MU₁	
IV	a1
GR 1.440 m²	GF 5.755 m²
GH 222,8 m NHN	FD

MU₂	
III-IV	o
GR 2.550 m²	GF 8.620 m²
GH 226,0 m NHN	FD

MU₃	
III-IV	o
GR 1.575 m²	GF 5.875 m²
GH 223,7 m NHN	FD

MU₄	
III-IV	o
GR 1.600 m²	GF 5.655 m²
GH 225,0 m NHN	FD

MU₅	
IV-V	a2
GR 1.215 m²	GF 5.115 m²
GH 229,1 m NHN	FD

MU₆	
III	o
GR 1.730 m²	GF 5.500 m²
GH 223,8 m NHN	FD

MU₇	
III-IV	g
GR 2.360 m²	GF 3.141 m²
GH 227,0 m NHN	FD

MU₈	
III-IV	o
GR 1.915 m²	GF 7.170 m²
GH 224,0 m NHN	FD

WA	
III	H
GRZ 0,45	GFZ 0,9
GH 221,3 m NHN	FD

1 Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

MU – Urbanes Gebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR – Grundfläche der Hauptkörper ohne Nebenanlagen und Erschließungsfläche als Höchstmaß

GF – Geschossflächen als Höchstmaß

z.B. III – Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

z.B. GH 222,8 m NHN – Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o – Offene Bauweise

g – Geschlossene Bauweise

a1 – Abweichende Bauweise als offene Bauweise, jedoch abweichend mit bis zu 67 m Länge

a2 – Abweichende Bauweise gemäß als offene Bauweise, jedoch abweichend mit bis zu 64 m Länge

Baugrenze

Baulinie

H – Nur Hausgruppen zulässig

1.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Flächen mit besonderer Zweckbestimmung:

P – Platzbereich

1.5 Versorgungsflächen

Elektrizität: Bestandsstation MAR 39

1.6 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche "Wäldchen"

1.7 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zu erhaltender Baum

Pflanzgebot Baum ohne Standortbindung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.8 Sonstige Planzeichen

FD – Nur Flachdächer

WR als öffentliches Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrecht

Spielplatzfläche

Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets - Grundfläche, Geschossfläche, Vollgeschosse, Höhen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Erläuterung der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	
max. Anzahl Vollgeschosse	Bauweise
max. Grundfläche	max. Geschossfläche
Gebäudehöhe in m über NHN	Dachform

2 Zeichnerische Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

3871 – Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

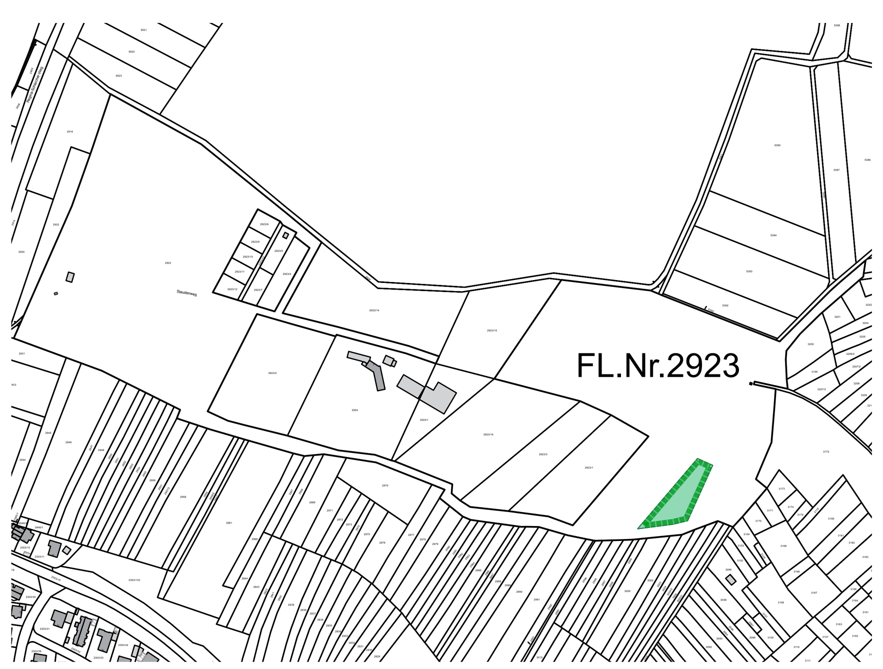
Bestehende Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

