

Entwurf Bebauungsplan "WA Suhlesweg", Mellrichstadt



WA	
0,4	0,8
O	II
FHmax = 9,00m	WHmax = 6,00m
SD,VPD,KWD,VD 33° - 45°	

I. Planfestsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 (7) BauGB

Füllschema Nutzungsschablone

A	Art der baulichen Nutzung
B	Grundflächenzahl, max.
C	Geschossflächenzahl, max.
D	Bauweise
E	Zahl der Vollgeschosse, max.
F	Firsthöhe ab OKFF, max.
G	Wandhöhe ab OKFF, max.
H	Dachformen und Dachneigung

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB
maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GRZ 0,4
maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

GFZ 0,8
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO

II
maximal zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt

FH 9,00m
maximal zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt

WH 6,0m
maximal zulässige Wandhöhe über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO

offene Bauweise

Verkehrsfächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Öffentliche Verkehrsfächen für Fahrverkehr

Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 25
Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Bolzplatz

Bäume - Erhaltung

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sonstiges
Grundstücksgrenzen mit Grundstücksgrößen

1. Bauabschnitt

2. Bauabschnitt

3. Bauabschnitt

4. Bauabschnitt

Hinweise
vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurnummern

bestehende Gebäude

II. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (1) BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2

Max. zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt 9,00 m

Diese Festsetzung gilt für alle Dächer, mit Ausnahme von Flachdächern.

Max. zulässige Wandhöhe über Bezugspunkt 6,00 m

Diese Festsetzung gilt für alle Gebäudeteile, unabhängig von ihrer Dachform.

Wandhöhe und Firsthöhe sind bei Flachdächern identisch.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßennetze, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt.

Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

2.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO sowie Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet folgende Dachformen des Hauptbaukörpers zulässig:

Satteldach (SD)

Versetztes Pultdach (vPD)

Krippelwalmdach (KWd)

Walmdach (WD)

Die Dachneigung des Hauptbaukörpers darf zwischen 33° und 43° betragen. Nebengebäude, Anbauten und Terrassenüberdachungen dürfen als Flachdach oder als Pultdach mit einer max. Dachneigung von 15° ausgeführt werden.

Es sind ausschließlich Dachfarben in unauffälligen Rot- bis Brauntönen sowie Schwarz mit seinen Farbstufungen zulässig. Glänzende / Glasierete Dachdeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Auf den Dachflächen sind Anlagen für Photovoltaik und / oder Solarthermie (Größe mind. 1 Quadratmeter pro Bauplatz) zu installieren. Flachdächer, sofern nicht als Dachterrasse ausgebildet, und bis zu 15° geneigte Dächer (Pultdächer) sind zu begrünen und zu unterhalten.

Dies gilt auch für überdeckte Stellplätze (Carpools), Garagen und Nebengebäude, aber nicht für untergeordnete Bauteile wie z. B. Eingangsvorbauten oder Glasdächer.

2.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder als Laubholzhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Natursteinmauern (ausgenommen Gabionenwände) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

2.5 Stellplätze

Stellplätze sind nach der aktuell gültigen städtischen Stellplatzsatzung herzustellen.

2.6 Beheizung

Die Beheizung von Gebäuden ist zwingend mit regenerativen Energien vorzunehmen.

3. Grünordnung

3.1 Oberflächennivierung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser wird soweit wie möglich über den anstehenden Oberboden sowie die im zu erstellenden Entwässerungskonzept festgehaltenen technischen Einrichtungen versickert.

Ausschließlich in dem Fall, dass keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist, wird überschüssiges Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zugeführt. Im Entwässerungskonzept ist die vorherige Sammlung und getrennte Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal zu prüfen.

Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser oder Gasen aus der Kanalisation in liefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäudeöffnungen sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann.

Die Einleitung von Grund-, Drain- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die Erkundung des Baugrundes einschli. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwassererhebungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungsstiften oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

3.2 Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbau / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

3.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)

3.3.1 Anpflanzungen im privaten Bereich

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, gemäß Art. 7 (1) der BayBO, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Pro Grundstück ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestgröße H, 2x, 12-14 m zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Verwendung von Koniferen und anderen nachtsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist, (Tanne, Fichte, Lebensbaum / Thuja, Scheinzypressen, u. ä.) als Gruppen oder Heckpflanzungen ist im Pflanzgebiet nicht zulässig. Der sonstige Anteil an den vorgenannten Gehölzen darf 10% am Anteil der Laubgehölze vergleichbarer Größe je Grundstück nicht überschreiten.

