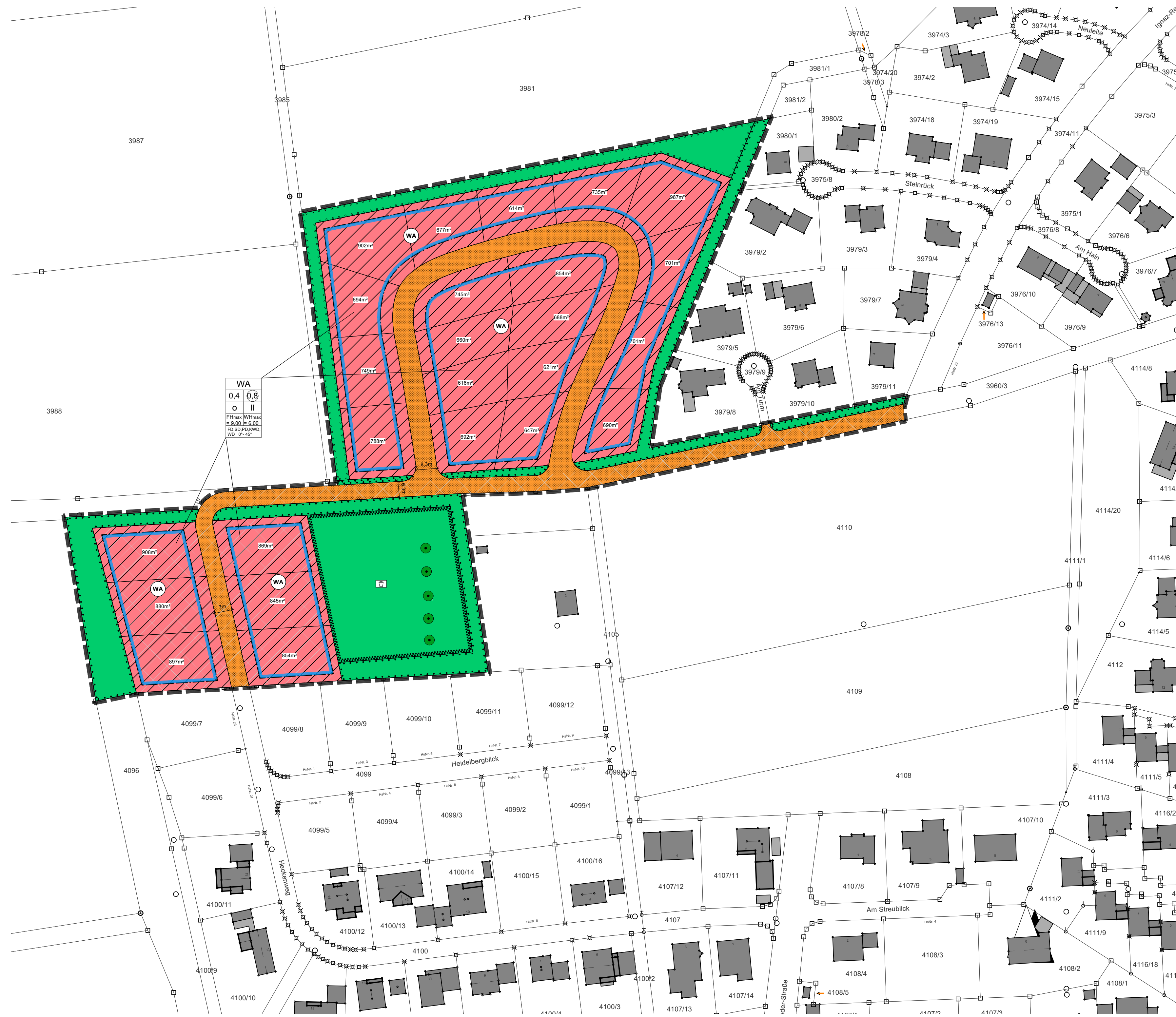


BEBAUUNGSPLAN "WA Suhlesweg" Stadt Mellrichstadt



I. Planfestsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 (7) BauGB
- Füllschema Nutzungsschablone
 - A Art der baulichen Nutzung
 - B Grundflächenzahl, max.
 - C Geschossflächenzahl, max.
 - D Bauweise
 - E Zahl der Vollgeschosse, max.
 - F Firsthöhe ab OKFF, max.
 - G Wandhöhe ab OKFF, max.
 - H Dachformen und Dachneigung

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Algemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
- GFZ 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
- II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
- FH 9,00m maximal zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt
- WH 6,0m maximal zulässige Wandhöhe über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO
- o offene Bauweise

Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen für Fahrverkehr

Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 25

Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Bolzplatz

Bäume - Erhaltung

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sonstiges

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksgrößen, ca

1. Bauabschnitt

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- bestehende Gebäude

II. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
WA Algemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (1) BauNVO)**
Für das Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II
Max. zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt 9,00 m
Max. zulässige Wandhöhe über Bezugspunkt 6,00 m
Diese Festsetzung gilt für alle Gebäude, mit Ausnahme von Flachdächern.
Wandhöhe und Firsthöhe sind bei Flachdächern identisch.