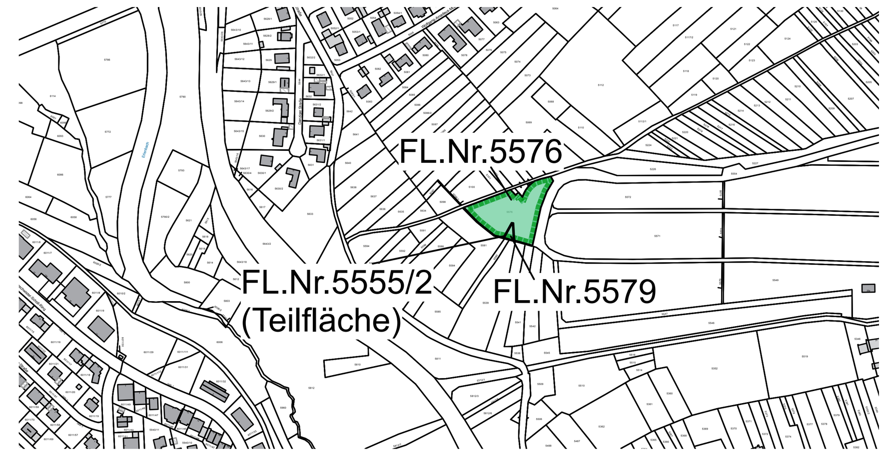
Geplante Bebauung

Waldpfad

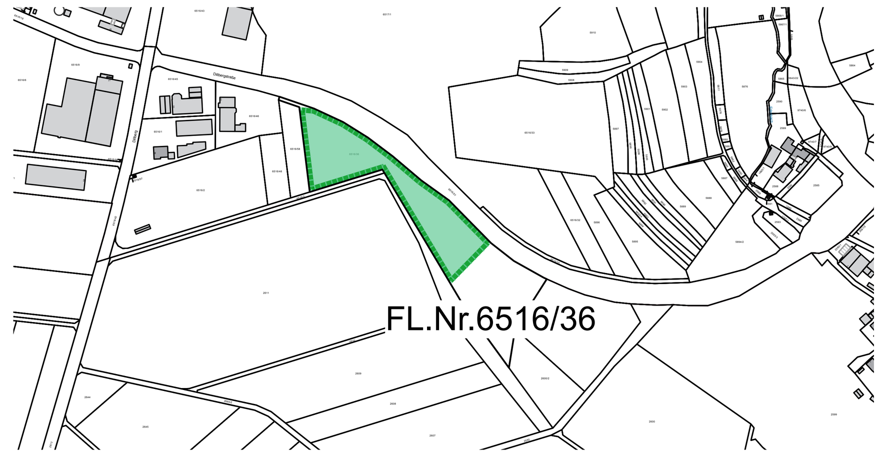
20 kV Stromleitung



Lageplan Ausgleichsfläche A 1 M 1:5.000
Fl.Nr. 2923 (Gmkg. Marktheidenfeld) - Teilfläche 2.093 m² als 1:1 Ausgleich



Lageplan Ausgleichsfläche A 2 M 1:5.000
Fl.Nr. 5576, 5579, (TF) 5555/2 (Gmkg. Marktheidenfeld) - Teilfläche 2.105 m² als 1:1,5 Ausgleich



Lageplan Ökokontofläche M 1:5.000
Fl.Nr. 6516/36 (Gmkg. Marktheidenfeld) - Teilfläche 9.965 m²

3 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

3.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Betriebe des Beherbungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

3.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Für die Reihenhäuser im WA gilt, dass die Länge einer Bauzeile höchstens 50 m betragen darf.

