

STADT PRICHSENSTADT

STADTTEIL PRICHSENSTADT

LKR. KITZINGEN

Bebauungsplan für das Baugebiet
"Ziegelgärten IV"

M = 1 : 1000

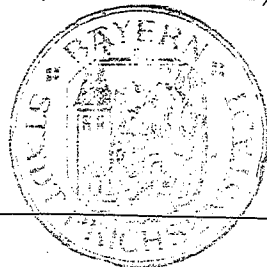
Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO

MI gem. § 6 BauNVO

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

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.1999 hat in der Zeit vom 21.06.1999 bis 09.07.1999 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.1999 bis 24.09.1999 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Prichsenstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.10.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.07.1999 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde am 05.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Prichsenstadt während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 05.02.2000 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).




Prichsenstadt, den 1-8. FEB. 2000
STADT PRICHSENSTADT

[Signature]
Linz, 1. Bürgermeister

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

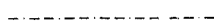

2. Abstandsflächenregelungen


- 2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.


3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt teilweise
- 3.1.1 als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- 3.1.2 als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche, 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 0 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

- 4.3.2  Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser

- 4.3.3  Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß. Das Dachgeschoß kann ein zusätzliches Vollgeschoß sein. ~~Keller- bzw. Untergeschosse sind nicht zugelassen.~~ *geändert Stadtratsbeschl. v. 08.10.2009*
Sattel- Walm- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung mind. 30°,
GRZ = 0,35; GFZ = 0,7;

- 4.3.3.1 Die traufseitige Wandhöhe darf max. 4,50 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
- 4.3.3.2 Fußböden von Geschossen, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, dürfen nicht mehr als 7,00 m über der natürlichen oder der festgesetzten Geländeoberfläche liegen.
- 4.3.4 Zugelassen sind stehende oder Schleppgauben. Die Länge aller Gauben auf einer Dachseite darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.1



Vorgeschlagene Fläche für Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.2

Für die Errichtung von Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:

5.2.1

Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, Dachneigung mind. 30°.

5.2.2

Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zugelassen.

5.2.3

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

Je Wohneinheit im Dachgeschoß ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) zu schaffen.

5.2.4

Kellergaragen sind nicht zugelassen.

5.3

Die im Bereich der Mehrzweckstreifen vorgesehenen Zufahrten sind bei der Anordnung der Grundstückseinfahrten verbindlich zu beachten.

6.

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

6.1



Pflanzgebot für mind. 3,00 m breiten Pflanzstreifen, der auf privaten Flächen mit einer Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist.

6.2

Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Bepflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
Die unter 6.1 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.

6.3

Neue Pflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind nicht, bzw. nur in der Form zugelassen, daß die Bepflanzung entsprechend der endgültigen Wuchshöhe zum Gleis hin abgestuft werden muß. Hierbei muß der Abstand zum Gleis größer als die Endwuchshöhe der Pflanze sein.

7.

Weitere Festsetzungen für private Grünflächen

7.1

Pflanzenauswahl

Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträucher zugelassen.

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Esche

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Wildbirne, Wildapfel, Speierling, Elsbeere

Sträucher: Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder

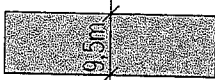





Pflanzengröße:

Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:

- Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
- Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 8/10 cm, 2 x verschult
Stammhöhe 180 - 200 cm
- Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult
- Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult

- 7.2 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.
- 7.3 Auf den Baugrundstücken vorhandene Bäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen.
- 7.4 Erhaltene Bäume sind auf die verbindlichen grünordnerischen Auflagen anrechenbar.

8. Verkehrsflächen

- 8.1  Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung
- 8.2  Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort
Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung z.B. Winterlinde, Spitzahorn, Roßkastanie, Rotbuche oder Esche
Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult
- 8.3  Öffentlicher Weg
- 8.4  Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
- 8.5  Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- 8.6 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzudienen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt, die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestatten. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Kommune auf eine Strecke von ca. 5,00 m befestigt.
Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.
- 8.7 Im Bereich der Straßenflächen sind Aufweitungen (Anger) vorgesehen, die begrünt und als Kommunikationszonen gestaltet werden sollen.
- 8.8  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen max. 1,0 m hoch sein. Werden Einfriedungen errichtet, sind sie als Zäune aus senkrechten Holzlatten auszuführen oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern anzulegen. Werden Mauersockel vorgesehen, dürfen diese max. 0,3 m hoch sein.

- 9.2 Farbanstriche von Mauersockeln oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
- 9.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- 9.4 Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt.

10. Zulässige Ausführung der Gebäude

- 10.1 Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln, -steinen und Bitumenschindeln in roter Farbe.
- 10.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

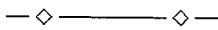

11. Gebäudeeinstellungen

- 11.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschoßdecke im Rohbau das natürliche Gelände max. 0,80 m übersteigen darf.


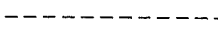

12. Solaranlagen

- 12.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

13. Hauptversorgungsleitungen

- 13.1  Unterirdische Versorgungsleitung bestehend
- 13.2  Unterirdische Versorgungsleitung bestehend, die außer Betrieb genommen wird.

