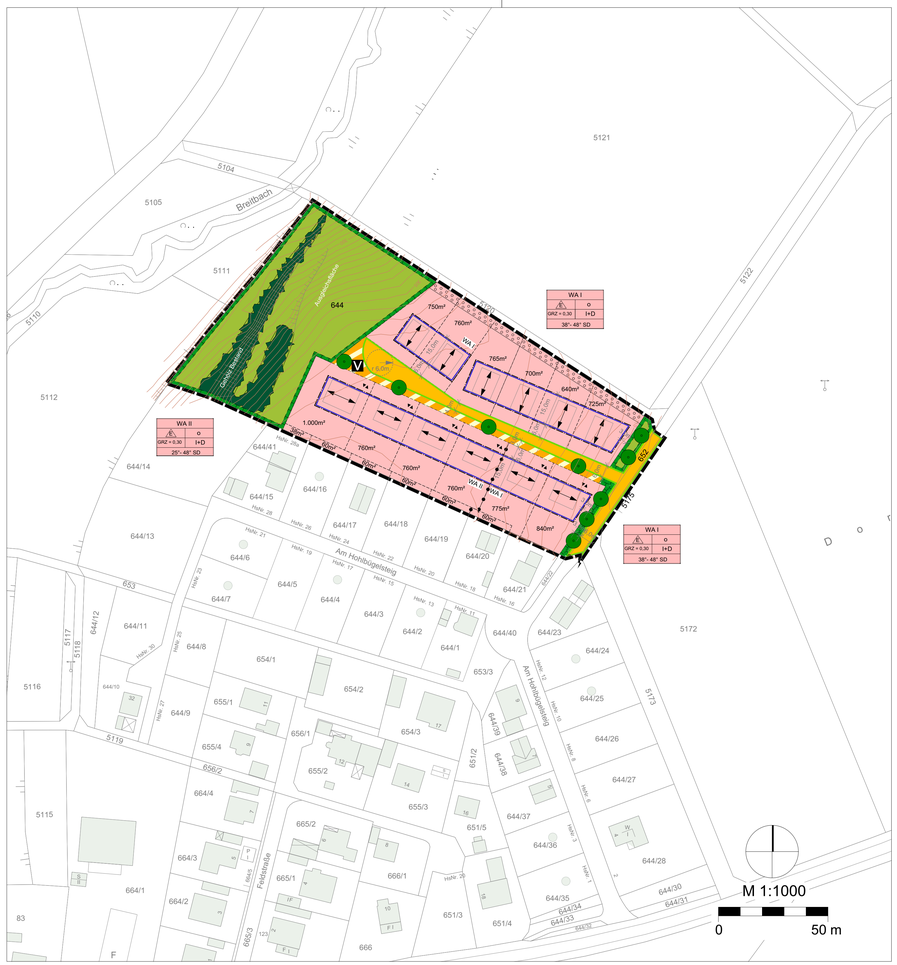

FESTSETZUNGEN gemäß § BauGB und Art. 81 BayBO

A. Zeichnerische Festsetzungen

A 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen

A 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

GRZ 0,30 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

I+D — Zahl der Vollgeschosse

SD — Satteldach
WA I 38° bis 48°, WA II 25° bis 48°

Firstrichtung

A 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise
gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

A 4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich / Multifunktionsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

A 5. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 16, 20 und Nr. 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von mittelkronigen bis großkronigen Bäumen

Gehölz im Bestand

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

A. 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen

3 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Flurstück bebaut (noch nicht eingemessen)

Durchfahrt, Durchgang
Loggia, Vordächer

Vorhandene Grundstücksgrenze

214 — Flurstücksnummer

Böschung

Gehölz

258.0 — Höhenlinien des ursprünglichen Geländes
Geländeaufmaß vom 01.08.2019

mögliche Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

12 m — Maße in Metern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Bauweise
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	

B Textliche Festsetzungen

B.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

B.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 11 BauNVO

Die in der Planzeichnung mit "WA" bezeichneten Bereiche werden nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind alle Anlagen gemäß 4 BauNVO,

Abs. 1,2 und 3.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Tankstellen und Vergnügungsstätte auch nicht ausnahmsweise zulässig.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse festgesetzt.
Die Abstandsflächenregelung der BayBO findet Anwendung.

