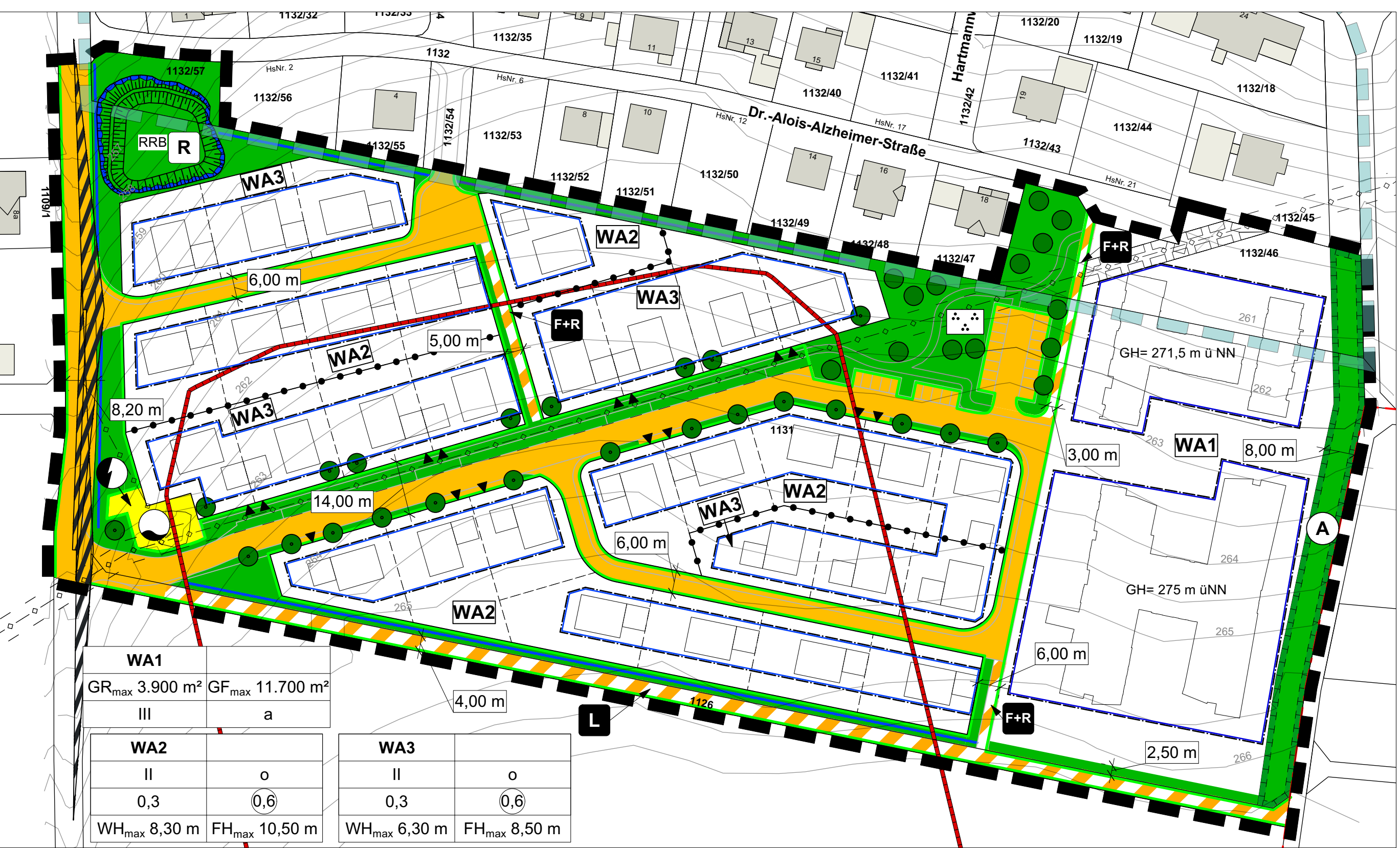


Stadt Marktbreit - Bebauungsplan "Ohrenberg II" - Verfahren nach § 13b BauGB



Zeichnerische Festsetzungen - nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

| | |
|---|--|
| | Geltungsbereich |
| | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit bspw. Nummer |
| 0,3 | maximal zulässige Grundflächenzahl |
| GR _{max} 3.900 m ² | maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern |
| 0,6 | maximal zulässige Geschossflächenzahl |
| GF _{max} 11.700 m ² | maximal zulässige Geschossfläche in Quadratmetern |
| II | bspw. maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen |
| GH _{max} 275 m ü. NN | bspw. maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normal Null |
| WH _{max} 6,30 m | bspw. maximal zulässige Wandhöhe in Metern |
| FH _{max} 8,50 m | bspw. maximal zulässige Firsthöhe in Metern |