3.1.2 Urbanes Gebiet MU

Im Urbanen Gebiet MU sind die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Vergnügungsstätten, Tankstellen

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

3.2.1.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist den Planeintragungen der entsprechenden Baufelder zu entnehmen.

3.2.1.2 Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (zulässige Gebäudehöhe (GH)) ist der oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika)) definiert.

3.2.1.3 Über die Gebäudehöhe herausragende Bauteile wie offen gestaltete Absturzsicherungen, Abgas-/ Abluftrohre sowie Treppentürme und Aufzugüberfahrten sind ausnahmsweise zulässig, bis zu einer Gesamtfläche der überhöhten Bauteile von maximal 10 % der Dachfläche und einer maximalen Bauteilhöhe von 2,0 m über der Oberkante der Attika.

3.2.1.4 Zusätzlich gilt im Wohngebiet WA: Für alle Gebäude innerhalb einer Reihenhauskette gilt eine gemeinsame maximale Gebäudehöhe.

3.2.2 Grundfläche/ -nzahl (GR/ GRZ) und Geschossfläche/ -nzahl (GF/ GFZ)

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR)/ Grundflächenzahl (GRZ) und zulässigen Geschossfläche (GF)/ Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil.

3.2.3 Geschossfläche

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und Umfassungswänden mitzurechnen.

3.2.4 Garagengeschoss

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3.3 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten

3.3.1 Nebenanlagen und Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3.2 Nebenanlagen wie Spielgeräte und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.4 PV-Anlagen und/ oder Solaranlagen zur Energiegewinnung

1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), soweit die Dachflächen nicht durch andere technische Anlagen belegt sind.
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

3.5 Versorgungsflächen

Entsprechend des voraussichtlichen Bedarfs dürfen bis zu 5 weitere frei anfahrbare Trafostationen inklusive Stationsplatz innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden. Diese dürfen jedoch nicht innerhalb öffentlicher Grünflächen und öffentlicher Grünfläche "Wäldchen" errichtet werden, die zusätzlich als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) definiert sind.

3.6 Grünordnung

3.6.1 Pflanzbindungen und Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und dem öffentlichen Straßenraum

3.6.1.1 Erhaltungsgebot: Der Gehölzbestand (flächig und Einzelgehölze) ist, wie durch Planzeichen festgesetzt, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

3.6.1.2 Während der Baumaßnahmen sind die zum Erhalt festgesetzten Gehölze (Kronen- und Wurzelraum) durch entsprechend geeignete Schutzvorrichtungen vor Beschädigungen abzusichern.

3.6.1.3 Gemäß Planzeichnung sind standortgerechte Laubbaum- oder Obstbaumhochstämme ohne Standortbindung durchzuführen.

3.6.1.4 Die Mindestqualitäten (siehe Pflanzenverwendung) sind einzuhalten.

3.6.1.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Geländemodellierungen bis zu 0,5 m zur Ableitung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser
- Maßnahmen zur Rückhaltung/ Versickerung des Niederschlagswassers gemäß textlicher Festsetzung
- Fußwege in unbefestigter Bauweise
- Errichtung eines zentralen Quartier-Spielplatzes gemäß Planzeichen

3.6.1.6 Darüber hinaus sind die festgesetzten Grünflächen von Überbauung und Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

3.6.1.7 Herstellung einer Blühwiese durch Ansaat mit regionalem Saatgut.

3.6.1.8 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Laubbaum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 25 m³ nachzuweisen (Pflanzgrube z.B. L x T x B; 4 m x 4 m x 1,6 m); die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

3.6.1.9 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind mit der Erschließung des Baugebietes auszuführen.

3.6.1.10 Die Stadt Marktheidenfeld ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich.

3.6.1.11 Ausgefallene Bäume und abgängige Gehölzbestände sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

3.6.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

3.6.2.1 Ab 250 m² Grundstücksfläche ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder ortstypischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

3.6.2.2 Bei der Errichtung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen ist pro 5 Stellplätzen 1 Laubbaumhochstamm ohne Standortbindung anzupflanzen. Diese können bei der auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Anzahl an Laubbaumhochstämmen angerechnet werden.

