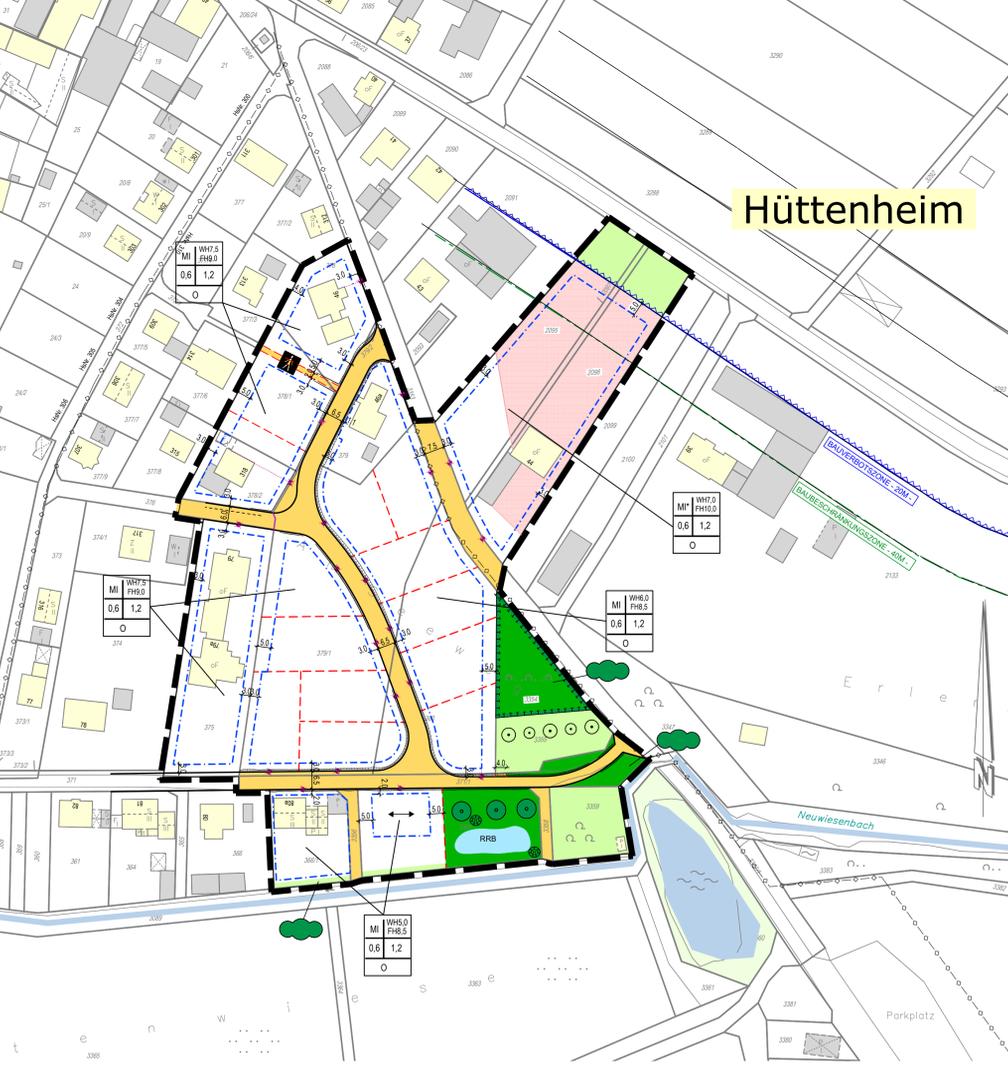


Hüttenheim



11. Einfriedungen

- 11.1 Zu privaten Grundstücksgrenzen und öffentlichen Grünflächen: An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Maschengewebe oder Holzmaterialien zulässig, dürfen aber eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Maschengewebe ist mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Naturstein, Gabionen o.ä.
- 11.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig: Holz, Naturstein, Gabionen und Schmiedeeisen mit einer maximalen Höhe gemessen ab Straßenebene bzw. Urgelände von jeweils 1,20 m. Sichtschutz bzw. Verkleidungen aus Kunststoff, Naturstoffen, Verbundwerkstoffen in Form von Matten, Streifen und Bahnen sind nicht zulässig.
- 11.3 Einfriedungen die an öffentliche Verkehrsflächen bzw. private oder öffentliche Grünflächen angrenzen, sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze herzustellen.

12. Immissionschutz

MI Bereich mit Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete im Nachtzeitraum

Im gekennzeichneten Bereich sind die Anforderungen der TA Lärm im Nachtzeitraum nicht erfüllt. In diesen Bereichen sind keine zu öffnenden Fenster von Räumen mit Schlaf Funktion im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zulässig. Ausnahmen sind nur dann möglich, wenn der Betreiber im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Bauvorhaben durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherstellt, dass vor diesen Fenstern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete dauerhaft eingehalten werden.

