

Planung



Verfahrensvermerke gem. BauGB

Der Stadtrat Prichsenstadt hat am 14.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 14.12.1998 gemäß §3(1) BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erläutert.

Prichsenstadt, den 16.12.1998




1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 3.8.1999 sowie die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.8.1999 bis 24.9.1999 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 14.8.1999 öffentlich ausgelegt.

Prichsenstadt, den 07.10.1999




1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat am ~~28.10.99~~ den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.99 gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zum Plan beschlossen.

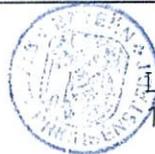
Prichsenstadt, den 03.11.1999




1. Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 05.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden 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 (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

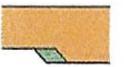
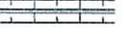
Prichsenstadt, den 08.02.2000




L i n z
1. Bürgermeister

I) Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art 98 BayBO:

A) durch Planzeichen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2  Grenze unterschiedlicher Nutzung
2. WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO 1990
- 2.1 MD Dorfgebiet nach §5 BauNVO 1990
- 3.1  Öffentliche Grünfläche oder straßenbegleitendes Grün
- 3.2  Private Grünfläche (Nutzung gemäß Ziffer B 6.6)
- 3.3  Hochstämmige Bäume, großkronig auf privaten Flächen, mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Art und Stückzahl
- 3.4  Hochstämmige Bäume, kleinkronig auf privaten Flächen, mit etwaiger Standortbindung zum Straßenraum oder zur freien Landschaft, Bindung nach Art und Stückzahl
- 3.5  Hochstämmige Bäume, kleinkronig auf privaten Flächen, ohne Standortbindung, Bindung nach Art und Stückzahl
- 3.6  Laubbäume mit Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe ohne Standortbindung im Straßenraum, Bindung nach Art und Stückzahl
- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün
- 4.2  öffentliche Parkplätze
5.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
6. 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z. B. 0,4
7. GFZ
zul. zulässige Geschoßflächenzahl siehe B 2.2
8.  Baugrenzen
9. EG+DG Zahl der zulässigen Vollgeschoße, 2 Vollgeschoße als Erdgeschoß (EG) und Dachgeschoß (DG).
10. ~~30° Zulässige Dachneigung 30°~~
11.  geplanter Graben

B) durch Text

1. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 350 m^2 .

2. Bebauung, Höheneinstellung

2.1 Im Bereich des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die Vollgeschosse setzen sich aus EG + DG zusammen. Das Dachgeschoß ist als Vollgeschosß zulässig.

2.2 Die zulässige Geschoßflächenzahl $GFZ_{zul.}$ richtet sich nach der Grundstücksgröße. Folgende Festsetzung wurde getroffen:

	$GFZ_{zul.}$
$A < 550 \text{ m}^2$	0.8
$550 \text{ m}^2 < A < 750 \text{ m}^2$	0.7
$A > 750 \text{ m}^2$	0.6

2.3 Höheneinstellung der Hauptgebäude

Oberkante Erdgeschoß/Fußboden max. 0,60 m

über Oberkante öffentl. Verkehrsfläche in Hausmitte.

Maximal zulässige Wandhöhe, gemessen ab OK Gelände: 7,5 m

3. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:

3.1 Garagen sind als Grenzbebauung zulässig.

Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

3.2 Garagen sowie private Stellplätze sind im vorderen Grundstücksbereich anzuordnen. Entfernung von der Vorderkante freistehender Garagenbauwerke zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie des Grundstücks mindestens 5,00 m.

3.3 Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit im Erdgeschoß und 1 Stellplatz pro Wohneinheit im Dachgeschoß zu errichten.

4. Gestaltung der Hauptgebäude

4.1 Alle Dachformen mit Ausnahme von Flach-, Tonnen- und Pultdächern sind zulässig. Gegenläufige Pultdächer mit einem max. Höhenversatz von 2,0 m sind zulässig. Pultdächer sind mit der sichtbaren Versatzseite falseits zu richten.

4.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung $\geq 38^\circ$ zulässig.

