



# Markt Willanzheim

## Landkreis Kitzingen

### **BEBAUUNGSPLAN** mit integrierter Grünordnung

## im OT Markt Herrnsheim "Wegäcker 2"

Maßstab 1 : 1.000

**Auftraggeber:** Markt Willanzheim 1. Bürgermeisterin Ingrid Reifenscheid-Eckert,  
c/o VG Iphofen, Am Bahnhof 3, 97346 Iphofen,  
Tel.: 09323 / 8715-0, Fax: -55  
[www.willanzheim.de](http://www.willanzheim.de) // e-Mail: [verwaltung@willanzheim.de](mailto:verwaltung@willanzheim.de)

**Planung:** ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,  
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,  
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29  
[www.ib-arz.de](http://www.ib-arz.de) // e-Mail: [info@ib-arz.de](mailto:info@ib-arz.de)  
mit  
Thomas Struchholz, Dipl.-Ing. Landschaftsgestaltung  
Eremitenmühlstr. 9, 97209 Veitshöchheim  
Tel.: 0931/95000-00 - Fax: -90  
[www.struchholz.de](http://www.struchholz.de) // e-Mail: [info@struchholz.de](mailto:info@struchholz.de)

**Projektleitung:** Andrea Eick (Dipl.-Ing.)  
Tel.: 0931/25048-14  
e-Mail: [eick@ib-arz.de](mailto:eick@ib-arz.de)

**Stand:** 28.01.2013  
**geändert:** 25.02.2013  
13.05.2013

# Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Willanzheim hat in der Sitzung vom 21.10.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wegäcker 2" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 31.10.2012.

Markt Willanzheim, den 04.11.2013

.....  
1. Bürgermeisterin (Ingrid Reifenscheid-Eckert)

---

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.02.2013 hat als Scoping Termin im Rahmen der Bürgerversammlung am 27.02.2013 stattgefunden.

Markt Willanzheim, den 04.11.2013

.....  
1. Bürgermeisterin (Ingrid Reifenscheid-Eckert)

---

Zeitgleich wurde die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Verfahren in der Zeit vom 21.05.2013 bis 24.06.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Markt Willanzheim, den 04.11.2013

.....  
1. Bürgermeisterin (Ingrid Reifenscheid-Eckert)

---

Der Planentwurf vom 28.01.2013 in der Fassung vom 13.05.2013 mit Begründung und Grünordnung hat vom 21.05.2013. bis einschließlich 24.06.2013 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Markt Willanzheim hat mit Beschluss vom 08.07.2013 den Bebauungsplan vom 28.01.2013, in der Fassung vom 13.05.2013, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Willanzheim, den 04.11.2013

.....  
1. Bürgermeisterin (Ingrid Reifenscheid-Eckert)

