

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- 1. Geltungsbereich
1.1. Grenze des Geltungsbereiches
2. Abstandflächenregelungen
2.1. Garagen sind auf der Grenze oder mit mind. 3 m Grenzabstand zu errichten.
2.2. Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.
3. Art der baulichen Nutzung
3.1. Das Planungsgeliet ist teilweise festgesetzt:
3.1.1. WA (WA1 u. WA2) als allgemeines Wohngebiet (W) gem. § 9 BauNVO
3.1.2. MI als Mischgebiet (M) gem. § 6 BauNVO
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
4.1. Bauweise
4.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
4.3. Bauweise
4.3.1. Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

- 4.3.2. Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
4.4. Haustypen
4.4.1. WA1 u. MI
4.4.2. WA 2
entweder Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
entweder Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Sattel-, Warm- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 30 - 52°
GRZ = 0,35; GFZ = 0,70
Die Höhe der freistehenden Außenwand darf max. 4,50 m, die Firsthöhe max. 10,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Baupunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe.
oder Erd-, Übergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Flach-, Putz-, Zel-, Sattel- und Walmdach, Dachneigung bei geneigten Dächern 10 - 30°
GRZ = 0,35; GFZ = 0,70
Die Höhe der freistehenden Außenwand darf max. 4,50 m, die Firsthöhe max. 10,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Baupunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe.

- 4.5. Dachgeschosse, die nach der BauNVO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
4.6. Hauptgebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze grenzenadrig gebaut, müssen mindestens die gleiche Dachform und Dachneigung haben. Das zuerst geneigte oder erhöhte Gebäude gibt die Gestaltung vor.
4.7. Zugelassen sind Zwerghäuser, stehende oder Schräggiebel. Die Breite einzelner Giebel darf max. 4,00 m betragen und die Länge aller Dachaufbauten zusammen nicht mehr als 2/3 der Firstlänge einnehmen.
5. Stellplätze, Caragen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten
5.1. Vorgesicherte Fläche für offene und geschlossene Caragen, Nebenräume und Nebengebäude
5.2. Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Caragen, Nebengebäuden und Nebenräumen sind zugelassen:
5.2.1. Sattel- und Krüppelwalmdächer, deren Dachneigung die des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück anzupassen ist.
5.2.2. Offene Caragen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Grundsch) zugelassen.
5.2.3. Vor geschlossenen Caragen ist ein Stauraum mit mind. 5 m, vor offenen Caragen mit mind. 3 m einzuhalten.
5.3. Werden Caragen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, müssen sie mindestens die gleiche Dachform und Dachneigung haben. Die bauliche Gestaltung von Caragen(N), Nebenräumen oder Nebengebäuden gibt/geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Caragen, Nebenräume oder Nebengebäude darf in diesem Fall von der des Hauptgebäudes abweichen.

