



I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

a. durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
beschränkt bebaubares Gebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO
Zulässig sind Beherbergungsstätten und Geschäftsgebäude
beschränkt bebaubares Gebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO
Zulässig sind Geschäftsgebäude, Beherbergungsstätten,
Büros für Freiberufler, Ärzte sowie die betriebszugehörige
Wohnung.
- Füllschema der Nutzungsschablone
1. Baugebiet z.B. Mischgebiet
2. Zahl der Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss
3. Grundflächenzahl GRZ
4. Geschößflächenzahl GFZ
5. Dachform (Flachdach, Satteldach, Walmdach)
6. Bauweise
- 3.1 Das Staffelgeschoss darf als oberstes Geschoss maximal 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses haben.
- 3.2 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- 3.3 Geschößflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
- 3.4 offene Bauweise
4. Baugrenze
5. Straßenverkehrsfläche (privat)
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
7. Grünflächen
 private Grünflächen
 private Grünflächen, Randeingrünung bestehend
 private Grünflächen, Randeingrünung geplant
 zu pflanzende Bäume
 Spielplatz
8. Lärmemissionskontingente (tags/nachts) = LEK
8.1 LEK 60/40 dB(A) im GE1 Gebiet
8.2 LEK 60/40 dB(A) im GE2 Gebiet
8.3 Flächenumgrenzung für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des BImSchG (hier Lärmschutzkontingente)
9. Flächen für Versorgungsanlagen
 Trafostation

b. durch Text

- Art der baulichen Nutzung
1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
1.2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, beschränkt nach § 1 Abs. 5 BauGB
- Höheneinstellung
2.1 Wandhöhen der Hauptgebäude im MI bergseits bei III max. 10 m über dem höchsten natürlichen Geländepunkt.
2.2 Wandhöhen der Hauptgebäude im GEb1, bergseits max. 15,50 m über dem höchsten natürlichen Geländepunkt.
2.3 Wandhöhen der Hauptgebäude im GEb2, bergseits max. 11,50 m über dem höchsten natürlichen Geländepunkt.
- Grünordnung
3.1 Grünflächen
3.1.1 Vorhandenes Rahmengrün
Das im Plan dargestellte Rahmengrün an der östlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten, zu pflegen und gem. DIN 18920 zu schützen; Pflegemaßnahmen:
– Verjüngungsschnitt bzw. punktuelle Entnahmen von Strüchern
– Entnahme von Einzelbäumen zur Auslichtung im Kronenbereich
3.1.2 Rahmengrün
Auf den im Plan dargestellten Flächen entlang den Außengrenzen ist ein 2–3 reihiges Rahmengrün, bestehend aus den im Plan dargestellten Bäumen gem. Artenliste Pkt. 3.4.1 sowie aus Wildstrüchern gem. Artenliste 3.4.2 und aus Ziergehölzen anzulegen und zu pflegen. Der Anteil der Wildstrücher muss mind. 30 % betragen, die Wildstrücher sind vorwiegend in der äußersten Reihe zu pflanzen.
Nicht beplante Flächen des Rahmegrüns sollen mit Landschaftsrosen eingesät werden. Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind innerhalb dieser Grünflächen nicht zulässig.
3.1.3 Dachbegrünung
Nebengebäude (z. B. Carports, Unterstellhallen für Müll oder Fahrräder) erhalten eine extensive Dachbegrünung.
3.2. Stellplätze
Stellplatzanlagen sind zu gliedern und durch Pflanzungen von Bäumen gem. Artenliste Pkt. 3.4.1, sowie von Strüchern einzugrünen. Pro 5 Stellplätzen ist ein Baum zu pflanzen. Bei Baumstandorten in befestigten Flächen entspricht die Größe der offenen Pflanzfläche der Größe eines Stellplatzes.
3.3 Befestigung
Die befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht mit LKW befahren werden (z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen) sind entweder mit versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen oder so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in den angrenzenden Vegetationsflächen durch die belebte Oberbodenschicht versickert.

3.4 Artenlisten

3.4.1 Artenliste Bäume

Mindestanforderung Pflanzqualität: Hochstamm, 3–4 xv, Stu 16/18 oder Stammbusch, 3 –4xv Höhe 300/350