Flächenhafte Stein- / Kies- / Split- und Schottergeräten oder -schüttungen sind unzulässig.

3.3.2 Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

Entlang der nördlichen, im Bogen verlaufenden, Erschließungsstraße sind insgesamt 6 Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindestabstand untereinander von 25 m, ohne Standortbindung zu pflanzen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt H, 3x, mDb 16-18. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen.

Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Stauden oder niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit standortgerechtem Saatgut anzulassen.

3.3.3 Vollzugsfrist

Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen. Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugelbieterschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

3.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

3.4.1 Gestaltungsmaßnahme, Eingrünung/Landschaftshecke

Entsprechend der Darstellung im Plan, ist entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ein 5 m breiter Grünstreifen mit einem 3-reihigen Gehölzgrünzeil mit 2% Baumanteil (Gehölze 1. und 2. Ordnung) zu entwickeln. Die Arten sind gemäß der Pflanzliste zusammenzustellen. Randbereiche sind mit einer standortgerechten, artreichen Grünlandmischung anzulassen. Zäune sind nur vor der Hecke, entlang der Haus zugewandten Seite zulässig. Die Hecke darf nicht umzäunt werden.

3.4.2 Baufeldreimachung - Baubeginn

Baubeginn zum Schutz von Vogelnestern verbindlich zwischen 01.10. und 28.02. Alternativ sind Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und dem 31.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für Vögel unattraktiv gestaltet / offen gehalten (Schwarzbrauche) wurde und dies durch regelmäßige Bearbeitung im höchstens vierwöchigen Turnus aufreicht erhalten wird. Baumfäll- und Rosungsarbeiten sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.

3.4.3 Vollzugsfrist

Die Herstellung der Gestaltungsmaßnahme Eingrünung/Landschaftshecke ist im Zuge der Baugelbieterschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

3.5 Bodenschutz und Bodenarbeiten

Oberbodensicherung und -wiederandeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915:3).

Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Bei Auffüllungen mit überschüssigem Bodenmaterial, die außerhalb des Bebauungsbereiches stattfinden sollen, ist folgendes zu beachten: Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 12 Abs. 1 BbodSchV dürfen ausschließlich Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 und Gemische von Bodenmaterial mit bestimmten Abfällen auf- oder eingebracht werden. Als Beurteilungskriterien für die Eignung eines Materials sind Art, Menge, Schadstoffgehalt und physikalische Eigenschaften heranzuziehen. Daneben sind Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften der Böden am Ort des Auf- und Einbringens zu beachten („Gleiches zu Gleichem“).

Durch das Auf- und Einbringen darf keine Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung verursacht und muss mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 des BbodSchV genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden (§12 Abs. 2).

4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Bodenkunde - Denkmalpflege

Erläuge, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende, Bodenkunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - in 96117 Memmelsdorf anzuzeigen (Art. 8 DStNG).

4.2 Selbst wenn einzelne Festsetzungen zu Gestaltung, Grünordnung, zu baulich-technischen bzw. energietechnischen Anlagen unwirksam sein sollten, hält die Gemeinde am Bebauungsplan im Übrigen fest.

Anhang I Pflanzliste

Großkronige Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoidesSpitz - AhornH, 3xv, mDb 16-18

Acer platanoides 'Aldershausen'Spitz - Ahorn 'Aldershausen'H, 3xv, mDb 16-18

Acer platanoides 'Olmsted', Spitz - Ahorn 'Olmsted'H, 3xv, mDb 16-18

Fraxinus excelsior 'Westhof's Globe'Nichtflüchtende Straßenschehe, 3xv, mDb 16-18

Ginkgo bilobaGinkoh, 3xv, mDb 16-18

Gleditsia triacanthos 'Shademaster'Dornlose Gleditschieh, 3xv, mDb 16-18

Quercus cerris Zerr-EicheH, 3xv, mDb 16-18

Sophora japonica Schnurbaum H, 3xv, mDb 16-18

Tilia cordata 'Rancho' Amerikanische StadtlindeH, 3xv, mDb 16-18

Tilia x europaea 'Pallid'Kaiser-LindeH, 3xv, mDb 16-18

Tilia tomentosaSilber-Linde H, 3xv, mDb 16-18

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestreFeld-AhornH, 3xv, mDb 16-18

Betula pendulaSand-Birkeh, 3xv, mDb 16-18

Acer campestre 'Elstrik'Feld-Ahorn 'Elstrik'H, 3xv, mDb 16-18

Acer rubrumRot-Ahorn H, 3xv, mDb 16-18

Carpinus betulus HainbucheH, 3xv, mDb 16-18

Quercus coccineaHainbucheH, 3xv, mDb 16-18

Juglans regiaEchte WalnussH, 3xv, mDb 16-18

Prunus avium Vogel-Kirsche H, 3xv, mDb 16-18

Prunus domestica KulturpflaumeH, 3xv, mDb 16-18

Prunus padusTrauben-KirscheH, 3xv, mDb 16-18

Prunus communis Wild-Birne H, 3xv, mDb 16-18

Malus domestica Kultur-ÄpfelH, 3xv, mDb 16-18

Malus sylvestris Wild-Äpfel H, 3xv, mDb 16-18

Sorbus aucuparia EberescheH, 3xv, mDb 16-18

Sorbus domestica Spielring H, 3xv, mDb 16-18

Sorbus torminalis Elsbeere H, 3xv, mDb 16-18

Corylus colurnaBaumhaseH, 3xv, mDb 16-18

Getrya carpinifolia, HainbucheH, 3xv, mDb 16-18

Pyrus calleryana 'Chaniclee'StadtBirne H, 3xv, mDb 16-18

Sorbus aria 'Magnifica'Mehlbereere H, 3xv, mDb 16-18

Sorbus intermedia 'Brouwers'Schwedische MehlbeereH, 3xv, mDb 16-18

Kleinkronige Bäume 3. Ordnung

Malus tschonoskiiScharlach-ÄpfelH, 3xv, mDb 16-18

Prunus x schmittii, ZierkirscheH, 3xv, mDb 16-18

Sträucher

Amelanchier lamarkiiKupfer-FelsenbirneVStr, 60-100

Berberis spp. BerberitzeVStr, 60-100

Buddleja davidii in Sorten SommerliederVStr, 60-100

Cornus masKornelkirscheVStr, 60-100

Cornus sanguineaBlutdürstelVStr, 60-100

Corylus avellanaHaselnussVStr, 60-100

Crataegus laevigata Zweigflügel WeißdornVStr, 60-100

Crataegus monogyna Einflügel WeißdornVStr, 60-100

Eunonymus europaeusPfaffenhütchenVStr, 60-100

Ligustrum vulgare Gemeiner LigusterVStr, 60-100

Lonicera xylosteum Gemeine HeckenkirscheVStr, 60-100

Philadelphus coronatusFalscher JasminVStr, 60-100

Philadelphus 'Erectus'kleiner, falscher JasminVStr, 60-100

Ribes alpina Alpen-JohannisbeereVStr, 60-100

Rosa spp. RoseVStr, 60-100

Sambucus nigraSchwarzer HolunderVStr, 60-100

Spiraea vanhouttei Pracht-SpireeVStr, 60-100

Syringa vulgaris FliederVStr, 60-100

Viburnum lantanaWolliger SchneeballVStr, 60-100

Viburnum opulusWasserschneeballVStr, 60-100

Weigela floridaWeigelaVStr, 60-100

III. Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat der Stadt Mellrichstadt hat in der Sitzung vom 25.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2024 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 23.09.2024 hat in der Zeit vom 10.10.2024 bis zum 15.11.2024 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 23.09.2024 hat in der Zeit vom 10.10.2024 bis zum 15.11.2024 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgestellt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

6. Die Stadt Mellrichstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

....., den

Kraus, 1. Bürgermeister

....., den

Landratsamt Rhön-Grabfeld

....., den

7. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom xx.xx.xxxx, AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

....., den

Landratsamt Rhön-Grabfeld

....., den

8. Ausgefertigt

....., den

Kraus, 1. Bürgermeister

....., den

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

....., den

Kraus, 1. Bürgermeister

....., den

....., den

Kraus, 1. Bürgermeister

....., den

....., den