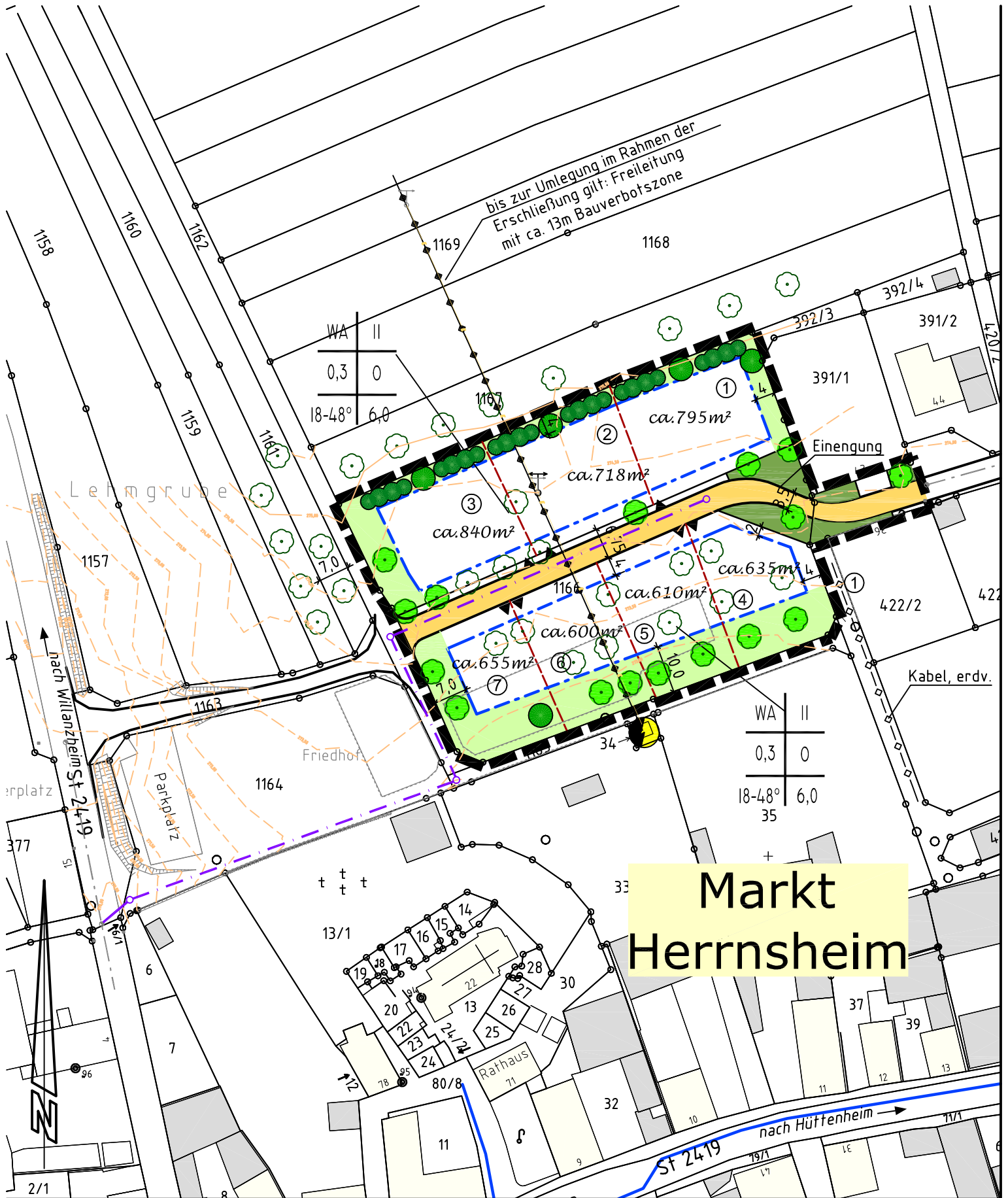
---

Der Satzungsbeschlusses wurde am 31.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Markt Willanzheim, den .04.11.2013

.....  
1. Bürgermeisterin (Ingrid Reifenscheid-Eckert)

---



bis zur Umlegung im Rahmen der Erschließung gilt: Freileitung mit ca. 13m Bauverbotszone

WA	II
0,3	0
18-48°	6,0

WA	II
0,3	0
18-48°	6,0
	35

# Markt Herrnsheim

Lehmgrube

nach Willanzheim St 2419

erplatz

377

2/1

Parkplatz

Friedhof

Rathaus

St 2419 nach Hüttenheim

Kabel, erdv.

13/1

11

32

11

12

13

37

39

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289


290


291

292

293

294

Im Rahmen des Vollzuges des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) wurde die Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz–Baudenkmalschutz für die mit  gekennzeichneten Grundstücke ohne Auflagen genehmigt.

