

LEGENDE UND FESTSETZUNGEN

A: Festsetzung und Hinweise durch Planzeichen

nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 u. 2 BauGB)

Festsetzungen:

MDW - dörfliches Wohngebiet, gem. § 5a BauNVO

2. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Hinweise:

öffentlich Straßenverkehrsfläche im Bestand
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung im Bestand als Erschließungsstraße
Sichtdreieck

3. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Hinweise:

bestehende Versorgungsleitung, unterirdisch (Kanal, Trinkwasser)
bestehende Versorgungsleitung, oberirdisch (Stromversorgung Freileitung) mit Schutzstreifen

Festsetzungen:

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (bestehender Mischwasserkanal)

4. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.15 und 25 BauGB)

Festsetzungen:

Erhalt vorhandener Hecken
Erhalt vorhandener Einzelbäume
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
vorhandener Gehölzbestand

5. Flächen für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Hinweise:

Frickenbach mit Fließrichtung - Bachverlauf offen / verrohrt

Festsetzungen:

Flächen für die Wasserwirtschaft - Regelung Wasserabfluß, Hochwasserschutz
Flächen sind vo einer Bebauung freizuhalten - beidseitig 10 m von MW-Linie
private Grünfläche am Bachlauf mit Auflagen

6. Sonstige Planzeichen

Hinweise:

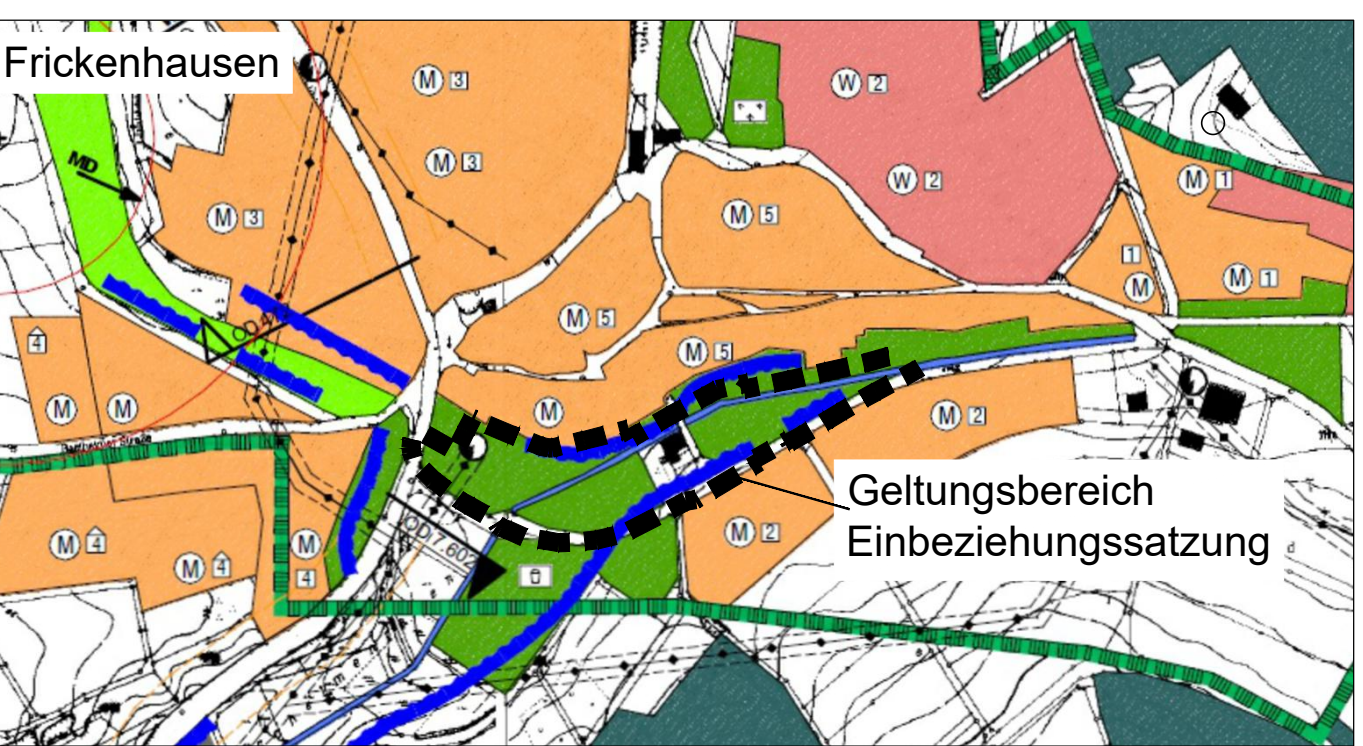
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. Weitere textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise:

bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
bestehende Gebäude Wohngebäude Neben- und Wirtschaftsgebäude
Vorgabe FNP vom 16.07.2002
M=gemischte Baufläche §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
Grenze Schutzgebietsausweisung
Schutzgebiete
BR-Biosphärenreservat Rhön, NP-Naturpark Bayerische Rhön, L-Landschaftsschutzgebiet
Höhenlinien - Abstand in 10 müNN
Böschung - Bestand
Saugstelle (Löschwasserversorgung)
Transformatorstation (Energieversorgung)
Kreisstraße mit Straßenrand NES 39 / Ortsdurchfahrt - Planung Stand 2024