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudebreite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

- 2.1 **Bauweise und Überbaubare Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO sowie Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO.
- 2.2 **Dachform, Dachneigung, Dachfarbe**
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet folgende Dachformen des Hauptbaukörpers zulässig:
Satteldach (SD)
Versetztes Pultdach (vPD)
Kippelwalmdach (KWd)
Walmdach (WD)
Die Dachneigung des Hauptbaukörpers darf zwischen 33° und 43° betragen. Nebengebäude dürfen als Flachdach oder als Pultdach mit einer max. Dachneigung von 15° ausgeführt werden.
Es sind ausschließlich Dachfarben in unauffälligen Rot- bis Brauntönen sowie Schwarz mit seinen Farbabstufungen zulässig. Glanzdecken / Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Auf den Dächern sind Anlagen für Photovoltaik und / oder Solarthermie (Größe mind. 1 Quadratmeter pro Bauplatz) zu installieren. Flachdächer, sofern nicht als Dachterrasse ausgebildet, und bis zu 15° geneigte Dächer (Pultdächer) sind zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carpors), Garagen und Nebengebäude, aber nicht für untergeordnete Bauteile wie z. B. Eingangsvorbauten oder Glasdächer.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder als Laubholzhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Natursteinmauern (ausgenommen Gabionenwände) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

2.5 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen.

2.6 Beheizung

Die Beheizung von Gebäuden ist zwingend mit regenerativen Energien vorzunehmen.

3. Grünordnung

- 3.1 **Oberflächenentwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Niederschlagswasser wird soweit wie möglich über den anstehenden Oberboden sowie die im zu erstellenden Entwässerungskonzept festgehaltenen technischen Einrichtungen versickert. Ausschließlich in dem Fall, dass keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist, wird überschüssiges Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zugeführt. Im Entwässerungskonzept ist die vorherige Sammlung und gedrosselte Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal zu prüfen. Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.
Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauten oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser oder Gasen aus der Kanalisation in liegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebelanlagen oder Rückstlagklappen.
Gebäudeöffnungen sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann.

3.2 Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

3.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)

Anpflanzungen im privaten Bereich
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, gemäß Art. 7 (1) der BayBO, wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
Pro Grundstück ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestgröße H, 2xv, 12-14 zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
Die Verwendung von Koniferen und anderen nachtaktigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist, (Tanne, Fichte, Lebensbaum / Thuja, Scheinzypressen, u. ä.) als Gruppen oder Heckenpflanzungen ist im Plangebiet nicht zulässig. Der sonstige Anteil an den vorgenannten Gehölzen darf 10% am Anteil der Laubgehölze vergleichbarer Größe je Grundstück nicht überschreiten.
Flächenhafte Stein- / Kies- / Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

3.3.2 Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

Entlang der nördlichen, im Bogen verlaufenden, Erschließungsstraße sind insgesamt 6 Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindestabstand untereinander von 25 m, ohne Standortbindung zu pflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt H, 3xv, mDb 16-18. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Bei Baumplanungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Stauden oder niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit standortgerechtem Saatgut anzuzüchten.

3.3.3 Vollzugsfrist

Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolgung zu vollziehen. Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baubeieterschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

3.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

3.4.1 Gestaltungsmaßnahme, Eingrünung/Landschaftshecke
Entsprechend der Darstellung im Plan, ist entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ein 5 m breiter Grünstreifen mit einem 3-reihigen mehrstufigen Gehölzgrün mit 2% Baumental (Gehölze 1. und 2. Ordnung) zu entwickeln. Die Arten sind gemäß der Pflanzliste zusammenzustellen. Randbereiche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Grünlandmischung anzuzüchten. Zäune sind nur vor der Hecke, entlang der Haus zugewandten Seite zulässig. Die Hecke darf nicht umzu sein.

3.4.2 Baufeldfreimachung - Baubeginn

Baubeginn zum Schutz von Vogelarten verbindlich zwischen 01.10. und 28.02. Alternativ sind Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und dem 31.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für Vögel unattraktiv gestaltet / offen gehalten (Schwarzbrache) wurde und dies durch regelmäßige Bearbeitung im höchstens vierwöchigen Turnus aufrecht erhalten wird. Rotlagen sind zudem nur zulässig wenn im Rahmen einer Bepflanzung durch eine fachkundige Person keine Quartiere von Vögeln und Fledermäusen festgestellt werden konnten.

