

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "AM SCHOPFENGRUND", ZEIL AM MAIN - OT BISCHOFSHHEIM

Legende

I. Planfestsetzungen

A	Füllschema Nutzungsschablone
B	Art der baulichen Nutzung
C	Grundflächenzahl GRZ
D	Geschossflächenzahl GFZ
E	Wandhöhe WH
F	Zahl d. Vollgeschosse
G	Dachneigung
H	abweichende Dachneigung

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

1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl nach § 19 Bau NVO

2.2 Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

2.3 Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß nach § 18 BauNVO max. zulässige Wandhöhe

2.4 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO

2.5 zulässige Dachneigung

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

3.1 Baugrenze nach § 23 (1) und (3) BauNVO Die nach Art. 6 (4) und (5) BayBO geltenden Abstandsregelungen sind einzuhalten.

4. Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen für Fahrverkehr mit Maßangabe

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen nach § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

5.1 Hauptwasserleitung, unterirdisch

5.2 20-kV-Erdkabel

6. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten

zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

7. Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

7.1 Öffentliche Grünfläche

7.2 Private Grünfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 3-reihige, mehrstufige Hecke mit Baumanteil im Abstand von ca. 15 m, mit Standortvorgabe

8.2 Waldumbau: Fichtenforst zu naturnahem, standortgerechtem Laubwald

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 (7) BauGB

9.2 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind nach § 9 (1) Nr. 10 und (6) Bau GB

9.3 Sichtdreieck

II. Hinweise

1. vorhandene Grundstücksgrenzen

2. Flurnummern

3. bestehende Gebäude

III. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

MI 1 - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
MI 2 - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

Für das Mischgebiet MI 1 wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
Vollgeschosse II
Maximal zulässige Wandhöhe (ab Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand) 6,0 m

Für das Mischgebiet MI 2 wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
Vollgeschosse II
Maximal zulässige Wandhöhe (ab Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand) 6,0 m

1.3 Bauweise

Für beide Mischgebiete wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

2.1 Dachform, Dachneigung

Im Mischgebiet MI 1 sind alle Dachformen mit folgenden Neigungen zulässig:

Dachneigung bei I Vollgeschoss bis max. 45°
Dachneigung bei II Vollgeschossen 18° bis 25°

Im Mischgebiet MI 2 sind alle Dachformen mit folgenden Neigungen zulässig:

Dachneigung bei I Vollgeschoss bis max. 45°
Dachneigung bei II Vollgeschossen 18° bis 25°

2.2 Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

3 Grünordnung

3.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1.1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Der beim Aushub der Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom Unterboden in geordneten Mieten zwischen zu lagern. Erdaushub ist nach Möglichkeit wieder zu verwerten.

3.1.2 Abfall / Altlasten

Bei Verdachtsmomenten auf Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, im Rahmen von Grabungsarbeiten, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge -staatliches Abfallrecht- zu benachrichtigen.

3.1.2 Gehölzgürtel, Pflanzgebot - A1 -

Einstreichend der Darstellung im Grünordnungsplan ist entlang der südwestlichen, nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze, innerhalb des Geltungsbereiches, ein 5 m breiter, 3-reihiger, mehrstufiger Gehölzgürtel mit Baumanteil (im Abstand von ca. 15 m) zu entwickeln. Die Arten sind gemäß der Pflanzenliste zusammenzustellen.

3.2 Oberflächenentwässerung und Versickerung (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

3.2.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist flächig über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Bei der Versickerung sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 qm befestigte Fläche (einschließlich Dachflächen) angeschlossen werden. Soll dieser Wert überschritten werden, ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Haßberge zu beantragen. Die Versickerungsanlagen sind so anzulegen, dass durch die dezentralen Versickerungseinrichtungen Dritte nicht beeinträchtigt werden.

3.3 Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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.

Anhang I : Pflanzliste

Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.

Großkronige Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	H, 3xv, 14-16
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H, 3xv, 14-16
Betula pendula	Sand-Birke	H, 3xv, 14-16
Fagus sylvatica	Robuche	H, 3xv, 14-16
Quercus robur	Stieleiche	H, 3xv, 14-16
Tilia cordata	Winterlinde	H, 3xv, 14-16

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	H, 2xv, 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 2xv, 12-14
Pyrus communis	Wildbirne	H, 2xv, 12-14
Malus silvestris	Wildapfel	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Sorbus torminalis	Elsbeere	H, 2xv, 12-14
Sorbus domestica	Speierling	H, 2xv, 12-14

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 60-100
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn	vStr, 60-100
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	vStr, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr, 60-100
Salix caprea	Salweide	vStr, 60-100

4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Bodenfunde - Denkmalpflege

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

4.2 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen

Parallel zur Kreisstraße HAS 14 ist eine Zone, im Abstand von 15 m gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.3 Geh- und Fahrrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches, Fl.Nr. 54, Gemarkung Bischofsheim, befindet sich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 54/1 Herrn Gerhard Leisentritt und dessen Gattin Frau Erika Leisentritt.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Schopfengrund" - OT Bischofsheim für die Grundstücke 54, 55, 56 am 21.05.2012 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 19.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 24.08.2012 bis einschließlich 24.09.2012 stattgefunden.