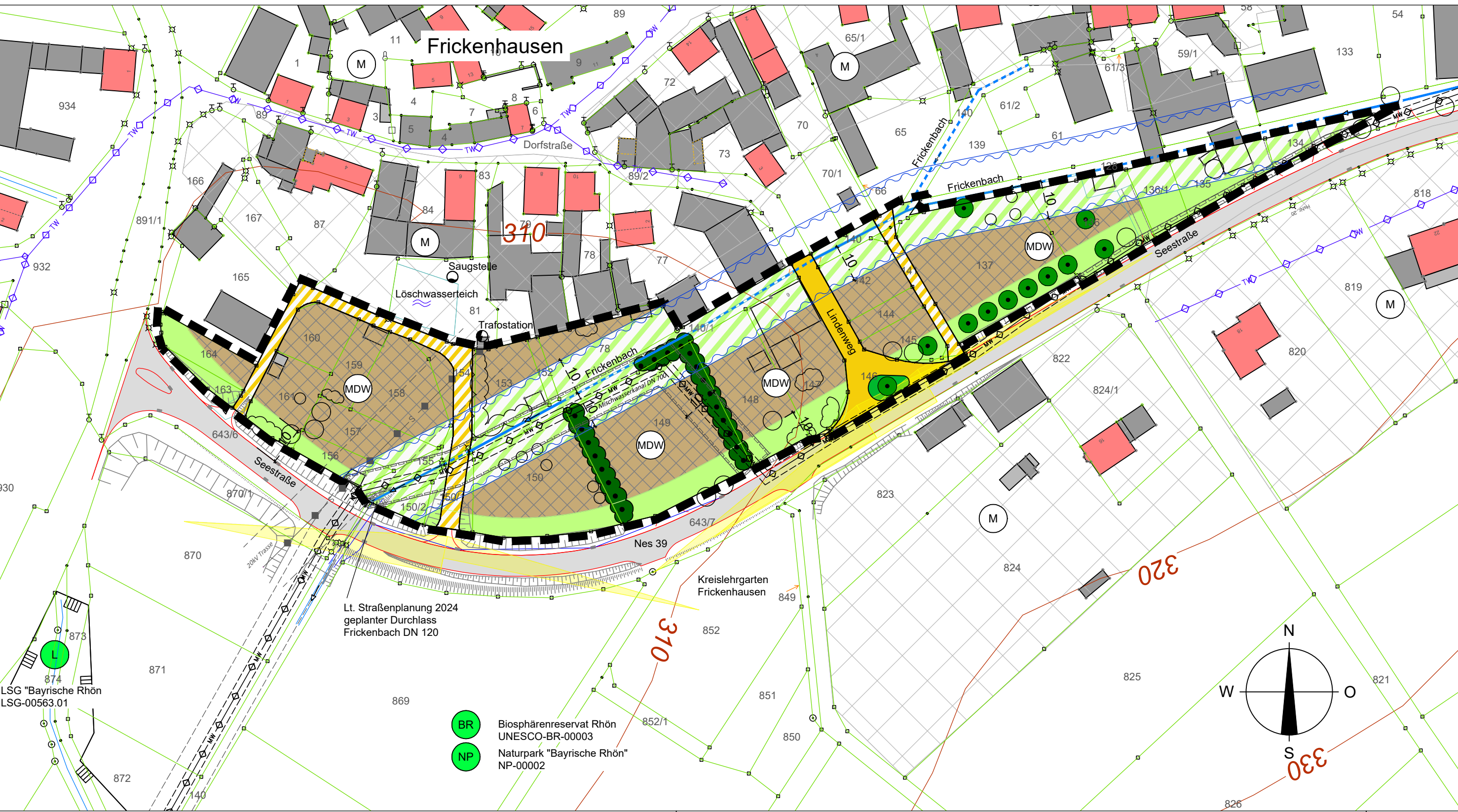
Auszug FNP M. 1: 5.000



Vorgabe FNP Legende Datum 16.07.2002

M=gemischte Bauflächen W=Wohnbauflächen Grünflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Überschwemmungsgebiet und Niederungen der Bäche

Einbeziehungssatzung Frickenhausen M:1.000



B: Festsetzung und Hinweise durch Text

Die Einbeziehungssatzung "Seestraße" der Stadt Mellrichstadt im Stadtteil Frickenhausen umfasst die Flurstücke TF 78, 134, 135, 136, 136/1, 137, TF 140, TF 140/1, 141, 142, 144, 145, TF 146, 147, 148, 149, 150, 150/1, 150/2, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 164 der Gemarkung Frickenhausen. Gebietsgröße: ca. 1,16 ha

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO):

1.1 Die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich werden als "dörfliches Wohngebiet" gem. §5a BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgewiesen und entsprechen so der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur in der das Gebiet eingezeichnet wird.

