

Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- (0,8)** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- 2 WE** max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- o** offene Bauweise

FH 8,50 m maximal zulässige Firsthöhe in Meter

SD, WD: DN 20°-45° zulässige Dachformen: symmetrisches Satteldach, Walmdach, Dachneigung 20°-45°

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung;
- landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
- Fläche für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltung
- öffentliche Grünfläche

- Pflanzgebote**
- Baumpflanzung ohne Standortbindung (Bäume 2/3 Wuchsordnung) Bindung nach Stückzahl, Arten gemäß Auswahlliste, Mindestqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 2x verschult, Stammumfang 8-10 cm
 - Baumpflanzung (Bäume 1. - 3. Wuchsordnung) mit Standortbindung, Bindung nach Stückzahl, Arten gemäß Auswahlliste; Mindestqualität: Hochstamm 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm.
 - Hecken, mit Bindung nach Anzahl der Pflanzreihen (hier: 3-4; Pflanzabstand 1 x 1,5 m) nach Arten gemäß Auswahlliste; Mindestqualität: Str. 1x verschult, 70-90 cm hoch.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)

Zeichnerische Hinweise

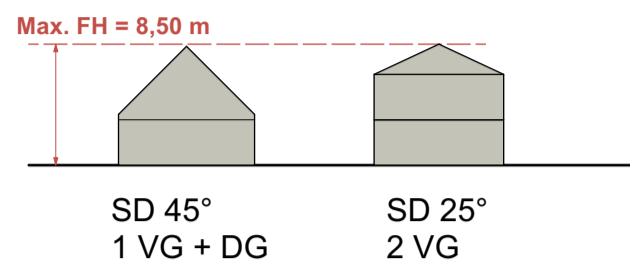
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurnummern
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien (in m ÜNN)
- Böschung zur Herstellung des Rückhaltebeckens
- geplante Höhe Straßenkörper
- Bemaßung

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die maximale Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der westlichen Außenwand und der oberen Kante des Firstes.

Mögliche Gebäudetypen



3. Abstandflächen
Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Geländeveränderungen
4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
Auffüllungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Böschungen sind mindestens im Verhältnis 1:2 auszubilden. Gegenüber den Nachbargrundstücken und zur Landschaft bzw. zum Regenrückhaltebecken sind Auffüllungen und Abgrabungen stets mit Böschungen abzufangen.

4.2 Stützmauern
Stützmauern sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich gegenüber der öffentlichen Straße zur Abfangung einer zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschung zulässig. Die dabei maximal zulässige Höhe beträgt 1,50 m, gemessen ab Fahrbahnoberfläche. Ein Abgraben von Böschungen, die die Fahrbahn talwärts abstützen, ist nicht zulässig. Im Bereich von Garagen und Carports sowie deren Zufahrten sind Stützmauern zur Geländeabfangung bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m auch an den Grundstücksgrenzen zulässig.

5. Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

Es sind je Wohneinheit auf dem Grundstück zwei Stellplätze vorzusehen.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garagen, Carports sowie Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 3,0 m Länge freizuhalten. Die Seiten- und Rückwände von Garagen und Carports sind um 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Im Falle einer Grenzbebauung sind die Garagen und Carports in Größe und Gestaltung einander anzugleichen.

Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,00 m. Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der westlichen Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Dächer aller Nebengebäude ab 6,0 m² Grundfläche sind als Flachdächer oder Pultdächer bis 15° Dachneigung auszubilden.

6. Gestaltung baulicher Anlagen

6.1 Fassadengestaltung
Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Sichtmauerwerk, Glas sowie begrünte Fassaden zulässig. Die Außenwände sind in hellen, gedeckten Farbtönen auszuführen. Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

6.2 Dachgestaltung
Als Dacheindeckung sind naturrote, braune, graue oder anthrazitfarbige Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Außerdem sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen zulässig. Andere glänzende oder spiegelnde Eindeckungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 35° zulässig. Sie müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen.

Nutzung solarer Strahlungsenergie
Die Module von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind beim Hauptgebäude nur in nicht aufständiger Ausführung zulässig, auf den Flach- und Pultdächern der Nebengebäude auch in aufständiger Ausführung.

7. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölzhecken (mindestens 70% heimische Arten), Holzlattenzäune sowie Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune in braunen, grauen oder grünen Farbtönen zulässig. Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune als Einfriedung zum Straßenraum sind mit Laubgehölzhecken (mindestens 70% heimische Arten) zu hinterpflanzen.

Eine Bespannung (Vor- oder Hinterrspannung) von Einfriedungen ist unzulässig. Ebenso unzulässig sind Einfriedungen aus Stacheldraht.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 1,30 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante oder dem anstehenden Gelände. Bei der Errichtung einer Stützmauer zum Straßenraum (maximal zulässige Höhe 1,50 m) darf die Gesamthöhe der Einfriedung (inklusive Stützmauer) eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung bezieht sich ausschließlich auf Zäune, nicht auf Einfriedungen aus reinen Hecken oder Heckenhinterpflanzungen.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken, zum Rückhaltebecken und zur Landschaft sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen, wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:

Ein Mindestanteil von 40 % der privaten Grundstücksflächen ist als Vegetationsfläche auf belebtem Oberboden anzulegen und zu erhalten.

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen. Eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers ist auch über die belebten Bodenschichten zulässig. Der Umfang der befestigten Flächen ist hierbei auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze / Carports in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe und der Verwendung als „mineralische Muldschicht“ nicht zulässig.

Auch dauerhafte reine Folienabdeckungen zur Überdeckung der Bodenoberfläche sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen oder Kleingewässern zulässig.

10. Grünordnung

10.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)

Die Ausgleichsfläche A1 und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Gebietsinterne Ausgleichsfläche A1 südliche Randeingrünung

Entwicklungsziel: landschaftliche Hecke mit artenreichen Gras- und Krautsäumen Breite = 8 m Maßnahmen: Pflanzung einer 3-4reihigen Hecke aus standortheimischen Straucharten (Vorkommensgebiet 4.1 „Westdeutsches Bergland Spessart-Rhön-Region“) Ansaat artenreicher Gras- und Krautsäume (Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland“) 1-2schürige Mahd mit Entnahme des Mähguts, ohne Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln

Gebietsexterne Ausgleichsfläche A2

Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 413, 414 / Gmkg. Schollbrunn - 6.790 m²



Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Fl.Nr. 413 und 414, Gemarkung Schollbrunn, werden dem Baugrundstück im Geltungsbereich (Fl.Nr. 419) zugeordnet.

Entwicklungsziel: Struktur- und artenreiches Grünland

- Maßnahmen:
- Umwandlung von Acker in Grünland durch Ansaat mit Saatgut aus gebietsgener Herkunft (artenreiche Mischung - HK 21 Hessisches Bergland) oder durch Mähgutübertragung
 - Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - 2schürige Nutzung mit Entnahme des Mähguts (1. Schnittzeitpunkt ab 15. Juni) (alternativ: Extensive Beweidung)
 - Belassen von Altgrasstreifen „Über den Winter“ auf 10 % der Fläche

10.2 Pflanzgebote

Gehölzauswahl
In den Ausgleichsflächen sind ausschließlich standortheimische Arten gebietsheimischer Herkunft (Vorkommensgebiet „Westdeutsches Bergland Spessart-Rhön-Region“) zulässig. Bei der Artenauswahl sonstiger Pflanzgebote sind Baumarten zulässig, die in der aktuellen (oder letztgültigen) Fassung der GALK (Liste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter in Deutschland) aufgeführt sind, sowie die in der Auswahlliste aufgeführten Gattungen, Arten und Sorten. Den Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 12 m²) zur Verfügung zu stellen. Nadelgehölze sind als Nachweis der Pflanzgebote nicht zulässig.

Auswahlliste Gehölze vgl. Begründung zum Bebauungsplan.

10.3 Erhaltungsgebote

Die anzupflanzenden Sträucher und Bäume, die anzulegenden Wiesen-/Weideflächen sowie Gras- und Krautsäume sind fachgerecht in ihrem Wuchs zu fördern und zu entwickeln sowie bei Ausfall binnen 6 Monaten gleichwertig zu ersetzen.

10.4 Vollzug und Vollzugsfristen

Die Ausgleichsflächen A1 und A2 sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn der öffentlichen Erschließung anzulegen. Die sonstigen Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohnhäuser auf privaten Grundstücksflächen bzw. 1 Jahr nach der Erschließung auf öffentlichen Flächen zu vollziehen.

