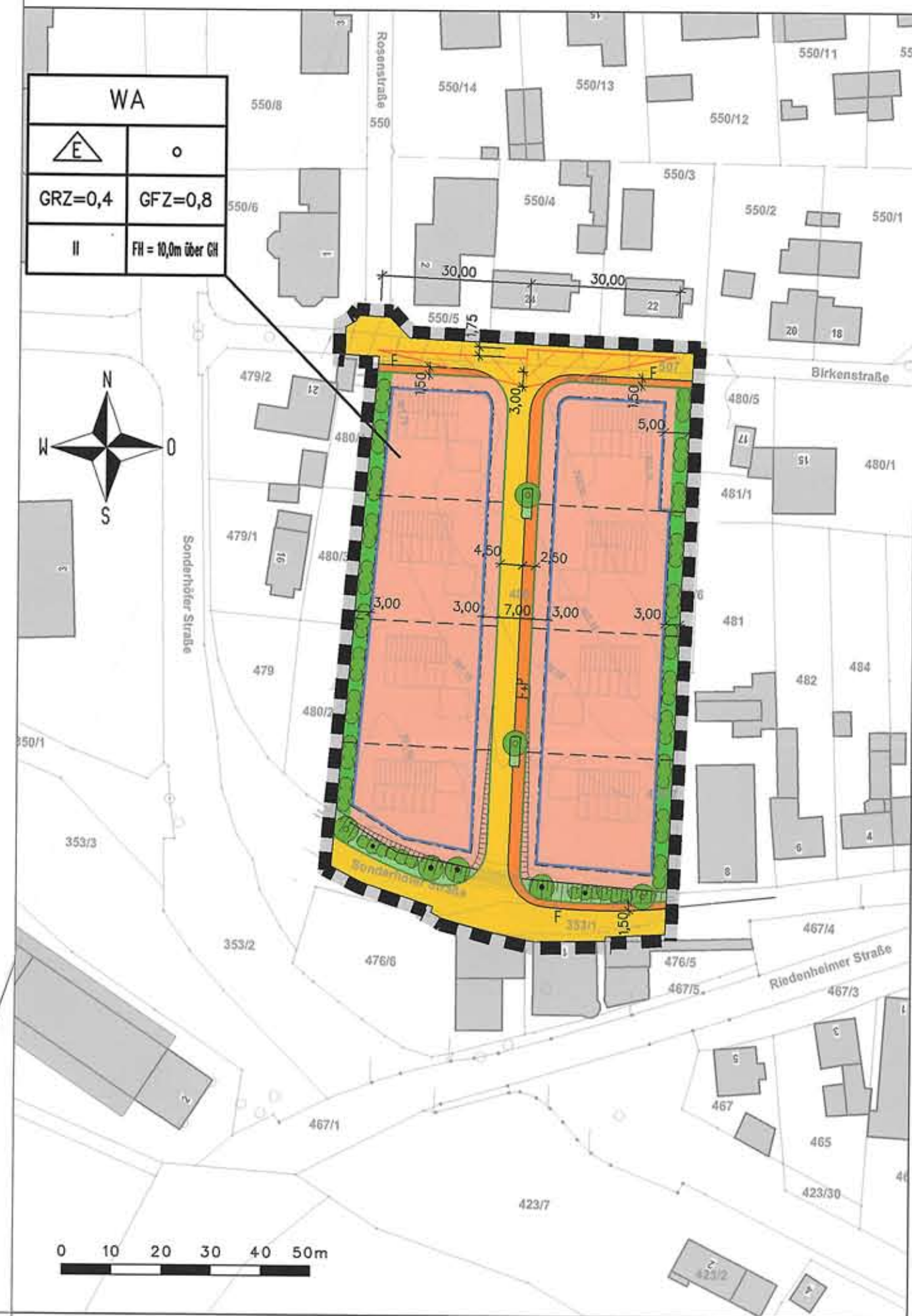


Markt Gelchshiem – BEBAUUNGSPLAN
"Alter Sportplatz"



FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB
UND ART. 81 BayBO

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Allgemeines Wohngebiet
	Öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
	Straßenverkehrsfläche mit Lage der Fußwege und Parkflächen
	Baugrenze
	Fußweg
	Öffentliche Parkflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse; hier max. 2 Vollgeschosse zulässig
	Grundflächenzahl; hier 0,4 max. zulässig
	Geschossflächenzahl; hier 0,8 max. zulässig
	Erhalt von Bäumen, Anzahl und Standorte nicht bindend
	Erhalt von Sträuchern, Anzahl und Standorte nicht bindend
	Firsthöhe; hier 10,0 m über Geländepunkt des natürlichen Geländes max. zulässig
	Flächen für Böschung
	Sichtfelder sind von Bebauung und Bewuchs, Einfriedungen oder Ähnlichem höher als 0,8 m über Straßenoberkante freizuhalten
	Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen, Anzahl und Standorte nicht bindend
	Pflanzgebot für die randliche Eingrünung, Anzahl und Standorte nicht bindend

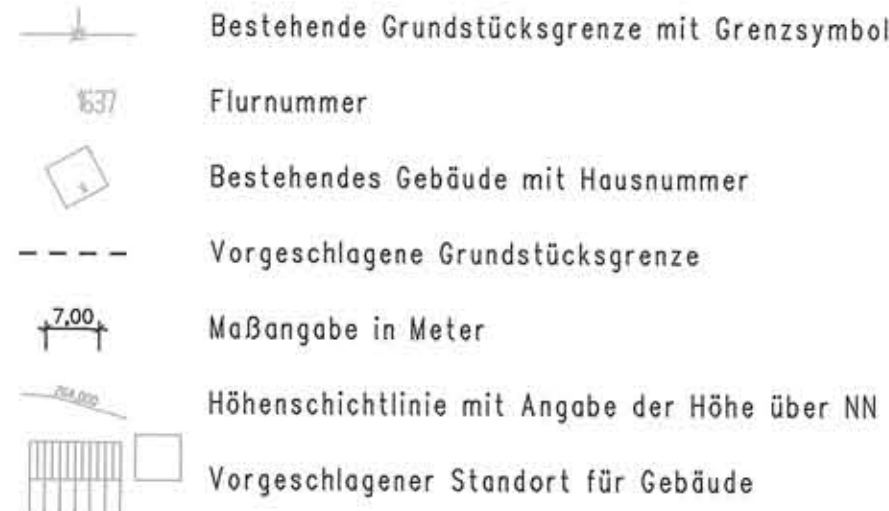
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990.
 - Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO 1990 sind auf festgesetzten öffentlichen Grünflächen zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Grundflächenzahl (GRZ)
Im Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
Im Wohngebiet wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.
 - Zulässige Grundfläche
Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO 1990 wird die Fläche des Baugrundstücks als maßgebend festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse
Im Wohngebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Wohngebiet als maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante über dem lotrecht darunter liegenden Geländepunkt des natürlichen Geländes.
- BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
 - Festgesetzt wird eine offene Bauweise (o).
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenze bestimmt. Außerhalb der Baugrenzen sind nur Zisternen, Zufahrten, Zuwegungen, Einfriedungen und Stützkonstruktionen als Einfriedungen zulässig.
 - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- BAULICHE GESTALTUNG
 - Sichtbare Dacheindeckungen bzw. Dachflächen sind nur in nicht reflektierenden Materialien, in den matten Farbtönen Rot, Rotbraun, Dunkelgrau oder Anthrazit zulässig.
 - Fassaden bzw. Wandflächen sind nur in matten, nicht reflektierenden, nicht leuchtenden und nicht glänzenden Materialien und Farbtönen zulässig.
 - Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wie z. B. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- EINFRIEDUNGEN
 - Einfriedungen, auch Stützkonstruktionen als Einfriedungen, sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig. Ausgenommen sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.
 - Maschendrahtzäune sind durch Hecken zu hinterpflanzen.
- VERKEHRSFLÄCHEN
 - Festgesetzt werden öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für die Lage von Straßenverkehrsflächen, Fußwegen und Parkflächen.
 - Festgesetzt wird die Straßenbegrenzungslinie zur Abgrenzung der Verkehrsflächen.
- VER- UND ENTSORGUNG
 - Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von 12 l je m² versiegelter Fläche, mindestens jedoch von 3 m³, zu errichten. Teilversiegelte Flächen werden im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet. Die Zisterne ist mit einem Überlauf und einer Zwangsentleerung in den öffentlichen Abwasserkanal auszustatten. Die Zwangsentleerung ist nachweisbar auf 1 l/s zu begrenzen.
 - Darüber hinaus ist ein dauerhaftes Rückhaltevolumen von mindestens 4 m³ vorzuhalten, zur Brauchwassernutzung.
- AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
 - Die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind bis maximal 1,10 m zulässig.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Böschungen nicht steiler als 1:2 abzufangen. Stützkonstruktionen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind höhengleich an das natürliche Gelände des Nachbargrundstückes anzuschließen, insofern keine Stützkonstruktion als Einfriedung vorgesehen ist.
- GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE
 - Abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) muss für Zu- und Abfahrten zwischen Garagen oder Carports und der Straßenbegrenzungslinie eine Länge (Tiefe) von mindestens 5,00 m vorhanden sein.