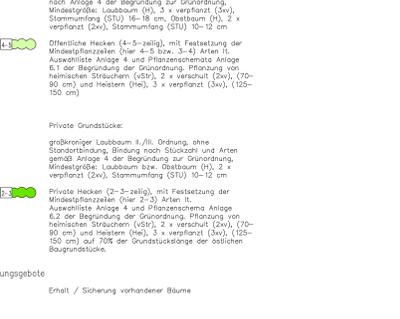
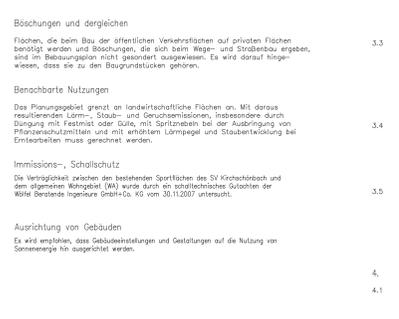
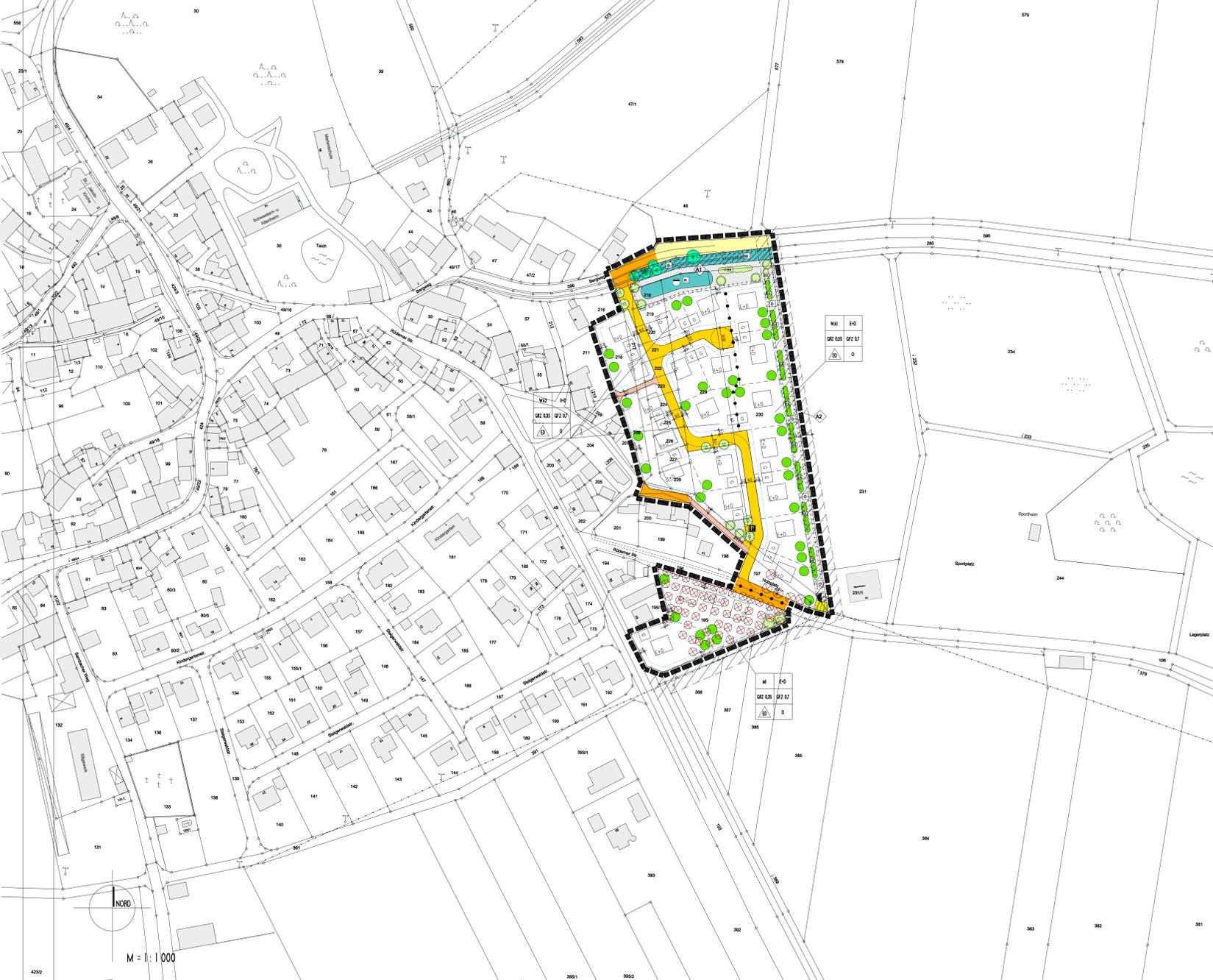
- 5.4. Werden jeweils eine offene und eine geschlossene Garage bzw. Nebenräume und Nebengebäude entlang von Grundstücksgrenzen direkt aneinander gebaut, ist zugelassen, dass sie unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben dürfen.
5.5. Je Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze (gegebenfalls in Form von Garagen) zu schaffen.
5.6. Kellergaragen sind nicht zugelassen.
5.7. Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dachneigungen haben.
6. Zulässige Ausführung der Gebäude
6.1. Die Gebäude sind nach einzuzeichnen. Zugelassen sind die Arten von Dachneigungen, Metallblechdächern, sowie Aluminium- und Eisenblechdächern, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12844-5 beschriebenen sein. Gründächer und Blumentümpel sind ebenfalls zugelassen.
6.2. Für Farbstriche sind gedeckte Farbton zu wählen.
6.3. Konstruktive Wiedergabe bzw. Kniestocke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenfläche der Außenwand das vertikale Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,25 m beträgt.