B.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Es wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, je Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind in abweichender Bauweise (Grenzbebauung) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Nutzung des Grundstückes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sollen sich in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude unterordnen.

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.

B.1.4 Grünordnerische Festsetzungen
Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Allgemeine Gültigkeit für die Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Gemäß zeichnerischer Darstellung sind Straßenbäume im Straßenraum sowie die Bäume in den öffentlichen Grünflächen mit etwaiger Standortvorgabe gemäß Plandarstellung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölze können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen ortsnah verschoben werden. Das Straßenbegleitgrün ist als Mulde, bewachsener Bodenfilter und als Schotterrasen auszubilden.

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste). Abweichungen von der heimischen Pflanzenauswahl sind gesondert angegeben.

Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig. Befestigungen, wie Asphaltierungen und Betonierung von Flächen sind nicht zulässig. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gem. Art. 7 BayBO standorttypisch, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.
Auf den öffentlichen Grünflächen ist eine Begrünung mit einheimischen Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzgebot durchzuführen.

Sichtdreiecke sind zu beachten.

Private Grünflächen

Steinschüttungen sind keine Begrünungen und zur großflächigen Gestaltung von Grünflächen nicht zulässig.

Für Baumpflanzungen (siehe Pflanzliste) ohne Standortvorgabe gilt:

Pflanzung eines heimischen Laubbaumes oder Obsthochstamm im Vorgartenbereich (Mindestqualität H 3xv, StU 14-16 cm) und
Pflanzung eines mittelgroßen Laubbaumes oder eines Obsthochstammes je 300m² nicht überbauter Fäche (Mindestqualität H 3xv, STU 14-16 cm).

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:
Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern als mindestens einreihige freiwachsende Hecke.

Öffentliche Grünflächen

Bepflanzung und Saatgut mit autochthonem Pflanz- und Saatgut.
Pflanzung eines Straßenbaumes sowie Pflanzung von Laubbäumen mit etwaiger Standortbindung gemäß Plandarstellung (siehe Pflanzliste):

Pflanzung eines heimischen Laubbaumhochstammes
(Mindestqualität H 3xv, StU 16-18 cm).

Für Baumpflanzungen ohne Standortvorgabe gilt:

Pflanzung eines standortgerechten und Laubbaumhochstammes je 1000 m² öffentlicher Grünfläche (Mindestqualität H 3xv, StU 14-16 cm ohne Standortvorgabe)

Pflanzliste der zu verwenden Baumarten und Pflanzen:

Bäume:

Juglans regia
Prunus domestica spec.
Malus domestica spec.
Pyrus communis spec.
Tilia cordata
Acer platanoides
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia
Fraxinus excelsior
Carpinus betulus
Walnuss
Lokalsorten, Kirsche
Lokalsorten, Apfel
Lokalsorten, Birne
Winterlinde
Spitzahorn
Feldahorn
Bergahorn
Rotbuche
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Vogelbeere
Gemeine Esche
Hainbuche

Sträucher:

Amelanchier ovalis
Cornus mas
Corylus avelana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Cornus sanguinea
Rosa spec.
Echte Felsenbirne
Kornelkirsche
Haselnuss
Weißdorn
Schlehe
Hundsrose
Bibernell-Rose
Schwarze Holunder
Gewöhnlicher Schneeball
Hartriegel
Wildrosenarten

Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderenen Standort- oder Gestaltungsforderungen vorliegen, sind gebietseigene und autochthone Sorten aus dem Vorkommensgebiet 5.1 des Bundesamtes für Naturschutz, zu verwenden.