B) Hinweise

- 1.  Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
- 2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3. 224 Grundstücks- und Flurnummern
- 4.  Vorhandene Gebäude

Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

Schutz vor Grundwasser

Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller-
sohle liegt, so sind die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wannen
zu schützen Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten berücksichtigt werden. Das Ableiten
von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Versickerungsfördernde Maßnahmen

Es wird empfohlen:

- Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen den Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Die Belagswahl für die Freiflächen primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
- Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) evtl. zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufzufangen oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern. Die Überläufe von Versickerungssystemen können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für die Versickerungssysteme werden folgende Größen empfohlen:

Sammelbehälter:	mind. 2,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Begrünte Mulden:	mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Schotterrigolen:	mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche

Verschmutztes Oberflächenwasser

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

Dränungen

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

Denkmalschutz

Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Straßenverkehrsflächen geplant

Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt

M = 1 : 200

Haupterschließungsstraße

Wohnstraße

Wohnweg (Stichstraße)

Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Ausweichstellen oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen, die von den Bauwerbern zu berücksichtigen sind.

Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:

Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, ausgenommen Betonverbundsteine.

Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.

Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.

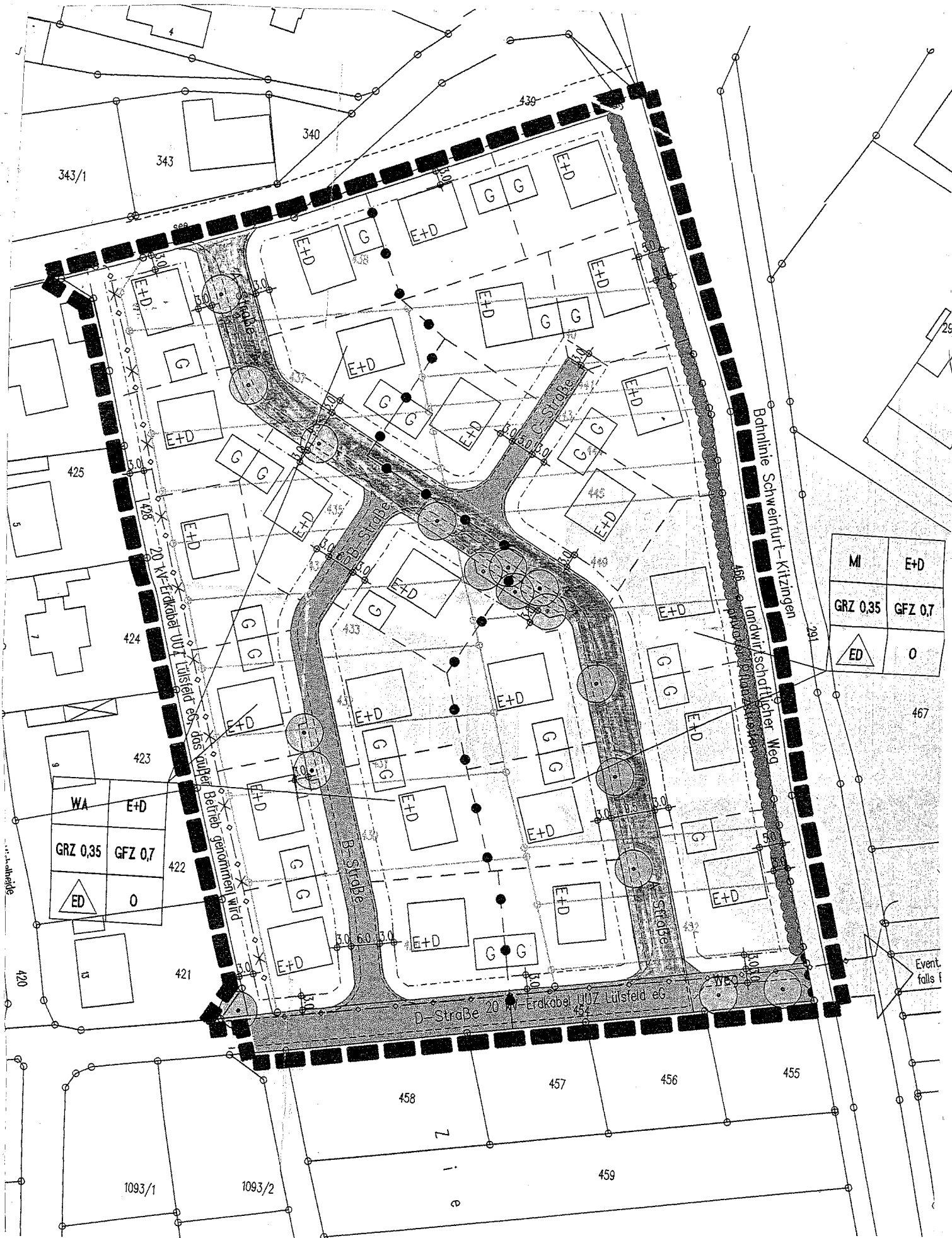
Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

Böschungen und dergleichen

Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, daß sie zu den Baugrundstücken gehören. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß dies von den Anliegern hinzunehmen ist und Entschädigungsansprüche daraus nicht abgeleitet werden können.

Immissions-, Schallschutz

Die Verträglichkeit zwischen den bestehenden Sportflächen des TSV 1861 Prichsenstadt und dem geplanten Mischgebiet (MI) bzw. allgemeinen Wohngebiet (WA) wurde durch ein schalltechnisches Gutachten des Ing. Büros Rainer Auktor vom 08.04.1999 untersucht.



MI	E+D
GRZ 0,35	GFZ 0,7
△ ED	○

WA	E+D
GRZ 0,35	GFZ 0,7
△ ED	○

Event falls f