- 6.4. Die Aufstellung und Aufhängung von Automaten aller Art ist nicht zugelassen (Art. 81 BstbB).
7. Gebäudeeinrichtungen
7.1. Für die Gebäudeeinrichtung gilt, dass die Rohbauoberkante der Kellerdecke der Hauptgebäude strahlengrenze an der höchsten geneigten Grundstücksgrenze die Oberkante der Strahleneinbauten 0,50 m nicht übersteigen darf.
7.2. Entlang der Grundstücksgrenze ist das natürliche Gelände zu erhalten. Zudem ist die Übergänge zu den jeweiligen Nachbargrundstücken von der Höhe nur eine Verstufe auszubilden.
8. Einfriedungen
8.1. Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie mit 1,20 m hoch sein. Entlang öffentlicher Flächen sind Mischereinfriedungen unterlegt. Einfriedungen sind eine Sockel und mit mind. 10 cm Abstand zum Boden auszubilden. Damit bleibt die Durchlässigkeit für Kleintiere gewahrt.
8.2. Farbstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtonen zu halten.
9. Verkehrsflächen
9.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend
9.2. Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant
9.3. Baumbefehlungen als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen (gem. Ziffer C) 3).
9.4. Öffentlicher Rad- und Fußweg, über den keine Zufahrten für Kraftfahrzeuge zulässig sind
9.5. Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
9.6. Straßen und Wegbegrenzungslinie
9.7. Öffentliche Parkfläche
10. Flächenbefestigung, versickerungsfördernde Maßnahmen
10.1. Bei der Anlage von Garagen, Nebenräumen, Stellplätzen und Einfriedungen sind versickerungsfördernde Beläge (z.B. Pflastersteine mit Rostmulde, Rostmulde, wasserpermeable Decke, Schottersteinen) zu wählen. Die Versickerungsrate bei der Belagsan- und Gestaltung der übrigen Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
10.2. Es wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zurückhalten, als Brauchwasser zu nutzen bzw. zu versickern, soweit noch Verschmutzungsgrad und Untergund geeignet.
10.3. Versickerungsanlagen sind entsprechend der Niederschlagswasserfeststellungsvereinbarung auszuführen.

- 11. Wasserrflächen gem. § 5 Abs. 2 Ziffer 7 BauGB und Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB, Regenrückhaltebecken
11.1. Wasserrfläche Kostenbecken (Gewässer 3, Ordnung)
11.2. Fläche für die Abwasserbeziehung (Regenrückhaltebecken) gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB
12. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB
12.1. Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:
12.2. Elektrizität (Lichtenermasten)
13. Hauptversorgungsleitungen
13.1. Oberfläche Versorgungsleitung bestehend
13.2. Schutzzone mit Bepflanzung entlang von Versorgungsleitungen
13.3. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen im Bereich der 20-kV-Freileitungen mit den dazugehörigen Schutzzone und im Bereich von Kabelanlagen vor Beginn der Arbeiten Rücksprache mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu nehmen ist. Gegebenenfalls ist eine örtliche Einweisung notwendig. Darüberhinaus sind die jeweils gültigen Sicherheitsbestimmungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens zu beachten.
Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der 20-kV-Freileitungen mit den dazugehörigen Schutzzone im Bereich von Kabelanlagen die UDE-Richtlinie 0210 zu beachten ist, vor Beginn die Zustimmung des zuständigen Energieversorgungsunternehmens einholen und ein Abstand zu den Leitungen auch bei großem Durchgang von mind. 1,00 m einzuhalten ist. Beiweils muß ein Abstand von mind. 2,00 m zu den Leitungen einhalten. Auch ist auf den Grundstücken, die von der Leitungstrasse der 20-kV-Freileitung gequert werden, nur bedingt Kniestock zulässig.
Eine Mindestüberdeckung der Kabelanlagen muß jederzeit gegeben bleiben. Sofern bei Grundarbeiten Grundanlagen der Bauweise integriert bzw. beschädigt werden, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

- 14. Hinweise für die bauliche Ordnung
1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgesicherte Grundstücksgrenzen
3. Grundstücke- und Flurnummern
4. Vorhandene Gebäude
5. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Drogen
5.1. Schutz vor Grundwasser
Der Grundwasserstand auf den Grundstücken im Planungsgeliet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellerhöhe liegen, so sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen, z.B. wasserdichte Wände zu schützen. Grundwassererschütterungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Brunnenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
5.2. Unverschlusste Oberflächenwasser
Unverschlusste Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Nutzung in Toilette und Garten in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Regen-, Zisternen) mit Überläufen zu Sicheranlagen aufzufangen werden.
Empfohlen wird für begrünzte Mulden mind. 1,5 cm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche oder für Schottermulden mind. 1,6 cm pro 100 qm Dachfläche.
5.3. Unverschlusste Oberflächenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.
Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenreinigung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwasser-Netz) zu achten.
Der Einsatz von wasserspeichernden Ammunen wird dringend empfohlen. Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,0 cbm pro 100 qm befestigte Fläche.
5.4. Verschlusste Oberflächenwasser
Verschlusste Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ähnlichen Stoffen in Verbindung kommen kann (Wesch-pelste, etc.), sind Leichtlöslichkeitsbestandteile einzubauen.