2. Bauweise, Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die Umgebungsbebauung entspricht der 'offenen Bauweise', die übernommen wird. Eine Baugrenze wird nicht ausgewiesen.
2.2 Die Dachausformung hat sich der Umgebungsbebauung anzupassen. Demnach sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

3. Wasserrechtliche Belange / Vermeidung von Hochwasserschäden (gem. § 9 Abs. 16 BauGB)

3.1 Es wird festgesetzt, dass zur Regelung des Wasserabflusses und zum Hochwasserschutz sind die Flächen beidseitig des Frickenbaches in einer Breite von 10 m ab der Mittelwasserlinie von einer Bebauung einschl. Nebengebäude freizuhalten. Der wassersensible Bereich wird als private Grünfläche am Bachlauf festgesetzt. Eine Garten- und Kleingartennutzung ist bis zu einem Abstand von 5m zum Gewässer möglich. Nicht erlaubt ist die Anlage von Komposthaufen, Lagerung von Holz oder Strohballen oder anderer Materialien.
3.2 Es wird festgesetzt, dass Uferböschungen nicht verbaut werden dürfen, Uferbefestigungen soweit wie möglich entfernt werden und das Ufer abgeflacht und mit standorttypischem Bewuchs bepflanzt werden.
3.3 Es wird festgesetzt, dass der Frickenbach ist in offener Form zu erhalten, eine Verrohrung ist nicht zulässig. Die bestehenden Verrohrungen sind wo möglich zurückzubauen.
3.4 Geländeauffüllungen sind zum Erhalt des Retentionsraumes im gleichen Umfang durch Geländeabtrag zu erhalten. Gelände Auf- und Abträge sind im Rahmen des Bauantrages darzustellen, der Umfang ist vom Bauwerber zu ermitteln.

4. Weitere Festsetzungen

4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Aufgrund der bestehenden Lage des Mischwasserkanals im Geltungsbereich wird für dessen Verlauf ein Leitungsrecht festgesetzt. Der freie Zugang ist zu gewährleisten.

5. Hinweise

5.1 Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke dürfen keine baulichen Anlagen, keine Einfriedungen oder Anpflanzungen über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante sowie Lager- und Parkplätze errichtet werden.
5.2 Die von den landwirtschaftlichen Hostellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), die durch die betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzung entstehen, sind ortsüblich und auch in Zukunft zu dulden.

