



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Die Art der baulichen Nutzung der 2. Änderung der Baugebietes „Mühlrain-Rabelsgrund-Stück“ wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)**
 Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschlossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Bauweise**
 - Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauform sind zugelassen: Einzelhäuser
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3 Wohnungen pro Wohngebäude
 - Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 7 BayBO wird nicht festgesetzt.
 - Zur Bedachung darf nur Material verwendet werden, dass nicht zu erhöhten Anforderungen gemäß Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, führt. Unbeschichtete Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen sind nicht zulässig.
- Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Bei der Farbgebung der Außenwände sind gedeckte Farben zu verwenden.
 - Dachneigung:
 Sattel- oder Walmdächer 20° - 48°
 Putzdächer 20° - 38°
 Flachdächer 0° - 7°
 Zeltdach 20° - 38°
 Mansarddach 20° - 70°
 - Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
 - Dachüberstände sind zulässig: traufseitig bis max. 0,50 m giebelseitig bis max. 0,30 m
 - Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von min. 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 3/5 der Gebäudebreite betragen.
- Höhenfestsetzungen (§9 Abs. 2 BauGB)**
 - 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.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
 - Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO sind unter Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze GaStellV, in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.
 - Pro Wohninheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 Stellplätze zu errichten. Der Stauraum vor Garagen bzw. Carports wird nicht angerechnet.
 - Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von min. 5,0 m zur Straße einzuhalten. Dieser Stauraum wird nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.
 - Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.
 - Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsarme, Baumstandorte sowie auf Ver- und Entsorgungsanlagen zu achten.
- Einfriedungen der Baugrundstücke (Art. 9 Abs. 2 BayBO)**
 - Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen, und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.
 - Einfriedungen parallel zur Fahrbahnkante sind mit einem Mindestabstand von 0,50 m zu diesen Fahrbahnkanten anzulegen, die Sichtfelder sind freizuhalten.
 - Stützmauern mit einer Höhe größer 0,80 m sind unzulässig.
- Hinweise**
 - 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 Verkehrsfläche angelegt. Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.
 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke unterirdische Einbauten wie Stützkeile 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 Straßenlampen 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.
 - Bodenfunde
 Art. 8 Abs. 1 DSchG:
 Wer Baudenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist 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 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 Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Abwasserbeseitigung**
 Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplanes ist im Mischsystem zu entwässern. Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in die Kanalsation ist nicht zulässig. Die DIN 1986-100 und die DIN EN 12056 sind zu beachten, ebenso wie die gemeindliche Entwässerungsatzung. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 des WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. mit Art. 15 BayWG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Haßberge, zu beantragen.
- Textliche Festsetzungen der Grünordnung**
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Tiere, Pflanzen, Biotope
 Naturschutzrelevante Strukturen wie der gehölzbestandene Hohlweg, verschiedene Einzelbäume und die Teilfläche eines Obstbaumgehölzes bleiben erhalten und werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB als zu erhaltender Bestand festgesetzt.
 - Landschaftsbild
 Die landschaftsprägende Struktur gehölzbestandener Hohlweg bleibt nahezu in seiner Gesamtheit erhalten. Darüber hinaus werden einige Einzelbäume sowie die Teilflächen eines Obstbaumgehölzes als zu erhaltender Bestand ausgewiesen. (Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB) und tragen daher dazu bei, dass der Gebietscharakter punktuell erhalten bleiben kann und das neue Baugebiete bereits über ein raumbildendes Strukturangebot an Grünflächen verfügt.
 - Öffentliche Grünflächen
 Das Plangebiet wird von einem bis zu 10 m breiten inneren Grünzug, dem gehölzbestandene Hohlweg, fast auf der ganzen Strecke in West-Ost-Richtung durchzogen. Damit wird der ökologisch und für das Landschaftsbild wertvollste Abschnitt dieser Struktur erhalten und auch zukünftig gebietsprägend sein. Die Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25b BauGB als öffentliche Grünfläche sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschl. eines 2,5 m breiten Unterhaltungsweges, der als Erd- oder Grasdweg ausgebildet wird.
 Darüber hinaus wird im Osten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB festgesetzt. In diese wird als Sichtschutzpflanzung zum nördlich angrenzenden privaten Bauplatz eine mit einem Obstbaumgehölz bestandene Böschung integriert. Diese wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b als zu erhaltender Bestand festgesetzt.
 Im Norden angrenzend an die dortige Erschließungsstraße wird eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB festgesetzt.
 - Pflanzgebote auf privaten Grundstücken
 Im Bereich der privaten Grundstücke ist zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugeländes in die Landschaft für die Grundstücke 4-7, 21, 22, 32, 33 festgesetzt auf einer Breite von 2-3 m zur freien Landschaft hin auf ca 50% der Länge der Einzelgrundstücke eine lockere Eingrünung bestehend aus Einzelbäumen im Wechsel mit lockeren Heckengruppen vorzunehmen. Darüber hinaus sind auf jedem Grundstück zwei Bäume als Hochstämme entsprechend der u. g. Liste zu pflanzen und zu erhalten.
 - Pflanzgebote
 Öffentlich und private Grünflächen
 Hochstämme 16-18 cm
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hain-Buche
 Fraxinus excelsior Esche
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Taucher 4-5 Triebe
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Haselnuss
 Corylus avellana Eingriffliger Weißdorn
 Crataegus monogyna Zweigriffliger Weißdorn
 Crataegus laevigata Liguster
 Ligustrum vulgare Schlehe
 Prunus spinosa Hunds-Rose
 Rosa canina Wolliger Schneeball
 Viburnum lantana
 Darüber hinaus sind heimische Sorten von Obstbäumen als Hochstämme zusätzlicher verwendbar.
 - Spielplatz
 Auf dem Spielplatz dürfen keine bewehrte oder giftige Pflanzen eingebracht werden.
 - Bodenschutz und Bodenarbeiten
 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. (DIN 18915/3) Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.
 - 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 entgegenprechen- auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rassenfuge, Rasengittersteine, Schotterrassen auszurichten.
 Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, dass tatsächlich nur nicht verunreinigtes Oberflächenwasser abgeleitet und versickert wird (siehe Merkblatt M 153; Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).
 - Rodungs- und Holzungsarbeiten
 Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BnatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vogel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - Schutzmaßnahmen während der Bauzeit
 Zum Erhalt vorgesehene Gehölze im Baubereich sind gemäß RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 zu schützen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone
- | | | | | |
|---------------------------|---|---|---|---|
| A | B | C | D | E |
| Art der baulichen Nutzung | | | | |
| Zahl der Vollgeschosse | | | | |
| Grundflächenzahl GRZ | | | | |
| Geschlossflächenzahl GFZ | | | | |
| Bauweise | | | | |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)**
 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
 0,8 Geschlossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
 II Zahl der Vollgeschosse
 - Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
 Private Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen
 Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) ohne Standortbindung
 Pflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung der Grundstücksgrenzen.
 zu erhaltende Bäume
 zu erhaltende Grünstrukturen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
 Spielplatz
 Bodenschutz und Bodenarbeiten
 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. (DIN 18915/3) Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.
 - Hinweise
 best. Neben- und Hauptgebäude
 gepl. Grundstücksgrenze
 best. Flurstücksnummern
 best. Flurstücksgrenzen
 best. Höhenschichtlinien
 best. Böschungen
 Bauparzellenummer