- 15. A3: "Waldlichtung mit Wasserrückhaltefunktion" (TSL-Nr. 29, Grng.-Rudern - Teilfläche 5,440 qm)
Ziele:
- Entwicklung naturnaher Wasserrückhaltefunktion (Tümpel)
- Entwicklung naturnaher Waldlichtung
- Entwicklung naturnaher Waldlichtung
Maßnahmen:
- Neuaufgabe wechsellagernde Feldermaßnahmen in den bestehenden Geländeerinnen (Auffüllung überhöhter Böden)
- Entwicklung von fruchten Hochstaudenfluren durch natürliche Sukzession
- Entwicklung naturnaher Waldlichtung durch Naturverjüngung/Waldverjüngung
Die Ausführgestaltung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei der Ausführung ist die Untere Naturschutzbehörde zu befragen.
Der Punkt 8 Artenschutz ist zu beachten.
Die Verwendung autochthoner (aus Saatgut/Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnener) Gehölze wird festgesetzt.



- C) Festsetzungen für die Grünordnung
1. Grünflächen nach § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB
1.1. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzflächen
1.2. Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzflächen
1.3. Zweckbestimmung der Grünflächen
1.3.1. Zweckbestimmung "Ordnungseingrünung"
1.3.2. Zweckbestimmung "naturnahes Regenrückhaltebecken"
1.3.3. Zweckbestimmung "Wanderroute Boot- / Grabenlauf"
2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ordnungseingrünung)
2.1.1. Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffbaubeschlusses "Krautacker" im ST Kirchschonbach festgesetzt sind:
Ausgleichsflächen A1 und A2, die auf Teilbereichen der Grundstücke im Geltungsbereich des Besondereingriffbaubeschlusses "Krautacker" liegen und dessen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zugeordnet sind.
A1: öffentliche Ortsrandeingerünung des Baugelbietes im Norden
Ziele:
- Randeingerünung des Baugelbietes
- Neuaufgabe von Hecken und Pflanzungen von Einzelebäumen
- Neuaufgabe eines naturnahen Regenrückhaltebeckens
- Entwicklung von artreichen, extensiv genutzten Grün- und Krautfluren
- Naturnahere Gestaltung des Grabens
Maßnahmen:
- Pflanzung von 3-4 bzw. 4-5-reihigen landschaftlichen Hecken
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Nadelbäumen
- Punktuelle Aufwehungen der Grabensohle, Einbau von Schilfröhren
- Gestaltung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens
- Sicherung der Amphibienlaichstellen und Einbau von Bläusen sind zu unterlassen. Die Grab- und Krautfluren sind eine- bis zweireihig zu mähen. Das Mägen ist zu entfernen.
A2: private Ortsrandeingerünung des Baugelbietes im Osten
Ziele:
- Randeingerünung des Baugelbietes
- Neuaufgabe von Hecken
- Entwicklung von artreichen, extensiv genutzten Grün- und Krautfluren
Maßnahmen:
- Pflanzung von 2-3-reihigen landschaftlichen Hecken
- Neuaufgabe von Hecken
- Umwandlung von Acker in extensiv genutzte Grün- und Krautfluren
Für die Ausgleichsflächen verbindlich sind die Anlagen 4, 5 und 6 (Sattelstein, Pflanzenschemata) der Begrünung der Grünordnungsplanung.
Grün- und Krautfluren sind mit Saatgutausbringung lt. Anlage 5 der Begrünung zur Grünordnungsplanung ebenfalls einzubauen und zu mähen. Gatterfluren sind zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bläusen sind zu unterlassen. Die Grab- und Krautfluren sind eine- bis zweireihig zu mähen. Das Mägen ist zu entfernen.
2.2. Ausgleichsflächen für Bäume
Die Ausgleichsflächen "Krautacker" im ST Kirchschonbach festgesetzt sind:
Die Ausgleichsfläche A 3 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem "Eingriffbaubeschluss" "Krautacker" im ST Kirchschonbach gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zugeordnet.
Die Flächen und Maßnahmen sind die Anlagen 3, 4 und 5 zur Begrünung der Grünordnungsplanung rechtsverbindlicher Bestandteil des Besondereingriffbaubeschlusses "Krautacker".

