I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

a) durch Planzeichen

1.0 Grenze des Änderungsbereiches

1.1 Grenze rechtskräftiger Bebauungsplan "Geißlinger Weg I"

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise

2.0 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2.1 MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

3.0 öffentliche Grünflächen

3.1 private Grünflächen

4.0 Straßenverkehrsflächen

4.1 Verkehrsflächen/Gehwege (Pflaster)

4.2 Parkplätze (versickerungsfähige Oberfläche)

4.3 LW FW landwirtschaftlicher Weg/ Fußweg

4.4 Straßenbegrenzungslinie

5.0 o offene Bauweise

5.1 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5.2 GFZ 1,2 Geschoßflächenzahl max. zulässig

5.3 GRZ 0,6 Grundflächenzahl max. zulässig

5.4 Baugrenze

5.5 II Bebauung: maximal 2 Vollgeschosse zulässig

6.0 R Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

6.1 Graben/ Mulde

7.0 Bäume anpflanzen

7.1 Sträucher anpflanzen

7.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzungen Pkt. 6.1)

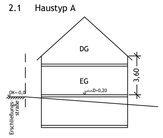
b) durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

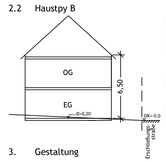
2.1 Haustyp A



Die zulässige Wandhöhe darf max. 3,60 m betragen ab OK Rohdecke im EG bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Dachhaut.
Die OK Rohdecke im EG darf max. 0,20m über dem Bezugspunkt liegen.
Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen OK Rohdecke ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (bzw. Fußweg) im Bereich der Grundstückszufahrt (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt/ angrenzende Erschließungsstraße (bzw. Fußweg)).

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss (EG+DG) auszubilden ist.

2.2 Haustyp B



Die zulässige Wandhöhe darf max. 6,50 m betragen ab OK Rohdecke im EG bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Dachhaut.
Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (bzw. Fußweg) im Bereich der Grundstückszufahrt (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt/ angrenzende Erschließungsstraße (bzw. Fußweg)).
Die OK Rohdecke im EG darf max. 0,20m über dem Bezugspunkt liegen.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als Obergeschoss (EG+OG) auszubilden ist.

3. Gestaltung

3.1 Für die Gestaltung der Bebauung im gesamten Änderungsbereich gelten die Festetzungen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan "Geißlinger Weg 1" unter den textlichen Festsetzungen II B Punkte 4.3 bis 4.7 (Dächer), 5.1 bis 5.2 (Fassaden), 6.1 bis 6.2 (Garagen und Stellplätze) sowie 7.1 bis 7.4 (Einfriedungen) für das *MD*-neu getroffen wurden.

4. Baugesuche
Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.

5. Grünordnung für öffentliche und private Grünflächen und private Grundstücksflächen

5.1 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).

5.2 Die festgesetzten Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche anzulegen.

5.3 Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und auf den Stellplätzen
- Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Je 4 neu angelegter PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Das bestehende naturnahe Regenrückhaltebecken ist zu erhalten und durch mind. 1x jährliche Mahd zu pflegen.
- Die zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehene, öffentliche Grünfläche am RRB ist, soweit noch nicht geschehen, mit einer extensiven, krautreichen Saatgutmischung (Verwendung von autochthonem Saatgut) anzusäen und mit Laub- oder Obstbaumhochstämmen (s. Planzeichen) zu bepflanzen.
- Alle weiteren, nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden öffentlichen Grünflächen sind mit einer extensiven blütenreichen Saatgutmischung (bspw. Bienenweide) zu begrünen.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebiets auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansaaten sind durch die Stadt Marktbreit durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.

5.4 Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen und den privaten Grundstücksflächen
- Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
- Die auf den privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Randeingrünung) dargestellte lockere Pflanzung einer Hecke ist 2 bis 3-reihig auszuführen.
- Die für Rückhaltung und Versickerung von im Geltungsbereich anfallendem unverschmutzten Niederschlagswasser (Dachwasser) festgesetzten privaten Grünflächen sind als Mulde auszubilden und als Magerrasen zu entwickeln.
- Je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung), je 100m² eine Strauchgruppe anzupflanzen. Die durch Planzeichen dargestellten Pflanzgebote auf privaten Grundstücken werden angerechnet.
- Es sind straßenbegleitend Laubbaumhochstämme zur Begrünung des öffentlichen Straßenraums auf Privatgrund im Abstand von 15m anzupflanzen. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten und den endgültigen Grundstückszuschnitten. Es ist möglichst eine einheitliche Baumart zu wählen.
- Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung wie beispielsweise die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