- GRÜNDORDNUNG FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN UND PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 - Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen
 - Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die festgesetzten Grünflächen sind mit einer extensiven, krautreichen Saatgutmischung (Verwendung von autochthonem Saatgut) anzusehen.
 - Die lockere Pflanzung von Hecken und Gehölzgruppen ohne Standortbindung ist mind. 3-reihig auszuführen. Sie ist durch Laubbaumhochstämme zu überstellen.
 - Die Baumquartiere im öffentlichen Straßenraum sind mit Laubbumpflanzungen anzupflanzen. Es ist eine einheitliche Baumart zu wählen (zur Artenwahl siehe Hinweise zur Pflanzenverwendung und Bepflanzung)
 - Bei Bumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (Baumquartiere) ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 6 m³ nachzuweisen (Pflanzgrube z. B. L / B / T von 3,00 / 1,25 / 1,60 m); die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.
 - Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebiets auszuführen. Ausgefallene Gehölze sowie Ansaaten sind durch den Markt Gelchshiem durch entsprechende Nachpflanzungen/ Nachsaaten zu ersetzen.
 - Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen
 - Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
 - Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaumhochstamm oder ein ortstypischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen.
 - Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind die festgesetzten Grünflächen mit einer lockeren, mind. 3-reihigen Pflanzung von Hecken und Gehölzgruppen ohne Standortbindung auszuführen.
 - Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
 - Steingärten sind zulässig, insofern die Gestaltung mit ortsüblichen, nicht eingefärbten Gesteinsarten und einer Durchgrünung von mind. 60 % der Steingartenfläche erfolgt.
 - Als Mindestqualität für die Bumpflanzungen werden festgesetzt:
 - Laubbaum, Hochstamm, 3xv, STU 16-18 cm (Einzelpflanzung)
 - Laubbaum, Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm (Baum- und Gehölzgruppen)
 - Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.
- SCHUTZ VON FAUNA UND FLORA
 - Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszu-schließen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde frist- und sachgerecht umzusetzen.
 - Vermeidung durch Erhalt artenschutzrechtlich relevanter Habitate
 - Erhalt der Gehölze oberhalb der Böschung im Süden des Geltungsbereichs soweit möglich – insbesondere Erhalt zweier Habitatbäume (Birken).
 - Erhalt der südexponierten Böschung (Zauneidechsenhabitat) beidseits der geplanten Zufahrt – Kennzeichnung während der Bauphase.
 - Vermeidung durch Bauflächenregelung
 - Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und der Baubetrieb sind auf die geplanten Bau- und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu beschränken.
 - Vermeidung durch Bauzeitenregelungen und Vergrämnungsmaßnahmen
 - Gehölzrodungen sowie die Räumung von Vegetationsflächen im Baufeld sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG) oder nach fachgutachterlicher Kontrolle mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde, durchzuführen.
 - Im Bereich der südlichen Zufahrt (Zauneidechsenhabitat): Herstellen eines kurzrasigen Zustands bis spätestens Mitte März. Beseitigung bodennaher Vegetationsschichten sowie Abschieben von Oberboden nur innerhalb der Mobilitätszeiten von Reptilien in der Zeit von April bis Oktober bei warmer Witterung.
 - Vermeidung von Anlockeffekten für Fledermäuse
 - Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. Natriumdampfhochdrucklampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

HINWEISE

ZEICHNERISCHE HINWEISE



TEXTLICHE HINWEISE

- RECHTSGRUNDLAGEN
Für den vorliegenden Bebauungsplan ist anzuwenden,
 - das Baugesetzbuch BauGB 2004 zuletzt geändert am 14.06.2021,
 - die Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 zuletzt geändert am 14.06.2021,
 - die Planzeichenverordnung PlanZV 1990 zuletzt geändert am 14.06.2021,
 - die Bayerische Bauordnung BayBO 2007 zuletzt geändert am 25.05.2021.
- KATASTERGRUNDLAGE
"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung" mit Stand vom September 2019
- DENKMALSCHUTZ
Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendatierungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- BODENSCHUTZ
Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und entsprechend seiner Art wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).
Vorzugsweise ist Mutterboden, der nicht im Baugebiet Verwendung findet, an heimische Landwirte zur Bodenverbesserung abzugeben.
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern.
Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.
Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden.

