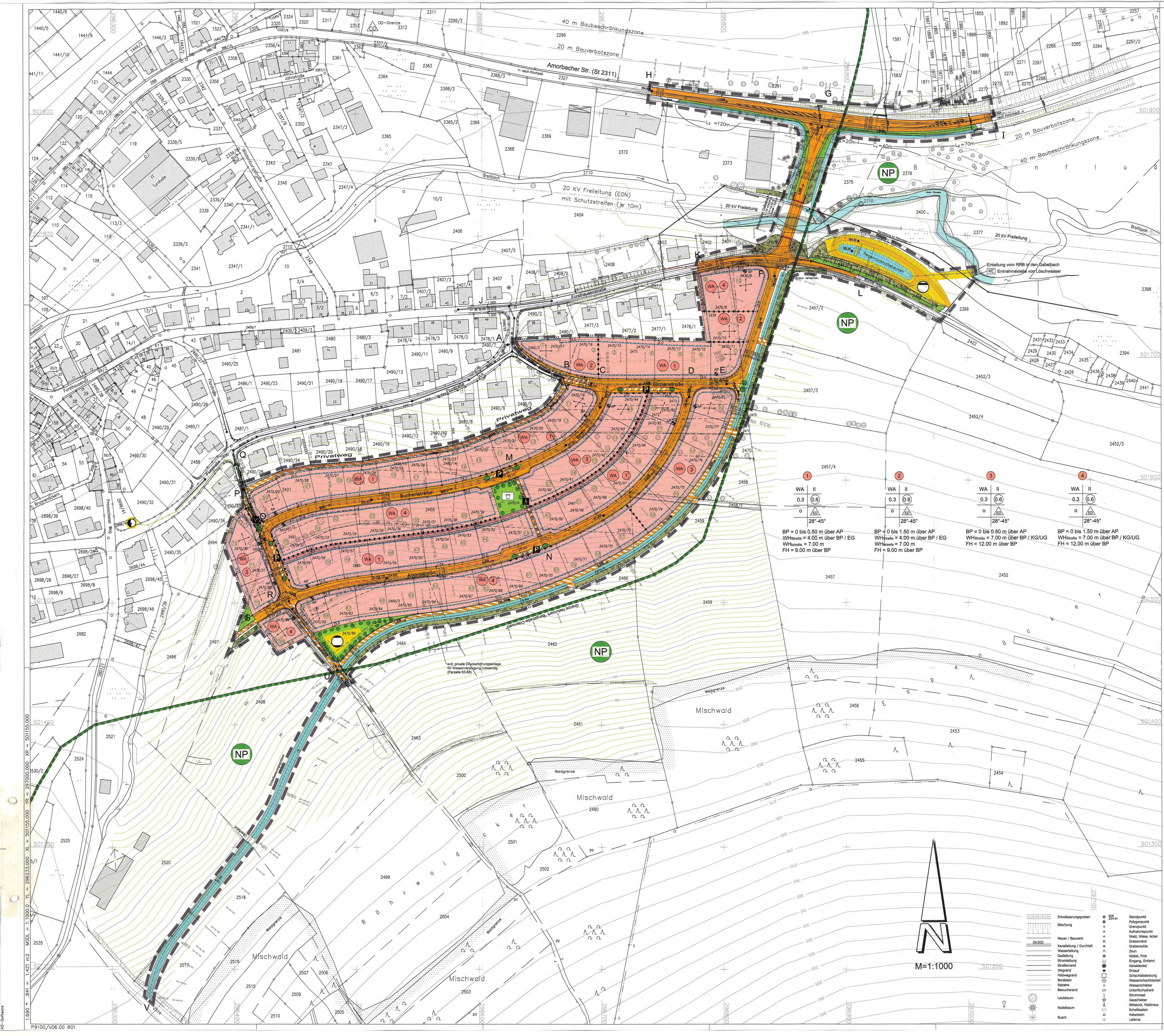


Marktgemeinde Kirchzell

Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan Am Bucher Weg

Planzeichenerklärung: Nummern nach Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

1.1.3. WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. (0.6) – GFZ - Geschoßflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.5. 0.3 – GRZ - Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.7. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 / 20 BauNVO)

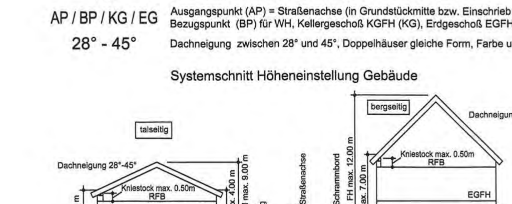
2.8. WH – Wandhöhe - Höhe baulicher Anlagen im ...... m über einem Bezugspunkt (BP) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO), untergeordnete Bauteile (bis 5 m Breite) bleiben hierbei unberücksichtigt zulässig ist ein Kniestock von max. 0.50m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoß bis Oberkante Fußpfette

