



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Veitshöchheim hat in seiner Sitzung am 08.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sandacker“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sandacker“ in der Fassung vom 15.03.2016 fand in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschließlich 22.04.2016 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sandacker“ in der Fassung vom 15.03.2016 fand in der Zeit bis einschließlich 29.04.2016 statt.

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Sandacker“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Veitshöchheim.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Veitshöchheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Sandacker“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Veitshöchheim, den

(Siegel)

Götz, 1. Bürgermeister

Veitshöchheim, den

(Siegel)

Götz, 1. Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

WA	III	0,4	0,6
Allgemeines Wohngebiet			
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung			
0,4	III	0,6	
Grundflächenzahl			
0,6	II	0,6	
Geschossflächenzahl			
0,6	II	0,6	
Zwingend festgesetzte Geschosszahl (Vollgeschosse)			

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

0,4	III	0,6	
Grundflächenzahl			
0,6	II	0,6	
Geschossflächenzahl			
0,6	II	0,6	
Zwingend festgesetzte Geschosszahl (Vollgeschosse)			

Bauweise, überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

■	Baugrenze
—	Baulinie
1,50m	Einzelhauser Mindestabstand zwischen der Bebauung
o	offene Bauweise
a	abgewinkelte Bauweise
△	Einzelhäuser zulässig
△	Doppelhäuser zulässig
△	Hausgruppen zulässig
SD	Satteldach, zulässige Dachneigung (Hauptgebäude)
→	Firstrichtung, zwingend
↔	Höhen sprung Traufe (siehe Punkt 5.1 Dachgestaltung der textlichen Festsetzungen)
■	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

■	Fläche für Garage, Carport, Stellplatz, Müllbehälter, Fahrradstellplätze, zwingend
■	Fläche für Tiefgaragen, zwingend
■	Stellplatz in Gebäuden
■	Einfahrt/ Ausfahrt Tiefgarage zwingend
■	Stellplatz Tiefgarage

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

—	Straßenbegrenzungslinie
■	öffentliche Verkehrsfläche
■	öffentliche Stellplätze
■	private Stellplätze/ private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

■	Wertstoffsammlung
■	Trafostation

öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	öffentliche Grünfläche
■	Spielanlage

Maßnahmen Verkehrslärm

■	Aufschüttung / Lärmschutzwall
■	Lärmschutzwand
■	Durchlass

Maßnahmen Gewerbelärm

■	keine Fenster im Sinne der TA Lärm (gilt nicht für Dachgeschosse)
■	nur 1. Obergeschoss
■	nur 2. Obergeschoss
■	auch Erdgeschoss

Abschirmung schallabgewandte Seite durch Mauervorsprung, o.ä.

A	nur 1. Obergeschoss
A	nur 2. Obergeschoss

Zeichnerische Hinweise

—	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
6	Maßangaben in Meter
—	Höhenlinien
■	Hauptgebäude
■	Garagen, Anbauten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	III	0,4	0,6	Art der Nutzung	Zwingend festgesetzte Geschosszahl
0,4	0,6	GRZ	GRZ		
0,4	0,6	Bauweise	Bauweise		
SD		Dachform			

Grundlage:
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20:
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Baumpflanzung ohne Standortbindung entlang von Erschließungsstraßen und im Bereich von Stellplätzen: Vorschlagsliste Baumarten:
- Spitzahorn (Sorten 'Deweland' und 'Emerald Queen'), Feldahorn (Acer campestre 'Eltigki'), Winterlinde, Hainbuche, Silber-Linde, Erle (Ailix u. spathi), Ulm-Hybride, Baumhasel, Eberesche, Mehlbeere, Apfelbaum.
- Bei begrenzten räumlichen Verhältnissen sind Säulenformen / schmalwüchsige Sorten (z.B. Kleinrönne Winterlinde, Säulen-Hainbuche, Säulen-Ulme) möglich. Mindestqualität: H. 3xv, m.Db. 14-16.
- Die Grünflächen im Unterschutz der Bäume sind extensiv durch Grünlandnutzung zu bewirtschaften und zu pflegen (alternativ ist die Pflanzung von Bodendeckern und niedrigwüchsigen Sträuchern möglich).

- Obstbaumpflanzung ohne Standortbindung in Grünflächen:
- z.B. Apfel, Nuss, Zwetsche, Birne, regionaltypische Sorten, alte Sorten, Wildobstsorten; Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 3xv, m.Db. 10-12).
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (Vorschlagsliste siehe Begründung Grünordnungsplan).
- Mindestqualität:
- Hochstämme: H. 3xv, m.Db. 14-16, Heister: Hei. 2xv, 150-200, Sträucher: Str. 2xv, 60-100, Pflanz- und Reihendistanz ca. 1,50 m.
- Teilflächen der Grünflächen, auf denen keine Pflanzung von Gehölzen erfolgt (z.B. in Abstandsflächen zu Wegen) sind mit standortgerechten Saatgutmischungen anzulegen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens zu Beginn der Straßenschließung durchzuführen.