Obstbäume Lokalsorten
(Pflanzliste der Obstbäume siehe Umweltbericht)

Birne
Alexander Lucas
Augustbirne
Bayer. Weinbirne
Brunnerbirne
Büschelbirne
Clapa Liebling
Conference
Dessertnaja
Gellert´s Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Luise
Hänsenbirne
Karina
Katzenkopf
Kongreßbirne
Mollebusch
Pastorenbirne
Röhrlesbirne
Rote Bergmotte
Rote Williams
Schweizer Hose
Sommermuscateller
Vereinsdechantsbirne
Williams Christ
Winterforellenbirne

Apfel
Albrechtsapfel
Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette
Bittenf. Sämling
Bienheim
Brettacher
Burgstetter
Roter Champagner
Renette
Daems Küchenapfel
Damsons Renette
Danziger Kant
Fr. v. Berlepsch
Gelf. Kardinal
Geheimrat Dr.
Oldenburg
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gewürzluiken
Goldparmäne
Grahams
Jubiläumsapfel
Gravensteiner
Hauxapfel
Herzogin Olga
Himbeerapfel
Ilmbacher Porster
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Karneval
Kleiner Herrenapfel
Korbinianapfel
Kugelapfel
Landsberger Renette
Linsenh. Sämling
Lohrer Rambour
Mans Merkur
Mömmlinger Gewürzapfel
Mutterapfel Nela
Niederrberger
Grüner Ontario
Pfaffenhofer Schmelzling
Prima
Prinz. Albr. V. Preußen
Prinzenapfel
Rebella
Red Topaz
Rh. Winterrambour
Rote Alkmene
Rote Stemrenette
Roter Aloisius
Roter Berlepsch
Roter Bostrop

Zwetschge, Mirabelle, Renoklode
Aprimira
Gr.gr. Reneclaude
Haganta
Hanita
Haroma
Hauszwetschge Franken
Hauszwetschge Meschenmoser
Hauszwetschge Schöfer
Hermann
Jo-Jo
Juna
Katinka
Königin Viktoria
Mirabelle v. Nancy
Ontariopflaume
Ruth Gerstetter
Schönberger
Toptas

Kirsche
Achat
Black Star
Burlat
Georgia
Grace Star
Johanna
Kordia
Morina
Regina
Safir
Samba Satin
Sumit
Sunnburst
Sylvia

B.1.5 Artenschutz und Ausgleichsregelung (§ 44 BNatSchG)

Baufeldbeschränkung

Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken. Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtung und Lagerfläche sind nur innerhalb des Geltungsbereiches anzulegen.

Beseitigung der Vegetation/Vermeidungsmaßnahmen Feldvögel

Entfernen der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn.

Die Schwarzbrache ist bis Baubeginn zu erhalten.

Für das Entfernen der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich. Vor Baubeginn ist die Baufläche auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kitzingen vorzulegen. Eine ökologische Baubetreuung ist notwendig.

Bauliche Vermeidungsmaßnahme:
Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.

Gebäudegestaltung:

Die Verwendung spiegelnder Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig.
Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.

Ausgleichsflächen:

Als Kompensation ist eine Ausgleichsfläche von insgesamt 8.305 m² zu erbringen. 5.550 m² werden durch die Festsetzungen innerhalb des geplanten Baugebietes auf der Flurnummer 644 erbracht.
Die übrige Ausgleichsfläche in Höhe von 2.755 m² wird mit den folgenden Flächen des Ökokonto der Stadt Iphofen verrechnet und ins Ökoflächenkataster eingebucht:
auf Fl.Nr. 1225/2 der Gemarkung Hellmitzheim insg. 1.340 m²
und auf Fl.Nr. 1280/1 der Gemarkung Hellmitzheim insg. 1.415 m².

Die Ermittlung des Bedarfs wird in Kapitel 4 des Umweltberichts dargestellt.

Auf den als Ausgleich festgesetzten Flächen im Plangebiet, insbesondere auf der Hangweise, darf kein Boden etc. (Oberboden, Erdaushub, Baumaterialien, Baustoffe etc.) gelagert, eingebaut und auch nicht zwischengelagert werden. Die Grenze zur Ausgleichsfläche ist zu markieren, strikt einzuhalten und darf nicht überbaut werden.