FH – FH = Firsthöhe maximal 9.00 talseitig / 12.00 m bergseitig über BP

AP / BP / KG / EG – Ausgangspunkt (AP) = Straßenachse (in Grundstückmitte bzw. Einschrieb im Lageplan (AP)) Bezugspunkt (BP) für WH, Kellergeschoß KGFH (KG), Erdgeschoß EGFH (EG)

28° - 45° – Dachneigung zwischen 28° und 45°, Doppelhäuser gleiche Form, Farbe und Neigung

Systemschnitt Höheneinstellung Gebäude



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. o – offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

3.1.4. ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.4. – Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3BauNVO)

2466 – vorhandene Grundstücksgrenze innerhalb des Baugebietes /Umlegungsgebietes

2470/24 – geplante Grundstücksgrenze innerhalb des Baugebietes /Umlegungsgebietes (§ 16 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(24) – Nummerierung der Bauplätze

XXX XXX – Grenze des Umlegungsgebietes

Hauptfirstrichtungen zwingend festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ansonsten parallel oder rechtwinkelig zu einer seitlichen Grundstücksgrenze

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
0.3	(0.6)	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
o	ED	Bauweise	Hausart
	28°-45°		Dachneigung

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P – Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

V – Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.4. Einfahrtbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs.6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Gas (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Regenwasserleitung, unterirdisch

Schmutzwasserleitung, unterirdisch

Stromleitung, unterirdisch

Wasserleitung, unterirdisch

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1. Wasserflächen (Wassergraben, Enwässerungsrinne, RRB)

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

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (aus Gründen der Erkennbarkeit nicht um die kleinen Flächen von 13.2.1 gezeichnet)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume neu anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sträucher neu anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Gehölzstreifen neu anpflanzen, gleichzeitig öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

NP – Naturpark "Bergstraße - Odenwald" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigungen in einer Höhe über 0.80m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten

15.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Straße, Weg

Flächen für Abgrabungen

Hinweis: Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt, verbleiben aber zur ordnungsgemäßen Nutzung im Privateigentum.

15.12. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO), (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.00% 0.25% – Gefälleangaben der Straßenachse

182.427 – Tangentenschnittpunkt mit Höhenangabe

40 m Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße 2311, gemäß Art. 24 BayStrWG

20 m Bauverbotszone entlang entlang der Staatsstraße 2311, gemäß Art. 23 BayStrWG

ST 2311 – Staatsstraße 2311

20 kV Freileitung (EON) mit 10 m Schutzstreifen

OD – Ortdurchfahrtsgrenze

WE – Entnahmestelle von Löschwasser der Feuerwehr nach Art 21 Abs 1 Nr. 3 BayWG

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „ Am Bucher Weg"

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz. vom 26. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381),
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Imissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3704)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. **Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO entsprechend Einschrieb im Lageplan.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan
Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

1.3. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 **Gebäudehöhen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

1.3.1.1 Die Höhenlage und die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:
Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Straßenachse, gemessen in der Grundstücksmitte bzw. an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen (=AP). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) darf bei den talseitigen Grundstücken von 0,00 m bis +0,50 m (1) bzw. 0,00 m bis +1.50 m (2) über diesem Ausgangspunkt AP liegen und ist mit BP bezeichnet. Bei den bergseitigen Grundstücken darf die Untergeschossfußbodenhöhe (UGFH)/ Kellergeschossfußbodenhöhe (KGFH) (= BP) von 0,00 m bis +0,50 m (3) bzw. 0,00 bis +1.50 m (4) über diesem Ausgangspunkt AP liegen.

1.3.1.2 Die Wandhöhe (WH) wird bei talseitigen Grundstücken auf max. 4,00 m gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe (=BP) und bei den bergseitigen Grundstücken auf max. 7,00 m gemessen ab der Untergeschossfußbodenhöhe (=BP) festgelegt.
Die der Straße abgewandte Wandhöhe der Gebäude wird bei den talseitigen Grundstücken auf 7,00 m begrenzt.

1.3.1.3 Die zulässige Höhe des Kniestockes beträgt 0,50 m gemessen von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante Fußpfette.

1.4. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.
Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zugelassen.

1.5 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.6 **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudehauptrichtung wird durch Eintragungen im Plan festgesetzt. Auf Grundstücken ohne festgelegte Gebäudehauptrichtung sind die Gebäude parallel oder senkrecht zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu erstellen. Nebenfirste sind als untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes zulässig.