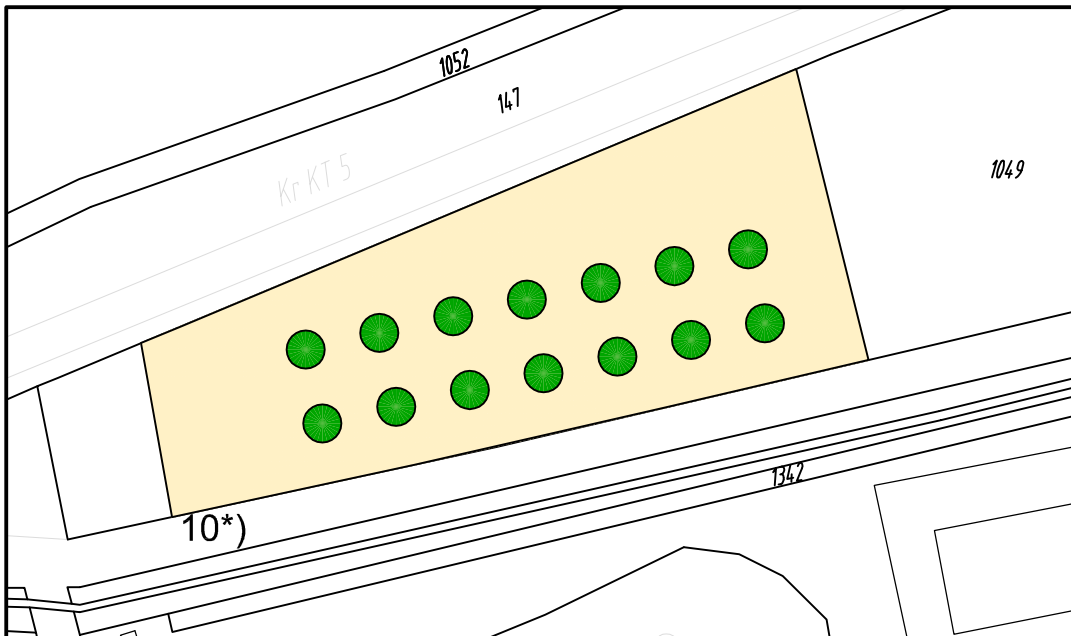
Für die mit  gekennzeichneten Grundstücke gilt folgende Einschränkung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Bauweise: nur EG + DG zugelassen  
Zulässige Wandhöhe: max. 3,5 m über Bezugspunkt nach Festsetzung B 1.2.4

Skizze zur Erlaubnis nach Art. 6 DSchG:



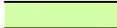




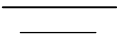





## Ausgleichsfläche



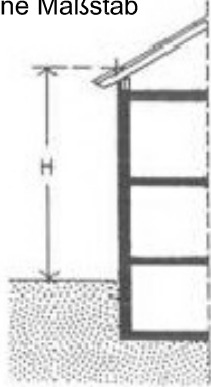
### Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:

#### A) durch Planzeichen

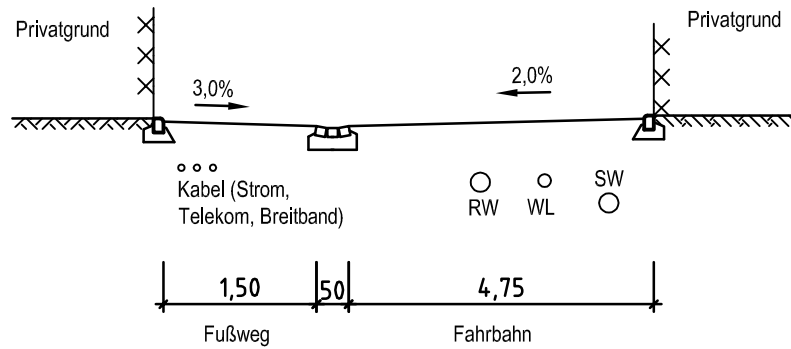
- |      |  |   |
|------|--|---|
| 1.1  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  |    |
| 2.   | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO   | WA  |
| 3.   | Öffentliche Grünfläche   |  |
| 3.1  | Private Grünfläche, Zufahrten verboten   |  |
| 3.2  | Hochstämmige Bäume, auf privaten Flächen, ohne Standortbindung, Bindung nach Art und Mindestqualitäten   |  |
| 3.3  | Mindestens 1-reihige Heckenpflanzung am Ortsrand auf privaten Flächen, Bindung nach Arten und Mindestqualitäten                                    |  |
| 3.4  | Baumbestand der erhalten bleiben muß   |  |
| 4.   | Straßenverkehrsfläche  |  |
| 4.1  | Straßenbegrenzungslinien   |  |
| 4.2  | Zufahrt bei Grenzbebauung der Garage   |  |
| 5.   | offene Bauweise  | o   |
| 6.   | Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,3  | 0,3   |
| 7.   | Baugrenzen   |  |
| 8.   | zwei Vollgeschoße  | II  |
| 8.1  | max. zul. Wandhöhe in m  | max. WH 6,0   |
| 9.   | zulässige Dachneigung, z.B. mindestens 18°, maximal 48°  | 18°- 48°  |
| 10.  | Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20:<br>Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft     |  |
| 10*) | Fläche derzeit nur zur Hälfte nutzbar. Eine Festlegung muß in der Natur erst erfolgen. Mittelfristig steht diese Fläche vollständig zur Verfügung. |   |