- 3. Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen
3.1. Bäume im Straßenraum:
Bäume im Straßenraum sind in der Ordnung mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten nach Anlage 4 der Begrünung zur Grünordnung, Mindestgröße Laubbäume (H), 3 x verpflanzt (Zw), Stummelform: Hochstammiger Baum (H), 3 x verpflanzt (Zw), Stummelform (STU) 16-18 cm
3.2. Randeingerünung:
randeingerünung Laubbäume lt. Art, Ordnung, mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten nach Anlage 4 der Begrünung zur Grünordnung, Mindestgröße Laubbäume (H), 3 x verpflanzt (Zw), Stummelform (STU) 16-18 cm, Obstbaum (H), 2 x verpflanzt (Zw), Stummelform (STU) 10-12 cm
3.3. Öffentliche Hecken (4-5-reihig), mit Festsetzung der Mindestanzahl (vier 4-5 bzw. 3-4) Arten lt. Auswahlhilfe Anlage 4 und Pflanzenschemata Anlage 6.1 der Begrünung der Grünordnung, Pflanzung von heimischen Sträuchern (H), 3 x verpflanzt (Zw), (70-80 cm) und Hecken (H), 3 x verpflanzt (Zw), (125-150 cm)
3.4. Private Grundstücke:
randeingerünung Laubbäume lt. Art, Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten nach Anlage 4 der Begrünung zur Grünordnung, Mindestgröße Laubbäume bzw. Obstbaum (H), 2 x verpflanzt (Zw), Stummelform (STU) 10-12 cm
3.5. Private Hecken (2-3-reihig), mit Festsetzung der Mindestanzahl (vier 2-3) Arten lt. Auswahlhilfe Anlage 4 und Pflanzenschemata Anlage 6.2 der Begrünung der Grünordnung, Pflanzung von heimischen Sträuchern (H), 3 x verpflanzt (Zw), (70-80 cm) und Hecken (H), 3 x verpflanzt (Zw), (125-150 cm) auf 70% der Grundstücksfläche der östlichen Baugrundsfläche.
4. Erhaltungsgebote
4.1. Erhalt / Sicherung vorhandener Bäume
5. Bestand der entfernt werden kann
5.1. Bäume die entfernt werden können. Erhaltene Bäume sind auf die verbindlichen grunordnungsrechtlichen Auflagen der Punkt 8 Artenschutz ist zu beachten.

- 6. Vollzugsfristen
6.1. Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Errichtung des Baugelbietes abzuschließen.
6.2. Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Befreiung der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
6.3. Die Kräfte für die Ausgleichsmaßnahmen sind mit 43% v. H. den öffentlichen und mit 57% v. H. den privaten Flächen zuzurechnen.
7. Pflanzpflichten
Pflanzenspezifität
Die Ausgleichsmaßnahmen richten sich nach dem "Gütekriterium für Baumpflanzungen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
Pflanzensorten und Wurzelsystem
Der festgesetzte Baumbestand ist ausreichender Umfang (min. 6 qm Baumfläche als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
Die Pflanzensorten sind in der Anlage 4 der Begrünung zur Begrünungsplanung.
Verjüngung - Grünflächenanteil
Bei der Bepflanzung und Gestaltung der Freizeitanlagen ist der Verjüngungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Vegetationsflächen müssen mind. 47,5% der Grundstücksfläche einnehmen.
8. Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (Schutzgebote nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BstbSchG, Schutzgebote nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BstbSchG) sind zu beachten.
Die Fällung von Bäumen darf nur in der Zeit vom 01.10 bis 01.03. erfolgen. Bei der Fällung von Bäumen sind vorher Ersatz durch fachgerechte Aufhängen eines geeigneten Nistkastens zu bewerkstelligen auf dem Grundstück zu verhindern. Sind die Bäume nicht mehr zu erhalten, sind die betroffenen Tiere umzusetzen. Die Umsetzung muss durch eine Fachkraft vorgenommen werden.
Die Erprobungen zur Erweilung und Ergänzung bestehender Tümpel im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen A3 sollen in der Zeit vom 01.06. bis 01.11. erfolgen. Damit können Reptilien- und Amphibienkomplexen geschont werden.
9. Hinweise durch Text
1. Dachbegrünung:
Es wird empfohlen, die Flächen und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

STADT PRICHSENSTADT
STADTLEIT KIRCHSCHONBACH
LKR. KITZINGEN
Bebauungsplan für das Baugelbiet "Krautacker"
M = 1 : 1000
Verfahrensvermerke
1. Der Stimmzettel ist in der Sitzung vom 09.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes...
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung...
3. Der Entwurf des Bebauungsplans ist in der Sitzung vom 06.08.2009 wurde mit der Begründung...
4. Der Entwurf der Stadt Prichsenstätt hat in seiner Sitzung am 09.10.2009 den Bebauungsplan...
5. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erläuterung...
6. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verteilung von Vergütungen...
7. Auf dem Entwurf des Bebauungsplans sind die Flächen und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

M = 1 : 1000

Adolf Fakenstet, 1. Bürgermeister