NR.	ÄNDERUNGSVERMERK	GEÄ.	NAME	GEPR.	NAME
0392	Fassung vom 18.07.2016	1	Begründung		
MASSSTAB:	Bebauungsplan	NAME:	Stadtbereich	DATUM:	März 16
1:1000		GEZ.	Pfaff		März 16
		GEPR.	Stadtbereich		April 16
VORHABEN: Stadt Zeil Stadtteil Krum Baugebiet "Mühlrain-Rabelsgrund-Stück"					
VORHABENSTRASSE: Stadt Zeil Marktplatz 8 97475 Zeil am Main		Ingenieurbüro Stuberbach Schloßberg 3 97486 Königshausen		Tel.: 09525/98293-0 Fax: 09525/98293-9 Mail: info@ise-ing.de	
LANDKREIS: Haßberge		DATUM: 18.04.2016 18.04.2016 18.07.2016		DATUM: 18.04.2016 18.04.2016 18.07.2016	

Stadt Zeil am Main Stadtteil Krum

Verfahrensvermerke zur 2.Änderung des Bebauungsplans "Mühlrain-Rabelsgrund-Stück" im Stadtteil Krum

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 01.02.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Mühlrain-Rabelsgrund-Stück" im Stadtteil Krum beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2016 bis 20.06.2016 öffentlich ausgelegt.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2016 bis 20.06.2016 beteiligt.

Die Stadt Zeil hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.07.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.07.2016 als Sitzung beschlossen.

Zeil, den

Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt

Zeil, den

Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 28.07.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplanplan ist damit in Kraft getreten.

Zeil, den

Bürgermeister (Siegel)