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Pflanzung eines Laubbau-Hochstammes (ohne Standortvorgabe) je 250 m² Grundstücksfläche.
- Verwendung von standortgerechten Gehölzen (Vorschlagsliste siehe Begründung Grünordnungsplan).
- Anlage von Stellplätzen und Wegen in versickerungs-offener Bauweise

Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches

Für die Kompensation des Eingriffes werden externe Ausgleichsflächen im Umfang von 1,18 ha erforderlich.

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20:
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ausgleichsflächen stellt die Gemeinde Veitshöchheim folgende Flächen zur Verfügung:
- Teilfläche Fl.Nr. 997, Grmk. Güntersleben, 0,60 ha
- Teilfläche Fl.Nr. 899, Grmk. Güntersleben, 0,58 ha

Für die vorgenannten Teilflächen wird folgendes festgesetzt:
Festsetzungen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Pflanzung von 31 Stück Obstbaum-Hochstämmen (z.B. Apfel, Nuss, Zwetsche, Birne, regionaltypische Sorten) Mindestqualität: H. 2xv, m.Db. 10-12.

Mindestabstand zu benachbarten Wegen und Grundstücken:
6,0 m. Pflanzabstand in der Baumreihe 12,0 - 15,0 m. Die Flächen im Unterschutz der Obstbäume sind als Grünlandfläche anzulegen (Mindestbreite: 10,0 m). Der Ersatz von Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Obstbäume nicht gestattet.
Im Bereich der Baumschneiben ist eine maltsäure Düngung gestattet.
- Umwandlung von Acker in artenreiches, extensiv genutztes Grünland durch lückige Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung.
- Strukturverbesserung durch 'Biotopkäserei': Anlage von 4 Leeseinhalten (Einbaufläche: ca. 3,0 m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch. Material: Kalksteine ohne Feinanteile, Kanteneinlässe mindestens 10 - 15 cm) sowie Belassen offener Bodenstellen und dünn eingesäter Wiesensäume.
- Extensive Pflege durch Mäh- oder Beweidung, max. 2x jährlich (nicht vor dem 01.06.). Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mähgut ist unterlagert. Die Pflüge der Flächen sollen abschnittsweise (zeitlich versetzt gemäht) erfolgen.
Auf jegliche Düngung und Bodenbearbeitung ist zu verzichten.
- Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
Zulässig sind eine Zweigeschossige und dreigeschossige Bebauung (Vollgeschosse) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen für zweigeschossige Bebauung je nach Baufeld bei maximal 0,4 bis 0,5, für dreigeschossige Bebauung je nach Baufeld zwischen 0,4 und 0,8. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen für zweigeschossige Bebauung je nach Baufeld bei maximal 0,6 bis 0,9, für dreigeschossige Bebauung je nach Baufeld zwischen 1,0 und 1,8.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise:
Zulässig sind die offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- oder Reihenaufbauweise (Hausgruppen) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die abgewinkelte Bauweise mit Reihenhäusern (Hausgruppen) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Bei abgewinkelter Bauweise sind auch Gebäudeanlagen mit einer Länge über 50 m zulässig und können die Gebäude mit seitlichem Grenzstreifen entsprechend der offenen Bauweise errichtet werden.
- überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude mit Anbauten (ohne Garagen und Carports) sind durch Baugruppen festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen werden bei Baugruppen der Geschosswohnungen verminderte Abstandsflächen zwischen den Baugruppen festgesetzt. Hierdurch soll eine Gruppierung der Baukörper um einen Innenhof ermöglicht werden. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 8 BayDO.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Garagen, Carports, private Stellplätze, Müllbehälter, Fahrradabstellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Bei Geschosswohnungsbau sind zwingend Tiefgaragen auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen vorzusehen.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen Hauptgebäuden und Erschließungsstraßen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Dachgestaltung
- Dacharten, Dachneigung und Dachschluss:
Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig.
Bei Anbauten sind Pult- und Flachdächer bis zu 15° zulässig.
Bei Garagen sind Flachdächer zulässig, sowie Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30°. Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Flachdächer zulässig sowie Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30°.
Der Dachabschluss sämtlicher Anbauten darf nur unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes erfolgen, wobei die höhere Traufseite des Anbaus an den Hauptbaukörper anzubauen ist. Gauben, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dachenschräge sind auf den Dächern der Hauptbaukörper und Anbauten allgemein nicht zulässig.
Bei Grenzbebauung (Doppel- und Reihenhäuser sowie Anbauten und Garagen) besteht Anpassungsspflicht bezüglich Profil, Höhe (Wand- und Firsthöhe), Tiefe und Dachneigung, es sei denn im Bebauungsplan ist ein Höhen sprung Traufe festgesetzt.
- Dachneigung:
Als Dachneigung sind einheitlich naturrote bis naturbraune sowie anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig sowie Glasdächer und Sonnenkollektoren. Bei Reihenhäusern besteht Anpassungsspflicht bezüglich der Dachneigung. Als Bedachung von Anbauten sind Blech, Glas oder Begrünung zulässig. Bei der Verwendung von Kupfer- und Zinkblech als Dachneigung sind darauf zu achten, dass nur beschichtete Materialien verwendet werden.