11. Regenrückhaltebecken

Die Böschungen, Bermen und die Sohle sind, soweit nicht mit Gehölzen bepflanzt, mit artenreichen Wiesen- oder Saummischungen (gebieteigene Herkunft) anzulegen und zu entwickeln. Auf einem Drittel der Sohlfläche sind Mulden (Vertiefungen) mit 20-50 cm Tiefe unterhalb der Ablaufhöhe anzulegen.

12. Artenschutz

Besonderer Artenschutz
Es sind folgende Konflikte vermeidende Maßnahmen von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:

V1 Sicherung angrenzender Lebensstätten.

V2 Eine Beseitigung und Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Potentielle Quartierbäume von Fledermäusen
Eine Fällung ist nur in der Zeit vom 11.09. bis 31.10. unter fledermauskundiger Begleitung zulässig. Sie ist auch in der Zeit vom 31.10. 28.02. zulässig, wenn die entsprechend möglichen Quartiere in der Zeit von 11.09.-31.10. fachgerecht mit Reusenverschlüssen (Ein-Weg-Verschlüsse) versehen wurden. Die Baumabschnitte (oder Bäume) mit den möglichen Quartieren sind fachgerecht abzuschneiden und im räumlichen Zusammenhang wieder funktionsfähig aufzustellen oder einzusetzen (Bereich der geplanten Randeingrünung oder im Umfeld von 300 m).

V3 Die Baufeldräumung (Ackerland) ist außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (01. Oktober bis 28. (29.) Februar). Ist dies nicht möglich, ist die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Vögel mit geeigneten Maßnahmen außerhalb der Schutzzeit zu verhindern (z.B. durch Umbruch, Schwarzbrache, Sicherung kurzrasiger Vegetation). Der Zustand ist bis zu Beginn der Bauarbeiten zu erhalten. Alternativ ist ein Baubeginn möglich, wenn nach vorheriger Begehung durch eine Fachkraft (Biologe, ...) keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

V4 Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag an transparenten und spiegelnden Fassaden wie „Vogelschutzglas“, Jalousien, Beschränkung der Größe, ... insbesondere in Ausrichtung zu Ausgleichsflächen und zur Landschaft.

Textliche Hinweise

1. Starkniederschläge
Es wird empfohlen, die Gebäude so zu gestalten, dass bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante Wasser infolge Starkregen oberflächlich abfließen und dadurch nicht in das Gebäude eindringen kann (z.B. durch einen Sockel).

2. Umgang mit Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu beseitigen. Es sollte in Zisternen gespeichert werden, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser sollte in das Grundwasser versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadenlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENWG) zu berücksichtigen. Sollte die TRENWG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Würzburg zu beantragen.

3. Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Schollbrunn ist zu beachten.

4. Auffinden von Bodendenkmälern

Werden bei den Grabungsarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, so ist der Fund der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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 (Art. 8 BayDSchG).

5. Leitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

6. Schutz des Mutterbodens

Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

7. Sonstiger Artenschutz

Beleuchtung Bei der Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen (Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Ausrichtung der Beleuchtung sollte darf nur von der freien Landschaft abgewandt erfolgen.

Sonderstrukturen

Es wird die Anlage von Sonderstrukturen für Reptilien und Amphibien in Form von Lesesteinen und Totholz empfohlen, z.B. im Bereich der geplanten Randeingrünung und des Regenrückhaltebeckens.

Verfahrensvermerke

1) Der Gemeinderat Schollbrunn hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.02.2022 die Aufstellung der des Bebauungsplanes "Zur Kartause" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom mit Schreiben vom in der Zeit vom bis beteiligt.

3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat nach amtlicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die auszulegenden Unterlagen wurden vom bis im Internet veröffentlicht.

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

5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach amtlicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.

4) Die Gemeinde Schollbrunn hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5) Ausgefertigt

Schollbrunn, den

(Siegel)
(T. Kohroß, 1. Bürgermeisterin)

6) Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schollbrunn, den

(Siegel)
(T. Kohroß, 1. Bürgermeisterin)

Rechtliche Hinweise

Kartengrundlage

©Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von

BauGB	Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BayBO	Bayerische Bauordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeinde Schollbrunn Bebauungsplan "Zur Kartause"	
VORENTWURF	
M 1:1.000	
aufgestellt: 18.05.2022 geändert:	bearbeitet: Seifert / Wegner gezeichnet: Seifert geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de
Martin Beil Landschaftsarchitekt	Martin Beil Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg Tel. 0931/287244 info@mb-landschaftsplanung.de