3.6.2.3 Die Mindestqualitäten (siehe Pflanzenverwendung) sind einzuhalten.

3.6.2.4 Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen zu entwickeln und gärtnerisch zu gestalten.

3.6.2.5 Das in der Planzeichnung dargestellte flächige Pflanzgebot (Hofsituation bei MU 4) ist durch Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünen. Eine Überbauung oder Versiegelung ist nicht zulässig.

3.6.2.6 Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.

3.6.2.7 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

3.6.3 Pflanzenverwendung

3.6.3.1 Artenwahl: Zu verwenden sind standortgerechte, stadtverträgliche Laubgehölze (vgl. u. a. Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK), Forschungsprojekt „Stadtgrün" der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG)). Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) siehe Textliche Hinweise.

3.6.3.2 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, StU 20-25 cm (Einzelpflanzung im Straßenraum)
- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm
- Obstbaumhochstamm, StU 12-14 cm
- Heister, 2xv, 150-175 cm / 3xv 175-200cm
- Sträucher: vStr. 3-5 Tr. 40-60 cm / 60-100 cm

3.6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.6.4.1 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Dem Bebauungsplan werden außerhalb des Geltungsbereichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

Ausgleichsfläche A1, Gemarkung Marktheidenfeld, Teilfläche der Flur-Nr. 2923:
Flächengröße: 2.093 m² (1:1 Ausgleich)
Bestand: intensiv genutzter Acker
Ziel: artenreiches Extensivgrünland gemäß BNT G212
Herstellung und Pflege:
- Herstellung einer Extensivwiese durch Ansaat mit regionalem Saatgut
- Extensive Pflege durch Mahd, ein- bis zweimal jährlich mit Mahdgutentfernung
- Verzicht auf Dünger und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Sollte das Entwicklungsziel der festgesetzten Maßnahmen durch das Auftreten von Gift- und Unkräutern gefährdet sein, ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in Ausnahme zulässig.

Ausgleichsfläche A2, Gemarkung Marktheidenfeld, der Flur-Nr. 5576, 5579 und 5555/2 (Teilfläche):
Flächengröße 5576: 3.042 m², davon anrechenbare Flächengröße 2.028 m² (1:1,5 Ausgleich)
Flächengröße 5579: 84 m², davon anrechenbare Flächengröße 56 m² (1:1,5 Ausgleich)
Flächengröße 5555/2 (Teilfläche): 31 m², davon anrechenbare Flächengröße 21 m² (1:1,5 Ausgleich)
Bestand: stark verbuschte Grünlandbrachen
Ziel: Magerrasen gemäß BNT G312
Herstellung und Pflege:
- Entbuschung (v.a. Schlehen) mit Abtransport des Holzes
- 1-2 Schröpfschnitte zu Beginn, danach alle 3-5 Jahre Rückschnitt
- Extensive Pflege durch anschließende Schaf- und/ oder Ziegenbeweidung
- Verzicht auf Dünger und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Sollte das Entwicklungsziel der festgesetzten Maßnahme durch das Auftreten von Gift- und Unkräutern gefährdet sein, ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in Ausnahme zulässig.

3.6.4.2 Verrechnung Ökokonto

Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 9.965 m² wird über das Ökokonte der Stadt Marktheidenfeld auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 6516/36, Gemarkung Marktheidenfeld, abgebucht.

3.6.4.3 Artenschutz (gemäß saP, ÖAW, Stand 20.09.2024):

Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Ökologische Baubegleitung

Die frist- und fachgerechte Durchführung der artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) ist durch einen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

V2: Bauzeitenregelung Gehälzrodung

- Die Rodung von Gehölzen ohne vorherige Begutachtung ist nur in der Zeit vom 11.09. bis 31.10. eines Jahres zulässig.
- Die Gehölzrodung zu anderen Zeiten (Mitte November bis Ende Februar) ist nur mit vorheriger Begutachtung durch fledermauskundliches Personal zulässig.

