A) Festsetzungen

1. Gefungsgebiet

1.1 Grenze des Gefungsgebietes des Bebauungsplanes

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Für diesen Bebauungsplan wird festgesetzt:

2.1.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO mit Ausnahme der Regelung unter Ziffer 4.1.3 und 4.3.3.1 sind einzuhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt:

3.1.1 Teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

3.1.2 Teilweise als beschränktes Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.

3.1.2.1 In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO), Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

3.1.2.2 Im beschränkten Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO), Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

4. Oberbauorre Grundflächsiffche, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Baugrenze

4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.3 Bauweise

4.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.3.2 Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser

4.3.2.1 Hauptgebäude, die im Plan als Doppelhäuser dargestellt sind, sind vertikalen mit einheitlicher Dachgestaltung entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.

4.3.2.1.1 Anstelle eines Doppelhauses kann auch je ein Einzelhaus auf den für jeweils zwei Doppelhäusern vorgesehenen Grundstücken errichtet werden.

4.3.3 h

4.3.3.1 Besondere Bauweise.

Bei der besonderen Bauweise gilt:
Von angrenzenden Grenzständen können mit eingeschränkten Zwischenräumen, gleichgültig ob für Wohn- oder Nebennutzung, (z.B. Garagen, Stellplätze, Gartenhäuser, Gewächshäuser, etc.) die max. 7,00 m lang sind, Abstände nach Art. 6 BayBO eingehalten werden. Zugelassen sind für die Grenzbebauung seitlicher Sohlen-, Putz- und Fundamente, auch als Grundbalken. Die Grenzbebauung darf max. 40% betragen.

4.3.4 Zugelassen sind Hausgruppen

4.3.5 Zugelassen sind:
Erdgeschossige Bauweise, mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß, and/or Dachgeschoss, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sohlen- und Kniestockhöhe,
Dachneigung 28 – 47°
WD = 0,4; WH = 0,6
Konstruktive Mindestgrößen sind zu ausuchten, daß gemessen an der Außenwand an der Außenwand die seitenwinkel Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

Schematisches Beispiel:

4.3.6 Zugelassen ist alternativ zu der unter Ziffer 4) 4.3.5.1 oder Ziffer 4) 4.3.6.2 beschriebenen Bauweise:

4.3.6.1 Erdgeschossige Bauweise, mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß, and/or Dachgeschoss, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sohlen- und Kniestockhöhe,
Dachneigung 22 – 28° oder
Parkdach
Dachneigung 22 – 28°
WD = 0,4; WH = 0,6
(Vgl. Hierbei Ziffer 4) 4.3.6 und 4) 4.3.5)

Schematische Beispiele:

4.3.6.2 ED
E/D - oder zweigeschossige Bauweise, sofern erforder Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sohlenhöhe,
Dachneigung 22 – 28° oder
Parkdach
Dachneigung 22 – 28°
WD = 0,4; WH = 1,2
Konstruktive Mindestgrößen sind zu ausuchten, daß gemessen an der Außenwand an der Außenwand die seitenwinkel Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

Schematisches Beispiel:

4.3.7 ED
Zwingend zweigeschossige Bauweise, sofern E/D-, D/D- und ausgebautes Dachgeschoß, and/or Dachgeschoss, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sohlenhöhe,
Dachneigung 28 – 47°
WD = 0,4; WH = 1,2
Konstruktive Mindestgrößen sind zu ausuchten, daß gemessen an der Außenwand an der Außenwand die seitenwinkel Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

Schematisches Beispiel:

4.3.8 Für die unter Ziffer 4) 4.3.6.2 festgesetzte Bauweise ist eine max. traufseitige Wandhöhe von 5,50 m, eine max. Firsthöhe von 10 m zugelassen.

4.3.9 Als Wandhöhe gilt das Maß von der gemittelten Straßenoberkante im Mittel entlang des jeweiligen Grundstückes bis zum Schnittpunkt der Mand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Mand.