## Detail Wandhöhe

ohne Maßstab



## Straßenquerschnitt o.M.



### B) durch Text

#### 1. Bebauung, Höheneinstellung

- 1.1 Im Bereich des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig.  
Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig.
- 1.2 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze
  1. Wandhöhe max. 6,00 m über Bezugspunkt
  2. maximal zulässige Firsthöhe 5,00 m über zulässiger Wandhöhe
  3. Wandhöhe:  
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)
  4. Bezugspunkt:  
Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittellachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

#### 2. Dachgestaltung

- 2.1 Dachneigung

Hauptgebäude	18° - 48°
Nebengebäude, Erker, etc.	18° - 45°
- 2.2 Dachform  
Zugelassen sind Satteldächer, Walm- und gegenläufige Pultdächer
- 2.3 Dacheindeckung  
Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken.  
Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer-, Glas- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden.
- 2.4 Folgende Dachfarben sind zulässig:  
rot-braun, grau-schwarz

#### 3. Dachaufbauten, Gauben, Erker

- 3.1 Zwerchhäuser sind zulässig. Die Breite darf maximal  $\frac{1}{2}$  der Fassadenbreite betragen.
- 3.2 Gauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.  
Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.  
Die Breite darf insgesamt maximal  $\frac{1}{3}$  der Dachbreite aufweisen, Einzelgauben dürfen 2,5 m Breite nicht überschreiten.  
Der Abstand Gaube-Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen.
- 3.3 Gaubenbänder sind nicht zulässig.

4. Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen
  - 4.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 3.  
Abweichend hiervon sind bei Carports, Nebenanlagen, usw. auch Pult- und Flachdächer zulässig.
  - 4.2 Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.  
Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung an den vorgesehenen Standorten zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
  - 4.3 Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
5. Fassadengestaltung
  - 5.1 Verblendungen der Fassade sind bis zu 35% der jeweiligen Wandfläche zugelassen.  
Zulässige Materialien: Holz, Natursteine oder Glas.
  - 5.2 Zugelassen sind vollflächige Holzverschalungen/ -verkleidungen oder Holzhäuser.
  - 5.3 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Farben (erdfarben) zu streichen.
6. Einfriedungen
  - 6.1 Entlang privater Grundstücksgrenzen bzw. zu öffentlichen Grundstücken (Ausnahme: Erschließungsstraße) sind Sichtschutzhecken bis max. 1,80m Höhe zulässig (Verwendung heimischer Gehölze in natürlicher Wuchsform). Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial dürfen 1,50m Höhe nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebezäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen, Sockel sind nicht zulässig.
  - 6.2 Zur Straßenseite: Nur Verwendung von folgenden Materialien: Holz, Beton, verputztes Mauerwerk, Naturstein, Schmiedeeisen, Hecke mit einer max. Höhe von 1,20m ist zulässig. Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff ist nicht zulässig.
7. Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung
  - 7.1 Für die zum Erhalt dargestellten Obstbäume gilt folgende Festsetzung:  
Festsetzungen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b:  
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
  - 7.2 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf privaten Grünflächen folgende Pflanzbindung festgesetzt:
    - Baumpflanzung ohne Standortvorgabe  
Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); der Erhalt eines bestehenden Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzurechnen.
    - Anlage einer Randeingrünung am Nordrand 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 mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster, Wildrosen, Flieder).
  - 7.3 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf öffentlichen Grünflächen folgende Pflanzbindung festgesetzt:
    - fachgerechte Pflege der vorhandenen Obstbäume
    - Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland im Unterwuchs der Obstbäume: Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung (Regio-Saatgut); extensive Pflege durch Mahd, max. 2x jährlich (nicht vor dem 01.06.), das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt.  
Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.