B.2 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

B.2.1 Gebäudegestaltung, äußere Form der baulichen Anlagen

Als Gebäudeform für die Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude sowie freistehende Garagen sind rechteckige Baukörper zu wählen mit einem Seitenverhältnis der Hausbreite zu Hauslänge von mindestens 1:1,2.
Das bedeutet, dass die Hausbreite nicht mehr als 80% der Hauslänge betragen darf.

Ausgeschlossen sind regionaluntypische Gebäude. Insbesondere z.B. alpenländische und norddeutsche Baustile und Bauelemente.

Der First ist parallel zur Traufseite anzuordnen. Untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Erker und sonstige Anbauten bleiben dabei außer Betracht.

Im WA I ist für die Bauweise I+D eine maximale Wandhöhe der Hauptgebäude von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand der Gebäude und Gebäudeteile maximal von 4,0 m zulässig; gemessen in Höhe der Wandmitte (traufständig) oder an der talseitigen Ecke des Gebäudes (giebelständig).

Im WA II ist für die Bauweise I+D eine maximale Wandhöhe der Hauptgebäude von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand der Gebäude und Gebäudeteile maximal von 5,5 m zulässig; gemessen in Höhe der Wandmitte (traufständig) oder an der talseitigen Ecke des Gebäudes (giebelständig).

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist eine maximal 3,0 m Wandhöhe zulässig. Ein Kniestock ist nicht zulässig.

Anbauten haben sich in Breite und Höhe dem Hauptgebäude unterzuordnen (max. 50% der Traufseite des Hauptgebäudes).

Bei Wandfarben sind grelle Fassungen und violette/lila Farbtöne nicht zugelassen.

Die Verwendung spiegelnder Materialien an der Außenfassade und auf den Dächern ist unzulässig.

B.2.2 Dachgestaltung

Im WA I sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-48° zulässig.

Im WA II sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-48° zulässig.

Dacheindeckungen sind nur in "naturrot" zugelassen. Glänzende engobierte Ziegel sind nicht zugelassen.

Garagen oder Carports sind mit Satteldächern auszuführen oder als begrüntes Flachdach mit einer zulässigen Dachneigung von max. 5°. In Form und Gestaltung sollen sich diese dem Hauptgebäude unterordnen.

Die Dachüberstände sind am Ortgang auf max. 20 cm, an der Traufseite auf max. 30 cm zu beschränken. Flachdächer müssen mit einer geschlossenen Attika ausgebildet werden.

Die Belichtung des Daches erfolgt vorwiegend über die Giebelseiten.

Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachliegefenster sind knapp zu bemessen und müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen. Vom Ortgang müssen die Dachgauben mindestens einen Abstand von 3,0 m haben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

B.2.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Ortgang, First und Traufe sind freizuhalten.
Eine Aufständerung der Anlage ist nicht zugelassen. Die Modulfläche ist in Rechteckform einheitlich flächig in die Dachfläche zu integrieren, und nicht durch Gauben, Fenster, Kamine usw. zu unterbrechen. Die Module müssen eine matte, tiefdunkle Oberfläche haben und ohne sichtbare metallisch-glänzende Einfassung sein. Die Unterkonstruktion darf nicht einsehbar sein und ist ansonsten dunkel auszuführen bzw. zu streichen.

Es sind je Dachfläche einheitliche Module zu verwenden.

B.2.4 Garagen, Carports und Stellplätze (Siehe auch B.1.3)

Je Grundstück sind bei Einzelgebäuden mit zwei Wohneinheiten mindestens 4 Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen. Ausreichend bemessene Aufstellflächen (Stauraum) vor Garagen/Carports können angerechnet werden.

Grundsätzlich ist für jedes auf den Eigentümer bzw. Miethaushalt zugelassene Fahrzeug ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.

Zur Herstellung einer Gliederung und Hierarchie zwischen Wohn- und Nebengebäude werden die Dachformen der Garagen und Carports in ihrer Gestaltung dem Hauptkörper angepasst oder als begrüntes Falchdach ausgeführt, als Wandhöhe sind max. 3m zulässig.