1.7. **Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

1.7.1 **Stellplätze, Carports und Garagen**

1.7.1.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

1.7.1.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7.1.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind durch Teilversiegelung zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Pflastersteine mit Rasenfuge (Fugenanteil > 25 % der Gesamtfläche), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren auszuführen.

1.7.2 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

1.7.2.1 Nebenanlagen sind zwischen Straße und Hauptgebäude nicht zulässig.

1.7.2.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVNO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7.2.3 Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

1.8 **Begrenzung der Wohnungszahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je freistehendes Wohnhaus max. 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.9 **Freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgelegten Flächen (siehe Planeintrag) sind von jeglicher Bebauung, auch Einfriedungen, sowie von Bepflanzungen mit mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

1.10 **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.
Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.

1.11 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodenSchG gewährleisten.

1.12 **Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit besonders gekennzeichneten Flächen (Zeichen 15.5) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers bzw. des Markt Kirchzell zu belasten.

1.13 **Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

1.14 **Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Grundstücken sind vorwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden, auf die Nutzung von Nadelhölzern für Einfriedungen ist vollständig zu verzichten.
Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind je Grundstück mindestens 2 großkronige einheimische Laubbäume oder 2 Hochstammobstbäume anzupflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

PFLANZENLISTE:

Acer campestre, Feld-Ahorn	Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Betula pendula, Hängebirke	Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel	Corylus avellana, Hasel
Crataegus laevigata, Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna, Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen	Fagus sylvatica, Rotbuche
Frangula alnus, Faulbaum	Fraxinus exelsior, Gemeine Esche
Prunus avium, Vogelkirsche	Prunus spinosa, Schlehe
Quercus petraea, Traubeneiche	Quercus robur, Stieleiche
Rosa canina, Hunds-Rose	Rosa corymbifera, Hecken-Rose
Salix aurita, Ohr-Weide	Salix caprea, Salweide
Salix cinerea, Grau-Weide	Salix x rubens, Hohe Weide
Sambucuc nigra, Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa, Traubenholunder
Sorbus aucuparia, Eberesche	Tilia cordata, Winterlinde
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball	

Pflanzenliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Einzelbäumen:

Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Betula pendula, Hängebirke
Fraxinus exelsior, Gemeine Esche	Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus petraea, Traubeneiche	Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde	
Obsthochstämme	

1.15 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.15.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.
Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.

1.15.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (zum Beispiel in Sichtbeton, Mauerwerk, Holz u.ä.) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern dürfen max. 0,8 m hoch sein.
Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 1,0 m zu dulden.

2 HINWEISE

2.1 **Immissionen**

2.1.1 Verkehrslärm

Auf die von der St 2311 auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

2.1.2 Schalltechnische Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete
Die nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau", Mai 1987, für ein allgemeines Wohngebiet zuzuordnenden schalltechnischen orientierungswerte betragen:
tagsüber 55 dB(A)
nachts 40 / 45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere für Einwirkungen durch Verkehrslärm gelten.

2.1.3 Schafhaltung

Ca. 200 m südwestlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Stallung für Schaftierhaltung mit einem Tierbestand von: 400 Mutterschafen
100 Jungschafen
230 Sauglämmern (Winter)
150 Mastlämmer (Herbst)
6 Zuchtböcke.
Auf Grund der Tierhaltung besteht die Möglichkeit, dass auf den östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kurzzeitig Beeinträchtigungen durch Geräusche (Tiere, Maschinen) und Gerüche (Tiere) einwirken können.

2.2 **Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Würzburg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG), sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen
(Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2.3 **Regenwassernutzung**

Es wird empfohlen, Regenwasser in Brauchwasserzisternen mit mindestens 5 m3 Inhalt zu sammeln. Das Sammeln des Dachflächenwassers wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.
Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. Art. 91 BayBO)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz. vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 434) zuletzt geändert 07.August .2003 (GVBl. S. 497)

3.1 **Festsetzung der Gebäudehöhe** (Art. 91 (1) BayBO mit Art. 10)

Die Gebäudehöhe ist durch die Wandhöhe (WH) in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung bzw. der maximalen Firsthöhe (FH) begrenzt.

3.2 **Dächer** (Art. 91 (1) BayBO mit Art. 33)

3.2.1 **Dachform und Dachneigung**

3.2.1.1 Dachneigung und Dachform im Allgemeinen Wohngebiet

Es sind nur Sattel- und Walmdächer und im First versetzte Pultdächer zulässig.
Dachneigung siehe Einschrieb im Bebauungsplan 28 ° - 45 °
Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform, -farbe, und -neigung erhalten.