| | |
|---|---|
| o | Offene Bauweise |
| a | Abweichende Bauweise |
| | Baugrenze |
| | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg |
| | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher landwirtschaftlicher Weg |
| | Einfahrt |
| | Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität |
| | Fläche für Versorgungsanlagen: Wasser |
| | öffentliche Grünfläche: Parkanlage |
| | öffentliche Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün |
| | öffentliche Grünfläche: Regenwasserbewirtschaftung |
| | Fläche für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltebecken |
| | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) |
| | Pflanzgebot: Baum mit Standortbindung |
| | Pflanzgebot: Baum ohne Standortbindung |
| | unterirdische Fernwasserleitung mit 3 m Schutzstreifen beidseits der Leitungssachse |
| | Leitungsrecht zugunsten der Fernwasserversorgung Franken |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |

Zeichnerische Hinweise

| | |
|------|--|
| | Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Ohrenberg" |
| | Gemeindegrenze |
| | bestehendes Gebäude |
| | vorgeschlagene Bebauung |
| | bestehende Grundstücksgrenze |
| | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 1126 | Flurstücksnummer (z. B. Nr. 1126) |
| | bspw. Bemaßung |
| | Bodendenkmal |
| | Graben |
| | Straßenraum- und Verkehrsflächenaufteilung |
| 262 | Höhenlinie mit bspw. Höhenangaben in Metern über Normal Null |
| | Böschung |
| | Sichtdreieck |

Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2 und WA3) nach § 4 BauNVO. Die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

WA1
Die max. festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf "Normal-Null" und ist dementsprechend in Metern über Normal-Null (m ü. NN) festgesetzt. Sie definiert massive Bauteile in ihrer städtebaulichen Maximalhöhe und darf lediglich durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen, wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Lüftungsschächte etc. überschritten werden und max. 3,00 m die Gebäudeoberkante überragen.

WA2
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und der Oberkante der Dachhaut am First (geneigte Dächer).

Bei Eckgrundstücken ist jeweils die nördlich angrenzende Erschließungsstraße ausschlaggebend.

WA3
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und der Oberkante der Dachhaut am First (geneigte Dächer).

Bei Eckgrundstücken ist jeweils die südlich angrenzende Erschließungsstraße ausschlaggebend.

3. Bauweise, Abstandsflächen und Baugrenzen

Im WA1 wird abweichende Bauweise festgesetzt; zulässig sind auch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Baukörperlänge von mehr als 50 m.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. Für die Bemessung der Wandhöhe i. S. d. Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und 2 BayBO ist das natürliche Gelände maßgeblich.

Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m.

Garagen und Carports, sowie Nebengebäude mit einer Grundfläche von mehr als 8 m² sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Geländegestaltung

4.1 Aufschüttungen, Abgrabungen

Im WA1 sind Aufschüttungen bis maximal 1,75 m gegenüber dem natürlichen Gelände, Abgrabungen bis maximal 3,25 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Im WA2 sind Aufschüttungen bis maximal 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände, Abgrabungen bis maximal 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Im WA3 sind Aufschüttungen bis maximal 0,80 m gegenüber dem natürlichen Gelände, Abgrabungen bis maximal 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche: Regenwasserbewirtschaftung (Regenrückhaltebecken) sind Aufschüttungen bis maximal 3,20 m gegenüber dem natürlichen Gelände, Abgrabungen bis maximal 3,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

4.2 Stützmauern, Böschungen

Höhenunterschiede sind dem ursprünglichen Gelände bzw. dem durch die Erschließung vorgegebenen Gelände durch flach geneigte Böschungen i. d. R. auf dem eigenen Grundstück mit einer max. Neigung von 1 : 2 anzupassen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des künftigen Seniorenheimes (WA1) bis zu einer maximalen Höhe von 2 m gestattet. Aus optischen und ökologischen Gründen wird die Ausführung der Stützmauern als Trockenmauern mit Muschelkalk empfohlen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachgestaltung

Im WA1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 12 - 20 Grad zulässig. Daneben sind Flachdächer für untergeordnete oder gegenüber der Hauptfassade zurückgesetzte Gebäudeteile zulässig, der Anteil von Flachdächern darf jedoch maximal 20 % der gesamten Dachfläche betragen.