3.4.3 Vollzugsfrist

Die Herstellung der Gestaltungsmaßnahme Eingrünung/Landschaftshecke ist im Zuge der Baubeieterschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

3.5 Bodenschutz und Bodenarbeiten

Oberbodensicherung und -wiederanreicherung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaustrub ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Bei Auffüllungen mit überschüssigem Bodenmaterial, die außerhalb des Bebauungsbereiches stattfinden sollen, ist folgendes zu beachten: Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 12 Abs. 1 BBodSchV dürfen ausschließlich Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 und Gemische von Bodenmaterial mit bestimmten Abfällen auf- oder eingebracht werden. Als Beurteilungskriterien für die Eignung eines Materials sind Art, Menge, Schadstoffgehalte und physikalische Eigenschaften heranzuziehen. Daneben sind Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften der Böden am Ort des Auf- und Einbringens zu beachten („Gleiches zu Gleichem“). Durch das Auf- und Einbringen darf keine Beeinträchtigung der Erhaltung einer schädlichen Bodenveränderung verursacht und muss mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1. und 3 des BBodSchV genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert und wiederhergestellt werden (§12 Abs. 2).

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Bodenfunde - Denkmalpflege
Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende, Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - in 96117 Mellrichstadt anzuzeigen (Art. 8 DSchG).

4.2 Selbst wenn einzelne Festsetzungen zu Gestaltung, Grünordnung, zu bautechnischen bzw. energietechnischen Anlagen unwirksam sein sollten, hält die Gemeinde am Bebauungsplan im Übrigen fest.

Anhang I Pflanzliste

Großkronige Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz - Ahorn	H, 3xv, mDb 16-18
Acer platanoides 'Ailershauser'	Spitz - Ahorn 'Ailershauser'	H, 3xv, mDb 16-18
Acer platanoides 'Olmeda'	Spitz - Ahorn 'Olmeda'	H, 3xv, mDb 16-18
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Nichtfruchtende Straßeneiche	H, 3xv, mDb 16-18
Ginkgo biloba	Ginkgo	H, 3xv, mDb 16-18
Gleditsia triacanthos	Dornleise Gleditschie	H, 3xv, mDb 16-18
Quercus cerris	Zerr-Eiche	H, 3xv, mDb 16-18
Sophora japonica	Schnurbaum	H, 3xv, mDb 16-18
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde	H, 3xv, mDb 16-18
Tilia x europaea 'Palidia'	Kaiser-Linde	H, 3xv, mDb 16-18
Tilia tomentosa	Silber-Linde	H, 3xv, mDb 16-18

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, mDb 16-18
Betula pendula	Sand-Birke	H, 3xv, mDb 16-18
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'	H, 3xv, mDb 16-18
Acer rubrum	Rot-Ahorn	H, 3xv, mDb 16-18
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, mDb 16-18
Juglans regia	Echte Walnuss	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus domestica	Kulturapfel	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus padus	Trauben-Kirsche	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus communis	Wild-Birne	H, 3xv, mDb 16-18
Malus domestica	Kultur-Apple	H, 3xv, mDb 16-18
Malus sylvestris	Wild-Apple	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus domestica	Spielring	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus torminalis	Elsbeere	H, 3xv, mDb 16-18
Corylus colurna	Baumhasel	H, 3xv, mDb 16-18
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus cerasifera 'Chanticleer'	Stadtbirne	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere	H, 3xv, mDb 16-18

Kleinkronige Bäume 3. Ordnung

Malus sibirica	Scharlach-Apple	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus x schmittii	Zierkirsche	H, 3xv, mDb 16-18

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	vStr, 60-100
Berberis ssp.	Berberitze	vStr, 60-100
Sudaea davidi in Sorten	Sommerflieder	vStr, 60-100
Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Cornus sanguinea	Bluthartriegel	vStr, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 60-100
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	vStr, 60-100
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	vStr, 60-100
Euonymus europaeus	Pflaflenhülchen	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	vStr, 60-100
Philadelphus coronatus	Falscher Jasmin	vStr, 60-100
Philadelphus 'Erectus'	Kleinw. falscher Jasmin	vStr, 60-100
Ribes alpina	Alpen Johannisbeere	vStr, 60-100
Rosa ssp.	Rose	vStr, 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 60-100
Spiraea vanhouttei	Pracht-Spiree	vStr, 60-100
Syringa vulgaris	Flieder	vStr, 60-100
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	vStr, 60-100
Viburnum opulus	Wasserschneeball	vStr, 60-100
Weigela florida	Weigela	vStr, 60-100

III. Verfahrensmerkmale

- 1. Der Stadtrat der Stadt Mellrichstadt hat in der Sitzung vom 27.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "WA Suhlesweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Zeit vom bis beteiligt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- 4. Die Stadt Mellrichstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kraus, 1. Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt (Siegel)

Kraus, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. 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 Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt 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 wird in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kraus, 1. Bürgermeister (Siegel)

Bebauungsplan
Bebauungsplan "WA Suhlesweg"
Stadt Mellrichstadt

Plan-Nr.: 1.0
Planart: Entwurf
Maßstab: 1:1000
Plan-Nr.: 2104
Datum: 02.02.2023

Fachplaner: **PLANUNGSBÜRO Ledermann**
Am Bach 18, 97558 Mellrichstadt
T 09775-491 90-10 F 09775-491 90-19

Bauher: Stadt Mellrichstadt
Hauptstraße 4
97638 Mellrichstadt