5.2 Wandhöhe
Die maximal zulässige Wandhöhe wird beträgt auf 6,00 m bei zweigeschossiger Bebauung und auf 9,00 m bei dreigeschossiger Bebauung begrenzt, jeweils gemessen in der Mitte des Baukörpers von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der bergseitigen Gebäudeaußenwand mit der Dachtraufe.

5.3 Fassaden
Die Fassadenbekleidung ist auf Putz, Holz und Glas beschränkt. Als Fassadenfarben sind helle und gedeckte Farben zulässig; grelle Farben sind nicht zulässig.

5.4 Einfriedungen
Als Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder an sonstige Grundstücksgrenzen grenzen, sind Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Darüber hinaus sind Stabtriezünne oder Maschendrahtzünne in Verbindung mit Hecken jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Es ist ein Bodenabstand von ca. 10 cm zu gewährleisten.

5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m zulässig.

6. Lärmschutz

6.1 Verkehrslärm
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im unmittelbaren Nahbereich der Günterslebener Straße und der Kreisstraße WU 3 die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 einzuhalten. In den Bereichen mit Beurteilungsspiegel nachts von über 45 dB(A) sind Schlafräume zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren für die Gebäude nachzuweisen. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen liegt ein maßgeblicher Außenmischpegel von 62 dB(A) (Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109) vor. Für die zu schützenden Hausseiten ist der maßgebliche Außenmischpegelbereich geschossweise festgesetzt.

Die DIN 4109 wird im Rathaus Veitshöchheim, Bauamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6.2 Gewerbelärm
Zum Schutz vor Anlagenlärm durch die südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete sind Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitung des Immissionsrichtwertes nicht zulässig.
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit DIN 4109 sind:
- Wohnräume einschließlich Wohnküchen
- Schlafräume einschließlich Überwachungsräume in Beherbergungsstätten
- Büroräume (ausgenommen Großbüros), Praxisräume und ähnliche Arbeitsräume

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen mit Fenstern auf den abgewandten Fassaden oder Fensterverglasungen und kontrollierten schalldämmenden Lüftungsrichtungen versehen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis des baulichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzulegen.

Die Befreiung von der o.g. Auflage kann beantragt werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch architektonische Maßnahmen (z.B. gediegene Gebäudeausrichtung, klimorientierte Grundrissgestaltung, Abschirmung durch weitere Gebäude) die Immissionswerte der TA Lärm vor den Forderungen von schutzbedürftigen Räumen eingehalten sind.

Die DIN 4109 wird im Rathaus Veitshöchheim, Bauamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

7. Verkehrsflächen
Als Verkehrsflächen für die Verlegung von Telekommunikationsleitungen sind die öffentlichen Straßenräume vorgesehen. Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für das Vorkommen von besonders geschützten Tieren sind folgende auf Grundlage der Prüfung des speziellen Artenschutzrisikos entwickelte CEF-Maßnahmen durchzuführen (vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 4 Abs. 5 BNatSchG):
- Aufhängen von 10 Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes
- Aufhängen von 20 Nistkästen für Vögel im Umfeld des Plangebietes

Textliche Hinweise

1. Gemäß § 9 Abs. 1 DOStG sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Bodenkennlinien unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die Weisungen sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

2. Auf geringstrahlige Befestigung des Bodens ist zu achten. Als wasserundurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengrünspläne oder Drainpflaster.

3. Wände von Garagen und Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

4. Für die Dachbegrenzung von Dachflächen mit einer Dachneigung unter 15 Grad wird zumindest eine extensive Dachbegrenzung in Mehrschichtbauweise mit 8 cm strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Sedum-Kraut-Begrünung empfohlen.

5. Die Sammlung des Regenwassers in Zisternen und die Nutzung desselben für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung werden als geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und zur Verringerung der Abflussspitzen empfohlen.

6. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuhäben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjähriger Pflanzung anzulegen. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schwerem Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefgründig aufgelockert.

Gemeinde Veitshöchheim
Bebauungsplan Sandacker

Massstab 1:1000/1:2000

ausgestellt: 08.05.2012
Fassung vom: 20.09.2013
geändert: 15.03.2016
11.10.2016

ENTWURF

Ludwigstrasse 22
97070 Würzburg
Telefon 093141998 3
Telefax 093141998 45
bauamt@ho-holz.de
www.ho-holz.de

H | W | P büro für städtebau & architektur