Im WA2 und WA3 sind die Dächer mit nicht glänzenden Dacheindeckungsmaterialien einzudecken oder zu begrünen, ausgenommen sind Photovoltaik- und Solaranlagen. Starke Kontraste und eine grelle Farbgebung sind unzulässig. Zulässige Farben der Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene und graue Farbtöne.

Im WA2 und WA3 sind Gauen ab einer Dachneigung von 38 Grad zulässig mit einer max. Einzelbreite von 1/5 der Gebäuelänge und einer Gesamtbreite von 2/5 der Gebäuelänge. Der Abstand der Gauen zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.

5.2 Garagen / Carports / Nebengebäude / Stellplätze

Im WA2 und WA3 beträgt die maximale Wandhöhe für Garagen / Carports und Nebengebäude 3,00 m gemessen an der Fassade an der von West nach Ost verlaufenden Straßenseite.

Im WA2 und WA3 sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5.3 Einfriedungen

Im WA1

sind Einfriedungen auf notwendige Bereiche (z. B. Demenzgarten, Retentionsflächen mit steilen Ufern, oberhalb von Stützmauern) zu beschränken, mit einer maximalen Höhe von 1,60 m. Entlang der westlich angrenzenden öffentlichen Flächen ist die Verwendung eines Maschendrahtzaunes unzulässig. Bei Verwendung von Maschendrahtzaun muss dieser mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden, sofern er nicht durch die Festsetzung der angrenzenden Begrünung schon hinterpflanzt ist. Oberhalb von Stützmauern entlang der Grenze ist aus Sicherheitsgründen bzw. als Absturzsicherung zu oder von öffentlichen Flächen eine dauerhafte Einfriedung vorzusehen und zu erhalten.

Im WA2 / WA3

sind Einfriedungen wie folgt zulässig:

- zum öffentlichen Straßenraum (Straßen und Fußwege) als Hecken, als Holzlattenzaun mit senkrechter Lattung (Lattenabstand entspricht mind. der Lattenbreite) oder hinterpflanzte Stabgitterzäune (vgl. Artenliste),
- zwischen den Baugrundstücken sind zusätzlich Maschendrahtzäune zulässig,
- zu den öffentlichen Grünflächen sind ebenfalls zusätzlich Maschendrahtzäune zulässig, diese sind jedoch zwingend zu hinterpflanzen (vgl. Artenliste),
- die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt allseitig 1,30 m

Im Geltungsbereich

sind Gabionen, Mauern und andere bauliche Sichtschutzelemente sowie Sockelmauern grundsätzlich unzulässig. Alle Einfriedungen sind sockellos, mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen um Kleintieren den Durchschlupf zu gewähren.

Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen beispielsweise mit Planen oder

Stoffen und die Verwendung von Gabionen sind unzulässig. Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja und Kirschlorbeer) als Hecken für die Einfriedung ist unzulässig.

5.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorschriften nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen bebauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserunfallfähig zu belassen oder herzustellen und zu begründen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen, wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen, sofern eine Versickerung abhängig vom Baugrund möglich ist. Der Umfang der befestigten Flächen ist auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze / Carports in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

6. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaffunktion bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der Schallimmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Hönberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

7. Grünordnung

7.1 private Grundstücke

WA1

Je 150 m² Grünfläche ist 1 Laubbaum mit Mindestgröße HST 3 xv 18-20 zu pflanzen. Die Auswahl der Baumarten wird dem Eigentümer überlassen. Sie ist jedoch nach den örtlichen Standortbedingungen und unter Berücksichtigung klimatischer Veränderungen vorzunehmen. Heimische Laubgehölze sind zu bevorzugen. Nadelgehölze sind unzulässig.

Bei Anlagen des ruhenden Verkehrs ist pro 8 PKW-Stellplätze 1 Laubbaum mit Mindestgröße HST 3 xv 18-20 zu pflanzen. Flächen des ruhenden Verkehrs sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen, sofern der Baugrund eine Versickerung auf der Fläche zulässt.

WA2 / WA3

Auf der Nordseite entlang der Haupteinfriedungsstraße gilt für acht im Plan dargestellte standortgebundene Baumpflanzungen auf Privatgrund folgendes Pflanzgebot:

Sorbus domestica - Speierling, Pflanzqualität HST 3xv mDb 18-20

Alternativ kann in den Gärten am dargestellten Standort auch ein Obstbaumhochstamm in gleicher Pflanzqualität gewählt werden.