V3: Bauzeitenregelung Gebäudeabriss

- Vor Abriss von Gebäuden sind diese vorher auf Vorkommen von Fledermäusen geeignetes Fachpersonal hin zu kontrollieren. Werden Fledermäuse festgestellt, ist die CEF-Maßnahmne CEF1 (s.u.) erforderlich und umzusetzen.
- Verzögert sich die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen, ist zeitnah erneut zu kontrollieren, ob sich gebäudebrütende Vogelarten angesiedelt haben. Ist dies der Fall, ist der Verlust von Nistgelegenheiten durch das Ausbringen künstlicher Quartiere im Geltungsbereich zu kompensieren. Anzahl und Verortung sind dann in Abhängigkeit der Funde fachgutachterlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

V4: Schutzmaßnahme

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die an die Eingriffsbereiche angrenzenden Flächen (Wäldchen) während der Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (Baufeldbeschränkung und Abgrenzung).

3.6.4.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

- CEF1: Für jedes verlorengehende Fledermausquartier am/ im Gebäude sind mind. 3 artspezifische Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Die Kästen sind vor dem Abriss anzubringen und die Lage mit einem Experten abzustimmen.
- CEF2: Vor Baubeginn sind nicht saure Ampferpflanzen im Eingriffsbereich nach Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters abzusuchen. Sofern Eier, Raupen oder Puppen nachgewiesen werden, sind die Pflanzen auszugraben, an einer gesicherten Stelle auf der externen Ausgleichsfläche A1, Flur-Nr. 2923, Gemarkung Marktheidenfeld, wieder einzupflanzen und bis zum Ende des Entwicklungszyklus zu pflegen.

3.6.5 Schonende Bauausführung

3.6.5.1 Vermeidung von Vogelschlag

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an neu geplanten Glasscheiben und spiegelnden Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen (siehe RÖSSLER et al. 2022, https://vogelglas.vogelwarte.ch).

3.6.5.2 Beleuchtung

Im privaten und öffentlichen Außenbereich, einschließlich Straßen- und Baustellenbeleuchtung, sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und Lampen mit einer Wellenlänge über 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer Farbtemperatur < 2700 K zu verwenden. Die Beleuchtungsintensität und Beleuchtungszeit ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

3.7 Schall

3.7.1 Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderung gilt für Wohnräume bei maßgeblichen Außenlärmpegeln ab 61 dB(A), für Büroräume ab 66 dB(A). Dies trifft auf das gesamte MU-Gebiet sowie der südlichen Baufeldgrenze des WA-Gebiets zu.

3.7.2 Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

3.7.3 Räume mit Schlaffunktion sind in den Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln der Verkehrslärmimmissionen von 50 dB(A) und mehr mit Lüftungen auszustatten, die das resultierende gesamte Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

3.7.4 Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose Y1024.002.01.001 vom 26.09.2024 entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

3.7.5 Die Verträglichkeit der Nutzung der Quartiersgarage mit den benachbarten Nutzungen ist durch bauliche Maßnahmen (geschlossene Fassaden) sicherzustellen. Der konkrete Umfang der Maßnahmen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung festzulegen.

3.8 Umgang mit Niederschlagswasser

3.8.1 Das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich ist, zu bewirtschaften und/ oder über Überläufe verzögert in die städtische Kanalisation abzuleiten.

3.8.2 Rückhaltung auf privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist ein Wasserspeicher (z. B. Zisterne) mit einem Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu errichten, um anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen zu sammeln und zu Zwecken der Gieß- und/ oder Brauchwassernutzung zu verwenden. Das Nutzvolumen beträgt min. 5 m³ für Baugrundstücke bis 500 m² Grundstücksfläche. Für Grundstücke mit einer Fläche von 500 – 2.000 m² ist ein Nutzvolumen von mind. 7 m³ und ab 2.000 m³ ein Nutzvolumen von 10 m³ vorzusehen.

3.8.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Grünflächen

Zur Rückhaltung/ Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser im Plangebiet sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen entsprechende Maßnahmen zulässig.

