



# **Markt Schwarzbach am Main**

LKR. KITZINGEN

## **BEBAUUNGSPLAN**

Gerlachshausen Südwest

**M = 1 : 1000**



**TIEFBAUTECHNISCHES ING.-BÜRO  
GLÜCKERT**

90478 NÜRNBERG, REGENSBURGER STR. 215  
97337 DETTELBACH, NEUSESER STRASSE 3

STAND: 11.07.2017, Hosp

## Festsetzungen

Die Marktgemeinde Schwarzach a. Main erlässt als Satzung aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954),
- der Baunutzungsverordnung (BauVNO) vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern

folgenden

## **Bebauungsplan**

### I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO

#### 1. GELTUNGSBEREICH

Für das Baugebiet „Gerlachshausen Südwest“ in der Marktgemeinde Schwarzach a. Main, Gemarkung Gerlachshausen, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 31.03.2017, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

#### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

#### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

für das Teilgebiet I: eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6,

für das Teilgebiet II eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

##### 3.2 Für das ausgewiesene Gebiet ist

im Teilgebiet I Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (EG+I) oder Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 Vollgeschosse (max. II) begrenzt,

im Teilgebiet II Erdgeschoss und 1. + 2. Obergeschoss (EG+II) zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 3 Vollgeschosse (max. III) begrenzt.

#### 4. BAUWEISE

4.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise.

4.2 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

OK Fertig-Fußboden EG  $\leq$  OK bestehende Hinterkante Gehweg in der Schweinfurter Straße + 20 cm (bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze).

4.3 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

4.4 Terrassierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken sind nur in dem Umfang zulässig, wie dies zur Höheneinstellung der Gebäude und zur Anlage einer Terrasse notwendig ist.

4.5 Für den Fall, dass im Teilgebiet I Gebäude mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss errichtet werden, ist eine maximale Wandhöhe von 6,20 m zulässig.

Für den Fall, dass im Teilgebiet I Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss errichtet werden, ist eine maximale Wandhöhe von 4,10 m zulässig.

Für das Teilgebiet II ist eine maximale Wandhöhe von 11,20 m für die hohe Pultseite und eine maximale Wandhöhe von 8,50 m für die niedrige Pultseite zulässig.

Für die Wandhöhe ist der untere Bezugspunkt die OK Fertig-Fußboden EG, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut.

4.6 Für Bautätigkeiten mit Bodeneingriffen außerhalb der Baufenster sind Erlaubnisverfahren nach Art. 7.1. DSchG (Denkmalschutzgesetz) einzuleiten.

#### 5. DÄCHER

5.1 Für den Fall, dass im Teilgebiet I Gebäude mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss errichtet werden, ist eine Dachneigung von 20° bis einschl. 25° zulässig.

Für den Fall, dass im Teilgebiet I Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss errichtet werden, ist eine Dachneigung von 45° bis einschl. 50° zulässig.

5.2 Im Teilgebiet I sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Zeltdächer sind nicht zulässig.

Im Teilgebiet II sind Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

5.3 Im Teilgebiet I sind Dachaufbauten zulässig. Die Dachgauben sind in der unteren Hälfte des Daches anzuordnen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Im Teilgebiet II sind keine Dachaufbauten zulässig.

5.4 Als Dachfarben sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Farbtöne zugelassen.

#### 6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

6.1 Gemäß Art. 47, Abs. 1 und 2, BayBO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 1,5 PKW-Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen sind. Mindestens sind jedoch 2 Stellplätze nachzuweisen.

6.2 Die Höheneinstellung der Garagen wird wie folgt festgesetzt:

Für Garagen ist eine maximale Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt die OK der bestehenden Hinterkante Gehweg in der Schweinfurter Straße (bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze), als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand der Garage mit der Dachhaut.

6.3 Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich, soweit sie nicht nach Landesrecht (z. B. Einhaltung von Schutzstreifen) oder im Rahmen dieser Satzung unzulässig sind.

6.4 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

## 7. EINFRIEDUNGEN

7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.  
Die zulässige Höhe gilt ab der Geländeoberkante des Baugrundstücks.

7.2 Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.  
An den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (an der Westgrenze des Geltungsbereiches) ist Sockelmauerwerk nicht zulässig.

7.3 Die Errichtung von massiven Einfriedungen (Mauern) ist nicht zulässig.

## 8. LÄRMIMMISSIONEN

Die Grundrissgestaltung ist so auszuführen, dass Fenster (-türen) von Aufenthaltsräumen nach Westen ausgerichtet sind.

Bei anderer Orientierung sind die Fenster soweit sie offenbar sind, mit schallschutzgedämpfter Belüftung vorzusehen.

Nach Osten orientierte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind nicht zulässig.

Der Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen.

## 9. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden über die Kostenerstattung nach §§ 135 a-c BauGB abgerechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen für Flächen von Erschließungsanlagen (öffentliche Straßen, Wege, Plätze, etc.) werden als beitragsfähiger Aufwand für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen über den Erschließungsbeitrag abgerechnet.

## II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. VERSIEGELUNG

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privatgrundstücken sind Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, Fußwege etc., soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. weitfugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurpflasterung etc.).

### 2. ANPFLANZUNGEN

- 2.1 Bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die Verwendung fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig. Dazu gehören u. a. buntlaubige Sträucher und Nadelgehölze wie Douglasfichte, Thuja, Sichelanne und Scheinzypresse.
- 2.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünflächen ist entsprechend dem Planteil und den Festsetzungen der im Bebauungsplan eingearbeiteten Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten, sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
- 2.3 Die nicht überbauten oder befestigten Flächen eines Grundstückes sind ausreichend zu begrünen und mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen.  
Je 200 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung), je 100 m<sup>2</sup> eine Strauchgruppe zu pflanzen. Obstbaumarten sind ebenfalls zulässig.
- 2.4 Ortsrandbegrünung  
Im Westen des Baugebietes ist auf den Privatgrundstücken eine mindestens 2-reihige, 3,0 m breite Pflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölzen am Beispiel der nachstehenden Pflanzenliste vorzusehen.
- 2.5 Die Bepflanzung der Gärten mit Ziersträuchern wie Forsythien, Weigelien etc. fördert den landschaftstypischen Charakter und ist damit erwünscht.
- 2.6 Die öffentlichen Grünstreifen entlang der Schweinfurter Straße sind als Magerrasen anzulegen. Es ist pro 8 lfdm Grünstreifenlänge eine Strauchgruppe zu pflanzen. Der öffentliche Grünstreifen im Westen, der als Wirtschaftsweg angelegt wird, ist als Magerrasen anzulegen.

### 3. SCHUTZGEBOT

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern.

#### 4. ARTENAUSWAHLLISTE

##### Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum	Berberis vulgaris	Berberitze
Rosa canina	Hundsrose	Rhamnus catharticus	
Kreuzdorn			
Rosa arvensis	Feldrose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball	Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

##### Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Salix fragilis	Knackweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix caprea	Salweide
Obstbäume, Wildobst			

##### Großkronige Bäume:

Tilia cordata	Winterlinde	Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Birke	Quercus petraea	Traubeneiche

##### Wandbegrünung:

Clematis vitalba	Waldrebe	Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus	Wilder Wein	Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt		

### III. EMPFEHLUNGEN

#### 1. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

Bei freistehenden Garagen sollte die Dachform und die Dachneigung des Hauptgebäudes gewählt werden.

Haupt- und Nebengebäude, die baulich miteinander verbunden sind, sollten hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz, Farben- und Materialwahl gegenseitig angepasst werden.

Nebeneinanderliegende Grenzgaragen benachbarter Grundstücke sollten möglichst im Baustil zueinander passen (gleiche Dachneigung, gleiche Firstrichtung, gleiche Traufenausbildung).

#### 2. LÄRMIMMISSIONEN

Auf Außenwohnbereiche, die nach Norden oder Süden orientiert sind, sollte verzichtet werden.

Bei Errichtung eines 2. Obergeschoßes gilt: Sind öffenbare Fenster (-türen) nach Westen ausgerichtet, sollten sie mit schalldämpfter Belüftung ausgestattet sein.

#### IV. HINWEISE

##### 1. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals erfolgt an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Schweinfurter Straße.

Das Regenwasser wird dem geplanten Regenwasserkanal im westlichen Bereich des Plangebietes zugeleitet.

Niederschlagswasser aus Dachflächen kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.

Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Größe der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal angelegt werden.

Bei einer darüberhinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabesatzung des Marktes Schwarzach am Main in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.

Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutz- oder Mischwasserkanal zugeführt werden.

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des Marktes Schwarzach am Main durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

##### 2. EMISSIONEN

Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Belästigungen jeglicher Art (z. B. Gülledüngung und Pflanzenschutzmaßnahmen) durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu dulden sind.

##### 3. SOLAR-/PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Im Plangebiet sind auf Dachflächen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen.

##### 4. BAUGESUCHE

Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen. Alle Höhenangaben sind auf m ü. NN zu beziehen.