Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 16-21 BauNVO)

0,8 — GRZ

8,0 — BMZ

Abgrenzung unterschiedlliches Höhenmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO)

Fläche für Stellplätze

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A1 — Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zeichnerische Hinweise

Gebäude

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO)

private Verkehrsfläche

private Stellplätze

öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche (Erhalt Gehölzbestand)

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	WH s. Plan
0,8	8,0

Art der Nutzung	Wandhöhe
GRZ	BMZ

Grundlage:
- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Textliche Festsetzungen
Im Planungsgebiet gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
Das Planungsgebiet wird in seinem westlichen Teil als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In diesem Gebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig. Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet wird mit 0,8 festgesetzt.
Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) wird mit 8,0 festgesetzt.
Die Gebäudehöhe wird auf maximal 23,00 m und in einem besonders gekennzeichneten Bereich auf 19,00 m begrenzt. Als Bezugspunkt für die Höheneinstellung gilt die Höhe der Straßenoberkante der nordseitig gelegenen Baumhofstraße in der Mitte des Gebäudes.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
Im Planungsgebiet werden maximal überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude durch Baugrenzen festgesetzt.
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

4. Nebenanlagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO erfüllt sind.
Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Planungsgebiet allgemein zulässig.

5. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und 25a BauGB)
Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum/ Strauch gemäß den Vorgaben der Pflanzliste nachzupflanzen ist.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzungen im privaten Bereich
Nicht überbaute Gewerbegebietsflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, zu begrünen. Pro 1.000 Quadratmeter versiegelte Fläche ist ein Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Ein Mindestabstand zwischen den Bäumen von mindestens 10m ist dabei einzuhalten. Die Baumscheiben sind mit Stauden zu bepflanzen oder anzusäen.

Pflanzliste
Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	H, 2xv, 12-14
Acer campestre “Elsrijk”	Feldahorn “Elsrijk”	H, 2xv, 12-14
Acer rubrum	Rotahorn	H, 2xv, 12-14
Betula pendula	Sandbirke	H, 2xv, 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 2xv, 12-14
Corylus colurna	Baumhasel	H, 2xv, 12-14
Juglans regia	Echte Walnuss	H, 2xv, 12-14
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Pyrus calleryana “Chanticleer”	Stadtbirne	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 aria „Magnifica“	Mehlbeere	H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 2xv, 12-14
Sorbus domestica	Speierling	H, 2xv, 12-14
Sorbus intermedia “Brouwers”	Schwedische Mehlbeere	H, 2xv, 12-14
Sorbus torminalis	Elsbeere	H, 2xv, 12-14

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Ausgleichsfläche intern (A1)
Entsprechend der Darstellung im Plan sind innerhalb des Geltungsbereiches die bestehenden Streuobstbestände um 5. 342 m² zu erweitern. Dies setzt voraus, dass eine Neuvermessung der Grundstücksgrenzen im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 4368 vorgenommen wird.
Die zu entwickelnde Streuobstwiese ist mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen. 15 Stück Obstgehölze sind gemäß der Pflanzliste zusammenzustellen. Bei Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 15 m einzuhalten. Die Flächen sind unter Abräumung des Mahdgutes 2x im Jahr (Juni/ August) zu mähen.

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

7. Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Solarthermische und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.
Als Fassadenfarben sind nur gedeckte Farben zulässig. Grelle und glänzende Farben sind nicht zulässig.
Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überragen und auf Dachflächen nicht errichtet werden.
Selbstleuchtende Werbeanlagen, wechselnde oder bewegte Lichteffekte an Werbeanlagen oder grelle Farbgebungen an Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Die Höhe der Schriftzüge bzw. Logos einer Werbeanlage darf ein Maß von 1,50 m, die Breite darf ein Maß von 6,00 m nicht überschreiten.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf eine maximale Höhe von 1,0 m über natürlicher Geländehöhe zu begrenzen. Ausnahmen können zum Zwecke des Sicht- und Schallschutzes im Norden und Osten des Planungsgebiets gewährt werden.
Als Einfriedungen sind Zäune in Verbindung mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über natürlicher Geländehöhe zulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

