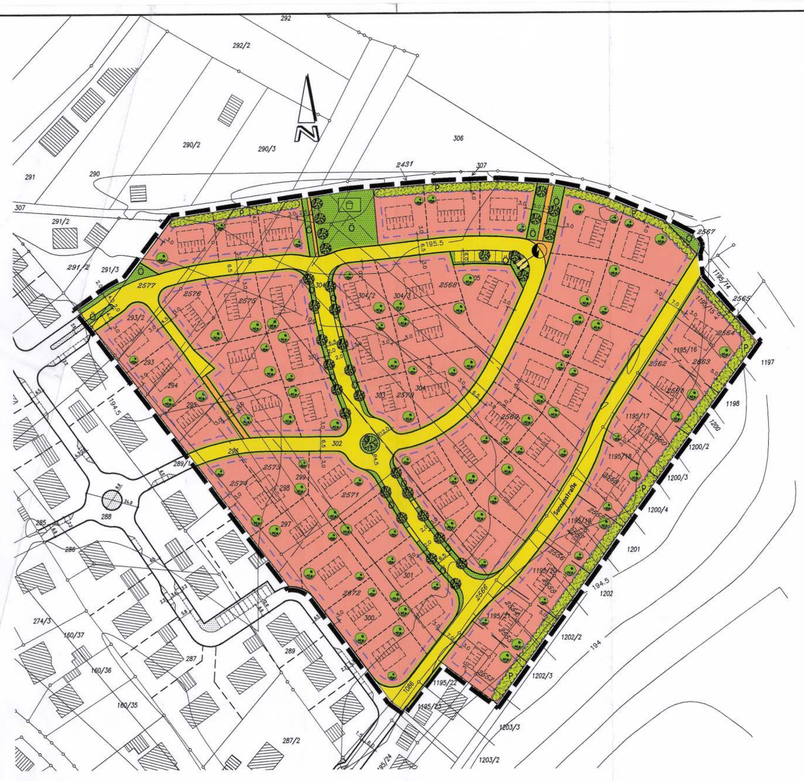
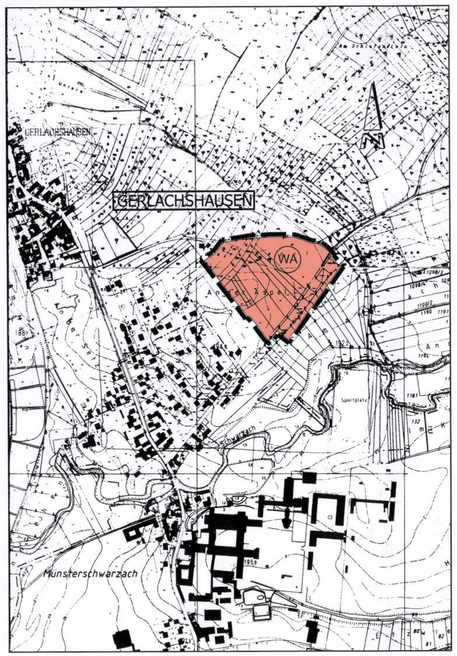


ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

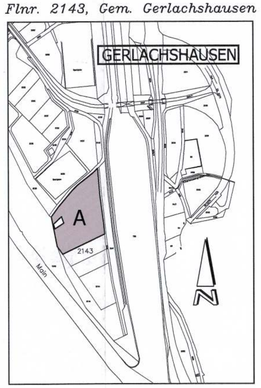
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN A–FLÄCHE M = 1: 5000

Flnr. 2143, Gem. Gerlachshausen



Die Marktgemeinde Schwarzach a. Main erlässt als Satzung

- aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141),
- aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- aufgrund Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433),
- aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern

folgenden

BEBAUUNGSPLAN

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 91 BAYBO

1. GELTUNGSBEREICH

Für das Plangebiet "An der Aspel II" in der Marktgemeinde Schwarzach a. Main, Gemarkung Gerlachshausen, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 01.03.2004, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den planlichen Darstellungen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

3.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt.

3.3 Für das ausgewiesene Gebiet sind entsprechend den planlichen Darstellungen Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG + DG) zulässig.

3.4 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 begrenzt (max. II).

4. BAUWEISE

4.1 Entsprechend den planlichen Darstellungen gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise.

4.2 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

OK Fertigfußboden EG ≤ 0,90 m über OK Erschließungsstraße

Bezugspunkt auf der Erschließungsstraße ist die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenzen.

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

5. DÄCHER

5.1 Für das ausgewiesene Plangebiet ist eine minimale Dachneigung von 35° und eine maximale Dachneigung von 48° festgesetzt.

Bei der Errichtung eines Mansarddaches ist eine maximale Dachneigung von 80° für die untere Dachfläche und 35° für die obere Dachfläche zugelassen. Als Mindestdachneigung für die obere Dachfläche ist 25° festgesetzt.

Bei der Errichtung eines begrünten Daches ist eine Mindestdachneigung von 10° festgesetzt.

5.2 Dachaufbauten sind zulässig.

Die Dachgauben sind in der unteren Hälfte des Daches anzuordnen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

5.3 Die Kniestockhöhe darf maximal 0,50 m betragen, gemessen ab der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante des Dachsparrens an der Außenkante Außenwand.

