

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Mittelsetz II" wird festgesetzt:

WA–Gebiet Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die in Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:

§ 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes

§ 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO – Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

§ 4 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen

§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO – Gartenbaubetriebe

§ 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO – Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
WA–Gebiet	0,4	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	

3.0 Bauweise

3.1 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.

3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

4.3 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.

4.5 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Pult-, Flach-, Zelt- und Mansarddach zulässig.

5.2 Dachgauben (Dacherker) sind zulässig.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.

5.3 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zugelassen.

6.0 Einfriedungen der Baugrundstücke

6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

6.2 Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

Einfriedungen sind Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen. Eine geschlossene Einfriedung erlaubt überwiegend keine Durchsicht, wie z.B. Mauern, Holz- oder Kunststoffwände. Kleinere Sichtbereiche, wie Fenster oder Gitter in überwiegend geschlossenen Wänden, bleiben hierbei außer Betracht.

6.3 An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

7.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m bemessen.

7.2 Dachneigung:

Sattel- oder Walmdächer	20° – 48°
Pultdächer	10° – 38°
Flachdächer	0° – 10°
Zeltdächer	20° – 38°
Mansarddächer	20° – 70°

PFLANZSCHEMA A (Feldgehölz/Landschaftshecke)

Lx	Ps	Ps	Ps	Rc	Rc	Rc	Cs	Cs	Cs	Lx	Lx	
	Ps	Ps	Ca	Cs	Rc	Rc	Vi	Ca	Ca	Rc	Rc	Rc
Lv	Eu	Eu	Cs	Cs	Vi	Vi	Eu	Eu	Rc	Lv	Lv	

Länge: 15,0 m, Breite: 3,0 m, Pflanzabstand: 1,25 x 1,0 m

PFLANZLISTE I: Str., 2 x v, oB, Höhe: 60–100 cm

Sträucher:

Ca	Corylus avellana	Hasel
Co	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cs	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa canina	Hundsrose
Vi	Viburnum opulus	Schneeball

GEHÖLZARTENLISTE II: (heimische Arten)

BÄUME II. ORDNUNG

Hochstamm, 2 x v, mB, StU 8–10cm/12–14cm bzw.

Hochstamm, 3 x v, mB, StU 14–16cm/16–18cm

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Pyrus communis	Wild-Birne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Salix alba	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde

8.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

8.1 Schutz des Bodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischenzubegrünen.

8.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.

8.3 Rodungs- und Holzungsarbeiten

Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

8.4 Schutzmaßnahmen während der Bauzeit

Zum Erhalt vorhandener Gehölze im Baubereich sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 bzw. DIN 18920 zu beachten.

9.0 Hinweise

9.1 Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9.2 Altlasten

Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Boden-verunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge – staatliches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen.

9.3 Abwasserbeseitigung

Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans wird im Trennsystem entwässert.

Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Schmutz- oder Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Die DIN 1986-100 und die DIN EN 12056 sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Unverschmutztes Oberflächenwasser kann über den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Das DWA-Merkblatt M 153 ist zu beachten.

9.4 Landwirtschaft

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsemissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

9.5 Straßen und Wege

Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb der im Bebauungsplan erfassten öffentlichen Verkehrsflächen angelegt. Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Einbauten wie Stützkeil für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,60 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.

In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen sind nicht zulässig.

9.6 Luftwärmepumpen

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schallleistungspegel LWA < 55 dB(A)), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufzustellen.

9.7 Artenschutz

Das Abschieben von Baufeldern ist innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenbruten (Feldlerche) sind die Baufelder von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.

9.8 Baukräne

Das Aufstellen von Baukränen im Plangebiet ist mindestens 2 Wochen vorher bei der Regierung von Mittelfranken –Luftamt Nordbayern, Flughafenstr. 118, 90411 Nürnberg unter Angabe des Standorts, der max. Höhe über Grund und NN sowie der voraussichtlichen Standdauer anzuzeigen.

9.9 Schallimmissionsschutz

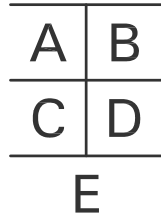
Siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplans "Mittelsetz II" – Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm des Ingenieurbüro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG vom 28.08.2018.

Auf den direkt hinter den Abschirmmaßnahmen liegenden Grundstücken (Bauparzellen 01 bis 07, 17) sind Aufschüttungen aufgrund der Sicherstellung der Wirksamkeit der Abschirmmaßnahmen nicht zulässig.

Innerhalb der Bauparzellen 01, 17 und 18 sind Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) im 1. Obergeschoss auf die der Straße abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Sollten dennoch innerhalb dieser Bauparzellen Ruheräume auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite vorgesehen sein, sind die Ruheräume im 1. Obergeschoss mit Fensteröffnungen auf den der Straße zugewandten Fassaden mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen ist gemäß DIN 4109 in ihrer zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (Bauabnahme) in Bayern eingeführten Fassung zu ermitteln.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone	
	A Art der baulichen Nutzung
	B Zahl der Vollgeschosse
	C Grundflächenzahl GRZ
	D Geschoßflächenzahl GFZ
	E Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

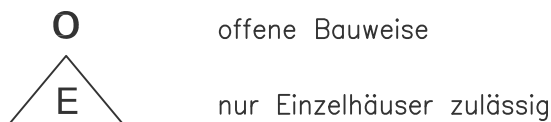
z. B. **II** Zahl der Vollgeschosse

z. B. **0,4** Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

z. B. **(0,8)** Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

3. Bauweise und Baugrenzen

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



----- Baugrenze – Die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist zulässig.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



———— Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—◇—◇—◇— Bestehende unterirdische Leitungen
Der Schutzzonenbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

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



Öffentliche Grünflächen

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 8 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)



Laubbäume I. Ordnung bzw. II. Ordnung (ohne Standortbindung)



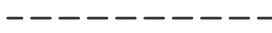
Feldgehölz gem. Pflanzschema A (ohne Standortbindung)

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nach § 9 Abs. 7 BauGB)



Geplante Grundstücksgrenze

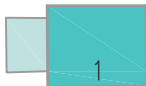


Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)



Absperrpfosten, Durchfahrt nur zulässig für
– Fahrzeuge des Unterhaltsdienstes
– Fahrzeuge der Feuerwehr
– Rettungsfahrzeuge

9.2 Hinweise



bestehende Neben- und Hauptgebäude

142/8

best. Flurstücksnummern



best. Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien alle 0,5m

Planstraße "A"

Straßenbezeichnung



Bauparzellennummer



best. Nadel- bzw. Laubbaum



Abmessungen der Sichtdreiecke bei 30 km/h

Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,8 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkante hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,8 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe auch Art. 26 BayStrWG).

Stadt Zeil am Main

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Mittelsetz II"

Die Stadt Zeil hat in der Sitzung vom 20.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Mittelsetz II" als Planungsvorhaben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 26.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2018 bis 04.06.2018 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2018 bis 04.06.2018 beteiligt.

Aufgrund des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert und ergänzt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 27.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.10.2018 bis 02.11.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.10.2018 bis 02.11.2018 erneut beteiligt.

Die Stadt Zeil hat mit Beschluss des Stadtrats vom 10.12.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2018 als Satzung beschlossen.

Zeil, den 11.12.2018

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Ausgefertigt

Zeil, den 11.12.2018

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 31.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Zeil, den _____.____._____

(Siegel)

.....
Bürgermeister