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenschutt zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Durchführung entsprechender Vorerkundungsmaßnahmen.

- GRUNDWASSERSCHUTZ
Grundstücksflächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sollen entweder versickerungsfähig ausgebaut oder so befestigt werden, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

- LEITUNGEN
Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"; Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kandle").

- GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG
Das Einleiten von Grundwasser in öffentliche Abwasserkanäle ist nicht zulässig.
Offene Entwässerungseinrichtungen wie WC-Anlage, sanitäre Einrichtungen, Bodenabläufe, usw., die unterhalb der Straßenoberkante (Rückstauenebene) liegen, sind nach DIN 1986, Teil 100, Ziffer 13, über Hebeanlagen zu entwässern oder durch geeignete Maßnahmen vor schädlichem Rückstau zu sichern.
- PFLANZENVERWENDUNG, BEPFLANZUNG
Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich erwünscht. Es wird empfohlen auf Nebengebäuden eine extensive Flachdachbegrünung einzusetzen, um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern.
Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch), z.B. Grenzabstand von Pflanzen nach Art. 47 Abs.1 AGBGB:
Höhe ≤ 2,00 m: Entfernung, min. 0,50 m
Höhe > 2,00 m: Entfernung, min. 2,00 m

Auf die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung wie beispielsweise die FLL-Richtlinie "Empfehlung für Baumplantagen" oder "FLL-Dachbegrünungsrichtlinie" in der jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen.

Für die Bepflanzung wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen, bspw.:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsebeere	Sorbus torminalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenbütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Feldrose	Rosa arvensis
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Für die Bumpflanzungen in öffentlichen Grünflächen wird die Verwendung mittel- und kleinkroniger Laub- oder Obstbaumhochstämme (als Zierformen) empfohlen:

Feldahorn	Acer campestre in Sorten
Französische Ahorn	Acer monspessulanum
Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides "Columnare"
Rotahorn	Acer rubrum in Sorten
Rote Roßkastanie	Aesculus x carnea Briotti
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Apfelforn	Crataegus "Carrierei"
Vogelkirsche	Prunus avium
Zierkirsche	Prunus cerasifera in Sorten
Zierkirschen	Prunus x Schmittii
Chinesische Wildbirne	Prunus calleryana in Sorten
Gemeine Birne	Prunus communis in Sorten
Scharlach-Kirsche	Prunus sargentii in Sorten
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia "Fastigiata"
Speierling	Sorbus domestica

Obstbaumhochstämme; bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung alter, ortstypischer Sorten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz" beschlossen.

Der Beschluss wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am 01.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 12.10.2020 wurde in der Zeit vom 10.11.2020 bis zum 11.12.2020 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslage wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am 01.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2020 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

In seiner Sitzung am 08.03.2021 hat der Marktgemeinderat die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis genommen bzw. abgewogen und am 12.04.2021 die öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 12.04.2021 wurde in der Zeit vom 10.05.2021 bis zum 11.06.2021 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslage wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am 01.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2021 unterrichtet (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) und zur Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

SATZUNGSBESCHLUSS

In seiner Sitzung am 12.07.2021 hat der Marktgemeinderat die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis genommen bzw. abgewogen und danach den Entwurf des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz" in der Fassung vom 12.04.2021 redaktionell geändert am 12.07.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am 01.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Damit ist der Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gelchshiem, 01. DEZ. 2021

Roland Nöth
Erster Bürgermeister

Markt Gelchshiem, Kreis Würzburg
Bebauungsplan "Alter Sportplatz"
(Bebauungspl. der Innenentw. nach § 13 a BauGB)

Maßstab 1:1000	
Giebelstadt, 12.10.2020	geändert / ergänzt: 12.04.2021 12.07.2021 (redaktionell)
Planfertiger:	in Zusammenarbeit mit:
Ingenieur-GmbH für Bauwesen D-97232 Giebelstadt, 17496 Kitzholz 18 Tel. 09334 943 300, Fax 09334 943 301	plan2o plan2o

Übersichtslageplan
Maßstab 1:5000