Ansonsten ist pro Grundstück mindestens ein Laubbaum und / oder Obstbaum als Hochstamm, in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt mit mind. 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen. Das gilt auch (zusätzlich) für die an der Nordseite der Haupteinfriedungsstraße liegenden acht Grundstücke, für die ein Pflanzgebot besteht. Für dauerhafte Pflege und Unterhaltung hat der Grundstückbesitzer entsprechend Sorge zu tragen.

7.2 öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Eingrünung des Baugebietes naturnah und mit überwiegend heimischen und standortgerechten Pflanzarten anzulegen.

Äußere Eingrünung

Entwässerungsgräben für Oberflächenwasser sind mit einer Wildblumensaum-Ansaat zu begrünen und einmal pro Jahr zu mähen. Der 8 m breite Grünstreifen entlang der östlichen Baugebietsgrenze (Ausgleichsfläche) dient der Eingrünung des Baugebietes zur Feldflur hin und der Ableitung des Oberflächenwassers. Wegseitig (Ostseite) ist ein mind. 2,50 m breiter Streifen als Graben für Oberflächenwasser anzulegen und durch jährlich einmalige Mahd zu unterhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. Die verbleibende ca. 5,50 m breite Fläche ist als freiwachsende zwei-dreieihige Hecke mit einer lockeren Pflanzdichte von pro 3 m² 1 heimischer Laubstrauch mit Mindestgröße 2xv oB 60-100 anzulegen und zu unterhalten. Pro 150 m² Grünfläche ist außerdem 1 Laubbaum mit Mindestgröße HST 3xv 18-20 zu pflanzen. Als bodenbedeckende Krautschicht zwischen den Gehölzen ist die Ansaat eines Wildblumenmischungs vorzunehmen, die extensiv gepflegt wird. Das bedeutet keine Düngung und Verzicht auf Anwendung von jeglichen Pflanzenschutzmitteln sowie eine einmalige Mahd pro Jahr inkl. Abräumung des Materials.

Innere Eingrünung

Entlang der Haupteinfriedungsstraßen sind öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen, teilweise mit Standortbindung, vorgesehen. Für die standortgebundenen Baumpflanzungen ist eine Leitbaumart aus dem Pflanzgebot auszuwählen, ansonsten gilt eine gemischte Verwendung.

Pflanzgebot:

| | |
|---------------------|--|
| Acer campestre | Feld-Ahorn, Pflanzqualität HST 3xv mDb 18-20 |
| Acer monspessulanum | Burgen-Ahorn, Pflanzqualität HST 3xv mDb 18-20 |
| Carpinus betulus | Hainbuche, Pflanzqualität HST 3xv mDb 18-20 |
| Juglans regia | Walnuss, Pflanzqualität HST 3xv mDb 18-20 |
| Prunus avium | Vogelkirsche, Pflanzqualität HST 3xv mDb 18-20 |
| Sorbus torminalis | Elsbeere, Pflanzqualität HST 3xv mDb 18-20 |
| Tilia cordata | Winter-Linde, Pflanzqualität HST 3xv mDb 18-20 |