Wird bei der unter Ziffer 4) 4.3.6.2 festgesetzten Bauweise über dem Erdgeschoß ein "Mansardgeschoß" errichtet, müssen die Außenwände in diesem Geschoß unter Beachtung der unter Ziffer 4) 4.3.8 festgelegten Wand- und Firsthöhe mind. 2 m hoch sein.
Wird außer dem Erdgeschoß ein Dachgeschoß ohne das in Satz 1 genannte "Mansardgeschoß" (Dachterrasse) und eine außen liegende Erdgeschoß- und Dachgeschoßtreppe errichtet, sind traufseitige Wandhöhen bis zu 6,50 m zulässig. Die Wandhöhe ist dann von der Oberkante Rohdecke des Kellergeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand zu messen.

4.3.10 Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten.

4.3.11 Werden Doppel- oder Reihenhäuser errichtet, so sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4.3.12 Bei einer Dachneigung von 28° sind sichtbare und Schlagsparren zugelassen. Die Breite der Sichtsparren darf max. 0,20 m betragen und die Länge über Dachhaut maximal nicht mehr als 1,25 der Gebäudetiefe betragen.

4.3.13 A/B
Für die mit A und B gekennzeichneten Grundstücke gilt:
Schleppdächer dürfen nicht nur über Fenster, die an der Kopf- oder Giebelseite angeordnet sind, ausgeführt werden.

C
Für die mit C gekennzeichnete Grundstücke gilt:
Schleppdächer dürfen nicht nur über Fenster, die an Kopfseite angeordnet sind, ausgeführt werden.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten

5.1 S
Vorgesehene Flächen für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Abstellplätze.

5.2 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Abstellplätzen sind Sohle, Putz- und Fundamente, auch als Grundbalken zugelassen. Die Dachneigung darf max. 47° betragen.

5.3 Je Wohneinheit im Erdgeschoß oder im 1. Obergeschoß sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen.

5.4 Für jede weiterhinzige Wohneinheit im Dachgeschoß ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen.

5.5 Kellergeschoss sind nicht zugelassen.

5.6 Wintergärten sind zugelassen und dürfen nur über den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dachabdeckungen erhalten.

6. Gemeinbedarf

6.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit nachstehend vorgesehenen Gemeinbezeichnungen und Anlagen.

6.2 Soziales Zentrum überwiegende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

6.3 Ein- oder zweigeschossige Bauweise, sofern erforder Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, and/or Dachgeschoss, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sohlenhöhe,
Dachneigung 22 – 28° oder
Parkdach
Dachneigung 22 – 28°
WD = 0,4; WH = 0,6

7. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung.

7.2 Kinderspielplatz mit Begrünung (siehe auch Ziffer 7.3). Es werden saisonal giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten ausgeschlossen.

7.3 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher im Bereich des Kinderspielplatzes ohne Standortbindung.

7.4 Die Begrünung des Daches (siehe auch Ziffer 4) 10.2) erfolgt mit mehrwöchigen landschaftlichen Hackenkompositen in artenreicherBauer Anordnung.

8. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB) für private Flächen

8.1 Pflanzgebot für Gestaltung auf privaten Flächen mit einzelgen Gehölzen.

8.1.1 Auf den Grundstücken entlang einer Teiles der südlichen Baugrenzbegrenze sind entsprechend symbolischem Eintrag im Plan Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Deren Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze darf max. 5 m betragen.

8.1.2 Auf den Grundstücken soll je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach einer Standortwahl ein Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbaum, jeweils in Hochstammqualität, gepflanzt werden. Diese Bepflanzung soll durch mindestens 10 Laubsträucher ergänzt werden.

9. Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen

9.1 Pflanzvorschlag
Folgende Gehölze werden empfohlen:
Alle einheimischen heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Stein- und Steinobst, Weinäpfelsorte) und Beerensträucher.

