



- ### I. Planfestsetzungen
- Geltungsbereich Bebauungsplan**
  - Füllschema Nutzungsschablone**
    - A Art der baulichen Nutzung
    - B Grundflächenzahl GRZ
    - C Zahl der Vollgeschosse
    - D Firsthöhe
    - F Dachneigung
  - Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    - MDW** Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    - GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
    - II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
    - FH 8,50m maximal zulässige Firsthöhe, eingezeichneter Höhenpunkt und höchster Punkt Dachaußenhaut
    - eingezeichneter Höhenpunkt
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
    - Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO
  - Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
    - Öffentliche Verkehrsflächen für Fahrverkehr
    - Einfahrt
    - Einfahrtbereich
  - Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 25**
    - Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20, 25 und BauGB**
    - A1** Interner Ausgleich, 3-reihiger mehrstufiger Gehölzgürtel mit Baumanteil und Krautsaum.
    - A2** Interner Ausgleich, Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats: Errichtung eines Zauneidechsenhabitats mit einem Steinhaufen im Inneren und einem südlich umlaufenden Sandkranz. Der Steinhaufen bildet den Kernbereich des Habitats und ist bis auf 1 m unterhalb des Bodens abzusenken sowie auf bis zu 1 m oberhalb des Bodens anzuböscheln. 60 % der Steine sollen 20-40 cm groß sein, die aufliegenden 40 % der Steine 10-20 cm groß; alternativ können Totholzstüben vergleichbarer Größe verwendet werden. Der umlaufende Sandkranz soll bis zu 50 cm Auflage erreichen und auf der Südseite bis zu 2 m Breite ausgezogen werden.

- ### II. Textliche Festsetzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
MDW Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (1) BauNVO)**  
Für das Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,6  
Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II  
Max. zulässige Firsthöhe, Bezugspunkte sind die jeweils im Grundstück dargestellten, eingemessenen Höhen des natürlichen Geländes (m ü NN) 8,50 m
    - Bauweise**  
Für das Wohngebiet wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
    - Nebenanlagen**  
Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**
    - Dachform, Dachneigung**  
In dem festgesetzten Mischgebiet folgende Dachformen und Neigungen zulässig:  
Satteldach 30° +/- 10°  
Krüppelwalmdach 42° +/- 5°  
Walmdach 30° +/- 10°  
Pultdach 10°-30°
    - Dachaufbauten**  
Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
    - Stellplätze**  
Pro Wohneinheit sind jeweils 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
  - Grünordnung**
    - Oberflächenentwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)**  
Entwässert wird im Trennsystem. Niederschlagswasser kann im Mischgebiet über den gewachsenen Oberboden versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt. Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Zur Verringerung der anfallenden Niederschlagswassermengen sind für Oberflächenbefestigungen und deren Tragschichten Materialien mit einem Abflussbewert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden. Anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch eine Böschung entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen in Richtung Erschließungsstraße abgeführt und über Verrohrungen den bestehenden Entwässerungsgräben zugeführt.
    - Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.
    - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
      - Anpflanzungen im privaten Bereich**  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, zu begrünen. Pro Grundstück ist in den Einfahrtbereich ein Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten sind unzulässig.
      - Anpflanzungen im öffentlichen Bereich**  
Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein 6,5m breiter Grünstreifen mit einem 3-reihigen mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumanteil (Gehölze 2. Ordnung) und Krautsaum zu entwickeln. Die Bäume sind dabei am inneren Rand der Hecke Richtung Wohnhaus zu pflanzen. Die Arten für den Gehölzgürtel sind gemäß der Pflanzliste zusammenzustellen. Randbereiche sind mit einer artenreichen Grünlandmischung (Saum-Mischung regionaler Herkunft, Ursprungsgebiet 11.7 Süddeutsches Berg- und Hügelland) anzusäen. Zäune sind nur vor der Hecke, entlang der Haus zugewandten Seite zulässig. Die Hecke (Ausgleichsfläche) darf nicht umzäunt werden.
    - Vollzugsfrist**  
Die Anpflanzung im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugewerkschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen. Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
    - Baufeldfreimachung - Baubeginn auf Landwirtschaftlichen Nutzflächen**  
Baubeginn zum Schutz von Bodenbrütern und Zauneidechsen verbindlich zwischen 01.10. und 28.02 (Außerhalb der Brutzeit von Vögeln und zum Schutz möglicher Zauneidechsenvorkommen). Alternativ sind Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und dem 31.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet / offen gehalten (Schwarzbrache) wurde und wenn im Rahmen einer Begehung durch einen Fachkundigen keine Brutstätten von Vögeln sowie schützenswerte Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt werden, so dass eine Betroffenheit der Arten ausgeschlossen werden kann.
    - Baufeldfreimachung - Rückbau Scheune**  
Vor Baufeldfreimachung bzw. Rückbau ist die im Norden des Bebauungsplans vorhandene Scheune durch einen Fachkundigen auf Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln zu untersuchen. Im Falle von Vorkommen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
    - Baufeldfreimachung - Schutz angrenzender Bäume**  
An den Planungsumgriff angrenzende Bäume dürfen nicht beschädigt werden. Dazu zählt auch der Verzicht einer Lagerung von Gegenständen oder das Befahren im Kronen-/Wurzelbereich. Bei Bedarf sind die Bäume während der Bauphase durch Bauzäune vor Beschädigungen zu schützen.