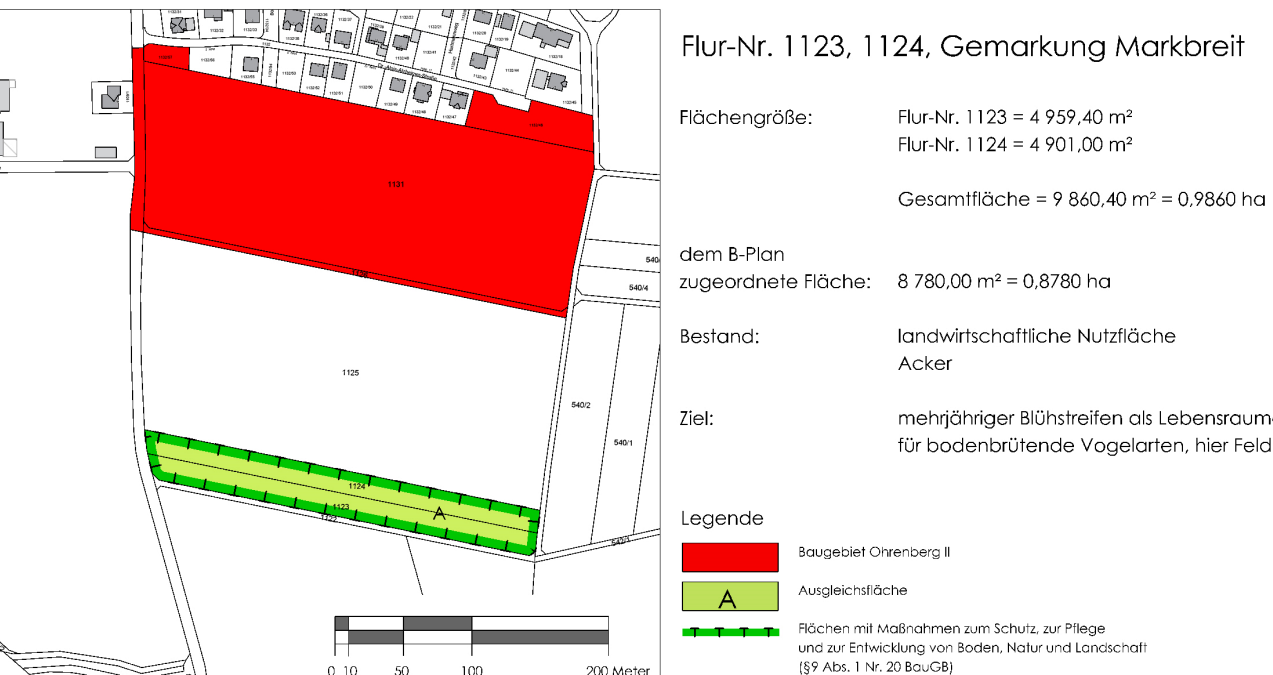
Die Bauminself im Straßenraum sind mit einer Wildblumenmischung (z. B. Verkehrsinselmischung) anzusäen. Größere zusammenhängende Grünflächen sind mit einer ausdauernden und aus einheimischen Arten bestehenden Blumenwiesenmischung (Regiosaatgut) anzusäen und durch zweimalige Mahd zu pflegen. Wenn möglich, sollten die einzelnen Flächen zu unterschiedlichen Zeiten gemäht werden. Grünflächen mit Benutzerdruck (z. B. bespielte Flächen) sind mit einer belastbaren Blumenkräuterrasenansaat anzulegen und können 4-6 mal jährlich gemäht werden.

Schutzstreifen der Fernwasserversorgung

Im festgesetzten Schutzstreifen der Fernwasserleitung ist keine tiefwurzelnde Bepflanzung zulässig. Eine Flächenversiegelung ist hier nur im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrten und für Fußwege in gepflasterter oder wassergebundener Ausführung zulässig.

7.3 Ausgleichsfläche für den Artenschutz (Lebensraumverlust Feldlerche)

Als Lebensraumsatz für die Feldlerche (siehe auch Begründung und Anlage zur Begründung "Artenschutzrechtliche Stellungnahme") wird die Anlage von mind. 8.780 m² Blühstreifen auf Fl. Nr. 1123 und 1124 festgesetzt. Die Flächen sind mit einer mehrjährigen überwiegend aus heimischen Arten bestehenden Blühmischung anzusäen und nach spätestens 5 Jahren zu erneuern. Der Blühstreifen muss nicht gemäht werden. Eine Mahd kann erfolgen, sollte dann aber nur alle 1-2 Jahre sowie anschnittsweise und im zeitigen Frühjahr vorgesehen werden. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit der Erschließung umzusetzen.



8. Denkmalschutz

Die Errichtung der Straße sowie eine Bebauung im WA2 und WA3 sind erst nach einer Ausgrabung des Bodendenkmals zulässig.

Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Bodendenkmal Nr. 208954 (Attennummer D-6-6326-0228, Vernechte jüngeraltenezeitliche Viereckschanze). Vor Beginn der Bauarbeiten bzw. Erdarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Gem. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Ver- und Entsorgungsleitungen, Leitungsrechte

Durch den Geltungsbereich verläuft eine Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken. Zu dieser Leitung sind beidseitig der Leitungssachse Schutzabstände von mindestens 3 m einzuhalten.

Das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ist zu beachten.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

3. Immissionsschutz

Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel vom 13.08.2018 ermittelt. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden tagsüber eingehalten, nachts im gesamten Plangebiet überschritten.

Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 bzw. gleichwertigen alternativen Verfahren im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsstellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

4. Entwässerung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Marktbreit in der aktuellen Fassung ist zu beachten. Hiernach darf von privaten Grundstücken kein Regenwasser in die öffentliche und Schutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Regenwasser ist entweder in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten oder auf den Privatgrundstücken zu nutzen und zu versickern (§ 14 EWG).