8. Artenschutz
Baufeldfreimachung - Baubeginn auf Landwirtschaftlichen Nutzflächen
Zum Schutz von Vogelarten (Feld- und Heckenbrüter, Streuobstbewohner) und Reptilien (Schlingnatter, Zauneidechse) sind Gehölzfällungen sowie Baufeldfreimachung verbindlich zwischen 01.10. und 28.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) durchzuführen.
Alternativ sind zulässige Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und 30.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für genannte Vogelgilden unattraktiv gestaltet/ offen gehalten (Schwarzbrache) wurde und wenn im Rahmen einer Begehung ein Biologe keine Brutstätten von Vögeln sowie schützenswerte Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern feststellt und damit eine Betroffenheit der Arten ausschließen kann.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L-EK nach DIN 45691 einschließlich der richtungsbezogenen Zusatzkontingente weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB
Richtung der Schallausbreitung

Betroffenes Gebiet	L-EK tags	L-EK nachts
Allgemeines Wohngebiet nördlich Baumhofstraße/ westlich der Einmündung Am Klöffling Flur-Nr. 3753, 3764/1	51	36
Allgemeines Wohngebiet nördlich Baumhofstraße/ östlich der Einmündung Am Klöffling Flur-Nr. 3764/2, 3764/18, 3764/19 und Allgemeines Wohngebiet Heubrunnenpark	53	38
Allgemeines Wohngebiet Robert-Koch-Straße	63	48
Mischgebiet Heubrunnenpark	58	43
Gewerbeflächen GE1 Heubrunnenpark und südlich Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße	61	46*

*Die Einhaltung des Emissionskontigents "L-EK nachts" ist bei Gewerbenutzungen nur an Immissionsorten mit erhöhtem Schutzanspruch für den Nachtzeitraum nachzuweisen (i.d.R. Wohnnutzungen), ansonsten gilt auch nachts "L-EK tags", z.B. bei Büronutzungen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

10. Sonstige Festsetzungen
Flächen für Stellplätze
Für Stellplätze ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. Rasengittersteine) zu verwenden.

Textliche Hinweise

Versorgungsanlagen
Im Bereich Gasversorgung ist vor Baubeginn eine Umlegung der im Planungsgebiet auf den Grundstücken Fl.Nrn. 4379/3, 4379/4, 4379/5 und 4379/6 verlaufenden Gasversorgungsleitungen (Druckstufe < 4 bar) der Bayernwerk Netz GmbH erforderlich.

Oberflächenentwässerung und Versickerung
Um die bestehende Kanalisation hydraulisch zu entlasten, soll die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch die Ausnutzung von Versickerungsmöglichkeiten so weit wie möglich reduziert werden. Es ist daher zu prüfen, ob neben der im Bebauungsplan festgesetzten Verwendung eines wasserdurchlässigen Belags (z.B. Rasengittersteine) für Stellplätze weitere Möglichkeiten einer planmäßigen Versickerung unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten und der vorhandenen Platzverhältnisse bestehen.

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 verwerten.

Bodenfunde - Denkmalpflege
Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende, Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - in 96117 Memmelsdorf sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Main-Spessart anzuzeigen (Art. 8 DSchG).

Dach- und Fassadenbegrünung
Im Rahmen der Bauausführung ist zu prüfen, welche Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung bestehen.

Photovoltaikfassaden
Im Rahmen der Bauausführung ist zu prüfen, welche Möglichkeiten der Realisierung von Photovoltaikfassaden bestehen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Marktheidenfeld hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Baumhofstraße 40“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Baumhofstraße 40“ in der Fassung vom 27.09.2018 fand in der Zeit vom 25.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 statt.

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Baumhofstraße 40“ in der Fassung vom 27.09.2018 fand in der Zeit vom 25.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 statt.

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Baumhofstraße 40“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom …… erfolgte in der Zeit vom …… bis einschließlich …… zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Marktheidenfeld (Bekanntmachung am ……).
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Marktheidenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan „Baumhofstraße 40“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom …… gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marktheidenfeld, den .....

(Siegel)

.....
Helga Schmidt-Neder, 1. Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Baumhofstraße 40“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom …… wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Marktheidenfeld, den .....

(Siegel)

.....
Helga Schmidt-Neder, 1. Bürgermeisterin

Stadt Marktheidenfeld

Bebauungsplan "Baumhofstraße 40"

Maßstab 1:1000

aufgestellt: 13.09.2018
Fassung vom: 27.09.2018
geändert: 07.02.2019

Stadt Marktheidenfeld

ENTWURF

H | W | P büro für städtebau & architektur

Ludwigstrasse 22
97070 Würzburg
Telefon 0931/41998 3
Telefax 0931/41998 45
buero@holl-wieden.de
www.holl-wieden.de