5.4 Als Dachfarben sind rote bis rotbraune Farbtöne zugelassen.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

6.1 Gemäß Art. 91, Abs. 1 Ziffer 3 BayBO in Verbindung mit Art. 52, Abs. 2, Satz 2 BayBO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 1,5 PKW–Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen sind. Mindestens sind jedoch 2 Stellplätze nachzuweisen.

6.2 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

7. ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE – EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE

7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

7.2 An den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind Sockelmauern nicht zugelassen, an den übrigen Grundstücksgrenzen dürfen sie eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

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

7.4 Von den Privatgrundstücken sind Zugänge und Zufahrten auf den im Norden angrenzenden Wirtschaftsweg unzulässig.

8. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG (gem. § 9 Abs. 1a BauGB):

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

8.2 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. Die nicht überbauten oder befestigten Flächen eines Grundstückes sind ausreichend zu begrünen und mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 200 qm unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, Kleinbaum (Baum 3. Ordnung) und je 100 qm eine Strauchgruppe zu pflanzen. Obstbaumarten sind ebenfalls zulässig.

2. Ortsrandbegrünung
Im Norden und Südosten des Baugebietes ist auf den Privatgrundstücken eine mindestens 2–reihige, 4,00 m bzw. 5,00 m breite Pflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölzen am Beispiel nachfolgender Pflanzenliste vorzusehen.

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

4. Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des bebauten Bereiches sind zu begrünen und mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen. Es ist pro 10 lfdm Grünstreifenlänge ein Baum (Baum 1. – 3. Ordnung) zu pflanzen.

5. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

6. 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.

7. An fensterlosen Gebäudeteilen mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere Garagenwänden, ist eine Wandbegrünung mit Rankkonstruktionen aus Metall oder Holz anzubringen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind zu berücksichtigen.

8. Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend dem Planteil und den Festsetzungen der in dem Bebauungsplan eingearbeiteten Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentensprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

9. Bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind einheimische, standortgerechte Gehölze 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, Sicheltanne und Scheinzypresse.

10. Die Bepflanzung der Gärten mit Ziersträuchern wie Forsythien, Weigelien etc. fördert den landschaftstypischen Charakter und ist damit erwünscht.

11. Pflanzenliste geeigneter Bäume und Sträucher:

Großkronige Bäume		Sträucher	
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Betula pendula	Birke	Corylus avellana	Haselnuß
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Walnuß	Ligustrum vulgare	Liguster
Quercus robur	Stieleiche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa spec.	Wildrosen
Kleinkronige Bäume		Rubus fruticosus	Brombeere
Acer campestre	Feldahorn	Rubus idaeus	Himbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundrose
Prunus avium	Vogelkirsche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Frangula alnus	Faulbaum
Wildobst, Obstbäume			

III. HINWEISE

1. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluss der geplanten Schmutzwasserkanäle erfolgt an die bestehende Kanalisation.

Das Regenwasser wird über geplante Regenwasserkanäle dem Vorfluter (Schwarzach) zugeführt.

Die Verarbeitung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage des AZV Schwarzacher Becken.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann

– zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden, oder

– versickert werden, sofern eine Versickerung möglich ist und die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung erteilt wird.

Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden, mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal (Zur Förderung von Zisternen siehe Begründung zum Bebauungsplan).

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

Hinweis: Anfallendes Drainagenwasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

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

2. SOLARANLAGEN

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet zugelassen.

3. EMISSIONEN

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

4. GARAGEN

Garagen können überall auf dem Grundstück platziert werden, ob als Grenzgarage oder als freistehende Garage.
Ein gegebenenfalls erforderlicher Stauraum vor Garagen ist entsprechend § 2 Abs. 1 GaV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen) einzuhalten.

5. BAUGESUCHE

sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.

6. NACHRICHTLICHER HINWEIS – BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler genießen den Schutz des Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG), der wie folgt lautet:
Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.
Da mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen ist, ist für die Durchführung jeglicher Erdarbeiten eine Erlaubnis gemäß Artikel 7 Abs. 1 DSchG erforderlich.

IV. EMPFEHLUNGEN

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).

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Marktgemeinderat Schwarzach a. Main hat in der Sitzung vom 30.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
ZM.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2002 hat in einer öffentlichen Versammlung am 25.09.2002 stattgefunden.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2003 bis 03.03.2003 öffentlich ausgelegt (Parallelverfahren § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

d) Der Markt Schwarzach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.03.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.03.2004 als Satzung beschlossen.

Markt Schwarzach a. Main, den 10.03.2004

Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Markt Schwarzach a. Main, den 10.03.2004

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15.05.2004 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Schwarzach a. Main, den 17.05.2004

Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

MARKT SCHWARZACH AM MAIN

LKR. KITZINGEN

"An der Aspel II"

Gemarkung Gerlachshausen

M = 1 : 1000

PLANFERTIGER: TIEFBAUTECHNISCHES INGENIEURBÜRO
GLÜCKERT
90478 NÜRNBERG, REGENSBURGER STRASSE 215
97337 DETTELBACH, NEUSESER STRASSE 3

NÜRNBERG, DEN 26.11.2002 gez.: GURLEBAUS
GEÄNDERT, DEN 01.03.2004 gez.: GURLEBAUS