

333/26

## Außerhalb des Plangebietes:

A2 Flurstück Nr. 3401 Teilfläche von rd. 500 m².

Anpflanzung von 6 Obstbäumen als Hochstämme

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung der Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt Partnerschaftsgesellschaft mbB vom 16.05.2019 ist Bestandteil des Bebauungs-

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung: • Rodung der Gehölze in den Wintermonaten:

- Sollten noch weitere Gehölze beseitigt werden müssen, ist dies in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden. Soferr der vorgegebene Zeitraum nicht eingehalten werden kann sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln, sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen, zu untersuchen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden. Abschieben der Grasnarbe:
- Die Wiesenfläche ist bis Baubeginn weiterhin kurzrasig zu halten, um die Fläche für Zauneidechsen unattraktiv zu machen. Sofern trotz Beweidung dennoch langgrasige Bereiche entstehen, sind diese in der Aktivitätsphase der Zauneidechse (Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September) per Balkenmad zu mähen
- und bis zum späteren Abschieben des Oberbodens auf eine Höhe von ca. 10-15 cm zu halten. Das Mulchen (statt einer Mahd) ist verboten! Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen: Als Ausgleich für den möglichen Verlust von Fortpflanzungsstätten von Vögeln sowie
- von Fledermausquartieren sind in Bäumen der näheren Umgebung 2 Vogelnistkästen und 3 Fledermausquartiere unterschiedlicher Typen aufzuhängen. (Fledermausquartiere: Aufhänghöhe mind. 3 m; freier Anflug; Ausrichtung Richtung Süden, Osten oder Westen).

### FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN Ausführung der Befestigung der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasen-

### PFLANZGEBOTE. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

fugenpflaster oder lediglich befestigte Fahrspuren.

### Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

PFLANZGEBOT HAUSBAUM Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.



Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

# **ERHALTUNGSBINDUNG**

Gehölzbestand und Wurzelstöcke (Wiederaustrieb), die zu erhalten sind.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

### PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

### PFLANZBEISPIELE FÜR BÄUME:

Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Obstbäume.

### PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER:

Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea).

## NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

# **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

DACHFORMEN Für die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gilt: Satteldach (SD) mit einer Neigung von 20° - 40°.

Flachdach (FD) mit einer Neigung von maximal 7°.

DACHEINDECKUNG Dacheindeckung in gedecktem Farbton, Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen. Unbeschichtete metallgedeckte Dächer sind unzulässig.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.

bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°

3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.

2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.

4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig. QUER-

Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: **ZWERCHGIEBEL** 1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.

2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

EINFRIEDUNGEN Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

Naturpark Spessart Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

# HINWEISE



WA

GRZ 0,4 GFZ 1,2

Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

Vorgeschlagene Garagenstandorte

Geplante Grundstücksgrenze

NUTZUNGSSCHABLONE UND FÜLLSCHEMA

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Zahl der Vollgeschosse | Dachform | Bauweise

# GEMEINDE HEINRICHSTHAL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN **UNTERER WIESTHALER WEG** 

# 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Flst.Nrn. 498, 499 und 718

## FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl bis 0,4

### GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen) Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 20° - 40°. Wandhöhe: Bergseite bis 4,50 m über Gelände, Talseite bis 7,00 m über Gelände.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Flachdach, Dachneigung 0° - 7°. Wandhöhe max, 7,00 m über Gelände bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Dachhaut.

### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN UND MAUERN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,30 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders 2. Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung

des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländesituation höhere Stützmauern/Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen.

Böschungen sind 1: 1,5 oder flacher anzulegen. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

# Baugrenze

NEBENANLAGEN Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

### GARAGEN UND STELLPLÄTZE Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Flächen für Garagen und Nebenanlagen

## GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze nachzuweisen.

GARAGEN

Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Garage oder Stellplatz nachzuweisen. 2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone verwendet werden.

3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2.50 x 5.00 m festgesetzt.

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. 2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.

3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und

Dachneigung. 4. Dachform: dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach begrünt 0° - 7°.

5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,00 m.

**VERKEHRSFLÄCHEN** Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche

# Wirtschaftsweg Verkehrsgrün - Zufahrten sind zulässig

Straßenbegrenzungslinie

### GRÜNFLÄCHEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen - Gartenflächen

**SONSTIGE PLANZEICHEN** 

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung -x x x x x x X Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

# FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON **BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht Innerhalb des Plangebietes:

Sicherung und Wiederherstellung einer Feldhecke

Auf der gekennzeichneten Fläche ist nach der Fällung der Gehölze (Heckenrosen, Schlehdorn, Gemeiner Hartriegel, Schwarzer Holunder, Eiche, Hainbuche und Feldahorn) ein Wiederaustrieb aus den Wurzelstöcken zu erwarten. Die neue

Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten.