



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Üchtelhausen hat in der öffentlichen Sitzung vom 31.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "2. Änderung des Bebauungsplanes Am Schweinfurter Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2015 hat in der Zeit vom 10.08.2015 bis 30.09.2015 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 31.08.2016 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden gehört. Die Beteiligung erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2016 bis 17.10.2016.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.08.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2016 bis 31.10.2016 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Üchtelhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.11.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.11.2016 als Satzung beschlossen. Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Üchtelhausen erfolgte gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB auf dem Wege der Berichtigung.

Gemeinde Üchtelhausen, den 01. Dez. 2016

Birgit Göbhardt, 1. Bürgermeisterin



Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans "2. Änderung des Bebauungsplanes Am Schweinfurter Weg" in der Fassung vom 29.11.2016 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Üchtelhausen vom 29.11.2016 identisch ist. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Üchtelhausen, den 01. Dez. 2016

Birgit Göbhardt, 1. Bürgermeisterin



Öffentliche Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplanes Am Schweinfurter Weg" wurde am 08. Dez. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gemeinde Üchtelhausen, den 08. Dez. 2016

Birgit Göbhardt, 1. Bürgermeisterin



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet - Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO).
 - Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)**
- GRZ 0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl = 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - GFZ 0,5** maximal zulässige Geschossflächenzahl = 0,5 (Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - I** maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - RFB max** maximale Rohfußbodenhöhe (RFB (b) bergseits und RFB (t) talseits) im Erdgeschoss in Meter, bezogen auf den ermittelten Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. Nr. 4 BauNVO)
 - FH max** maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter, bezogen auf die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22-23 BauNVO)

- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsfläche - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anliegerstraße" - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - festgesetzter und eingemessener Höhenbezugspunkt (über Normalhöhennull - NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücke / Flurstücksnummern
 - Steigung (10 %)
 - Bestehender Mischwasserkanal (nachrichtlich übernommen)
 - Kanalhaltung mit Angabe der Länge, Nennweite (mm) Material Gefälle, Anschluss mit Nennweite
 - Schacht mit Nummer D: Deckeloberkante (gepl. Straßenhöhe) S: Sohlhöhe
 - 20-KV-Stromleitung unterirdisch (nachrichtlich übernommen) - zu beachten ist hier ein Schutzzonenbereich der Versorgungsleitung von 1,0 Meter beiderseits der Leitungsschse (Bayernwerk AG Stand 02.10.2015)
 - vorhandene Stützmauer (Hoppachshöfer Straße)
 - Bemaßung in Meter

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf das Höchstmaß I festgesetzt, wobei das Dachgeschoss bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt bleibt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Rohfußbodenhöhe (RFB) des Erdgeschosses darf bergseits maximal 0,50 m über dem ermittelten Höhenbezugspunkt liegen. Der Höhenbezugspunkt wird durch Interpolation, geradlinig zwischen zwei, innerhalb der Baugrenze liegenden, festgesetzten Höhenkoten ermittelt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
- Die maximalen Firsthöhen (FH max.) der Gebäude dürfen 7,50 Meter nicht überschreiten. Sie ist auf die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses zu beziehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
- Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf talseitig maximal 1,00 m über der natürlichen oder gestalteten Geländeoberfläche liegen.
- Im Plangebiet dürfen Einzelhäuser nur in offener Bauweise errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Sämtliche Garagen oder Carports müssen mind. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) entfernt errichtet werden. Zu baulichen Anlagen ist die festgesetzte Zahl der notwendigen Stellplätze nach der wirksamen Stellplatzsatzung der Gemeinde Üchtelhausen zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Einfahrten und Einfahrtbereiche zu den Grundstücken sind nur von der Planstraße A aus zulässig. Die maximale Breite der Einfahrten / Einfahrtbereiche beträgt 5,00 Meter. Diese Bereiche sind straßenseitig von Einfriedungen freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Für die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sind Stützmauern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zulässig und auch auf den privaten Grundstücken zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 6 und Art. 81 BayBO)

- Auf den Grundstücken sind Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden entsprechend den Regelungen des Artikel 6 Bayerischer Bauordnung einzuhalten.
- Die Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich als symmetrische Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer (KWD) mit einer Dachneigung von 32° bis 42° auszubilden.
- Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Dachaufbauten dürfen in ihrer Addition 1/2 der Gesamtbreite des Gebäudes (Außenwandlänge des Hauptgebäudes) nicht überschreiten und nicht Firstgleich ausgeführt werden. Konstruktive Wiedelager (Kniestock) dürfen eine Höhe von 0,50 Meter nicht überschreiten.
- Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern nur in roten und rotbraunen Dachsteinen und Dachziegeln zulässig.
- Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig.
- Die Außenbehandlung der Fassaden hat in leicht gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von rein weißer und sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind auf den Baugrundstücken die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Nachbargrundstücke dürfen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden. Um Höhenunterschiede auf den Baugrundstücken auszugleichen sind Stützmauern und Gabionen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 Meter zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig.

Gründonnerische Festsetzungen

- Auf der öffentlichen Grünfläche ist als Sichtschutz und als Trennung zu den Flächen des Friedhofes eine blückerichte Bepflanzung durch heimische Hecken und Sträucher herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die zulässigen Pflanzen sind der Pflanzliste dieses Bebauungsplans zu entnehmen.
- Auf privaten Grundstücken ist je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obstbaum als Hochstamm und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zulässigen Obstbaumarten und Straucharten sind der Pflanzliste zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.
- Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als zu erhaltende Bäume festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Erhaltung vorhandener Obstbäume kann auf das Pflanzgebot (Festsetzung Nr. 18), im Verhältnis 1:1 angerechnet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle in der Pflanzliste aufgeführten Pflanzenarten zulässig.

Pflanzliste

Baumarten II. Ordnung (mittelgroße Gehölze):		
Acer campestre (Feldahorn)	Obstbäume in Sorten	
Betula pendula (Weißbirke)	Prunus domestica (Halbwelzschge)	
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus domestica (Zwetschge)	
Carpinus betulus (Säulen-Hainbuche)	Prunus avium (Vogelkirsche)	
Sorbus torminalis (Eisbeere)	Malus domestica (Grüner Stettiner)	
Prunus padus (Traubenkirsche)	Malus domestica (Borowinka)	
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)	Malus domestica (Linsenhofer Sämling)	
Taxus baccata (Eibe)	Pyrus communis (Kirchensaller Mostbirne)	
Sorbus domestica (Speierling, Sperbe)	Pyrus communis (Wahlsche Schnapsbirne)	
	Pyrus communis (Wildbirne)	

Straucharten:		
Amelanchier ovalis (echte Felsenbime)	Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Rosa canina (Hundsrose)	
Cornus mas (Kornelkirsche)	Sambucus nigra (Hollunder)	
Corylus avellana (Haselnuß)	Viburnum lantana (Wollige Schneeball)	
Crataegus Monogyna (Weißdorn)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	
Euonymus europaeus (Pfaffentüchchen)		
Prunus spinosa (Schlehe)		

Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) sind folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen zu beachten:

Die erforderlichen Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Der Erdkeller ist als Winterquartier für Fledermäuse zu erhalten. Evtl. vorgesehene bauliche Veränderungen sind unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 44 BNatSchG hinsichtlich der Art und des Umfangs der Maßnahmen sowie dem Zeitpunkt der Durchführung rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise

Baugrunduntersuchung:
Es wird empfohlen vor Baubeginn mittels Schürfgruben die Baugrundstücke auf den anzutreffenden Grundwasserstand, auf vorhandenes Hangdruckwasser sowie Altlasten zu untersuchen.

Bodendenkmale:
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten bisher unbekannte ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Steinsetzungen, Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, Münzen, Knochen u. ä.) gemacht werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Freistaates Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Gemäß Art. 8 Abs. 5 DSchG müssen aufgedundene Gegenstände dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde übergeben werden.

Entwässerung
Der Umgang mit dem auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers hat entsprechend der Entwässerungssatzung der Gemeinde Üchtelhausen zu erfolgen.

Versorgung
Der Einbau von hauseigenen kleinen Druckerhöhungsanlagen in die Wasserinstallation der Gebäude wird empfohlen.

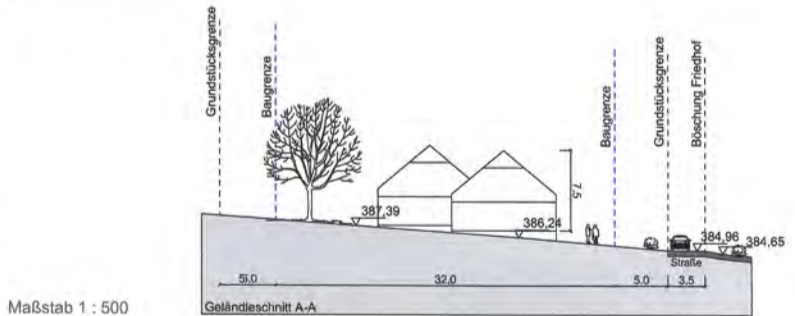
Kampfmittel
Das Auffinden von Kampfmitteln und Munition kann bei der Durchführung von zukünftigen Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten muss mit Vorsicht vorgegangen werden und es ist auf eventuelle Fremdkörper zu achten. Sollte Kriegsgerät gefunden werden oder der Verdacht darauf bestehen, ist die Fundstelle abzusichern und unverzüglich die örtliche Polizeibehörde oder Ordnungsbehörde des Landkreises zu informieren. Die getätigten Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.

Brandschutz
Für den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz ist Folgendes sicherzustellen:
- Die Zu- und Abfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr darf nicht durch Bäume, Hecken, Einfriedungen oder offene Flächen behindert werden.
- Die Wasserversorgung ist auf 48 m³/h ausulegen.
Hydranten sind in genügender Anzahl vorzusehen, vorzugsweise Oberflurhydranten.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Nur Einzelhäuser zulässig	Bauweise
Dachform + Dachneigung	Anzahl der Vollgeschosse
RFB max. (t) - maximale Rohfußbodenhöhe talseits	
RFB max. (b) - maximale Rohfußbodenhöhe bergseits	
FH max. - maximale Firsthöhe	

Geländeschnitt A-A



Maßstab 1 : 500

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzieneverordnung 1990 (PlanZV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bayerische Bauordnung (BayBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 09. Mai 2016 (GVBl. S. 89)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM SCHWEINFURTER WEG
Verfahren gemäß § 13a BauGB



Ortsteil: Hesselbach
 Projekt-Nr.: PRN 2015-19
 Plan-Nr.: 3.01
 Maßstab: 1:1000
 Scale bar: 0 5 10 20 30 40 50

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Stand: 04/2015
Vermessung: Stand: 22.05.2015

des öffentlich bestellten Vermessungsbüro ALPHA Vermessung, Fröhlichstraße 8 in 97082 Würzburg

Plottdatum: 16.11.2016 Fertigstellungsdatum: 29.11.2016

Planersteller: ALEB

Auftraggeber: Birgit Göbhardt, 1. Bürgermeisterin, Hesselbach Kirchplatz 1, 97532 Üchtelhausen

Planverfasser: architektur + ingenieurbüro perleth

Kornmarkt 17, 97421 Schweinfurt
 t: +49 (0)9721 - 675 191-00
 f: +49 (0)9721 - 675 191-40