Je Wohngebäude ist nur eine Grundstückseinfahrt mit einer Breite von max. 5m zulässig.

B.2.5 Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

B.2.6 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen die Höhe von 0,9 m bis 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind mit senkrechter Holzlattung oder senkrechten Metallstäben auszuführen.

Für Einfriedungen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind auch Drahtgeflecht oder Stahlmattenzäune mit einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Anstelle von Einfriedungen können auch Hecken gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes gepflanzt werden.

Freiwachsende Laubhecken sind an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m über Geländeniveau zulässig.

Sockel sowie Pflanzringe aus Betonsteinen sind nicht zulässig.

Die Zäune werden ohne Sockel angelegt; zwischen Zaun und Boden sind mindestens 10 cm frei zu halten.

B.2.7 Geländeveränderungen

Flächen für Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis max. 0,5 m zulässig, soweit sie für die Erschließung und Gründung notwendig sind. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist unmittelbar anzuschließen.

C. Hinweise

Denkmalschutz

Das Baugebiet weist eine siedlungsbegünstigte Topografie auf, die die Wahrscheinlichkeit von Bodendenkmalen erhöht.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

Darstellung des Geländeverlaufs

Der Verlauf des künstlichen und natürlichen Geländes ist im Bauantrag in Fassaden und Schnitte einzutragen.

Grundwasser und Versickerung; Brauchwasser, Schmutzwasser

Flächenversiegelungen werden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Niederschlagswasser ist, sofern geologisch möglich, zu versickern.
Überschüssiges Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal bzw.in das Rückhaltesystem einzuleiten. Drainagewasser dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Grundwasserabsenkung durch den Grundeigentümer ist nicht erlaubt.

Die Bauwerke sind auf Grund der zu erwartenden Geologie gegen eventuell auftretendes Schicht- und Oberflächenwasser zu schützen (z.B durch wasserdichte Wannen). Grund-, Quell-, Hang-, und Sickerwasser sind nicht in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung (z.B Gartenbewässerung, Toilettenspülung) mit einem Fassungsvermögen von etwa 3m³ bis 6m³ empfohlen.
Der Überlauf kann an das Trennsystem angeschlossen oder, soweit möglich, zur Versickerung gebracht werden.

Bei einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen in den Untergrund nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gesichert bzw. wird im Zuge der Erschließung sicher gestellt werden. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 504 verwiesen.

Klimaschutz

Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten die Gebäude so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils geltenden Fassung ist dabei zu beachten.

Bodenschutz

Vor Beginn der baulichen Anlagen auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluß der Baumaßnahme wieder einzubauen. Hierbei ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.

Der anstehende Oberboden wird, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung gesichert. Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren. Bodenverdichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

Baugrunderkundung

Nach Angabe des Geotechnischen Gutachten vom Fachbüro PeTerra GmbH, Kitzingen:

"...wird bei der Verlegung von Entwässerungsleitungen im Fels die Verwendung eines Magerbeton empfohlen. Der örtliche Bodenaushub sollte nach Aufbereitung mit hydraulischem Bindemittel für die Rückverfüllung der Leitungsgräben genutzt werden. Im Erdplanum der Erschließungsstraßen müssen bereichsweise Maßnahmen zur Sicherstellung einer anforderungsgerechten Tragfähigkeit ergriffen werden. Schichtwässer können jedoch im Übergang der Lockergesteine zum Fels bzw. innerhalb der Felsschichten, insbesondere nach längeren Niederschlagsperioden, nicht gänzlich ausgeschlossen werden."

Folgende zusammenfassende Empfehlungen des Geotechnischen Gutachtens vom Fachbüro PeTerra GmbH, Kitzingen werden gegeben:

"Sämtliche Erdbaumaßnahmen sollten zur Sicherstellung einer hohen Ausführungsqualität und zur Absicherung von möglichen Gewährleistungsansprüchen durch Kontrollprüfungen (Proctorversuche, Lastplattendrucksversuche, leichte Rammsondierungen etc.) überwacht werden.
Prüfzeugnisse der abfallrechtlichen Unbedenklichkeit und zur Einhaltung der werkstoffmechanischen Anforderungen für Liefermaterialien im Erdbau sollten verlegt werden."