- ### III. Verfahrensvermerke
- Der Stadtrat von Mellichstadt hat in der Sitzung vom 31.03.2022 die Änderung und Aufstellung des Bebauungsplans "Hollstädter Weg", Bahra, beschlossen. Der Änderungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 05.09.2022 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.22 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 05.09.2022 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2022 bis 25.10.2022 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2022 bis 25.10.2022 öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt Mellichstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

#### Anhang I Pflanzliste

##### Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	H, 2xv, 12-14
Betula pendula	Sandbirke	H, 2xv, 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 2xv, 12-14
Juglans regia	Echte Walnuss	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Prunus domestica	Kulturpflaume	H, 2xv, 12-14
Prunus padus	Traubenkirsche	H, 2xv, 12-14
Pyrus communis	Wildbirne	H, 2xv, 12-14
Malus domestica	Kulturapfel	H, 2xv, 12-14
Malus sylvestris	Wildapfel	H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 2xv, 12-14
Sorbus domestica	Speierling	H, 2xv, 12-14
Sorbus torminalis	Eisbeere	H, 2xv, 12-14

##### Sträucher

Comus mas	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Comus sanguinea	Blüthornegel	vStr, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 60-100
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn	vStr, 60-100
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	vStr, 60-100
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen	vStr, 60-100
Frangula alnus	Faulbaum	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	vStr, 60-100
Phagnalon catharticus	Kreuzdorn	vStr, 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	vStr, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr, 60-100
Rubus fruticosus	Brombeere	vStr, 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	vStr, 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 60-100
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	vStr, 60-100
Viburnum rotundifolium	Wiesenschneeball	vStr, 60-100

Mellichstadt, den ..... (Siegel)

Bürgermeister Kraus

7. Ausgefertigt

Mellichstadt, den ..... (Siegel)

Bürgermeister Kraus

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mellichstadt, den ..... (Siegel)

Bürgermeister Kraus

## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Hollstädter Weg", Bahra

Plan Nr.: 1.0	Planart: Bebauungsplan	Maßstab: 1:500	Proj. Nr.: 2205
		Druckdatum: 21.09.2022	Datum: 15.09.2022
Fachplaner: <b>PLANUNGSBÜRO Ledermann</b> Am Bach 10, 97638 Mellichstadt T 09776-491 90 10 F 09776-491 90 19		Bauherr: Stadt Mellichstadt Hauptstr. 4 97638 Mellichstadt	