Die maximal zulässigen Abmessungen für Dachgauben betragen:

- | | |
|------------------------------------------------------|--------|
| a) Mindestabstand vom First: | 0,50 m |
| b) maximale Einzelbreite: | 2,50 m |
| c) Mindestabstand von der Außenkante der Giebelwand: | 1,00 m |

4.3 Die Hauptgebäude sind mit naturroten Dachziegeln oder Bitumenschindeln einzudecken.

5. Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung

- 5.1 Zur Mindestdurchgrünung des Baugebietes sind mind. 10 % der privaten Grundstücksflächen naturnah zu gestalten.
- 5.2 Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten. Nutzgärten sind zulässig.
- 5.3 Je Grundstück ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen, je 300 m² Grundstücksfläche ein weiterer großkroniger Baum zu pflanzen. Außerdem sind je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ein zusätzlicher kleinkroniger Baum zu pflanzen.
- 5.4 Es sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Eine exemplarische Pflanzliste ist der Begründung als Anhang beigefügt.
- 5.5 In der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von Gartenhäuschen und -lauben.

6. Abgrenzung von Verkehrsflächen

- 6.1 Sämtliche mit Pflanzgebot versehenen Flächen (Verkehrsgrünflächen, Pflanzinseln, u. ä.) sind mit Randsteinen über das Straßenniveau von der Verkehrsfläche zu trennen.
- 6.2 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.

7. Einfriedungen

- 7.1 An seitlichen Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzhecken bis max. 2,00 m Höhe zulässig (Verwendung heimischer Gehölze in natürlicher Wuchsform).
Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.
Spanndraht und Maschengewebebezäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
- 7.2 Entlang öffentlicher Flächen: Verwendung von folgenden Materialien: Holz, Beton, Naturstein, Schmiedeeisen mit einer max. Höhe gemessen ab Straßenoberkante von jeweils 1,20 m zulässig. Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff ist zulässig, muß jedoch hinterpflanzt werden.

8. Böschungen

- 8.1 Die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
- 8.2 Der natürliche Geländeübergang zwischen den angrenzenden Privatgrundstücken ist übergangslos herzustellen.
- 8.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur, soweit zwingend für die Erstellung der Gebäude erforderlich, zulässig.

9. Unzulässige Anlagen

Behelfsmäßig wirkende Schuppen und ähnliches.

10. Immissionsschutz

10.1 Für die Grundstücke 1 bis 5 gelten folgende Festsetzungen:

- jeweils mind. ein Fenster von Räumen mit erhöhtem Ruhebedürfnis ist auf der schallabgewandten Südseite des Gebäudes anzuordnen.
- Freisitze (Balkone, Terrassen) sind so anzuordnen, dass ein Aufenthalt im Schallschatten des jeweiligen Gebäudes möglich ist.
- Außenflächen von Schlafräumen müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 29$ dB einhalten.

II) Hinweise

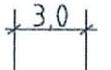
A) durch Planzeichen

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen,
aus Lageplan, Maßstab 1 : 1.000, übernommen