6. Grünordnung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

6.1 Hecken- und Baumbestand
Die vorhandenen alten Obstbäume, die ortsbildprägenden Einzelbäume und der Heckenbestand außerhalb benötigter Bauräume für Bebauung, notwendige Befestigungen und Erschließungsanlagen etc. sind gemäß dem Vermeidungsgrundsatz des § 15 Abs. 1 BNatSchG zu erhalten.
Bei Fällungen gilt: Bäume ohne Quartierstrukturen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zu fällen. Bei Bäumen mit Quartierstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für besonders geschützte Tierarten gem. § 44 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Bestimmungen und Anforderungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu beachten.
6.2 Grünstreifen entlang der Seestraße
Zum Erhalt von bestehenden Grünstrukturen wird entlang der Seestraße im straßennahen Bereich ein 10m breiter Grünstreifen vorgesehen, der nicht mit Wohnbebauung bebaut werden darf. Nebengebäude sind zulässig.
6.3 Arten- und Naturschutz
Um ein gesetzliches Verbot des Artenschutzrechtes insbes. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, werden die alten Obstgehölze im Planungsraum als zu erhalten festgesetzt. Bei notwendiger Entnahme von vorhandenen Gehölzen und Einzelbäumen im Planungsraum sind artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.
Für alle Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen und in qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen darzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
6.4 Konfliktvermeidende Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse
Im Bereich von Gehölzen die zurückgeschnitten bzw. entnommen werden sowie bei Abbruch von Gebäuden sind folgende Konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen:
• Bauzeitenregelung - Einhalten der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitpunkte von Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit. Baumfällung nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Wochenstuben von Fledermäusen) gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG.
• Bei Höhlen bzw. höhlungsartigen Strukturen Kontrolle auf Fledermausbesatz vor den Rodungsmaßnahmen durch eine qualifizierte Person bzw. durch ein faunistisches Büro.
• Die gefälltten Bäume sind ohne weiteres Aufarbeiten mindestens eine Nacht vor Ort liegenzulassen (der Eingang zum Quartier muss passierbar sein), damit ggf. anwesende Tiere das Quartier über Nacht verlassen können.
• Achtsame Vorgehensweise bei der Fällung der Bäume - Schnittstelle nicht durch die Höhlung.
• Gebäude müssen vor Abbrucharbeiten auf einen möglichen Besatz von Vögeln und Fledermäusen kontrolliert werden.
• Bereitstellung von verschiedenen Vogelnistkästen / Fledermauskästen als Ersatzquartier für verlorengegangene Habitatstrukturen.
6.5 Grünflächen
Private Grünflächen und Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. landschaftsgerecht zu gestalten.
Die privaten Grünflächen am Bachlauf sind von jeglicher Befestigung und Überbauung auch von Nebengebäuden freizuhalten. Die Nutzung ist mit Auflagen verbunden.
Flächen mit Leitungsrechten sind gärtnerisch zu gestalten. Zufahrtsbereiche können im notwendigen Maß befestigt werden. Es ist zu beachten, dass im Bereich von Leitungsrechten Befestigungen und Anpflanzungen bei notwendigen Reparaturgrabungen entfernt werden müssen.
6.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind:
• Einfriedungen sockellos auszuführen,
• Stelplätzen und Zufahrten versickerungsfähig herzustellen.
Auf eine wasserundurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in entsprechend begrünter Seitenflächen gewährleistet werden kann. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist auszuschließen.
• Flachdächer sind zu begrünen.
6.7 Freiflächengestaltung
Für alle Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierte Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der die Einhaltung der Grünordnung nachweist.

C: Allgemeine Hinweise

1. Denkmalpflege
Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof in 96117 Memmelsdorf (Unterfranken) zu melden sind. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt. Art. 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.

D: Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
2. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt gültigen Fassung
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zuletzt gültigen Fassung
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zuletzt gültigen Fassung
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der zuletzt gültigen Fassung
7.

E: Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Mellrichstadt hat in der Sitzung vom 27.07.2023 den Erlass einer Einbeziehungssatzung „Seestraße“, Gemarkung Frickenhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung „Seestraße“, Gemarkung Frickenhausen in der Fassung vom 10.10.2024 hat in der Zeit vom 28.11.2024 bis 15.01.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung „Seestraße“, Gemarkung Frickenhausen in der Fassung vom 10.10.2024 hat in der Zeit vom 28.11.2024 bis 15.01.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seestraße“, Gemarkung Frickenhausen in der Fassung vom 24.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2026 bis 19.06.2026 beteiligt.

5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seestraße“, Gemarkung Frickenhausen in der Fassung vom 24.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf in der Zeit vom 13.05.2026 bis 19.06.2026 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Mellrichstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Einbeziehungssatzung „Seestraße“, Gemarkung Frickenhausen gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den..... (Siegel)

Kraus, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

....., den..... (Siegel)

Kraus, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Erlass der Einbeziehungssatzung „Seestraße“, Gemarkung Frickenhausen wurde am gemäß § 10 Abs. 3 u. 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung 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. Die Einbeziehungssatzung 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..... (Siegel)

Kraus, 1. Bürgermeister

PROJEKT

398

BAUVORHABEN

BAUHERR

PLANINHALT

PLANUNG

LANDPLAN
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Susanne Siebenlist
Am Linsenberg 9
97797 Wartmannsroth
OT: Windheim
Tel: 09732-780002
Fax: 09732-780003
Email: buero@landundplan.de
www.landundplan.de

Susanne Siebenlist
Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. (FH / LA)

BAULEITPLANUNG

Einbeziehungssatzung "Seestraße" in Frickenhausen

nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Landkreis Rhön-Grabfeld
Gemarkung Frickenhausen
Flur Nummern TF 78, 134, 135, 136, 136/1, 137, TF 140, TF 140/1, 141, 142, 144, 145, TF 146, 147, 148, 149, 150, 150/1, 150/2, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 164

Stadt Mellrichstadt
Vertreten durch 1. Bgm. Michael Kraus
Hauptstraße 4
97638 Mellrichstadt



Entwurf

M A S S T A B	PLAN-NR.: 398-04	INDEX:
1/1000	DATUM: 24.07.2025	PLANGR.:
1/5000	PROJEKTLITER: Susanne Siebenlist	GEZ.: se/ka

FREIGABE BAUHERR	Datum, Unterschrift:
---------------------	----------------------