F E S T S E T Z U N G E N

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird folgendes neu festgesetzt nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

Maß der baulichen Nutzung:

Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe	max. 13,00 m	als Höchstmaß der Traufhöhe max. dreigeschossiger baulicher Anlagen senkrecht an der Außenwand gemessenes Maß zwischen dem mittleren Straßenniveau entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze und oberem Bezugspunkt, der Oberkante der Wand
Ausnahme Traufhöhe bei Sonderbauwerken	max. 20,00 m	bei produktionsbedingten Sonderbauwerken (z.B. Hochregallager, Silos,...) sind Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe/Wandhöhe bis max. 20,00 m zulässig. Diese sind zwingend 20,00 m von der Erschließungsstraße abzurücken

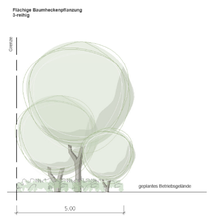
Überbaubare Grundstücksfläche

— — · — — · — Baugrenze

Grünordnerische Festsetzungen:
Zur naturnahen Ortsrandgestaltung im südlichen Planungsgebiet ist eine flächige 4-5 m breite Baumheckenpflanzung mit eingestreuten großkronigen Laubbäumen erforderlich.

Standardauflage zu Gehölzpflanzungen:

- Pflanzabstand 1 m x 1 m
- Gehölzzusammensetzung: 70% Sträucher, 20% Heister, 10% verpflanzte Heister
- Pflanzqualitäten:
  - Sträucher: o.B., 3 Triebe, Höhe 60-100 cm
  - leichte Heister: 1 x v o.B., Höhe 100-150 cm
  - verpflanzte Heister: o.B., Durchmesser: ab 6 cm, Höhe: 150-200 cm
- Die Pflanzungen sind im Winterhalbjahr, spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Die Herstellung der Pflanzmaßnahmen ist bei der unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Main-Spessart, anzuzeigen
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu unterhalten, fachgerecht zu pflegen und ggf. bewässern
- Abgängige bzw. ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen für die fachgerechte Umsetzung sind die DIN 18916 und/oder die Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V.) zu beachten
- Pflanzschema:



- Pflanzliste von gebietseigenen Gehölzen:

Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“

Bäume:	
Acer campestre ssp. campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis s. str.	Bruchweide
Tilia cordata	Winter- Linde
Quercus petraea	Trauben- Eiche
Sträucher:	
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguinea ssp. sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Genista germanica	Deutscher Ginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes-uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rose canina	Hundsrose
Rosa dumalis agg.	Artengruppe Blaugrüne Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus plicatus	Falten-Brombeere
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbus torminalis	Elsbeere
Daphne mezereum	Gewöhnlicher Seidelbast
Juniperus communis ssp. communis	Heide-Wacholder
Rosa gallica	Essig-Rose

Alle übrigen Festsetzungen des Urbebauungsplans gelten auch weiterhin.

T E X T L I C H E H I N W E I S E

Allgemeiner Denkmalschutz
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o. ä. auftreten, sind diese Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).

Bauliche Anlagen im Bereich von Versorgungsleitungen
Bauliche Anlagen im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung des zuständigen Strom- bzw. Gasversorgungsunternehmens errichtet werden.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Strom- bzw. Gasversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser
Um die bestehende Kanalisation hydraulisch zu entlasten, wird empfohlen, die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers zu reduzieren.
Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativer und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Allgemeiner Bodenschutz
Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Bodenarbeiten sollten gemäß Richtlinien ausgeführt werden.
Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigten Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen aufweisen, sind wieder herzustellen.
Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden, sollte soweit mögliche innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich eingesetzt werden. Fruchtbarer Oberboden, der im Zuge der baulichen Entwicklung des Planungsgebietes nicht erhalten oder verwertet werden kann, soll vorrangig der örtlichen Landwirtschaft für Bodenverbesserungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

– – – – Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Marktheidenfeld, 15.09.2022
geänd. 04.04.2023

Georg Redelbach Architekten

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Der Stadtrat der Stadt Marktheidenfeld hat in seiner Sitzung vom 27.01.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Dillberg“ gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2022 und Frist vom 31.10.2022 bis zum 06.12.2022 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2022 bis 06.12.2022 öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurde unter dem Link:
http://stadt-marktheidenfeld.de/rathaus-burgerservice/aemter-und-abteilungen/bauamt/auslegungen
die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auch im Internet auf der Homepage der Stadt Marktheidenfeld bekannt gemacht und der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Dillberg“ in der Fassung vom 15.09.2022 mit Begründung und Anlagen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.04.2023 gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum 30.05.2023 bis 16.06.2023 statt.
Die erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.04.2023 fand im Zeitraum 30.05.2023 bis 16.06.2023 statt.

Die Stadt Marktheidenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans „Dillberg“ in der Fassung vom 15.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Stadt Marktheidenfeld
Marktheidenfeld, den .....

Thomas Stamm (Siegel)
Erster Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung „Dillberg“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplans „Dillberg“ in Kraft getreten.

Marktheidenfeld, den .....

Thomas Stamm (Siegel)
Erster Bürgermeister

STADT MARKTHEIDENFELD
LANDKREIS MAIN-SPESSART

Stadt Marktheidenfeld

2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES
DILLBERG
ENTWURFSPLANUNG