1 Zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone

GRZ = 0,35	Grundflächenzahl, max. zulässig
GFZ = 0,70	Geschossflächenzahl, max. zulässig
BW = o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze nach § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen:
Haupterschließung Breite 9,70m

Stichstraßen:
Gesamtbreite Fahrbahn 5,00 m

Straßenbegrenzungslinie

P — Parkplatz

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Nachrichtliche Übernahme

20-kV-Freileitung mit Schutzbereich (10 m beiderseits der Leitungsachse)

Leitungen Deutsche Telekom

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

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

Ausgleichsflächen, dieden Eingriffen des Bebauungsplans Wohngebiet „Märzfeld" zugeordnet sind:
Interne Ausgleichsflächen:

A1 — Ausgleichsfläche A1"Randeingrünung":
Entwicklungsziel:
naturnahe Hecke mit wärmeliebenden Säumen
Ausgleichsmaßnahmen:
- Pflanzung und Entwicklung einer landschaftlichen Hecke
- Anlage einer Grabenmulde mit sodeweise zum Abfangen / Ableiten des Hangwassers incl. Versickerungs- und Rückhaltemulde.

A2 — Ausgleichsfläche A2 "Regenrückhaltebecken":
Entwicklungsziel:
Naturnetontes Regenrückhaltebecken mit Gehölzgruppen, Extensivwiesen und wechselfeuchten Gras-und Kraufluren
Ausgleichsmaßnahmen:
- Pflanzung von (Wild-)Obstbäumen
- Einsaat von artenreicher Wiesenmischung
- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Externe Ausgleichsflächen

A3 — Ausgleichsfläche A3 "Staudenweg":
(Fl.-N°. 2923/2 ,Gemarkung Markheidenfeld, Teilfläche 1.288 m²)
Entwicklungsziel:
Extensivgrünland (Wiese)
Ausgleichsmaßnahmen:
Wiesennutzung ohne Düngung bzw. Pflanzenbehandlungsmittel;
Pflanzung Gehölzstreifen.

A4 — Ausgleichsfläche A4 "Geilershöhe / Duschholz":
(Flur-Nr. 7046 , Gemarkung Trennfeld, Teilflächen 1.546 m²)
220-kV-Freileitung und Ferngasleitungstrassen beachten!
Entwicklungsziel:
Schaffung einer Fläche mit hohem Ausstattungspotential als Lebensraum für Flora u. Fauna (Gras und Kraufluren, Gebüsche, Hecken, Sonderbiotope wie Lesesteinriegel)
Ausgleichsmaßnahmen:
Gestaltungsmaßnahmen zur Biotopoptimierung, Pflanzungen und punktuelle Anlage von Lesesteinriegeln, Abmagerung des Oberbodens, Ansaat Wildkräutermischung.

A5 — Ausgleichsfläche A5 " Am Oberwitttbacher Weg":
(Flur-Nr. 372/4, Gemarkung Michelrieth, Teilfläche 2.785 m²)
Entwicklungsziel:
Obstgrasland/Streuobstwiese
Ausgleichsmaßnahmen:
Gehölzpflanzungen

Anlage von artenreichen Magerwiesenflächen
Ansaat von gebietseigener Magerwiesenmischung
Herkunftsgebiet HK4, Westdeutsches Bergland

Anlage von Hecken mindestens 3-reihig
Pflanzqualität: Strauucher mind. 1xv 70 00 cm; Heister mind. 1xv 100 160 cm
Standortheimische Arten gemäß Artenliste im Anhang der Begründung
gebieseigene Herkunfts- / Produktionsgebiete

Pflanzgebote:

Einzelbäume:
Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anhang zur Begründung, Mindestgröße:
Hochstämmiger (Wild-)Obstbaum (H), 2x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 7 - 8 cm

Randeingrünung westliches Wohngebiet:
2-reihige Strauchbepflanzung
Pflanzqualität: Sträucher mind. 1xv 70-90 cm; Heister mind. 1xv 100-150 cm
Standortheimische Arten gemäß Artenliste im Anhang der Begründung
auf mind 50% der Grundstücksgrenzlänge

Flächen für die Wasserwirtschaft

Entwässerungsgraben

R — Rückhalte- und Versickerungsmulde

Hinweise

Alte Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

604 — Flurnumnern

Höhenlinien

2 Textliche Festsetzungen

A) Art der baulichen Nutzung

1. Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

B) Maß der baulichen Nutzung

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO beträgt 0,35.
2. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO beträgt 0,7.
3. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt max. 2.
4. Die Wandhöhe (H) darf betragen:
   - bergseitig max. 4,50 m, gemessen ab Oberkante vorhandenem natürlichen Geländes am höchsten Geländepunkt der bergseitigen Gebäudewand,
   - talseitig max. 6,00 m, gemessen über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, am höchsten Geländepunkt der talseitigen Gebäudewand

   Das vorhandene natürliche Gelände wird vor der Übergabe der Grundstücke gemäß aktueller Vermessung festgestellt.

