

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2 GRZ 0,35 Grundflächenzahl maximal zulässig (hier 0,35)
1.3 WH_max maximal zulässige Wandhöhe (hier max. 6,50 m)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Baugrenze
2.2 offene Bauweise
2.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
3.2 Straßenbegrenzungslinie
3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Wirtschaftsweg)
3.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.2 Bereich CEF- und Ausgleichsmaßnahmen

- 5.3 Pflanzung Hochstamm
5.4 Erhaltung Hochstamm

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne (§ 9 Abs. 7 BauGB)
6.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
6.4 0° - 45° zulässige Dachneigung
6.5 Regenrutsche / Regenwassermulde (schematische Darstellung)
6.6 Errichtung Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
6.7 Ausgewählter Beurteilungspegel Tag
6.8 Ausgewählter Beurteilungspegel Nacht

B Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Höhe und Höheinstellung der Gebäude
Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand. Als unterer Bezugspunkt dient der höchste Punkt der Straße entlang der Grundstücksgrenze. Bei Doppelhäusern ist ein höhermäßiger Versatz entsprechend des Längsgeländes der angrenzenden Straße zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen
Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports außerhalb der Baugrenze ist auf den zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Eine Errichtung von sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist zu versickern oder in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser ist dem Regenrückhalteystem zuzuführen. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 4.1 Gebäudegestaltung
Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegler Materialien.
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen 4.2 Dachgestaltung
4.2.1 Zulässig ist eine Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 45° zur Waagerechten. Die zulässige Dachneigung für Garagen sowie sonstige Nebenanlagen beträgt maximal 30°.

- 4.2.2 Dachdeckung
Zulässig sind Dachdeckungen in den Farben rot bis braunrot sowie anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegler Materialien auf Dächern sind unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig.

- 4.2.3 In die Dachfläche eingelassene Terrassen oder sonstige Dachanschnitte sind nicht zulässig.

- 4.2.4 Dachgauben dürfen an einer Dachneigung von 32° und steller errichtet werden. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenanlage zulässig. Die Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,00 m betragen.

4.3 Stellplatzanzweih

Auf dem jeweiligen Grundstück sind 1,7 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

4.4 Belagwahl auf privaten Grundstücken

Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Oeko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt.

4.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind in sockelloser Bauweise mit einer max. Höhe von 1,40 m an der Straßenfront zulässig.

4.6 Geländeveränderungen

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 1,50 m zulässig. Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m. Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher auszuführen. Zum Nachbargrundstück ist Übergangslösung anzuschließen.

C Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgendes festgesetzt:

- Entlang der Erschließungsstraße sind auf den Baugrundstücken Alleebäume zu pflanzen (Mindestqualität 4xv, Stammumfang 16-18 cm, aus extra weitem Stand, mit geradem durchgehenden Leittrieb)
Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist an geeigneter Stelle pro 350 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum (Alleebäume können angerechnet werden) zu pflanzen. Pro Baugrundstück muss eine Mindestmenge von 2 Stk. hochstämmigen Bäumen erreicht werden. (Mindestqualität H. 3xv, 16-18).
Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

2. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Baumstandorte ohne Standortbindung, gemäß Planzeichnung, innerhalb öffentlicher Flächen (Mindestqualität H. 3xv, 16-18)
Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten
Ansätzen sind mit autochthonen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.
Blühwiese (50% Blumenkörbchen, 50% Gräser)
Pflege: 1-2 schürige Mahd
Mahdverzicht zwischen Anfang März und Mitte Juni
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide

3. Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. auszuwählen:

- Bäume: Acer campestre, Acer platanoides, Betula pendula, Carpinus betulus, Prunus avium, Quercus robur subsp. robur, Sorbus aria, Sorbus torminalis, Tilia cordata, Felix-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hängebirke, Hartriegel, Vogelkirsche, Steil-Eiche, Gewöhnliche Mehlbeere, Elsbeere, Winterlinde, Kornelkirsche, Hainleite, Haselnuss, Zweiflügler Weißdorn, Eingrifflicher Weißdorn, Europäische Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Liguster, Schlehe, Rote Johannisbeere, Stachelbeere, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Viburnum opulus

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.
Sofort Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1, Süddeutsches Hügel-Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden.

Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetsche)
Siehe Sortenliste: „Empfehlenswerte Sorten für Streubst. in Maintanken“ des Landschaftspflegeverband Würzburg und Streubst Maintanken. Quelle: http://www.laendliche.landwirtschaft.de
Die Ansaat der Flächen muss mit standortgerechten Saatgutmischungen aus dem Herkunftsbereich 11 Süddeutsches Bergland (autochthon) erfolgen.

D Artenschutz

1. Baufeldbeschränkung

- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen.