13. weitere Festsetzungen

- 13.1 Zur Sicherstellung des Gewässerunterhalts ist entlang des Neuwiesenbaches ein mindestens 3 m breiter Streifen ab Oberkante Bachsohle frei von allen Einbauten (bauliche Anlagen, Einfriedungen, Auffüllungen o.ä.) zu halten.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

- 1. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für diese Flächen folgende Festsetzung:
Umgrünung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Biotopfläche Nr. 6327-0182-006 "Hecken am Müllerweg")
Zweckbestimmung Lesesteinhaufen
- 2. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Erhalt bestehender Gehölze
- 3. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung von Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Nussbaum, Wildobst. Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12.
- 4. Retentionsbecken:
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Anlage eines strukturreichen Retentionsbeckens (variable Böschungen- und Ufergestaltung wechsellagige Grabenränder und -höhen usw.), Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial, Gehölzauswahl siehe Begründung) sowie Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z. B. Wiesennutzung mit dem Schnitt zeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
- 2. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grünflächen
2.1 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf privaten Grünflächen folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m. Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); der Erhalt eines bestehenden Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzurechnen.
2.2 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Erhalt von Obstbaum-Hochstämmen
- 2.3 Flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig. Struktur- und blütenreiche Steingärten bzw. eine naturnahe Gestaltung der Gärten sind hingegen zu begrüßen (weitere Erläuterungen siehe Begründung).
- 2.4 Anlage einer Randeingrünung am Südrand des Plangebietes als Abgrenzung zur offenen Landschaft auf privaten Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen.
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke (2,0 m breit) mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl siehe Begründung).
- 3. Baubedingter Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Teilfläche im Umfang von 0,1575 ha am Nordrand der Fl.Nr. 1417, GmK, Markt Herrnsheim (Katasterfläche: 0,8885 ha) folgende Festsetzung:
Umgrünung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 29.01.2021 werden für die Pflege der Ökotoptflächen folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Die aufkommenden Weiden werden (vom Bauhof) beseitigt.
- Die Wiesenfäule im Süden wird ggf. angeglichen, sodass sie jährlich im Herbst gemäht werden kann.
- Um den nördlichen Tümpel wird entlang des Weges gemäht und das Mähgut abgefahren.
- Durch Maharbeiten bei Bedarf wird sichergestellt, dass der nördliche Tümpel von Bewuchs freigehalten wird.

4. Artenschutzrechtliche Belange

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden:
Individuenbezogene Beeinträchtigungen von potenziell betroffenen streng geschützten Vogelarten sind dadurch auszuschließen, dass Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen.
Es ist darauf zu achten, dass die für die Erschließung benötigten Flächen und die Bauflächen nicht brach (ohne Bearbeitung) über lange Zeit liegen bleiben, da hierdurch die Gefahr besteht, dass geschützte Tierarten diese Flächen bis zum eigentlichen Baubeginn besiedeln. Es ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass die Flächen dauerhaft mit geeignetem Gerät bearbeitet werden, damit keine geschützten Tierarten diese Flächen besiedeln. Kann diese Vorgehensweise nicht umgesetzt werden, ist bei Durchführung der Baumaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeiten potentiell vorkommender geschützter Tierarten der Baubereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen zu überprüfen.
Bei der Planung und beim Bau des Regenkthalbeckens ist darauf zu achten, dass der erforderliche Überlauf in den Graben nicht in Bereichen mit bestehenden Gehölzen ausgeführt wird; gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde sollen die grabenbinnen Bereiche kurz abgemäht / gemulcht werden und anschließend kurzgehalten werden (Vergrünungsmaßnahme Zaunweiche); vor der Ausführung der Erdarbeiten ist dieser Bereich auf das Vorkommen der Zaunweiche hin zu überprüfen.
Für die Straßenbeleuchtung und für eine nach außen abstrahlende Beleuchtung auf privaten Grundstücken dürfen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

Zur Förderung bedrohter Arten werden im Rahmen der Planung folgende Maßnahmen im Bereich von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ausgeführt:
Auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden extensiv genutzte Grünlandflächen geschaffen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als Grünfläche und einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit und des Lebensraumangebots für die Zaunweiche erreicht. Außerdem erfolgt die Anlage von zwei Lesesteinhaufen zur Lebensraumoptimierung von geschützten Tierarten (Anlage im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Retentionsbecken).