2.  vorgeschlagene Grundstücksteilung

3.  Flurstücksnummern

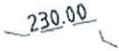
4.  vorh. Böschungen

5.  Maße in Meter, z. B. 3,00 m

6.  vorhandene Bebauung

7.  Zaun

8.  vorh. Schacht

9.  Höhengichtlinie

10.  Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG

b) durch Text

1. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

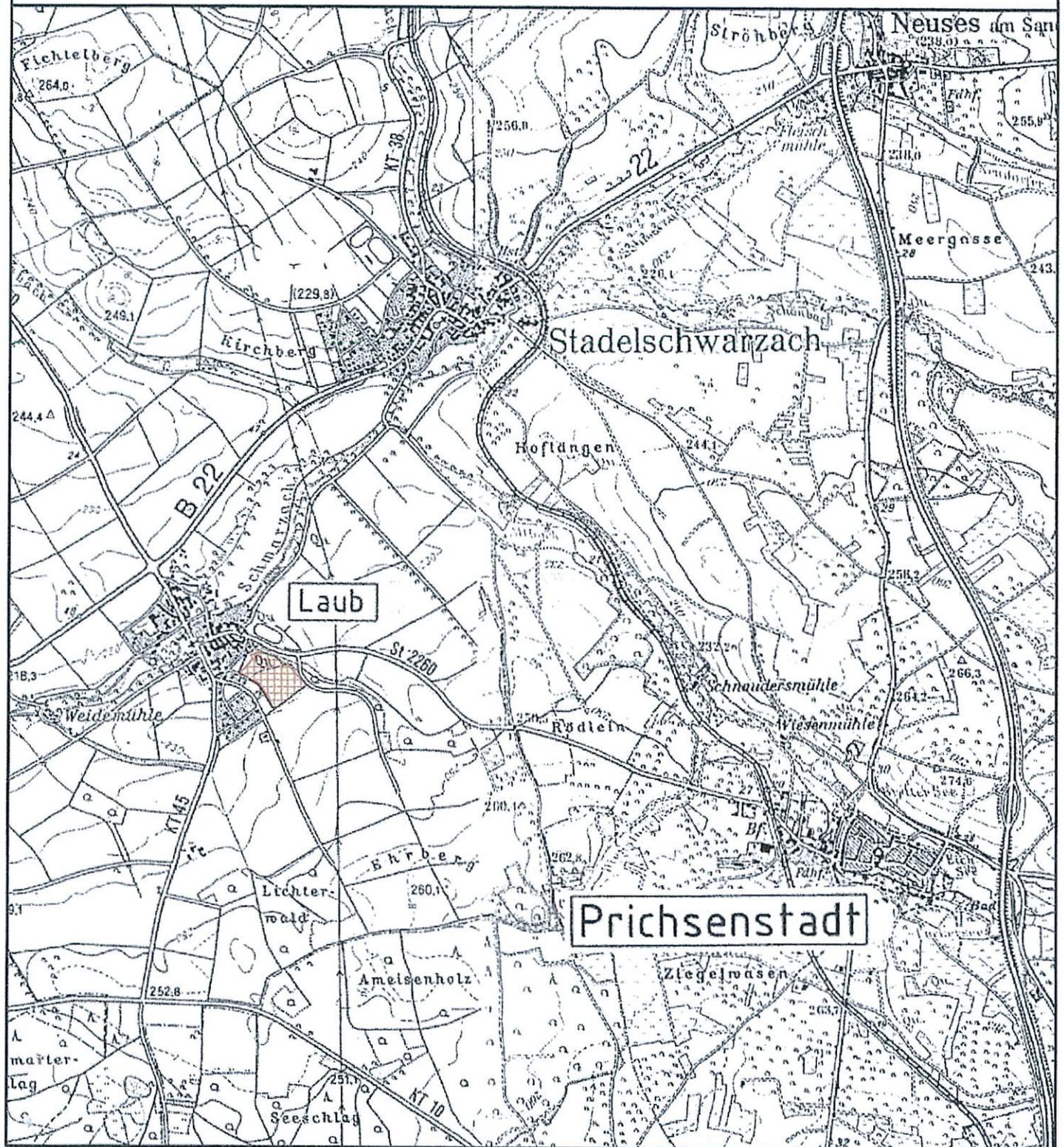
Grundflächenzahl	zul. Geschößflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

Dachneigung

2. Die Gebäude sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Die gewählte Art und Farbe sowie die Dacheindeckung sind im Baugesuch nachzuweisen.
- 2.1 Garagen- und Nebenbauwerke sind in Dachform und -neigung entsprechend den Hauptgebäuden auszuführen. Eine reduzierte Dachneigung auf 23° ist zulässig. Flachdächer sind nur bei Carports (offene Stellplätze) zugelassen.
3. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
4. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
5. Versickerungsfördernde Maßnahmen:
 - 5.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern (Zisternen) gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ein Überlauf in den Mischwasserkanal ist herzustellen.
 - 5.2 Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
6. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen wird seitens der Stadt Prichsenstadt begrüßt. Zuschüsse durch den Stadtrat werden jedoch nicht gewährt.
7. Wenn in einem Abstand von weniger als 100 m zum Wald offene Kamine oder Öfen außerhalb von Gebäuden oder Grillanlagen im Freien errichtet oder betrieben werden sollen, ist eine Erlaubnis der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.
8. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Würzburg anzuzeigen (Art.8 Abs.1DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2DSchG).

Übersichtskarte

Maßstab 1:25 000





STADT PRICHSENSTADT
LANDKREIS KITZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

ERTLÄCKER/DORFÄCKER II
MASSTAB 1:1000

ENTWURFSVERFASSER:



INGENIEURBÜRO

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. MICHAEL ARZ
KÜHLENBERGSTR. 56
97078 WÜRZBURG

Tel.: 0931/25048-0 Fax: 0931/25048-29

Datum: 03.09.1998

geändert: 14.10.1998

08.07.1999

03.08.1999

26.10.1999

Proj. 1043