Landwirtschaftliche Emissionen in den Randbereichen

Die östlichen und nördlichen Randbereiche des Bebauungsplanes grenzen an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Durch die Bewirtschaftung bedingt ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz, Bodenbearbeitung oder Ernte zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als für ein Baugebiet im ländlichen Raum typisch zu bezeichnen und hinzunehmen, zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt ist.

Gehölzpflege

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze (außer Bäume) dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Winterhalbjahr (vom 1.10 bis 28.02) geschnitten oder auf Stock gesetzt werden.
Die bestehenden Gehölze werden während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen (Einrichtung von Lagerplätzen, Befahren, etc.) durch entsprechende Maßnahmen (Biotopschutzzaun, Baumschutzzaun) geschützt.

Ausgleichsflächen

Folgende Maßnahmen sind für die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

- Mageres artenreiches Grünland an den straßenbegleitend angeordneten Grünstreifen

- Aushagerung und Stoffentzug des feuchten, artenreichen und extensiven Grünland mit partiellen Hochstaudenfluren an den feuchten Übergangsbereichen am Fuß des Terrassenhanges sowie des gesamten Wiesenkomplexes durch zweimaliges Mähen und Abtransport des Mähgutes

- Obstbaumreihen auf extensiv genutzter Streuobstwiese innerhalb der Extensivwiese und oberhalb der Hangterrasse, unter Berücksichtigung von Lokalsorten

- Weiterentwicklung eines naturnahen und standortgemäßen Feuchtgebüsches im Bereich des Hangfußes

- Sicherung und Entwicklung der Ausgleichsfläche (Flur Nr.: 644, Gemarkung Nenzenheim) durch Obstbaumpflanzungen zur Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese in Teilgebieten mit großflächigem mesophilen Heckengehölz, meist Schlehen-Weißdorngebüsch und Feuchter Hochstaudenflur in der Peripherie der feuchteren Gebüschausprägung

- Heublumenansaat aus standortheimischen Beständen auf ca. 50% der Fläche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Neben den festgesetzten Pflanzungen wird die Anlage von Steinhaufen, Trockenmauern, Unter- und Vorpflanzungen mit heimischen Blütenstauden und Bodendeckern sowie die Anlage einer Blumenwiese empfohlen.

D. Verfahrensvermerke

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

"Hohlbügelsteig II"

für das Gebiet im Anschluss an den
"B-Plan Nenzenheim Hohlbügelsteig"

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

1) Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 17.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hohlbügelsteig II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2019 im amtlichen Nachrichtenblatt ortsüblich bekannt gemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2019 hat in der Zeit vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2019 hat in der Zeit vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 stattgefunden.

4) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 25.05.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2020 bis einschließlich 07.07.2020 beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.05.2020 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2020 bis einschließlich 07.07.2020 ausgelegt.

6) Die Stadt Iphofen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... 2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... 2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Iphofen, den .....

.....
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hohlbügelsteig II" der Stadt Iphofen wurde durch den Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom ..... 2020, AZ.....,
genehmigt.

Kitzingen, den .....

.....
Michael Goller, Landratsamt Kitzingen, SG 61

7) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am .....
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 hingewiesen.

Stadt Iphofen den .....

.....
Erster Bürgermeister

Stadt Iphofen
Bebauungsplan
mit Integriertem
Grünordnungsplan
Hohlbügelsteig II

Stadt Iphofen
Marktplatz 26
97346 Iphofen
Tel 09323 8715-0
info@vgem.iphofen.de

plan&werk
Büro für Städtebau und Architektur
Schillerplatz 10
96047 Bamberg
Tel 0951 20 850 840
info@planundwerk-bsa.de

Maßstab 1 : 1000
13.07.2020

Bebauungsplan