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

WA — **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)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

I+S+D (bis 7,0; I; S; D; bis 4.5) — 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.

II (bis 7,0; II; I) — 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 zu begründen.
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

O — 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 Einzeichnung 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.
   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.

GARAGEN

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

A1 A2 — **Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht**
Innerhalb des Plangebietes:

A1 **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.

Außerhalb des Plangebietes:

A2 Flurstück Nr. 3401 Teilfläche von rd. 500 m².
Anpflanzung von 6 Obstbäumen als Hochstämme

ARTENSCHUTZ — Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung der Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt Partnerschaftsgesellschaft mbB vom 16.05.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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. Sofern 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, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigte Fahrspuren.

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

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° .
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL — Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
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 — 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

LSG — Naturpark Spessart
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

HINWEISE

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

Vorgeschlagene Garagenstandorte

Geplante Grundstücksgrenze

NUTZUNGSSCHABLONE UND FÜLLSCHEMA

WA		
GRZ 0,4	GFZ 1,2	
I+S+D	SD	O

Art der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Bauweise

WEITERE HINWEISE

ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG
Die Abstandsflächentiefen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswassers ist wasserrechtlich erlaubnisfrei, wenn die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN
Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

BÖSCHUNGEN — Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1: 1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

REGENERATIVE ENERGIEN
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

IMMISSIONEN LANDWIRTSCHAFT
Durch die Nähe zu dem Aussiedlerhof (Ferkelerzeugerbetrieb) und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere bei der Gülledüngung, bei Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Erntearbeiten können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Baugebiet entstehen. Auf eine gegenseitige Rücksichtsnahme der Bewirtschafter und Anwohner ist zu achten.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.06.2018 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.05.2018 hat in der Zeit vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.05.2018 hat in der Zeit vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Heinrichsthal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Heinrichsthal, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Heinrichsthal, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Heinrichsthal, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 24.05.2018, 23.04.2020