Fremdwasser (z. B. Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser, auch aus Außeneinzugsgebieten) darf nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließen. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENWG) oder zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOS) müssen erfüllt werden.

Bei Planungen von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser (geplante Regenwasserrückhaltung) sind die einschlägigen Regelwerke (insbesondere: DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", A 138, A 117) zu beachten.

Falls keine Erlaubnisfreiheit besteht, sind vor der Erschließung für die berührten wasserrechtlichen Tatbestände die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen mit den entsprechenden Nachweisen zu beantragen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser, gesammelt auf unbeschichteten Metalldächern, ist bei Dachflächen ≥ 50 m² ohne Behandlungsmaßnahmen wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Der Verwendung von Kupfer- und Zinkblech als Dacheindeckungen kann nur mit entsprechender Beschichtung zugestimmt werden.

5. Brandschutz

Im Rahmen der Baumaßnahme sind die Vorhaben der DIN 14090 zu Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.

Bei der baulichen Ausführung der Zufahrten für Einsatzfahrzeuge wird auf den Art. 5 BayBO hingewiesen.

Auf die maximal zulässige Gebäudehöhe für den Nachweis des ersten und zweiten Flucht- und Rettungsweges nach Art. 31 Abs. 3 BayBO wird hingewiesen. Hier ist im Einzelfall die zuständige Feuerwehr im Rahmen der Baunachweisführung (Brandschutznachweis) auf Leistungsfähigkeit und Ausrüstungsumfang zu bewerten.

6. Grünordnung

Pflanzgruben innerhalb befestigter Flächen (Parkplätze, Zufahrten, Pflasterflächen) sollten nach den Empfehlungen der Baumpflanzungen der RFL mit ausreichend großer Pflanzgrube und Baumsubstrat bzw. den Baugrundverhältnissen angepasst hergestellt werden (mind. 12 m² bzw. 16 m² Fläche im Untergrund vorsehen). Es wird außerdem empfohlen, die Entwässerung der Parkplätze in die angrenzenden Grünstreifen vorzusehen, sofern dies technisch machbar ist. Dies ist insbesondere dann angeraten wenn keine ausreichende Versickerung in den Baugrund erfolgen kann und somit Oberflächenwasser über die Fläche verteilt versickert bzw. verdunstet werden kann.

Der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung oder soweit möglich durch Oberflächenmulden im Gelände sowie die Sammlung desseligen zur eigenen Nutzung wird empfohlen. Ebenso wird eine Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas empfohlen.

7. Grundwasserschutz

Auf § 5 Abs. 1 WHG wird verwiesen. Hiernach sind insbesondere nachteilige Veränderungen der Gewässerereigenschaften zu verhindern, Wasser soll sparsam verwendet werden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts soll erhalten bleiben.

Bei hohen Grundwasserständen sind für Unterkerkungen Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (z. B. wasserdicke Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Der Bau von Zisternen wird grundsätzlich empfohlen.

8. Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Sollten diese dennoch angetroffen werden, sind diese nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Gewässers in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren.

9. Geländeauffüllungen

Geplante Geländeauffüllungen sind nur mit Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte nach § 12 BBodSchV nicht überschreitet, zulässig. Dies ist gegenüber dem Landratsamt Kitzingen nachzuweisen.

Verfahrensvermerke

1) Der Stadtrat der Stadt Marktbreit hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 08.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 27.09.2018 wurden die Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Zeit vom 20.02.2019 bis 22.03.2019, sowie erneut i. d. Fassung vom 28.06.2021 gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.08.2021 bis 30.09.2021 beteiligt.

3) Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 27.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Zeit vom 20.02.2019 bis 22.03.2019, sowie erneut i. d. Fassung vom 28.06.2021 gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.08.2021 bis 30.09.2021 öffentlich ausgelegt.

4) Die Stadt Marktbreit hat mit Beschluss vom 22.12.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. Fassung vom 28.06.2021, red. geändert am 13.12.2021 als Satzung beschlossen.

5) Ausgefertigt

Marktbreit, den 27.12.2021.....

(Siegel) (H. Kopp, 1. Bürgermeister)

6) Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Marktbreit, den

(Siegel) (H. Kopp, 1. Bürgermeister)

Rechtliche Hinweise

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen

| | |
|--------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist |
| BayBO | Bayerische Bauordnung i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 24.07.2020 (GVBl. S. 381) |
| PlanZV | Planzeichenverordnung i. d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 |