5.5 Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumsorten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen als Abgrenzung zur freien Landschaft und auf öffentlichen Grünflächen ist unzulässig. Zur Verwendung empfohlene Arten werden in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

5.6 Als Mindestqualität für die Baumpflanzungen werden festgesetzt:
- Laubbaum, H 3xv, StU 16-18 cm (Einzelpflanzung, Stellplätze)
- Laubbaum, H 3xv, StU 14-16 cm (Baum- und Gehölzgruppen)
- Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200 cm
- Sträucher, verpflanzter Strauch 3-5 Triebe 40-60 cm / 60-100 cm

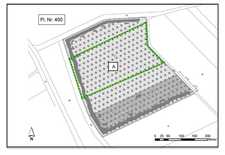
Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

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

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)

6.1 Dem Bebauungsplan wird als Fläche und Maßnahme zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB eine stadteigene Teilfläche aus dem Ökokonto/ Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Marktbreit außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.

FlurNr. 400, Gemarkung Gnodstadt
Flächengröße: 4,43 ha; davon anrechenbar: 2,215 ha
zugeordnete Teilfläche: 1,18 ha; davon anrechenbar: 0,59 ha



6.2 Das Entwicklungsziel, die voraussichtlichen Kosten, Pflanzschemata und Pflanzliste ergeben sich aus dem Maßnahmenplan zum Ausgleichsflächenkonzept / Ökokonto der Stadt Marktbreit vom 25.08.2005.
- Nutzungsextensivierung und Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz im Bereich der Obstbaumbestände
- ergänzende Heckenpflanzungen in den Randbereichen
- extensive Pflege durch Mahd mit Abfuhr des Mähgutes

Der Maßnahmenplan Blatt 3.3 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

6.3 Die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der tiefbautechnischen Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.

6.4 Die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden auf den Ausgleichsflächen ist unzulässig.

6.5 Die Einfriedung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

6.6 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege der Ausgleichsfläche obliegt der Stadt Marktbreit.

6.7 Maßnahmen zum Artenschutz
Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind
- bauvorbereitende Maßnahmen wie Baufeldfreimachung, Abschieben von Oberboden und Entfernen der Vegetation sowie das etwaige Zurückschneiden/Entfernen von Einzelbäumen im Umfeld außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) durchzuführen;
- Baustelleneinrichtung mit Lager- und Verkehrsflächen ist nur innerhalb des Geltungsbereichs zulässig;
- der Geltungsbereich vor Baubeginn von Vegetation freizuhalten; eine mind. 4-wöchige Schwarzbrache einzuhalten;
- befestigte Flächen auf das nutzungsbedingte Minimum zu beschränken;
- Einfriedungen sockellos mit mind. 15 cm Bodenfreiheit, für Kleintiere durchlässig zu gestalten;
- insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

II. Hinweise

a) durch Planzeichen

1 vorhandene Grundstücksgrenzen

2 geplante Grundstücksgrenzen

3 aufgehobene Grundstücksgrenzen

4 4699 Flurstücksnummer

5 6.00 Maßangabe in Meter

6 5 Höhenlinie

b) durch Text

1. Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

2. Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

3. Sofern belasteter Boden bei Baumaßnahmen angetroffen wird, ist dieser ordnungsgemäß unter Einschaltung der Rechtsbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes, zu verwerten bzw. zu entsorgen.

4. Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich erwünscht.

5. Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und unverändert zu belassen(Art. 8 Abs. 2 DSchG).

6. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.
Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

7. Hinweise zur Pflanzenverwendung, Bepflanzung:
Für die Bepflanzung wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen, bspw.:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avivum
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Feldrose	Rosa arvensis
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Für die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und entlang von Erschließungsstraßen wird die Verwendung mittel- und kleinkroniger Laub- oder Obstbaumhochstämme (als Zierformen) empfohlen:

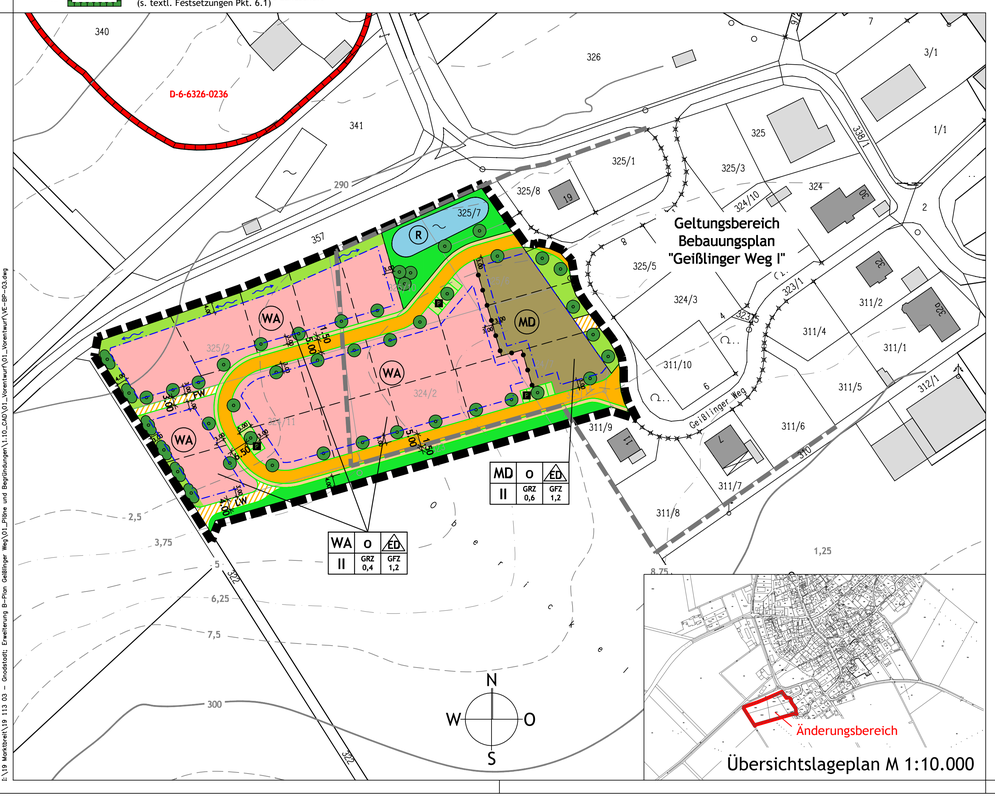
Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Spitzahorn
Acer rubrum in Sorten	Rotahorn
Aesculus x carnea „Briotti“	Rote Roßkastanie
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
Crataegus „Carrierei“	Apfeldorn
Prunus avivum	Vogelkirsche
Prunus cerasifera in Sorten	Zierkirsche
Prunus x Schmittii	Zierkirschen
Prunus calleryana in Sorten	Chinesische Wildbirne
Prunus communis in Sorten	Gemeine Birne
Prunus sargentii in Sorten	Scharlach-Kirsche
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Säulen-Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Obstbaumhochstämme; bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung alter, ortstypischer Sorten.

8. Durch die Änderung des Bebauungsplanes "Geißlinger Weg I", wird der den Änderungsbereich betreffende Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant und ist auf den vorliegenden Geltungsbereich nicht mehr anwendbar.

nachrichtliche Übernahme

1 D-6-6326 Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (mit Aktennummer)



MD	o	ED
II	GRZ 0,6	GFZ 1,2

WA	o	ED
II	GRZ 0,4	GFZ 1,2

Übersichtslageplan M 1:10.000

21.07.2014
G:\B Marktbreit\19 113 03 - Gnodstadt: Erweiterung Gr-Flächen Geißlinger Weg\01_Pläne und Begründungen\1.10_CAD\01_Vorentwurf\VE-BP-03.dwg

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Marktbreit/ Ortsteil Gnodstadt hat in seiner Sitzung am 16.12.2013 beschlossen, den Bebauungsplan "Geißlinger Weg I" im Ortsteil Gnodstadt zu ändern.
Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat vom ..... bis zum ..... stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .....
hat vom ..... bis zum ..... stattgefunden.

Marktbreit, den . . . . . .
. . . . . .
Hegwein, 1. Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.

Marktbreit, den . . . . . .
. . . . . .
Hegwein, 1. Bürgermeister

Die Stadt ..... hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Marktbreit, den . . . . . .
. . . . . .
Hegwein, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 (3) Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt ....., STRAßE, ORT, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen (§ 44 (5), § 214 und § 215 (2) BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Geißlinger Weg I" ist damit in Kraft getreten.

Marktbreit, den . . . . . .
. . . . . .
Hegwein, 1. Bürgermeister

1. Änderung
BEBAUUNGSPLAN
"Geißlinger Weg 1"

Stadt: Marktbreit/ OT Gnodstadt
Landkreis: Kitzingen

aufgestellt:
03.07.2014

Horn Ingenieure
GmbH & Co. KG
Am Steinert 14
97246 Eibelstadt
Tel.: 09303/981093-0
Fax: 09303/981093-19

in Zusammenarbeit mit
arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner
Steigweg 24, 97318 Kitzingen, www.arc-gruen.de

Maßstab 1 : 1.000