Zeil am Main, den 22.10.2012

Stadelmann
Bürgermeister

2. Der Bebauungsplanentwurf mit integrierter Grünordnung hat mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 05.12.2012 bis einschließlich 07.01.2013 öffentlich ausliegen. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig mit der Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Zeil am Main, den 21.01.2013

Stadelmann
Bürgermeister

3. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan am 21.01.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

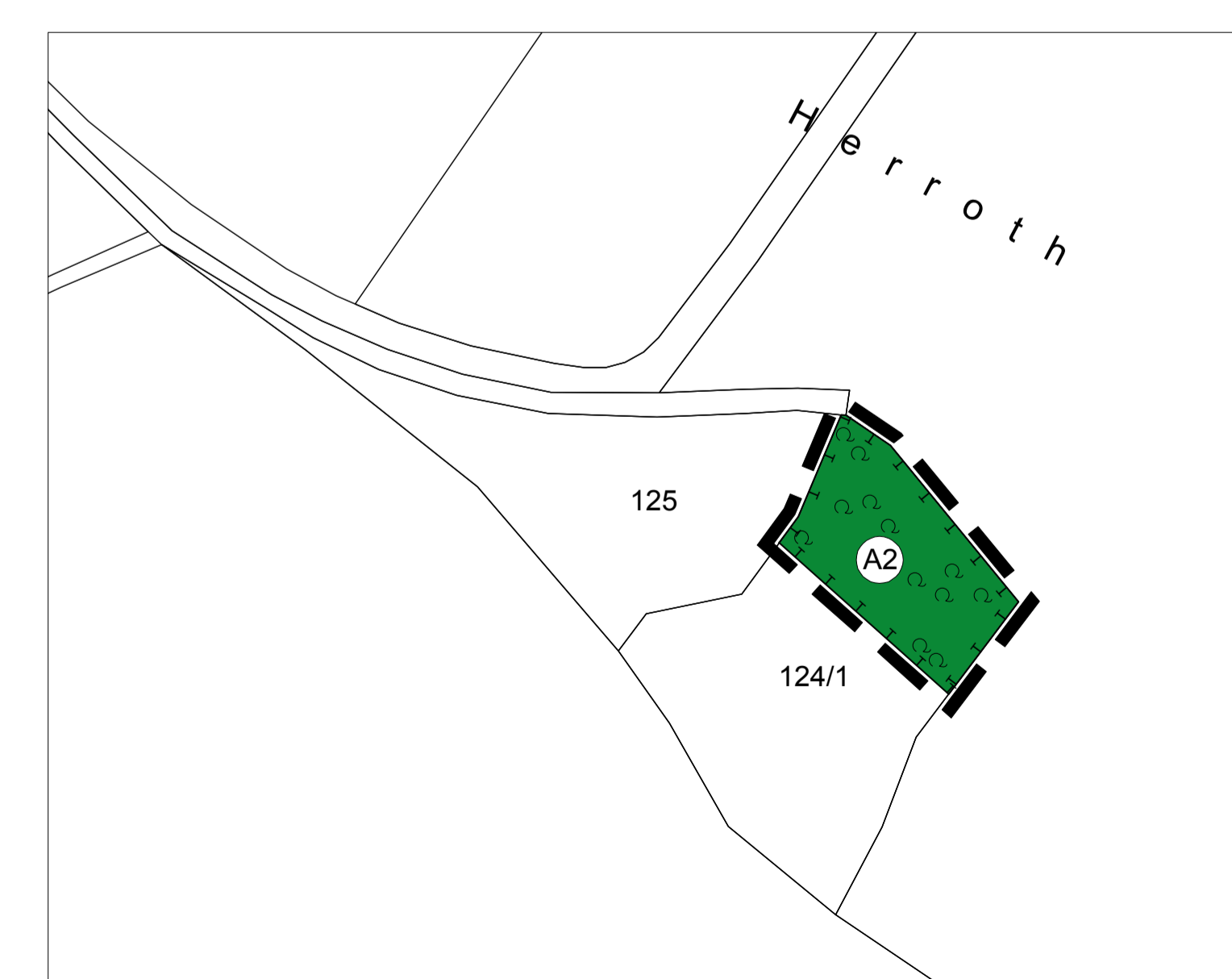
Zeil am Main, den

Stadelmann
Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird mit seiner Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermann Einsicht bereitgehalten und kann bei der Stadtverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden. In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Ebenso wurde auf die Bestimmungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und § 44 Abs. 4 BauGB (Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen) hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB). Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Zeil am Main, den

Stadelmann
Bürgermeister



Externe Ausgleichsflächen: Waldumbau - Umbau Fichtenforst zu naturnahem und standortgerechtem Laubwald (Größe: 1.910 qm)

Stadt Zeil am Main
Landkreis Haßberge

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "Am Schopfengrund" - OT Bischofsheim

Maßnahmensträger:
Stadt Zeil am Main
Marktplatz 8
97475 Zeil am Main
Tel.: 09524/949-0
Fax: 09524/949-49

Entwurfsverfasser:
ingenieurbüro Werb
büro für bauwesen

21.01.2013
Datum

Dipl. Ing. Marion Ledermann
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt
Tel.: 09776-707363
Fax: 09776-707363

21.01.2013
Datum

Maßstab: 1:500