2. Erhaltung / Schutzmaßnahmen

- Festgesetzte Ausgleichsflächen sind von baulichen Anlagen und Versiegelung freizuhalten und wenn nötig gegen Beeinträchtigungen zu schützen.
Zum Erhalt festgesetzte Bereiche/Strukturen sind gemäß den Regeln der Technik zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

3. Herstellen von Vegetationsstrukturen im Plangebiet:

- Als Randbegrenzung des Baugebietes wird eine Baumpflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Grünordnung festgesetzt.
Verwendung von standortgerechtem und autochthonem Saatgut sowie extensive Pflege in den Ausgleichsflächen gem. Grünordnung.

4. Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse:

- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
Zulässig ist ausschließlich eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Die Lampengehäuse müssen oben und an den Seiten geschlossen sein. Eine Aufheizung ist bis max. 60 °C zulässig. Die Abstrahlung ist in einem Winkel von max. 50° nach unten zu richten und nicht auf Waldstrukturen. Die zu verwendenden LED-Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen - geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe von Lichtmasten ist auf max. 3 m zu beschränken.

5. Vermeidungsmaßnahmen Vögel:

- Das Entfernen der vorhandenen Vegetation und das Roden von Bäumen ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn, zulässig. Eine Schwarzkrähe ist bis zum Baubeginn zu erhalten.
Für das Entfernen der Vegetation oder das Roden von Bäumen zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch Brutende Vogelarten ausschließt.
Die Verwendung spiegler oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

6. Vermeidungsmaßnahmen Zauneidechsen:

- Das Baufeld ist von benachbarten Zauneidechsenlebensräumen mittels eines Amphibienzäuns (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) abzugrenzen. Von der Eingriffsstelle her sollen die Zäune übersteiger sein (Schragstellen des Zauns um 45° oder alle 10 m Aufschüttung eines kleinen Erdwalls, der bis an die Zaunoberkante reicht). Der Zaun ist bis Beendigung der Bauarbeiten regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

- Ausbringung von sonnenexponierten Baumstäben und Totholzhaufen (in den Grund absenken) für die Thermoregulation (2 Stk.).

7. CEF-Maßnahme Bodenbrüter (auf 0,5 ha der Fl.Nr. 4519):

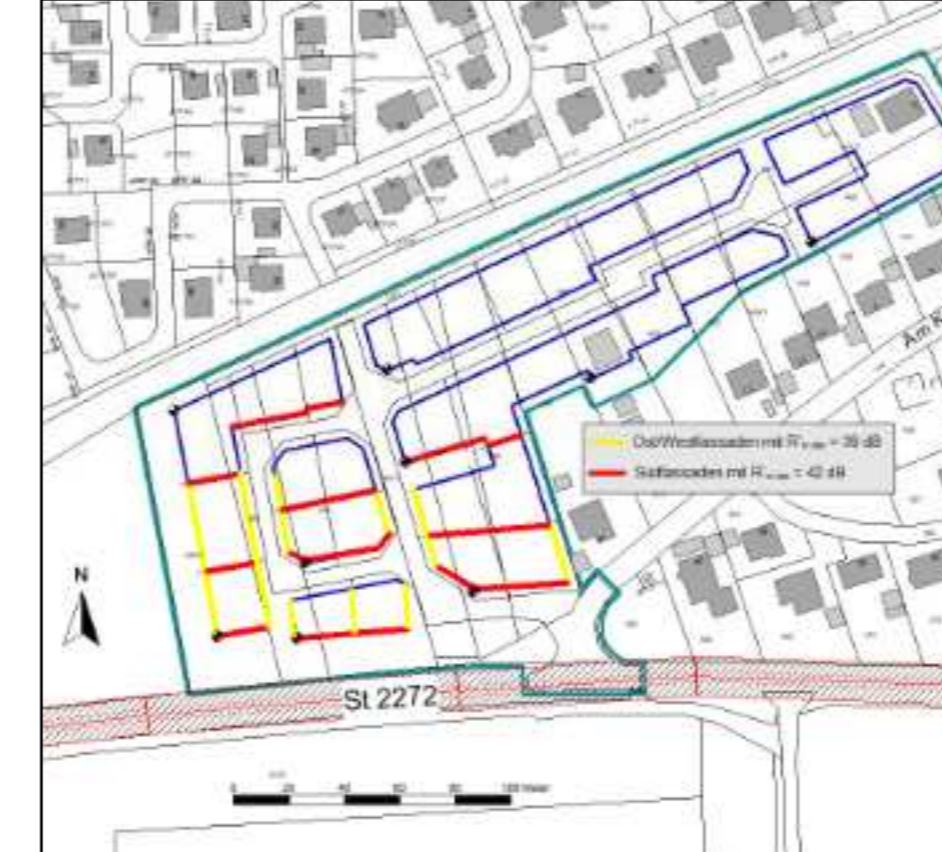
Verhältnis 1/3 Blüh-, Brach- und Getreidestreifen:

- Blüh- und Brachestreifen:
Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegründenden Brachestreifen (je 10-15 m breit, Verhältnis 50:50, jährlich umgebrochen, etwa 100 m lang)
Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine chemische Unkrautbekämpfung
Standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft
Lückige Aussaat/Erhalt von Rohbodenstellen
Flächenwechsel frühestens nach 2 Jahren
Keine Bewirtschaftungsgänge (inkl. Befahren der Fläche) oder Pflege vom 15.03. bis 15.06, eines Jahres
Mühen der Fläche ist untersagt

- Wintergetreide:
Streifen mit Wintergetreide (10-15 m breit)
Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
Unterräumen von mechanischer Unkrautbekämpfung
Rotation spätestens alle drei Jahre
Bewirtschaftungsrufe von 15.03. bis 15.07
Dreifacher Saatreihenabstand mind. 30 cm / Lückige Aussaat / Erhalt von Rohbodenstellen

E Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- Für Außenflächen von Aufenthaltsräumen an Südfassaden, an denen Beurteilungspegel am Tag von > 65 dB(A) oder in der Nacht von > 45 dB(A) vorliegen, ist ein bewertetes resultierendes Mindestschalldämmmaß von R_w,res = 42 dB einzuhalten.
Für Außenflächen von Aufenthaltsräumen an Ost- und Westfassaden, an denen Beurteilungspegel am Tag von > 58 dB(A) oder in der Nacht von > 48 dB(A) vorliegen, ist ein bewertetes resultierendes Mindestschalldämmmaß von R_w,res = 39 dB einzuhalten.
Für die betroffenen Räume ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen, falls eine Belüftung über Fenster über die schallbegrenzte Nordseite nicht möglich ist.
Entlang der Linie für Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen (A 6.6) ist auf der gesamten Länge aus Gründen des Lärmschutzes eine mindestens 2,20 m hohe Mauer zu errichten. Diese darf mit der Außenfassade von Gebäuden kombiniert werden.
Bei den Grundstücken, die im Tageszeitraum Beurteilungspegel von > 55 dB(A) in 1,6 m Höhe über Gelände aufweisen (siehe Abbildungen 9 bis 12 der Anlage Schallgutachten), sind die Terrassen so anzuordnen, dass ein Aufenthalt im Schallschatten möglich ist.



F Nachrichtliche Übernahme

- 1. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (hier: Anbaubeschränkungszone Staatsstraße 2272)
2. Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (hier: Anbaubeschränkungszone Staatsstraße 2272)
3. freizuhaltendes Sichtdreieck St 2272
4. Bildstock, der dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5. Anzeigepflichtig

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufahrtsstelle an ihrer Fundstelle zu besetzen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art.8 Abs.1 BayDSchG).

Beim Auffinden von Bodendenkmalen ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 BayDSchG)