Sowohl außer Obstgehölzen Blume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze und folgender Gehölzauswahl Verwendung finden.

Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Ingeborsche

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere

Sträucher: Hasel, Rotiger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Schwelde, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder

Pflanzempfehlung: Aus den standortheimischen Gehölzen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:

Hochstämme: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8/10 cm, 2 x verschult
Sträucher: Stammhöhe 80 – 200 cm
Hecken: 80 – 100 cm, 2 x verschult
Sträucher: 60 – 100 cm, 2 x verschult

9.2 Die Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen mit einzelnstehen Wuchsformen, wie z.B. Säulenkirschen, Scheinzypressen, Obst und Lebensbäumen, sowie das übrigen einheimischen Gehölzen ist nicht zulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Hecken, die auf der Nordseite des Grundstückes angelegt werden.

9.3 Neue Pflanzungen in unmittelbarer Nähmeiter sind nicht, dass nur in der Form zugelassen, daß die Bepflanzung entsprechend der empfohlenen Pflanzliste zum Ziele hin abgestuft werden muß. Hierbei muß der Abstand zum Ziele größer als die Endwuchshöhe der Pflanze sein.

10. Verkehrsflächen

10.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Benennung.

10.2 Bauabgrenzung der Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit einzelgen Standort.

10.3 Öffentlicher Weg

10.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

10.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

10.6 Schnitt entlang der Bestehde Kitzinger – Schwarzach HBF, das mit Aufwuchs und bauliches Anlagen die mehr als 1 m über die natürliche Geländeoberfläche ragen, freizuhalten ist.

10.7 Schnitten, die zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante der Straße, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

10.8 Öffentliche Parkfläche

10.9 Für die Grundstücke, die nur über die Straßen vorgesehenen Straßenverkehrsflächen erschlossen sind, ist für jedes dieser dem gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt, die durch die Bauherren bei der Anordnung der Grundstückszufahrten verbindlich zu berücksichtigen ist, zu gestatten. Der vorgesehene Straßenbaumbestände wird durch die Anordnung von max. Einfahrten von ca. 5,00 m berücksichtigt.
Der Mehrerschließungsbeitrag kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbunden werden.

10.10 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

11. Einfriedungen

11.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme der Weiße Marter sind grundsätzlich nicht zugelassen.
Sofern dennoch Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen errichtet werden, dürfen diese nur den Zäunen aus senkrechtstehenden Holzlatten max. 120 m hoch ausgeführt oder als lebende Hecken angelegt werden. Sockelmauern sind unzulässig. Straßenseitenabstand mindestens 0,50 m von den Grundstücksgrenzen zurückgesetzt werden.

12. Zulässige Ausführung der Gebäude

12.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen. Grundsätzlich sind ebenfalls zugelassen.

13. Gebäudeeinstellungen

13.1 Für die Gebäudestellung wird festgesetzt, daß die Giebelseite der Kellergeschoßdecke im Rohbau der Gebäude die Giebelseite der Straße im Mittel nicht mehr als 0,50 m überragen darf.

14. Flächen für Versorgungsanlagen

14.1 Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung.

14.2 Elektrizität (Umformerstation)

15. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

15.1 Ungefähre unterirdische Lage einer bestehenden Abwasserleitung.

16. Solarenergien

16.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

17. Grundwasserschutz

17.1 Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Sofern der Grundwasserstand in den Baugruben über der Kellersohle liegen, sind die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wannen zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1,00 m sollten berücksichtigt werden.

18. Flächen für Aufschüttungen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 17 BauGB)

18.1 Flächen für Aufschüttungen

18.2 Flächen für begrünten Sockel mit bis zu ca. 1,50 m Höhe, der vorgesehen ist, entlang der westlichen und einen Teiles der südlichen Baugrenzbegrenze sowie eines Teiles der nördlichen Baugrenzbegrenze als Hochwasserschutz vorzusehen.

