



1 Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA: Allgemeines Wohngebiet
 - GRZ/GFZ: Nutzungsschablone
 - BW: 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
- Spielfeld

Nachrichtliche Übernahme

- 20-kV-Freileitung mit Schutzbereich (10 m beiderseits der Leitung)
- Leitungen Deutsche Telekom

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

- Ausgleichsflächen, die den Eingriffen des Bebauungsplans Wohngebiet „Märzfeld“ zugeordnet sind:**
 - A1 "Randeingrünung":** naturnahe Hecke mit wärmeliebenden Säumen. Maßnahmen: Pflanzung und Entwicklung einer landschaftlichen Hecke, Anlage einer Grabenmulde mit Bodenwelle zum Abfangen / Ableiten des Hangwassers incl. Versickerungs- und Rückhalte mulde.
 - A2 "Regenrückhaltebecken":** Naturbetontes Regenrückhaltebecken mit Gehölzgruppen, Extensivwiesen und wechselfeuchten Gras- und Krautfluren. Maßnahmen: Pflanzung von Wild-Obstbäumen, Einsatz von artreicher Wiesenmischung, Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens.
 - A3 "Staudenweg":** Extensivgrünland (Wiese). Maßnahmen: Wiesenutzung ohne Düngung bzw. Pflanzenbehandlungsmittel; Pflanzung Gehölzstreifen.
 - A4 "Seilershöhe / Buschholz":** Schaffung einer Fläche mit hohem Ausstattungspotential als Lebensraum für Flora u. Fauna (Gras- und Krautfluren, Gebüsche, Hecken, Sonderbiotope wie Lesesteinriegel). Maßnahmen: Gestaltungsmaßnahmen zur Biotopoptimierung, Pflanzungen und punktuelle Anlage von Lesesteinriegeln, Abmagerung des Oberbodens, Ansaat Wildkräutermischung.
 - A5 "Am Oberwittbacher Weg":** Sukzessionsflächen, Gehölzinseln. Maßnahmen: Gehölzpflanzungen.
- Externe Ausgleichsflächen**
 - Anlage von artreichen Magerwiesenflächen Ansaat von gebietseigener Magerwiesenmischung Herkunftsgebiet HK4, Westdeutsches Bergland
 - Anlage von Hecken mindestens 3-reihig Pflanzqualität: Sträucher mind. 1xv 70-90 cm; Heister mind. 1xv 100-150 cm Standortheimische Arten gemäß Artenliste im Anhang der Begründung gebietseigene Herkunfts-/Produktionsgebiete

- Pflanzgebote:**
 - Einzelbäume: Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anhang zur Begründung, Mindestgröße: Hochstämmiger (Wild-)Obstbaum (H), 2x verpflanzt (2zv), 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
 - Rückhalte- und Versickerungsmulde
- Hinweise**
 - Alte Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurnummern
 - Höhenlinien

2 Textliche Festsetzungen

- A) Art der baulichen Nutzung**
 - Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- B) Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO beträgt 0,35.
 - Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO beträgt 0,7.
 - Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt max. 2.
 - 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**
 - Die Bauweise ist „offen“. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 - Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in Dimensionierung und der Gestaltung einander anzugleichen.
 - zulässige Dachneigung 0° bis 45°
 - Dachformen: alle Dachformen sind zulässig
 - Gaube sind auf max. 1/3 der Traufhöhe zulässig. Schleppgauben sind mit min. 15° Dachneigung auszuführen (keine Dachneigung = 0°) Die Gauben dürfen an First anschließen, ein Abstand vom First von 50 cm in der Höhe und von der Schrittkante Wand-Dachhaut mit min. 50 cm sind einzuhalten.
 - Zwerggiebel sind zugelassen. Hier ist ein Abstand von 50 cm in der Höhe vom First einzuhalten, sie sind auf max. 1/3 der Traufhöhe und nur einseitig zulässig
 - Die Dachdeckungen sind zulässig in den Farböne naturrot und rot in Abstufungen und anthrazit in Abstufungen. Unzulässig sind glänzende Farbbeschichtungen.
 - 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.
 - Unzulässig sind:
 - glatte Fassadenfarbstiche;
 - Stützmauern höher als 1 m;
 - Außere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen
 - Gebäude in Leichtbauweise (z.B. Wellblechgaragen o.ä.).
 - Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen 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 zwingend erforderlich sind. Die dabei entstehenden Böschungen sind bis zu einer max. Neigung von 1:2 zulässig.
 - Die Versiegelung 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 Genehmigungsverfahren 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 Gebäudeseiten anzuordnen oder die Belüftung dieser Räume durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

D) Brandschutz
Die erforderliche Erreichbarkeit durch die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung sowie die Ausstattung mit Hydranten sind zu gewährleisten. Bei der Bauangeabe 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 der Leiter 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. Wuchserform (Mindestgröße H, 2zv, STU 8-10 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Mindestgröße H, 2zv, STU 7/8 cm) zu pflanzen. Eine Auswahlhilfe für Gehölzarten liegt der Begründung bei. Zur Randbegründung 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 bedeckter 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 153 und das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Auf die gemeindliche Satzung wird verwiesen. Im Untergrund angeordnetes Grund-, Hang-, oder Sickerwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es ist entweder breitflächig zu versickern, oder über ein gesondertes Leitungssystem dem nächsten Vorfluter zuzuleiten.

H) 20-kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH
Die Mindestabstände zwischen den Leitersellen der Freileitung und der baulichen Nutzung (Gebäude, Verkehrsflächen, Verkehrsanlagen, usw.) gemäß DIN VDE 0210 sind im Schutzbereich einzuhalten. Im Schutzbereich ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzw. Bepflanzung möglich. Die Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Für Bauwerke im Schutzbereich gelten die Mindestabstände der Leiterselle über oder neben Gebäuden. Die genaue Abstände können erst bei Vorliegen konkreter Planunterlagen mit genauen Standort- und Höhenangaben ermittelt werden. Geplante Nutzungsänderungen der bestehenden Grundstücksfläche (z.B. in Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerflächen, ...) müssen in den Schutzbereich die Schutzabstände 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. Auffüllen von Baumaterial und Baumhilfsmitteln sind nicht zulässig. Für herabfallende Eisbrocken, Schneematschklumpen, Vogelkot und andere witterungs- und naturbedingte Schäden wird keine Haftung übernommen.

I) Besonderer Artenschutz
Folgende artenschutzrechtliche Konflikte (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 / Abschalen 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.

Immissionschutz:
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 Belastungen 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 Emissionspunkte auf Grund der in räumlicher Nähe befindlichen Hubschrauberflughafen 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 - Starkregenergie:
Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Treppeneinfahrten, 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

- Der Stadtrat der Stadt Marktheidenfeld hat in der Sitzung vom 05.07.2018 die Aufstellung für den Bebauungsplan "Wohngebiet Märzfeld in Altfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 ausgestellt.
- Die Stadt Marktheidenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.02.2021 den Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Marktheidenfeld, den 19.02.21
Thomas Stamm
Thomas Stamm, 1. Bürgermeister

Stadt Marktheidenfeld, den 24.02.21
Thomas Stamm
Thomas Stamm, 1. Bürgermeister

Stadt Marktheidenfeld, den 24.03.21
Thomas Stamm
Thomas Stamm, 1. Bürgermeister

BAUHERR Stadt Marktheidenfeld OT. Altfeld
Landkreis Main-Spessart

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

Endgültige Fassung

MASZSTAB 1:1000	PLANSTAND 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-Straße 7
97080 Würzburg
Tel. 0931/287244
info@mb-landschaftsplanung.de