3.9 Sonstige Gutachten

Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens maßgeblichen und mit ausgelegten Gutachten, Regelungen und Erhebungen sind für den Bebauungsplan maßgeblich und müssen bei den weiteren Planungen zwingend beachtet werden.

Hierzu zählen insbes.:
- der Umweltbericht des Büros ArcGrün mit Stand vom 11.02.2025
- die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) mit Stand vom 20.09.2024
- die Schallimmissionsprognose von Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg; mit Datum vom 26.09.2024 und der Berichtsnummer Y1024.002.01.001
- der orientierende Umwelttechnischer Bericht als Geotechnischer Bericht 24-6884-G des Büros A&K GeoConsult-von-der-Stein GmbH mit Datum vom 08.08.2024 und Erkundungen am 11.07. & 12.07.2024
- die Verkehrsuntersuchung des Büros ZIV - Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Darmstadt mit Stand vom 20.09.2024 und Projektnummer 50245034

4 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen müssen in Bezug stehen, d.h. Architektur, Fassade und Dacheindeckung müssen als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.

4.2 Fassadengestaltung

4.2.1 Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen sind in einer einheitlichen Gestaltung auszuführen.

4.2.2 An- und Vorbauten sind gestalterisch dem Hauptbaukörper deutlich unterzuordnen.

4.2.3 Farben und Materialien sind aufeinander abzustimmen. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen und untergordneten Bauteilen (Loggien, Fenstern, usw.) oder für einzelne Geschossebenen sowie zur horizontalen und vertikalen Gliederung sind zulässig.

4.2.4 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind, sofern diese nicht auf den Dächern angebracht werden, architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

4.2.5 Antennen und Parabolspiegel sind nur zulässig, wenn sie so angebracht werden, dass sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

4.3 Fassadenbegrünung

4.3.1 Die Westseite der Quartiersgarage (MU 7) ist vollständig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

4.3.2 An den Südfassaden von MU 7 ist die Kombination von Fassadenbegrünung mit vertikalen PV-Modulen zulässig. Bei Verwendung von PV-Modulen sind mindestens 40 % der Fassaden mit bodengebundenen, standortangepassten Kletter- oder Schlingpflanzen der Pflanzliste (siehe Hinweise) zu begrünen. Für Gerüstkletterer sind geeignete Rankhilfen anzubringen. Die Pflanzen sind im Abstand von max. 3 m, in offenen Pflanzgruben mit einem Mindestvolumen von 1,5 m³ zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist mit Gräsern und Stauden zu begrünen. Eine regelmäßige, ganzjährige Bewässerung ist sicherzustellen.

4.3.3 Falls keine vertikalen PV-Module an der Südfassade des MU 7 angebracht werden, sind die Südfassaden ebenfalls vollständig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

4.4 Dächer

4.4.1 Für alle Gebäude sind nur Flachdächer (FD) mit Attika und einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

4.4.2 Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind als Aufständerungen auf Flachdächern zulässig, sofern sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind. Bei zu begrünenden Flachdächern sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche zulässig, sofern sie mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

4.5 Begrünung von Dächern

4.5.1 Alle Dachflächen müssen mindestens zu 70% extensiv begrünt werden.

4.5.2 Die Mindestaufbaustärke (durchwurzelbares Substrat, Schüttstoffe oder Speicher- und Drainelemente) beträgt 5 cm auf Nebengebäuden, Garagen und Carports und 10 cm bei Hauptgebäuden.

4.5.3 Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ist vorzusehen. Hierbei ist ein Reihenabstand zwischen den Modulen von mindestens 50 cm zueinander einzuhalten. Die Module müssen aufgeständert mit mindestens 20 cm Abstand (Unterkante Modul) zur Oberkante des Substrates der Dachbegrünung angebracht werden.

4.6 Einfriedungen

4.6.1 Innerhalb der Urbanen Gebiete sind Einfriedungen unzulässig, sofern sie nicht aufgrund anderer rechtlicher Anforderungen (wie bspw. beim KiTa-Betrieb) vorgeschrieben sind.