C) Bauweise, Baugrenzen

1. Die Bauweise ist „offen". Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
2. Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in Dimensionierung und der Gestaltung einander anzugleichen.
3. zulässige Dachneigung 0° bis 45°
4. Dachformen: alle Dachformen sind zulässig
5. Gauben sind auf max. 1/3 der Trauflänge zulässig. Schleppgauben sind mit min. 15° Dachneigung auszuführen (keine Dachneigung = 0°)
   Die Gauben dürfen nicht am First anschließen, ein Abstand vom First von 50 cm in der Höhe und von der Schnittkante Wand-Dachhaut mit min. 50 cm sind einzuhalten.
6. Zwerchgiebel sind zugelassen. Hier ist ein Abstand von 50 cm in der Höhe vom First einzuhalten, sie sindauf max. 1/3 der Trauflänge und nur einseitig zulässig.
7. Die Dachdeckungen sind zulässig in den Farbtöne naturrot und rot in Abstufungen und anthrazit in Abstufungen. Unzulässig sind glänzende Farbbeschichtungen.
8. Garagen und Carports ,
   die senkrecht zur Straße errichtet werden sind in einem Abstand von ≥ 5,00 m zum Straßenrand zu errichten,
   die parallel zur Straße errichtet werden sind in einem Abstand von ≥ 3,00 m zum Straßenrand zu errichten.
9. Unzulässig sind :
   - grelle "assadenfarbstiche;
   - Stützmauern höher als 1 m.
   - Außen Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen.
   - Gebäude in Leichtbauweise (z.B: Wellblechgaragen o.ä.).
10. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
    Geländeveränderungen sind bis max. 1 m über bzw. unter natürlichem Gelände bzw. nur soweit zulässig, als die im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingesad erforderlich sind.
    Die dabei entstehenden Böschungen sind bis zu einer max. Neigung von 1:2 zulässig.
11. Die Veniegelung der Grundstücksflächen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

D) Immissionsschutz

Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa Wölfel Bericht Nr. Y0088.024.01.001.2020 vom 25.09.2020) ermittelt. Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Gemäß DIN 4109 ergeben sich mit den ermittelten Verkehrslärmimmissionen und der pauschalen Berücksichtigung der möglichen Anlagenlärmimmissionen im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel von maximal 63 dB(A) und damit der Lärmpegelbereich III. Für Aufenthaltsräume von Wohnungen ergibt sich als maximal erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w,ges = 35 dB. Da während der Nacht Immissionen über 45 dB(A) zu erwarten sind, ist zu empfehlen, die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) durch eine geeignete Grundrissgestaltung auf den der Autobahn und der Bundesstraße abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen oder die Belüftung dieser Räume durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen

D) Brandschutz

Die erforderliche Erreichbarkeit durch die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung sowie die Ausstatung mit Hydranten sind zu gewährleisten.
Bei der Baueingabe sind die Belange des baulichen Brandschutzes zu beachten.

E) Denkmalschutz

Der Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und derLeiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

F) Grünordnung

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum II. / III. Wuchsordnung (Mindestgröße H, 2xv, STU 8-10 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Mindestgröße H, 2xv, STU 7/8 cm) zu pflanzen. Eine Auswahlliste für Gehölzarten liegt der Beurtnlung bei.

Zur Randbegrünung ist entlang des westlich gelegenen Flurweges auf den privaten Grundstücken eine 2-reihige Strauchbepflanzung auf mindestens 50 % der Länge der Grundstücksgrenze anzulegen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen / Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht anzulegen und zu unterhalten, z.B. durch Bepflanzung mit Gehölzen, Stauden oder als Rasen- / Wiesenflächen.

Die Anpflanzungen und Ansaaten sind ordnungsgemäß zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen sowie die Ausgleichsmaßnahmen der internen Ausgleichsflächen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließung zu vollziehen.

G) Maßnahmen und Nutzungsregelungen zur Wasserwirtschaft

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Zu beachten sind die "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" - Merkblatt DWA-M 103 und das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerug von Niederschlagwasser. Auf die gemeindliche Satzung wird verwiesen. Im Untergrund angetroffenes Grund-, Hang-, oder Sickerwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es ist entweder breitflächig zu versickern, oder über ein gesondertes Leitungsnetz dem nächsten Vorfluter zuzuleiten.

