

Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Burggrub“ des Marktes Heiligenstadt i. OFr.

Der Markt Heiligenstadt i.OFr. erlässt aufgrund

- des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796)

diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

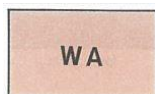
SATZUNG.

A. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB),
§§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Entsprechend der Abgrenzungen im Bebauungsplan gilt:



Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- | | | |
|-----|-----|--|
| 2.1 | 0,4 | Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,4
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO |
| 2.2 | 0,8 | Geschoßflächenzahl als Höchstmaß: 0,8
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO |
| 2.3 | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
max. zulässig sind 2 Vollgeschosse gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO |

2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe beträgt 4.50 m bei II=E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse) bzw. 6.50 m bei II (Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschosse).

Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenwand / OK Dachhaut.


2.5 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten darf pro Wohngebäude maximal zwei betragen.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1  offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

3.2  Baugrenze

3.3 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl max.	Geschossflächenzahl max.
Bauweise	Dachform

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1  öffentliche Verkehrsfläche

4.2  Fuß- und Radweg

4.3  Öffentliche Parkplätze

4.4  Straßenbegrenzungslinie

4.5  Einfahrt

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1



öffentliche Grünfläche

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1



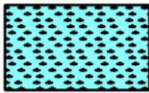
Umgrenzung von Flächen für ökologischen Ausgleich mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.2



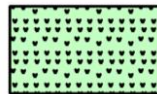
Nummer der Ökologische Ausgleichsflächen A1 bis A4

6.3



Optimierung und Erweiterung Feuchtfläche

6.4



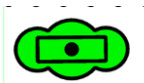
Anlage artenreiches, extensives Grünland aus Regiosaatgut

6.5



Pflanzung von gebietseigenen Wildsträuchern

6.6



Erhaltung von Bepflanzungen: Hecke aus Bäumen und Sträuchern (Biotop 114 011)

6.7



Pflanzgebot für straßenbegleitende Bäume mit Standortbindung im öffentlichen Bereich)

6.8






Pflanzgebot für Einzelbäume mit Bereichsbindung auf jeweiligem Wohngrundstück

6.9



Zu erhaltende Bäume

7. Sonstige Planzeichen, Darstellungen und Festsetzungen

- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 7.2 SD ,WD, PD, ZD zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Zelt Dach
- 7.3  einzuhaltende Hauptfirstrichtung; Abweichungen um exakt 90° sind zulässig
- 7.4  Umgrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind

- bei Bauweise II = E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse) sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 38° bis max. 48° zulässig;
- bei Bauweise II (Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschosse) sind durchgängige Pultdächer (Dachneigung 7-20°) oder flache, symmetrische Walm-, Zelt- und Satteldächer (Dachneigung 20-30°) zulässig.

1.2 Gebäudesockel

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude nicht um mehr als 0,30 m überschreiten.

1.3 Zulässiger Kniestock

Der Kniestock bei der Bauweise II=E+D – gemessen von OK Rohdecke über EG bis UK Sparren an der Außenkante – darf eine Höhe von 0,9 m nicht überschreiten. Bei der Bauweise II (Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschosse) ist kein Kniestock zulässig.

1.4 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- an der Traufe: max. 0,60 m
- am Ortgang: max. 0,50 m.

- 1.5 Gebäudestellung / Abstandsflächen
Die eingetragene Hauptfirstrichtung muss eingehalten werden; eine Drehung des Hauptgebäudes oder von Gebäudeteilen um exakt 90° ist jedoch zulässig. Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayer. Bauordnung einzuhalten.
- 1.6 Vor Beginn der Baumaßnahme muss die Grundfläche der geplanten Wohngebäude abgesteckt und die Höhenlage festgelegt werden. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und der Höhenlage ist zwingend durch Schnurgerüstrahlen nachzuweisen.
- 1.7 Versorgungsleitungen
Innerhalb des Geltungsbereichs ist (insbesondere aus gestalterischen Gründen) die Verlegung von oberirdischen Versorgungsleitungen nicht zulässig.

2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 2.1 Pro Wohneinheit sind auf dem privaten Baugrundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor den Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.
- 2.2 Garagen sind nur eingeschossig zulässig.
- 2.3 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5,0 m aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass der Stauraum nicht von Einfriedungen oder Toren eingeschränkt werden kann.
- 2.4 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach, Flachdach oder mit der Dachform des Hauptgebäudes auszuführen. Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.
- 2.5 Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Zuerstbauenden anzupassen.
- 2.6 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

II. GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

1. Flächen für ökologischen Ausgleich

1.1 A1: Optimierung der Biotophecke 114-011:

Ergänzende Pflanzung aus gebietseigenen Sträuchern am nördlichen Rand der Hecke mit Ausdehnung der Gesamtbreite der Hecke von 8 auf 12m. Herkunftsgebiet Fränkische Alb, Mindestqualität v.Str.3-5Tr, 60-100 cm.

Artenauswahl:	
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Holunder
Cornus sanguinea	Hartriegel
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rosa spec	Wildrosen in Sorten
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere

Vorhandene Baumhecke im Böschungsbereich im Süden: Entfernung der abgestorbenen Eschen, Zulassen von natürlicher Sukzession.

1.2 A2: Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Waldmantel und Waldsaum:

Pflanzung von gebietseigenen Sträuchern, dreireihig, Herkunftsgebiet Fränkische Alb, Mindestqualität v.Str.3-5Tr, 60-100 cm. Artenauswahl wie bei A1.

Im Vorfeld Ansaat von krautigen Waldsaum aus Regiosaatgut (Schmetterlings- und Wildbienensaum).

