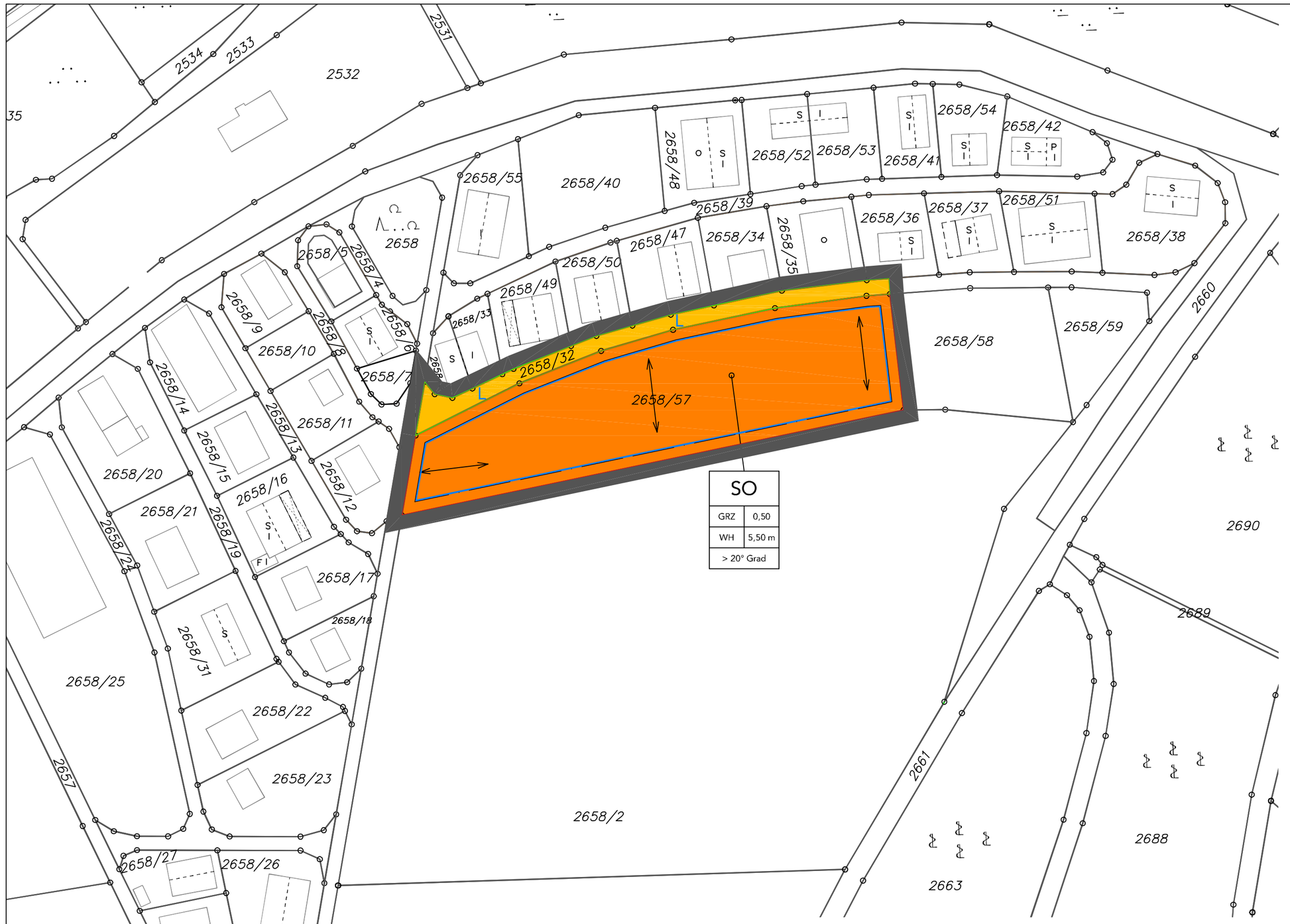


A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Landwirtschaft § 1Abs. 2 BauNVO und § 11 Abs 1 BauNVO)
Zweck: landwirtschaftliche Hallen, Hallen für landwirtschaftlich angelehnte Betätigungen, sowie örtliche Betriebe und ehrenamtlich tätige Organisationen.
Eine gewerbliche Produktion bzw. Dienstleistungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,50 — GRZ max. 0,50

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Abstandsflächen sind auf dem Grundstück nachzuweisen

WH 5,50 m — Die Wandhöhe der Traufseite darf max. 5,50m über der Fußbodenhöhe liegen.
Die Fußbodenhöhe darf max. 0,10m ü.d. Grundstückszufahrt vom Erschließungsweg liegen.