Ext. Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1417, GmK, Markt Herrnsheim aus Ökotopte des Marktes Willanzheim, Maßstab 1 : 2.500

Hinweise

- 1. Füllschemata der Nutzungsschablone
a) Baugebietstypus
b) Wandhöhe (WH)/Firsthöhe (FH)
c) Grundflächenzahl (GRZ)
d) Geschossflächenzahl (GFZ)
e) Bauweise
- 2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- 3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- 4. bestehende Grundstücksgrenze
- 5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 6. Festsetzungen in Meter
- 7. Höhenschichtlinie (1,0 m-Raster)
- 8. Flurstücksnummer
- 9. best. erdverlegte Stromleitung (20-kV)

- 10. Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)
(1) Wer Bodendenkmälern auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) 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.
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden.
(5) Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

- 11. Die Gebäude sind bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- 12. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- 13. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
- 14. Versickerungsfördernde Maßnahmen
- 14.1 Es wird empfohlen, dass auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Überlauf in der Oberflächenwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
- 14.2 Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
- 15. Oberboden/Mutterboden
Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Die erosionsanfälligen Lössböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmetten und Hautwerke. Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden. Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
- 16. Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
- 17. Sofern im Geschäftsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungswege durch bauliche Maßnahmen zu sichern.
- 18. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.
- 19. Im Ortsteil Hüttenheim, insbesondere auch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, von denen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Dies ist ortsüblich und hinzunehmen. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich insbesondere auch ein imkerlich genutztes Grundstück mit Gewerbscharakter. Daher ist mit einem erhöhten Aufkommen an Bienen und den daraus resultierenden Immissionen (Bienenflug, Bienenkot, etc.) zu rechnen. Auch dies ist ortsüblich und hinzunehmen.
- 20. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Anhydrit-Bergwerk einschließlich Tagesanlagen. Von dieser gewerblichen Anlage können Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm, Erschütterungen etc.) ausgehen. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.
- 21. Im Plangebiet selbst keine konkreten Georisiken. Im Nordost- und Ostteil der Vorhabenfläche besteht die Untergrund allerdings aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Gründigste) des mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdbebengefahr ist daher nicht auszuschließen.

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
die Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

- A) durch Planzeile
- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- 3. Öffentliche Grünfläche
- 4. Private Grünfläche
- 5. Öffentliche Verkehrsfläche
- 6. offene Bauweise
- 7. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze
- 8. Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze
- 9. Baugrenze
- 10. Bezugspunkt Wand-/Firsthöhe
- 11. Hauptfrischung

B) durch Text

- 1. Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.
- 2. Bebauung, Höheneinstellung
- 2.1 Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 1,00 m zulässig, jedoch nur so weit, wie sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude, einschließlich der zugehörigen Terrassen und Nebengebäude zwingend erforderlich sind. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Überganglos anzuschließen.
Ausnahmen bilden:
Im Zuge der Erschließungsplanung angelegte gemeinschaftliche Mauern bzw. Böschungen, Gräben zur Oberflächenentwässerung und die Anlage von Teichen.
Stützmauern auf privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 2.2 Nicht zugelassen sind Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
2.3.1 Die max. zulässige Wandhöhe (WH) sowie die max. zulässige Firsthöhe (FH) über dem Bezugspunkt (Punkt 2.3.3) wird durch die Nutzungsschablone festgesetzt.
2.3.2 - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/ Dachhaut (siehe Detail rechts: Wandhöhe)
Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut
OK Baugrenze
2.3.3 - Bezugspunkt MIMM: Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Die Lage des Bezugspunktes für die jeweiligen Grundstücke ergibt sich aus der Planzeichnung (siehe A 11).

Verfahrensvermerke

- 1. Der Markt Willanzheim hat in der Sitzung vom 26.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Sommerried II" im OT Hüttenheim i.Bay. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2020 hat in der Zeit vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2020 hat in der Zeit vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2021 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.
- 6. Der Markt Willanzheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Markt Willanzheim, den _____ (Ingrid Refenscheid-Eckert) 1. Bürgermeisterin
- 7. Das Landratsamt Kitzingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Siegel Genehmigungsbehörde
- 8. Ausgefertigt
- Markt Willanzheim, den _____ (Ingrid Refenscheid-Eckert) 1. Bürgermeisterin
- 9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde Willanzheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Markt Willanzheim, den _____ (Ingrid Refenscheid-Eckert) 1. Bürgermeisterin



Markt Willanzheim
Landkreis Kitzingen

Baugebiet MI/MI*
"Sommerried II"
im OT Hüttenheim i.Bay.

BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Markt Willanzheim
c/o VGem Iphofen
Marktplatz 26, 97346 Iphofen
Tel.: 09321/971530
www.willanzheim.de // e-Mail: buergermeisterin@willanzheim.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de
mit
Simon Mayer Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt,
Würzburger Straße 53, 97250 Erlangen
Mobil 0151-74397348 // e-Mail: ib-mayer@outlook.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 26.10.2020
geändert: 08.02.2021