4.6.2 Innerhalb der WA dürfen Einfriedungen zwischen den jeweiligen Reihenhausgrundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1,35 m bezogen auf das geplante Gelände errichtet werden.
Im Bereich befestigter Terrassen darf ein zusätzlicher Sicht- und Sonnenschutz bis zu einer Höhe von 1,80 m bezogen auf das geplante Gelände errichtet werden.

4.6.3 Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 20 cm Bodenfreiheit auszuführen.

4.7 Werbeanlagen

4.7.1 Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie am Ort der Leistung aufgestellt bzw. angebracht sind.

4.7.2 Sie sind nur am Gebäude auf der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite und nur im Bereich des Erdgeschosses und bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu 4,0 m über der Straßen-Oberfläche, zulässig. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und sich bewegende Anlagen sind unzulässig.

4.7.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Gesamtgröße von jeweils max. 2 m² zulässig. Je Gebäudeseite und Nutzer ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen nur horizontal angeordnet sein. Werbeausleger, die im rechten Winkel zur Fassade angebracht werden, dürfen eine max. Gesamtausladung von 0,8 m und eine Ansichtsfläche von 0,7 m² sowie eine Dicke von 0,2 m nicht überschreiten.

4.7.4 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der jeweiligen Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

5 Textliche Hinweise

5.1 Bodenschutz

Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen.
Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (BM.0-Z.0) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsgebietes eingebracht wird, ist ein Herkunftsnachweis zu führen.

5.2 Bepflanzung

5.2.1 Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten.

5.2.2 Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

5.2.3 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

5.2.4 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

5.2.5 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen", die „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie", die „FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinie" sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Der unterirdische Raumbedarf ist der Baumart sowie dem erwarteten Kronen- und Wurzelvolumen entsprechend vorzusehen, um eine dauerhafte Überlebensfähigkeit sicherzustellen.

5.3 Hinweise zur Pflanzverwendung

Für die Eingrünung und Bepflanzung des Plangebietes werden folgende Pflanzenarten beispielhaft empfohlen:
Geeignete Laubgehölze zur Verwendung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum (vgl. u. a. Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG): Stadtbaumarten; Gartenamtsleiterkonferenz: Zukunftsbäume für die Stadt):

Laubbäume - in Sorten, auch in Zier- und Säulenformen:

Feldahorn	Acer campestre ´Elsrijk‘
Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides ´Columnare‘
Ross-Kastanie	Aesculus carnea
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ´Fastigiata‘ oder ´Frans Fontaine‘
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana in Sorten
Zierkirschen	Prunus cerasifera in Sorten oder Prunus x schmittii
Perlschnurbaum	Sophora japonica ‘Regent‘
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia ´Fastigiata‘
Speierling	Sorbus domestica
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos ´Örebro´
Winter-Linde	Tilia cordata ´Rancho´

Obstbaumhochstämme auch als Wildformen und in Sorten, z.B.

Apfel	(Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette)
Birne	(Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselbirne)
Zwetschge	(Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge)
Kirsche	
Walnuss	

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Hundrose	Rosa canina
div. Heckenrosen	Rosa spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Geeignete Gehölze für Fassadenbegrünung (selbstklimmend oder mit Rankhilfe):

Waldrebe	Clematis spec. oder Wildform
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Trompetenblume	Campsis radicans
Kletterrose/Ramblerrose	Rosa spec.
Wildrebe	Vitis vinifera var. Silvestris

5.4 Vertikale PV-Module

Bei Einsatz von vertikalen PV-Modulen im MU 7 ist sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen (Blendwirkung) auf den Verkehr der Baumhofstraße entstehen. Dies ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen und ggf. nachzuweisen.

5.5 Baugebot

Es wird ein Baugebot innerhalb von 3 Jahren seitens der Stadt Marktheidenfeld mit den zukünftigen Eigentümern vertraglich geregelt, unbeschadet des Rechts der Stadt nach § 176 BauGB.

