

# Aufstellung des Bebauungsplanes „Unteres Gewend II“ 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

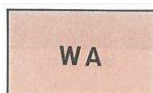
## **SATZUNG.**

### **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<br>gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO                                      |
| 2.2 | 0,8 | Geschoßflächenzahl als Höchstmaß: 0,8<br>gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO                                    |
| 2.3 | II  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:<br>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  Einfamilien- und Doppelhäuser 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  Fußweg

4.3  Öffentliche Parkplätze

4.4  Straßenbegrenzungslinie

4.5  Einfahrt


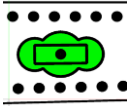




## 5. Grünflächen

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


- 5.1  öffentliche Grünfläche
- 5.2  Zweckbindung: Spielplatz


## 6. 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 Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts:  
Hecke Biotop Nr.6133-0002-008 und Steinriegel  
(Schutz nach Art.16 BayNatSchG)
- 6.2  Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen: Hecke  
aus Bäumen und Sträuchern
- 6.3  Pflanzgebot für straßenbegleitende Bäume (mit Standortbindung)
- 6.4  Pflanzgebot für Einzelbäume (ohne Standortbindung)
- 6.5  Umgrenzung von Flächen für ökologischen Ausgleich mit  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft
- 6.6  Ökologische Ausgleichsfläche A1 mit folgenden Maßnahmen:  
**(noch nicht festgelegt)**

## 7. Sonstige Planzeichen, Darstellungen und Festsetzungen

- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 7.3 SD ,WD, PD, ZD zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach,  
Zeltdach

7.4  einzuhaltende Hauptfirstrichtung; Abweichungen um exakt 90° sind zulässig

7.5  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 Schnurgerüststrahlen 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 m<sup>2</sup> zulässig.

## **II. GRÜNORDNUNG**

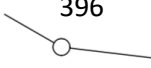

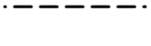




1. Einfriedungen  
Zur Einfriedung der privaten Baugrundstücke sind Zäune und Mauern mit einer Höhe von maximal 1,25 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Nicht zulässig sind Kunststoffzäune und Metallzäune mit PVC-Sichtschutzstreifen. Türen und Tore innerhalb der Einfriedungen dürfen nicht 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.  
Eine Einfriedung im Bereich der Biotophecke darf nur an deren Südwestseite, also vor der Hecke, errichtet werden.
2. 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.

3. **Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke**  
 Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein einheimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. 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 siehe unter Hinweise.
  
4. **Entlang der Verkehrsflächen werden zur Begrünung der Straßenräume dafür geeignete Laubbäume festgesetzt. Die Standorte sind verbindlich. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm.**  
 Artenauswahl für Festsetzung 4:
  - Acer platanoides, Spitzahorn in geeigneten Sorten
  - Tilia cordata, Winterlinde in geeigneten Sorten
  - Acer campestre Elsrijk, Feldahorn
  - Corylus colurna, Baumhasel
  - Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere
  - Acer opalus, italienischer Ahorn
  - Acer monspessulanum, französischer Ahorn
  - Tilia tomentosa, Silberlinde in geeigneten Sorten
  
5. **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 Fugenteil). Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
  
6. **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.
  
7. **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.  
 Geländeanpassungen im Bereich der Biotophecke und des Steinriegels sind nicht zulässig. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

## 8. Artenschutzmassnahmen

- 8.1 Es sind 3 Habitats für Zauneidechsen im weiteren Umfeld des Bebauungsplans zu errichten. Die Habitats sind entsprechend der Arbeitshilfe des LFU auszubilden in einer Mindestgröße von 15 m<sup>2</sup> und sind mit sandigem Boden, Lesesteinhaufen, Wurzelstöcken und einzelnen Dornsträuchern auszustatten.
- 8.2 Es sind auf der externen Ausgleichsfläche 2 an sonnigen Gehölzrändern 5 Bilchkästen für Haselmäuse an Trägerbäumen anzubringen.

## C. HINWEISE

1.  396 Flurstücknummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  Vorschlag zur Neuparzellierung
4.  bestehende Gebäude
5.  vorgeschlagene Gebäudestellung
6.  bestehende Böschung
7.  prägender Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches

## 8. 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

9. Alle dargestellten Maße der öffentlichen Verkehrsflächen sind reine Straßenbreiten. Eventuell zum Straßenbau benötigte Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen haben die Anliegergrundstücke zu dulden.
10. Die Kellergeschosse sind fachgerecht gegen Rückstau zu sichern.
11. Bei Außenarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs auftretende Bau- und Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
12. Auf mögliche Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

Fassung vom 23.10.2023 str / ma