18.3 Vorgesehen ist, soweit notwendig, die Weiße Marter bzw. die Dreimärkerstraße ca. 0,80 m, die Dreimärkerstraße ca. 0,40 m und die Straße im Planungsgebiet entsprechend. Soweit erforderlich sind durch Maßnahmen der Bevölkerung der Aufschüttungen zur freien Landschaft bzw. zu Nachbargrundstücken zu schaffen. Für erforderliche Aufschüttungen darf nur grundwasserunschädliches Material (Erdaushub) verwendet werden.

18.4 Alle grundsätzlich innerhalb des Planungsgebietes sind zulässigen. Die Aufführung der Grundstücke hat sich nach der jeweiligen Straßenhöhe zu richten. Soweit erforderlich, ist durch Maßnahmen der Bevölkerung der Aufschüttungen zur freien Landschaft bzw. zu Nachbargrundstücken zu schaffen. Für erforderliche Aufschüttungen darf nur grundwasserunschädliches Material (Erdaushub) verwendet werden.

19. Schutz vor Rauchgasbelästigungen

19.1 Um Rauchgasbelästigungen auszuschließen, muß vorgesehen sein Luftungsöffnung je Wohnraum (z.B. Fenster, Türen, ins Freie).

19.1.1 mind. 15,00 m von Kaminen für Feuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, entfernt sein.

19.1.2 mind. 6,00 m von Kaminen für Feuerungsanlagen, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, entfernt sein.

19.1.3 einen Meter niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen (Bezugspunkt ist die Lüftungsöffnung).

20. Gebäudeentwässerung

20.1 Die Niederschlagswässer sind, soweit technisch möglich, über Rückhaltebecken einer öffentlichen Kanalisation über ausreichend offenliegende Wasserrückhaltungen abzuleiten. (Hierbei über die Rückhaltebecken, Rückhaltevolumen) (Vgl. DIN 1986) ausführlicher ist.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermutete Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. 234 Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Wohngebäude

5. Vorhandene Nebengebäude

6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

6.1 Grundwasser
Das Anlegen von Grund-, Quell- oder Dränagewässer in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Es wird empfohlen:
- Die Befestigung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen der Versickerungsfähigkeit auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Die Belagsdecke für die Freiflächen primär auf die Verwendung versickerungsgeeigneter Beläge (Rasen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, Kies, Schotter, Splitt) auszurichten.
- Unversickerbare Oberflächenwasser (nach dem Hofflächen) nicht, wo Regenwasserversickerung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufzufangen oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern. Die Überfluß von Versickerungssystemen können an die Wischwassersammelsystem angeschlossen werden.

Für die Versickerungssysteme werden folgende Größen empfohlen:
Sammelbehälter: mind. 1,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Rigolen: mind. 1,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Sickerschächte: mind. 1,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche

6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ähnlichen Stoffen in Berührung kommen kann (Mineralöle, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6.4 Dränagen
Sickerschächte Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an das Abwasserkanal angeschlossen werden.
Ausgenommen Dränstränge sind in Bereich der Baugrube im Anlehnsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

7. Denkmalschutz

7.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern (bewegliche und unbewegliche Denkmäler). Sie sind der unteren Denkmalschutzbehörde für Kitz- und Kitzgemeinde oder dem Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg anzuzeigen. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8. Straßenverkehrsflächen geplant

8.1 Vorgesehenen Fahrbahnquerschnitt M = 1 : 200

Hauptverbindung Weiße Marter-Dreimärkerstraße / Sammelstraße Preisdorferstraße

Sammelstraße Weiße Marter-Zur Hirtwar/Langer Wasen, Zum Steinacker West, Zum Steinacker Ost

Anliegerstraße Zur Hirtwar

Anliegerstraße Zum Steinacker Ost, Zum Steinacker West, Zum Steinacker Ost, Hainaheweg, Zum Steinacker Ost, Hainaheweg, Zum Steinacker Ost, Hainaheweg