- 7.4 Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:  
Teilflächen (Ackerflächen, ca. 0,29 ha) der Fl.Nr. 1049 (Katasterfläche: 7.832 m<sup>2</sup>).  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
fachgerechte Pflanzung von 14 Obstbaum-Hochstämmen (Mindestqualität H. 10-12), regionaltypische Sorten; Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland im Unterwuchs der Obstbäume: Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung (Regio-Saatgut); extensive Pflege durch Mahd, max. 2x jährlich (nicht vor dem 01.06.), das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt. Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf privaten Flächen folgende Pflanzbindung festgesetzt: fachgerechte Pflanzung von weiteren 14 Obstbaum-Hochstämmen (Mindestqualität H. 10-12) ohne Standortvorgabe, regionaltypische Sorten; fachgerechte Pflege.  
Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände: Aufhängen von 10 Fledermauskästen und 10 Nistkästen für Vögel.  
Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen.  
Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.5 Rückwärtige Zufahrten zu den Grundstücken über die private Grünfläche sind verboten.
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. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.
9. Photovoltaik / Sonnenkollektoren
- 9.1 Die Module sind in einem rechteckigen Feld ohne Lücken und dachparallel (ohne Aufständereien und dergleichen) anzuordnen. Der Mindestabstand der Dachfläche zu jeder Seite beträgt 0,5 m.
- 9.2 Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten.
- 9.3 Die Elemente dürfen kein kristallin-bläulich schimmerndes Aussehen, sondern müssen eine matte, tiefdunkle Oberfläche haben und ohne (sichtbare, metallig glänzende) Einfassungen sein. Zulässig sind etwa (dünnfilmbeschichtete) Module oder Module mit gleichem Erscheinungsbild.
- 9.4 Die Unterkonstruktion darf nicht sichtbar (z. B. überstehend) angebracht werden und ist ansonsten (dunkel) zu streichen.
10. Unzulässige Anlagen
- 10.1 Behelfsmäßig wirkende Schuppen, Garagen o. ä. wie z. B. Wellblechgaragen.
- 10.2 Freistehende oberirdische Gastanks



## Hinweise

1. Füllschema der Nutzungsschablone
  - a) Baugebietstypus
  - b) Zahl der Vollgeschosse
  - c) Grundflächenzahl
  - d) Bauweise
  - e) Dachneigung
  - f) max. Wandhöhe

A	B
C	D
E	F

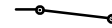
2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)



3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)



4. bestehende Grundstücksgrenze



5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze



6. Festsetzungen in Meter



7. Höhenschichtlinie



8. Flurstücksnummer

3657

9. best. Baum, vermessen



10. Trafostation



11. Funde von Bodenaltertümern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig.  
Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

12. Die Gebäude sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

13. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.

14. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

15. Versickerungsfördernde Maßnahmen:

- 15.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern (Zisternen) gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Es gilt die gemeindl. Entwässerungssatzung.

- 15.2 Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.

16. Photovoltaik / Sonnenkollektoren:

Polykristalline Module werden grundsätzlich abgelehnt, da sie weder den gestalterischen Anforderungen noch dem heutigen Stand der Technik entsprechen.

17. Freileitung mit Bauverbotszone, b = ca. 13m

Entfällt bei Erdverkabelung im Rahmen der Erschließung.

