Gnödstadt hat in seiner Sitzung am 11.08.2014 beschlossen, den Bebauungsplan "Geißlinger Weg I" im Ortsteil Gnödstadt zu ändern.
Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 09.09.2014 öffentlich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2014 hat vom 10.09.2014 bis zum 10.10.2014 stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2014 hat vom 10.09.2014 bis zum 10.10.2014 stattgefunden.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2015 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 24.07.2015 bis zum 24.08.2015 beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.07.2015 bis zum 24.08.2015 öffentlich ausgelegt.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2016 mit Begründung wurden in der Zeit vom 13.04.2016 bis zum 13.05.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Stadt Marktbreit hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Marktbreit, den 13.07.2016
Hegwein, 1. Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 (3) Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermann Einsicht im Rathaus der Stadt Marktbreit, Marktstraße 4, 97340 Marktbreit während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen (§ 44 (5), § 214 und § 215 (2) BauGB).
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Geißlinger Weg 1" ist damit in Kraft getreten.
Marktbreit, den
Hegwein, 1. Bürgermeister

1. Änderung und Erweiterung BEBAUUNGSPLAN "Geißlinger Weg 1"

Stadt: Marktbreit/ OT Gnödstadt
Landkreis: Kitzingen

aufgestellt:
03.07.2014
geändert:
09.03.2015
15.02.2016

Horn Ingenieure GmbH & Co. KG
Am Steinert 14
97246 Eibelstadt
Tel.: 09303/981093-0
Fax: 09303/981093-19
in Zusammenarbeit mit
arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner
Steigweg 24, 97318 Kitzingen, www.arc-gruen.de

Übersichtslageplan M 1:10.000
Änderungsbereich
N
S
O
W

Maßstab 1 : 1.000