Firstrichtung

> 20° Grad — Dachneigung mind. 20° Grad

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche landw. Weg, wassergebundene Decke

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

871,5 — Grünfläche
Zweck Bepflanzung / Ausgleich

B. Festsetzungen durch Text

1. Nutzung

Landwirtschaftliche Hallen, Hallen für landwirtschaftlich angelehnte Betätigungen, sowie örtliche Betriebe und ehrenamtliche Organisationen. Eine gewerbliche Produktion bzw. Dienstleistungen (z.B. Vermietung an Dritte) sind nicht zulässig. Eine Freizeitnutzung ist nicht erlaubt. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, Wohnmobile oder Wohnwagen sind nicht zulässig. § 18 GaStellV gilt entsprechend.

2. Wandhöhe

Die Wandhöhe der Traufseite darf max. 5,50m über der Fußbodenhöhe liegen.

3. Dach

Zulässig sind Satteldächer. Die Dachneigung muß mindestens 20 ° Grad betragen. Die Dachdeckung muß einen Rotton haben. Alle Materialien sind zulässig, jedoch unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei sind als Dachdeckungsmaterial nicht zulässig.

4. Bauweise

Die Hallen sind als Massivbauten verputzt oder als Holz / Stahlbauten grundsätzlich mit Holz verschalt, zu errichten. Metallverkleidungen in nicht glänzenden Erdtönen sind zulässig. Bei Metallverkleidungen müssen Türen und Tore aus Holz sein bzw. mit Holz verkleidet sein.

5. Gelände

Die Fußbodenhöhe darf im Beriech der Hallenzufahrt max. 0,10m über der Höhe der Grundstückszufahrt vom Erschließungsweg liegen. Stützmauern sind nicht zulässig.

6.Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig. Eine Abgrenzung durch Bepflanzung ist möglich.

7. Oberflächenbefestigung

Eine Befestigung der Oberflächen ist nur in Form von Schotterrasen oder wassergebundener Decke möglich. Sie ist auf das notwendigste zu reduzieren.

8. Regenwasser

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser soll möglichst in Zisternen aufgefangen werden. Die Baugrundstücke sind an die Entwässerungsleitung anzuschließen

9. Pflanzung

Das Baugrundstück ist innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung landschaftsgerecht einzugrünen, d.h. pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind je ein großkroniger heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum als Hochstamm und je 5 heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzung von Bäumen
Folgende Arten werden als H v 12 cm empfohlen:

Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorm	Acer campestre.
Winterlinde	Tilia cordata.
Hainbuche	Carpinus betulus
Zwetschge	Prunus "Fränkische Hauszwetschge"

Pflanzung heimischer Sträucher.
Folgende Arten werden als 1x verpflanzte Ware gepflanzt:

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubinosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holunder	Sambucus nigra
Haselnuß	Corylus avellana

10. Vermeidungsmaßnahmen (44BNatschG) Feldvögel

Das Entfernen der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Bei Baubeginn zwischen dem 1.3 und dem 30.9 ist ab Anfang März das Baufeld durch Bodenbearbeitung im wöchentlichen Rhythmus zu stören. In der Hauptbrutzeit vom 1.3. bis zum 15.7. muss die Fläche kurz vor Baubeginn durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Brutvögeln untersucht werden. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Kitzingen vorzulegen. Eine ökologische Baubetreuung durch eine fachkundige Person ist notwendig. Wird eine ständige Bodenbearbeitung der im Frühjahr zur Bebauung vorgesehene Fläche nicht gewährleistet bzw. durchgeführt, sind die o.g. Untersuchungen auch nach der Hauptbrutzeit vom 16.7. bis zum 30.9. durch eine fachkundige Person durchzuführen.

11. Photovoltaikanlagen / Solaranlagen

Photovoltaikanlagen u.ä. sind zulässig. Dabei ist folgendes zu beachten:
- Ortgang, First und Traufe sind auf eine Breite von ca. 20 cm freizuhalten. Bei einer flächenbündigen Ausführung kann die Anlage die gesamte Dachfläche von Ortgang zu Ortgang und / oder von First bis Traufe vollflächig überdecken oder ersetzen..
- Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zugelassen.
- Die Modulfläche ist dachflächenparallel in bzw. auf der Dachfläche zu integrieren. Unterbrechungen durch Gauben oder Dachflächenfenster sollen vermieden werden.
- Die Module sollen eine matte, tiefdunkle oder rötliche Oberfläche haben und ohne sichtbare metallisch-glänzende Einfassung sein.
- Die Unterkonstruktion soll nicht sichtbar sein.
- Es sind je Dachfläche nur baugleiche Module zu verwenden. Die Ausrichtung der Bauteile ist einheitlich horizontal oder vertikal zu wählen.

12. Bohrungen

Bohrungen, Tiefbohrungen sind nicht zulässig.

C Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereich

2658 — Bestehende Flurnummern mit Grundstücksgrenze

Bestehende Gebäude

Nutzungsschablone mit Festsetzung

SO	
GRZ	0,50
WH	5,50 m
> 20° Grad	

Nutzung
Grundflächenzahl
Wandhöhe
Dachneigung

D Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der jeweils gültigen Fassung.