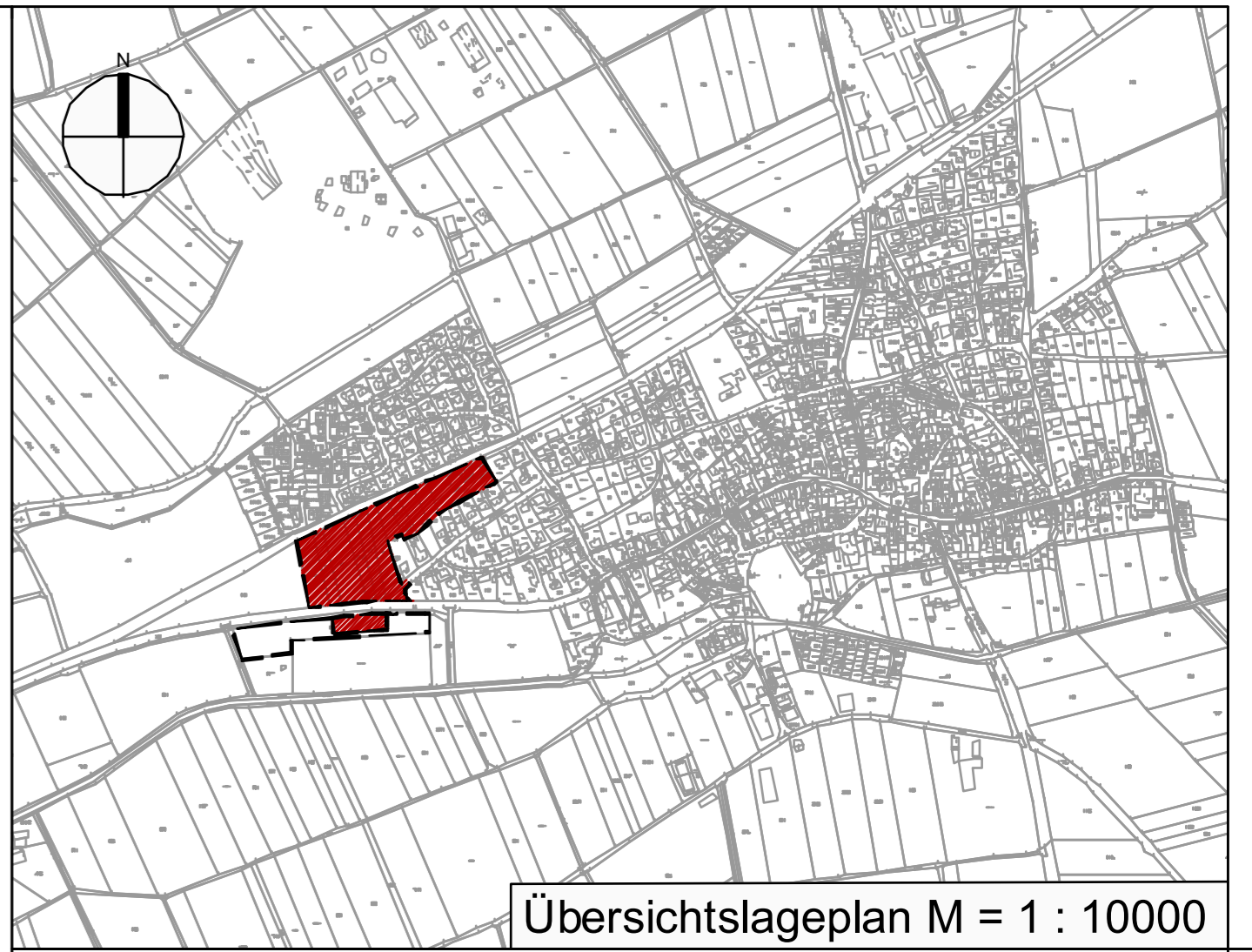
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen.

Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wieder verwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden kann, kann unter Beachtung des § 12 BayDSchV und der DIN 19731 ortsbewahrt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Bei den Verwertungsmöglichkeiten für darüber hinaus anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z. B. § 12 Bundesbodenschutzverordnung, Verfüllleitfaden, LAGA M 20 sowie DepV) zu beachten.

G Hinweise

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
2. Flurnummer
3. bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
4. Höhenschichtlinie gemäß Geländeaufnahme
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. bestehende Böschung
7. Gebüschlinie / Hecke
8. bestehender Baum
9. Nutzung auf Baugrenze
10. Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
11. Schichtenwasser
Das Einleiten von evtl. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in die Versickerungsanlagen, abzuleiten.
12. Landwirtschaftliche Immissionen
Angrenzend an die Wohnflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.
13. Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
14. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Baum-, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
15. In den Kanalananschluss ist ein Kontrollschacht auf dem jeweiligen Privatgrundstück gemäß Satzung des Marktes Großlangheim zu erstellen.
16. Anpflanzung folgender für Katzen stark und unangenehm riechende Pflanzen: Weidenröschen, Rosmarin, Lavendel und der Storchenschnabel sowie bewährte Sträucher: Brombeer- oder Himbeersträucher, Weißdorn, Kreuzdorn und Heckenrosen an den Grundstücksgrenzen entlang des Erdwegs und der westlichen Grünfläche.



Übersichtslageplan M = 1 : 10000

Verfahrensvermerke

- 1. Der Marktgemeinderat Großlangheim hat in der Sitzung vom 01.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kalkofen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf Bebauungsplanes in der Fassung vom geändert am wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom geändert am wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Der Markt Großlangheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Großlangheim, den (Siegel)
Stk. 1, Bürgermeister
7. Ausfertigung
Großlangheim, den (Siegel)
Stk. 1, Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Großlangheim, den (Siegel)
Stk. 1, Bürgermeister

Markt: Großlangheim, Kreis: Kitzingen



Bebauungsplan "Am Kalkofen"

VORENTWURF

Logo of Auktor INGENIEUR GmbH and contact information for Ing. Henrich, Rösser.

Bearbeitung: Henrich, Rösser; Prüfung: Roppel; Gro16-0002; Datum: 25.09.2023

Main site plan showing detailed layout, setbacks, and property boundaries. Includes a legend for building types and setbacks.

M = 1 : 1000