3.2.1.2 Die Gebäude sind mit einer harten Bedachung auszuführen.

3.2.1.3 Freistehende, d.h. nicht an das Hauptgebäude angebaute, untergeordnete Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind mit der Dachform und der Dachneigung an das Hauptgebäude anzupassen. Garagen, die an der Straßenfront weniger als 0.50 m voneinander versetzt sind, müssen die gleiche Dachform- und Dachneigung erhalten.

3.2.1.4 Garagen und Carports können auch mit einem Flachdach, nach Möglichkeit bepflanzt (intensive oder extensive Dachbegrünung), ausgeführt werden.

3.2.2 **Dachaufbauten**

3.2.2.1 Der First der Giebelgauben bzw. der Knickpunkt der Schleppgaube muss mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen. Die Breite darf nicht mehr als 5 m (Außenmaß) betragen. Die Summe der Breiten der Dachgauben muss kleiner als 1/3 der Gebäudelänge des Hauptdaches sein.

3.2.2.2 Dachgauben müssen mit einem Abstand von mehr als 1,25 m von der Giebelwand errichtet werden.

3.2.2.3 Je Gebäudeseite ist ein Dacheinschnitt (z.B. für Dachterrassen) mit einer max. Länge von 5 m zulässig. Der Abstand muss mind. 1,25 m von der Giebelseite betragen.

3.2.3 **Dachdeckung**

3.2.3.1 Zur Dacheindeckung dürfen keine unbeschichteten Metalle bzw. glänzende Metalle verwendet werden (aus unbeschichteten Metallen werden durch das Regenwasser Bestandteile ausgeschwemmt , die das Grundwasser und die Fließgewässer belasten und das Pflanzen- und Tierwachstum hemmen bzw. verhindern).

3.2.3.2 Die Eindeckung der Dachgauben kann mit beschichtetem Kupferblech oder Glas erfolgen.

3.2.3.3 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

3.3. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (Art. 91 (1) BayBO mit Art. 11)

3.3.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Sonnenkollektoren.

3.3.2 Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen muss in hellen und/oder gedeckten Farbtönen erfolgen.

3.3.3 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Putz-, Sichtmauerwerk, Holzverschalung oder Glasflächen (Glasvorbauten, Wintergarten u.ä.) zulässig.

3.3.4 Nebenanlagen sind nur in Holz (zimmermannsmäßiger Konstruktion), Stahl-, Glas- oder Massivbauweise zulässig.

3.4. **Antennen** (Art. 91 (1) BayBO)

Die Errichtung von mehr als je einer Außenantenne (terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

3.5. **Werbeanlagen** (Art. 91 (1) BayBO)

Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit dem betroffenen Gebäude innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Größe der Werbeanlagen wird auf 1,5 m² beschränkt. Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

3.6. **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche** (Art. 91 (1) BayBO mit Art. 5)

3.6.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.6.2 Auf den nicht überbauten Flächen sind je Grundstück mindestens 2 großkronige, einheimische Laubbäume oder zwei Hochstammobstbäume anzupflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

3.7 **Einfriedungen** (Art. 91 (1) BayBO mit Art. 9)

3.7.1 Einfriedungen sind nur in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

3.7.2 Geschlossene Einfriedungen (Mauersockel) sind nur im Bereich von Straßen- bzw. Gehweganschlüssen zulässig und dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.

3.7.3 Grundsätzlich sind Einfriedungen, aus Maschendraht, Holzmaterial sowie Mauersockel in der zulässigen Höhe, zu hinterpflanzen.

3.7.4 Entlang des an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Weges ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

3.7.5 An allen Außengrenzen zur freien Landschaft ist auf streng geschnittene Hecken, insbesondere Nadelholzhecken, zu verzichten.

3.7.6 Stützmauern sind im hinteren Grundstücksbereich und zum Nachbargrundstück bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3.8. **Aufschüttungen und Abgrabungen** (Art. 91 (1) BayBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 m Höhenunterschied außerhalb der baulichen Anlagen bedürfen der Genehmigung der zuständige Fachbehörde.

3.9 **Stellplatzverpflichtung** (Art. 91 (1) BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten.

3.10 **Abstandsflächenregelung** (Art. 91 (5) BayBO)

Die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und Art. 7 Abs. 2-5 der BayBO werden festgesetzt, ausgenommen werden talseitige Garagen. Deren mittlere Wandhöhe von max. 3,0 m wird gemessen ab Straßenoberkante.