Abwasser

Das Gebiet wird nicht an die öffentliche Abwasserentworgung angeschlossen. Eventuell doch anfallendes Abwasser muss anderweitig ordnungsgemäß entsorgt werden.

Bodendenkmäler

Kommen durch die Baumaßnahmen Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) zu Tage, so ist umgehend das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Kitzingen zu verständigen.

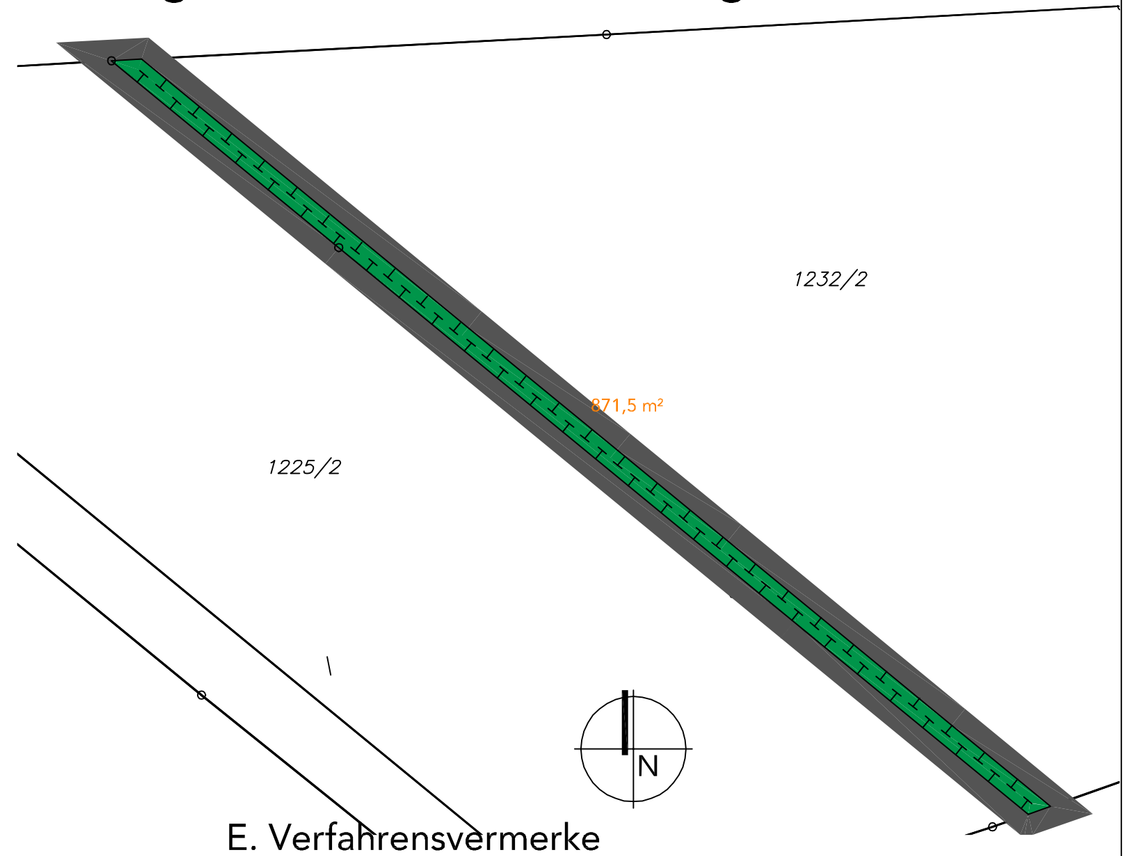
Georisiken

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Es muss damit gerechnet werden, dass im Untergrund natürlich vorhandene wasserlösliche Sulfatgesteine (Gips bzw. Anhydrit), Sulfatkarst oder Auslaugungsrückstände verbreitet sind. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräumen bzw. eine Erdfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden.

Niederschlagswässer

Informationen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens nach Stellungnahmen Peterra vom 24.5.2022 sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausgleichsfläche Gemarkung Hellmitzheim



E. Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 26.6.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschlusses wurde am 10.7.2020 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 22.6.2021 hat in der Zeit vom 14.10.2021 bis zum 3.12.2021 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 22.6.2021 hat in der Zeit vom 14.10.2021 bis zum 10.12.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.2.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.3.2022 bis 7.4.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.2.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.3.2022 bis 7.4.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2023 bis 18.12.2023 öffentlich ausgelegt.

7. Die Stadt Iphofen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Iphofen, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Stadt Iphofen, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 wid hingewiesen.

Stadt Iphofen, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister

Stadt Iphofen
Bebauungsplan Sondergebiet Maschinenhallen Steinbühl

M 1:1.000
Bearb.: GH, BH; Stand: 17.10.2023

Gerhard Horak
August-Sperl-Str. 16
Architekt / Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
97355 Castell Tel 09325-99999