H) 20-kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH

Die Mindestabstände zwischen den Leiterseilen der Freileitung und der baulichen Nutzung (Gebäude, Verkehrsflächen, Verkehrsanlagen, usw.) gemäß DIN VDE 0210 sind im Schutzzonenbereich einzuhalten. Im Schutzzonenbereich ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzw. Bepflanzung möglich, Die Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Für Bauwerke im Schutzzonenbereich gelten die Mindestabstände der Leiterseile über oder neben Gebäuden. Die genauen Abstände können erst bei Vorliegen konkreter Planunterlagen mit genauen Standort- und Höhenangaben ermittelt werden. Geplante Nutzungsänderungen der bestehenden Grundstücksoberfläche (z.B. in Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerflächen,...) müssen in den Schutzzonenbereichen die Schutz- abstände nach DIN VDE 0210 einhalten. Der Netzbetreiber ist vorab zu informieren. Standsicherheit der Leitungsmaste und Zufahrten zu Maststandorten sind jederzeit zu gewährleisten. Im Bereich der Freileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Auffüllungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sind nicht zulässig. Für herabfallende Eisbrocken, Schneematschklumpen, Vogelkot und andere witterungs- und naturbedingte Schäden wird keine Haftung übernommen.

I) Besonderer Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche, Konflikt (d.h. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) vermeidende Maßnahmen sind zu treffen:
Verbot der Baufeldräumung in der Zeit vom 01.03. bis 30.09, außer
wenn zuvor z.B. durch Mulchen / Abschälen rasiger und krautiger Vegetationsbestände in der Zeit vom 1.10. bis 28.02 als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten unattraktiv gestaltet und erhalten werden oder
wenn durch eine Fachkraft sicher gestellt ist, dass sich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten im Baufeld befinden.

Hinweise:

Freiflächengestaltungsplan:
Mit der Baugenehmigungsplanung sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen zur Genehmigung vorgelegt werden:
- Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
- Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen.

Die verbindlichen Anpflanzungen sollen innerhalb eines Jahres vollzogen sein.

Kommunale Satzungen:
- Entwässerungssatzung (EWS); - Stellplatz- und Ablösesatzung

Ausgleichsfläche A5:
Die Ausgleichsfläche A5 wird von Ferngasleitungen gequert. Der Schutzbestimmungen im Schutzstreifen (Breite = 25 m) sind zu beachten. Auf der Ausgleichsfläche befindet sich eine Schutzzone einer 220-kV-Freileitung mit Maststandort. Die einschlägigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Immissionsschutz:
Es kann durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub, auch am Wochenende, kommen.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen durch Flugplatz Altfeld zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.
Die Emissionen aufgrund der in räumlicher Nähe befindlichen Hubschraubertiefflugstrecke sind hinzunehmen.
Die in den Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen und Gutachten liegen bei der Bauverwaltung der Stadt Marktheidenfeld zur Einsicht vor.

Brandschutz:
Die einschlägigen Richtlinien des DVGW sind bei Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage zu beachten. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h muss 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Abfallwirtschaft:
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen Abstellflächen für Abfallsammelbehälter berücksichtigt werden.

Wasserwirtschaft - Oberkregenereignisse:
Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgaragenein fahrten, etc.) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.

Bodenschutz und Altlasten:
Sollten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Marktheidenfeld hat in der Sitzung vom 05.07.2010 die Aufstellung für des Bebauungsplans "Wohngebiet Märzfeld in Altfeld" beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2019 hat in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2019 hat in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 11.02.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 08.01.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Markheidenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.02.2021 den Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Markheidenfeld, den 19.02.21

Thomas Stamm, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Stadt Markheidenfeld, den 24.02.21

Thomas Stamm, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Markheidenfeld, den 24.03.21

Thomas Stamm, 1. Bürgermeister

BAUHERR **Stadt Markheidenfeld OT. Altfeld**
Landkreis Main-Spessart

PROJEKT **Bebauungsplan Wohngebiet Märzfeld in Altfeld**
FlNr. 662/2 bis 662/18 und
Teilflächen der FlNr. 622/1, 624, 622, 668 und 534

Endgültige Fassung

MASZSTAB	PLANSTAND
1:1000	11.02.2021
BV-NR. / BLATT-NR. 4125	GEZ. / DATUM MB / NB 21.02.2019

Bebauungsplan

Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Satraße 7
97080 Würzburg
Tel. 0931/28 / 44
info@mb-landschaftsplanung.de

Datei: 4125_End_2021_02_11.dwg
Plotdatum: 28.01.2021