3.11 **Ordnungswidrigkeiten** (Art. 89 BayBO)

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 89 BayBO handelt, wer den aufgrund von (Art. 91 (1) BayBO) erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

4 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG gemäß §9 Abs.1a S.2 BauBG

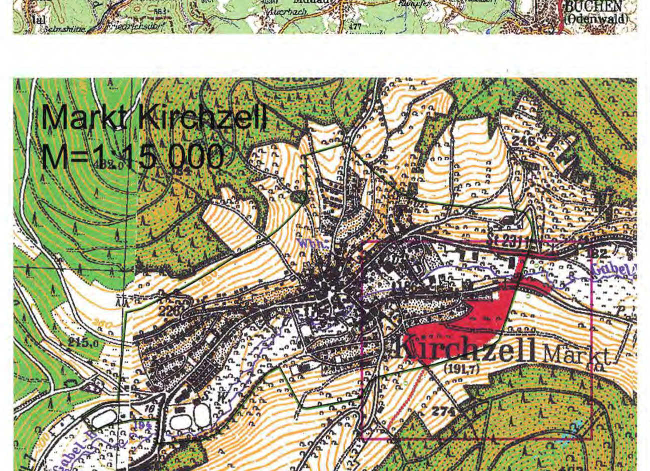
Alle erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan aufgeführt und beschreiben. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.1 Naturschutzrechliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 8886 m2 für naturschutzrechliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen alle nach 13.2.1 gekennzeichneten Maßnahmen. Die einzelnen Maßnahmen sind der Karte 5 des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

4.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bereich der Ziegelwiesenquelle und des Breitenbacher Tales vorgenommen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind in der Karte 6 des Grünordnungsplanes aufgeführt und werden hiermit dem Bebauungsplan "Am Bucher Weg" zugeordnet.



Marktgemeinde Kirchzell

Lageplan zum Bebauungsplan

"Am Bucher Weg"

Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bucher Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans "Am Bucher Weg" in der Fassung vom 12.07.2004 hat in der Zeit vom 23.08.2004 bis 24.09.2004 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Am Bucher Weg" in der Fassung vom 12.07.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 23.08.2004 bis 19.10.2004 beteiligt.

Die Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in den Sitzungen des Markgemeinderates am 24.11.2004 und 17.12.2004 gemäß § 1 Abs. 6 BauGB beschlußmäßig behandelt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans "Am Bucher Weg" in der Fassung vom 14.04.2005 wurde mit dem Erläuterungsbericht und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 18.04.2005 bis 20.05.2005 öffentlich ausgelegt.

Über die Auslegung des überarbeiteten Entwurfs des Bebauungsplans "Am Bucher Weg" in der Fassung vom 14.04.2005 in der Zeit vom 18.04.2005 bis 20.05.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB benachrichtigt.

Die Marktgemeinde Kirchzell hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 01.06.2005 den Bebauungsplan "Am Bucher Weg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.05.2005 als Satzung beschlossen.

Kirchzell, den 19.12.05 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplans "Am Bucher Weg" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kirchzell, den 19.12.05 1. Bürgermeister

Ausfertigung:

1. Der hier vorliegende Bebauungsplan "Am Bucher Weg" der Marktgemeinde Kirchzell, bestehend aus der Übersichtskarte M=1:25000, dem Übersichtslageplan M=1:5000, dem Bebauungsplan M=1:1000 mit den zeichnerischen und den texlichen Festsetzungen in der Fassung vom 30.05.2005, gefertigt vom Ingenieurbüro Alfred Schwarz, Kirchzell, sowie der Grünordnungsplan mit den Karten 1 bis 6 im Maßstab 1:1000 und die textliche Ergänzung in der Fassung vom 30.05.2005, gefertigt von der Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, entsprechen dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates der Marktgemeinde Kirchzell vom 01.06.2005.

2. Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für die Feststellung wurden eingehalten (vgl. Verfahrensvermerke).

Kirchzell, den 19.12.05 1. Bürgermeister

ALFRED SCHWARZ | Dipl.-Ing. (FH) Vermessung
63931 Kirchzell
Wildenburgstraße 6
Ingenieurbüro für Bau- und Vermessungswesen - EDV-Betreuung
Verantwortlicher Sachverständiger für Vermessung im Bauwesen
Telefon: 09373/2395 - Fax: 09373/2542
eMail: mail@ib-schwarz.de - http://www.ib-schwarz.de

Anlage	4
Zeichnung	017-03/2207
Maßstab	M=1:1000

Ausgearbeitet: Kirchzell, 12.07.2004 / 14.04.2005 / 30.05.2005

Datei: Bebauungsplan.dwg