1.3 A3: Feuchtfläche mit Umgriff

Erweiterung der Feuchtfläche nach Westen durch Geländeaushub.

Optimierung der bestehenden Feuchtfläche durch Rückschnitt aufkommender Gehölze und Entfernung des drüsigen Springkrautes, randliches Einbringen von Totholz, behutsame Geländeprofilierung unter ökologischer Bauleitung. Die geschützte Feuchtfläche ist zur Erhaltung des Seggensumpfes und der feuchten Hochstaudenfluren im mehrjährigen Wechsel abschnittsweise mit Freischneider im Winterhalbjahr zu mähen.

Abschirmung zum Neubaugebiet, Bepflanzung der Böschung und Unterpflanzung der Birkenreihe mit Pflanzung von gebietseigenen Sträuchern, dreireihig, Herkunftsgebiet Fränkische Alb, Mindestqualität v.Str.3-5Tr, 60-100 cm. Artenauswahl wie bei A1.

1.4 A4: Wegebegleitender Baumstreifen und Extensivwiese

Pflanzung von 6 gebietsheimischen Laubbäumen (Artenauswahl: Linde, Feldahorn, Spitzahorn). Ansaat Regiosaatgut (Schmetterlings- und Wildbienensaum).

2. Einfriedungen

Zur Einfriedung der privaten Baugrundstücke sind Zäune und Mauern mit einer Höhe von maximal 1,25 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Nicht zulässig sind Kunststoffzäune und Metallzäune mit PVC-Sichtschutzstreifen. Türen und Tore innerhalb der Einfriedungen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

Als Grundstückseinfriedung zur freien Landschaft sind wegen der Durchlässigkeit für Kleintiere nur offene sockellose Einfriedungen oder standortgerechte Hecken zulässig. Zwischen der Unterkante des Zaunes und dem Erdboden ist ein Abstand von 10cm einzuhalten.

3. Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder Terrassen benötigt werden, sind als begrünte Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Schottergärten als flächenhafte Schüttungen aus Schotter, Kies oder Splitt sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird. Flächige Pflanzungen angedeckt mit Splitt als Mulchschicht, sowie flächige Pflanzungen von Stauden und Gräsern in mineralische Substrate zählen nicht als Schottergärten, sondern als begrünte Vegetationsflächen, die zur Biodiversität beitragen können.

4. Begrünung des Straßenraumes

Entlang der Verkehrsflächen werden dafür geeignete Laubbäume festgesetzt. Die Standorte sind verbindlich. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm.

Artenauswahl für Festsetzung 3:

- Acer platanoides, Spitzahorn in geeigneten Sorten
- Tilia cordata, Winterlinde in geeigneten Sorten
- Acer campestre Elsrijk, Feldahorn
- Corylus colurna, Baumhasel
- Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere

5. Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein standortheimischer Laubbaum bzw. Obstbaum, jeweils als Hochstamm zu pflanzen.

6. Flächenbefestigung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster oder Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil). Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

7. Oberflächenentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rückhaltebecken / Zisternen zur Brauchwassernutzung, Sickerschächte oder Sickermulden) weitgehend auf dem Grundstück zurückzuhalten.

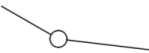







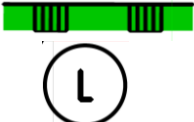
8. **Geländeanpassung**

Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs wie Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden bzw. gering zu halten. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen und sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Der Mindestabstand des Böschungsfußes wird auf 1 m festgelegt. Stützmauern dürfen bis maximal 0,60 m über natürlichem Gelände errichtet werden. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

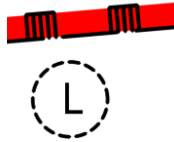
9. **Artenschutz:**

Anbringen von 10 Haselmauskobeln an der Biotophecke 114 011 und am westlichen Waldrand. Aufhängen von 10 Fledermausholzbetonkästen und je 5 Vogelkästen für Meise, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper im vorhandenen Baumbestand. Jeweils unter fachlicher Leitung.

C. **HINWEISE**

1. 121 Flurstücknummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  Vorschlag zur Neuparzellierung
4.  bestehende Gebäude
5.  vorgeschlagene Gebäudestellung
6.  Flächen für den Wald (Bestand)
7.  Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung mit Nummer
8.  Umgrenzung Flora-Fauna-Habitatgebiet (Natura 2000)
9.  Geschützter FFH-Lebensraumtyp (Quellaustritt und Feuchtfläche)
10.  Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet

11.



Vorschlag für neue Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

12. Alle dargestellten Maße der öffentlichen Verkehrsflächen sind reine Straßenbreiten. Eventuell zum Straßenbau benötigte Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen haben die Anliegergrundstücke zu dulden.
13. Die Kellergeschosse sind fachgerecht gegen Rückstau zu sichern.
14. Bei Außenarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs auftretende Bau- und Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
15. Auf mögliche Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.
16. Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelhölzern nicht zulässig. Vielmehr soll eine Grundausrüstung von einheimischen Gehölzen die davon abhängige Fauna wie Vögel, Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten fördern.

Artenliste für heimische Heister und Sträucher:

- Carpinus betulus Hainbuche
- Acer campestre Feldahorn
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Sambucus nigra Holunder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Rosa spec Wildrosen in Sorten
- Amelanchier ovalis Felsenbirne
- Cornus mas Kornelkirsche
- Salix caprea Salweide
- Beerensträucher wie Himbeeren, Brombeeren, Johannisbeeren

Fassung vom 23.10.2023

Bearbeitung Städtebau:

REGIO-KONZEPT Bayreuth, Jörg Streng, Architekt und Stadtplaner

Bearbeitung Fachteil Grünordnung:

Günther Maak, Landschaftsarchitekt, Winterhausen