- | | |
|--|----------------------|
| Acer campestre | – Feldahorn |
| Acer platanoides | – Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | – Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | – Kastanie |
| Amelanchier Canadensis | – Felsenbirne |
| Corpinus Betulus | – Hainbuche |
| Corylus colurna | – Baumhasel |
| Crataegus laevalei | – Apfeldorn |
| Fagus sylvatica | – Buche |
| Fraxinus excelsior | – Esche |
| Fraxinus angustifolia Raywood | – Esche |
| Ginkgo biloba | – Ginkgo |
| Liquidambar styraciflua | – Amberbaum |
| Liriodendron tulipifera | – Tulpenbaum |
| Malus floribunda | – Zierapfel |
| Malus tschonoskii | – Zierapfel |
| Prunus avium | – Vogelkirsche |
| Prunus avium Plena | – Vogelkirsche |
| Pyrus callervana Chanticleer | – Stadtbirne |
| Quercus Robur | – Stieleiche |
| Quercus rubra | – Roteiche |
| Sorbus aria | – Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | – Vogelbeere |
| Sorbus torminalis | – Elsbeere |
| Sorbus thuringiaca Fastigiata | – Thüring. Eberesche |
| Tilia cordata | – Winterlinde |
| Obstbäume, z. B. Apfel, Birne in Hochstammqualität | |

3.4.2 Artenlisten

Artenliste Wildstrücher

Mindestanforderung Pflanzqualität: Str. 2 xv oB 60/100
Pflanzabstand: 1 x 1 m

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | – Hartreigel |
| Corylus avellana | – Haselnuss |
| Crataegus leavigata | – Weissdorn |
| Ligustrum vulgare | – Liguster |
| Lonicera xylosteum | – Heckenkirsche |
| Malus sylvestris | – Holzapfel |
| Pyrus communis | – Wildbirne |
| Prunus padus | – Traubenkirsche |
| Rosa Canina | – Hundsrose |
| Rosa multiflora | – Büschelrose |
| Samucus nigra | – Holunder |
| Sambucus racemosa | – Holunder |
| Viburnum lantana | – Wolliger Schneeball |
| Viburnum | – Schneeball |

3.5 Abstände

Der Mindestabstand von Bäumen zu unterirdischen Leitungen ist entsprechend der technischen Mitteilung GW 125 "Baumpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" einzuhalten.

3.6 Umsetzung

Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude vorzunehmen.

3.7 Bauantrag

Mit dem Bauantrag ist für die festgesetzten Bepflanzungen ein Bepflanzungsplan mit Angaben zu Gehölzauswahl, Pflanzqualität und Standort vorzulegen.

3.8 Bodenschutz

Der anstehenden Oberboden ist vollständig bis zur Wiederverwertung zu sichern (gem DIN 18915/3).

4. Abstandsflächenregelung

Die Abstandsflächen richten sich nach § 6 BayBO. Ausgenommen davon sind die grundstücksweglichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden im M-Gebiet und im GEb1-Gebiet, sofern der brandschutztechnische Mindestabstand von 5 m eingehalten wird.

5. Lärmschutz

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L EK einschließlich der immissionsortbezogenen Zusatzkontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00) überschreiten:

Teilfläche	Fläche Kontingent	LEK tags	EK	L nachts
GEb1	900 m ²	60 db(A)		40 db(A)
GEb2	1460 m ²	60 db(A)		40 db(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006–12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK,i durch LEK, i,k zu ersetzen ist.

Die festgesetzten Geräuschemissionskontingente werden durch die in östlicher und nordöstlicher Richtung nahegelegenen Wohnnutzungen bestimmt. Für zu schützende Nutzungen im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung und weiterer möglicher Immissionsorte außerhalb des Bplangebietes, insbesondere Gewerbe- und Freizeitanlagen, ist der Nachweis zum Schallimmissionschutz gemäß TA Lärm zu führen. Das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm ist für alle relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

III. Hinweise

- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer

- Dachregenwasser soll in Zisternen (z.B. zur Gartenbewässerung) gesammelt werden.
- Angetroffenes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.
- Im Bauantrag ist die Gebäudeeinstellung zum natürlichen Gelände und die Anschlüsse an die Erschließungsanlage gem. Tiefbauplanung, bezogen auf NN, darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren.
- Dem Bauantrag ist die Berechnung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschößflächenzahl GFZ sowie der rechnerische Nachweis der Vollgeschosse beizufügen.
- Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Gem. Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Stadt Marktheidenfeld
Landkreis Main–Spessart

1. Änderung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Baumhofstrasse 57"
M 1:1000

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.03.2020 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. §13a Abs.1 Nr.1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gemäß §13 a BauGB angewandt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am örtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt wird.

Zum Planentwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2020 bis 04.09.2020 beteiligt.

Der Planentwurf in der Fassung vom hat einschließlich Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2020 bis 04.09.2020 öffentlich ausliegen.

Der Stadtrat hat mit Beschluss in seiner Sitzung am die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Marktheidenfeld, den
Thomas Stamm
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Marktheidenfeld, den
Thomas Stamm
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadtverwaltung 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 Satz1 sowie Abs.4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Marktheidenfeld, den
Thomas Stamm
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 28.01.2020
geändert: 25.02.2021
Ingenieurbüro Holm GmbH
Stresemannstraße 3
97209 Veitshöchheim
Tel. 0931 / 40 48 5–0