5.6 Dokumentationspflicht, Ausgleichsmaßnahmen

5.6.1 Der Bauherr dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Umweltbaubegleitung) einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG).

5.6.2 Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung ins Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

5.7 Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei Memmelsdorf anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Bei Maßnahmen an Bau- und Flurdenkmälern und deren unmittelbarer Nähe, soll das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauantrag gehört werden.

5.8 Sicherung der Landwirtschaft

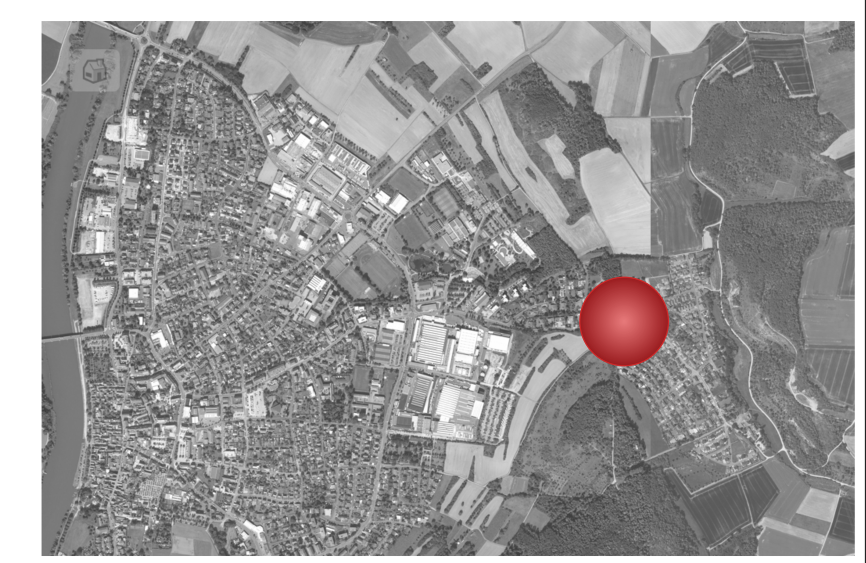
Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darf, auch während der Bauphase, nicht behindert werden. Bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftlichen Fahrzeuge in ihren üblichen Breiten die Wege auch weiterhin problemlos befahren können. Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, die von diesen Flächen, auch an Wochenenden, ausgehen können, sind zu dulden.

5.9 Erd- und Tiefbauarbeiten

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 ist angezeigt.

Stadt MARKTHEIDENFELD

ENTWURF



Bebauungsplan "Baumhofquartier"

mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderungs- und Auslegungsbeschluss: __.__.202_ Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Marktheidenfeld Nr. ___/202_ am __.__.202_	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom: __.__.202_ bis __.__.202_
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit vom: __.__.202_ bis __.__.202_ Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Marktheidenfeld Nr. ___/202_ am __.__.202_	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __.__.202_ Siegel Marktheidenfeld, den __.__.202_ Bürgermeister Thomas Stamm
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom: __.__.202_ bis __.__.202_	Ausgefertigt: __.__.202_ Siegel Marktheidenfeld, den __.__.202_ Bürgermeister Thomas Stamm
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom: __.__.202_ bis __.__.202_ Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Marktheidenfeld Nr. ___/202_ am __.__.202_	Satzungsbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 im Amtsblatt der Stadt Marktheidenfeld Nr. ___/202_ am __.__.202_ Siegel Marktheidenfeld, den __.__.202_ Bürgermeister Thomas Stamm

Entwurf
Stand 13. November 2025

Bauleitplanung und Grünordnung

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Huttenstraße 4, 97072 Würzburg
Tel: 0931 - 794 07 78-0
info@schirmer-stadtplanung.de

gezeichnet: L. Traub 13.11.2025
bearbeitet: S. Blessing-Schörg 13.11.2025
geändert:

Grünordnung:
arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner gmbh
Steigweg 24, 97318 Kitzingen |
Tel: 09321-26800-75, www.arc-gruen.de

1135 x 730 mm öffentlich