

Bebauungsplan "Am Escherndorfer Weg 2"



A. Festsetzungen durch Planzeichen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- List of symbols and their meanings: Grenzlinie, Allgemeines Wohngebiet (WA), öffentliche Grünfläche, private Grünfläche, öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Feldweg (FW), Fußweg, öffentliche Fläche für Versorgungsanlagen, Straßenbegrenzungslinie, Baugrenze (Baufenster), Anbauverbotszone.

B. Festsetzungen durch Text (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Text-based regulations: DACHFORM (roof types and slopes), DACHGAUBEN (gables and roof heights), and general building rules regarding height and area.

DACH-GESTALTUNG

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten (naturrot, rotbraun) Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE

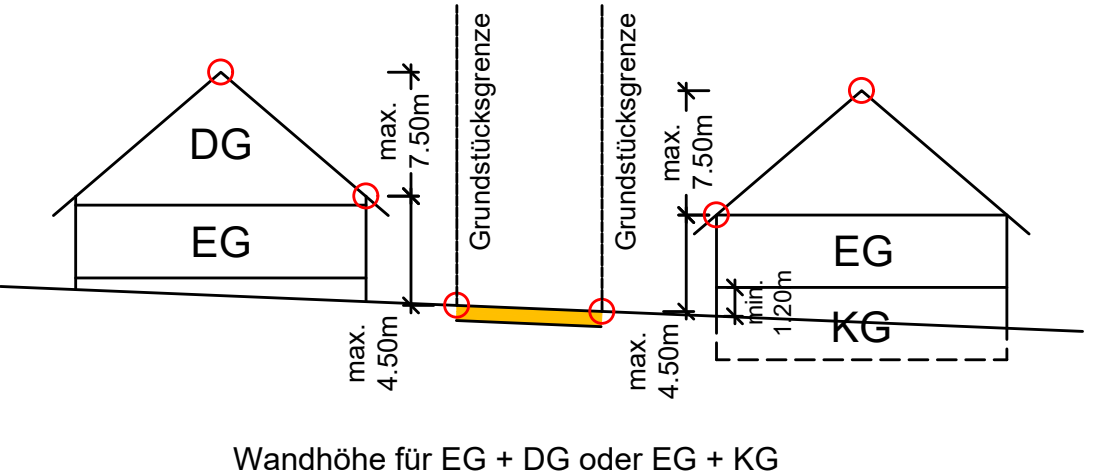
410 m²

GRENZBEBAUUNG

Für Doppelhäuser ist eine einseitige Grenzbebauung an der Trennlinie der Grundstücksteilung zulässig.

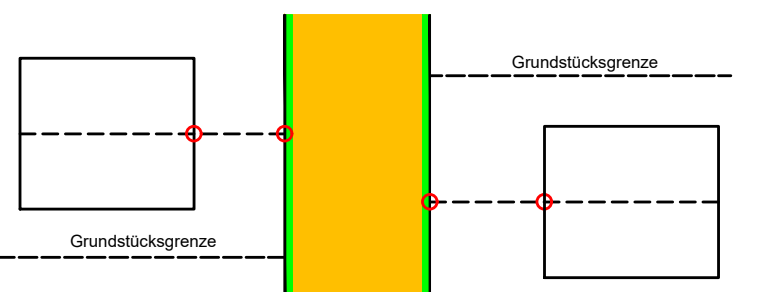
HÖHEN-EINSTELLUNG DER GEBÄUDE

Grundsätzlich ist bei der Höheneinstellung der Gebäude vom natürlichen Gelände, bei Abtragungen vom festgesetzten Gelände auszugehen.



BEZUGSPUNKT

Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.



FASSADEN-GESTALTUNG

Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.

NEBENGEBAUDE, GARAGEN UND CARPORTS

Können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind.

GELÄNDEVER-ÄNDERUNGEN

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

AUFSCÜTTUNGEN, ABTRAGUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN

- List of prohibited structures: Blechgaragen, Fassaden, Kunststoffe, Zufahrten, Grundstückszufahrten, öffentliche Parkplätze, Böschungen, Kies- und Steingärten, Einfriedungen.

EINFRIEDUNGEN

Die Höhe beträgt max. 1,20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, max. 1,50 m zu den übrigen Grenzen.

BEPFLANZUNG

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen.

NIEDERSCHLAGS-WASSER

von versiegelten Flächen soll nicht in die Sammelkanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt.

Die Versickerung soll generell breitflächig und - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - über Vegetationsflächen erfolgen.

Private Drainageleitungen dürfen nicht in den Kanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Mischwasserkanal ist verboten.

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Es gilt die städtische Entwässerungssatzung.

ANWAND- UND FELDWEGE

sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN UND GRÜNORDNUNG

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB sind außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurnr. 717, 714, 664 und 665 der Gemarkung Volkach-Astheim vorgesehen.

OBERBODEN

Das Abschleppen des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Mitte März bis Mitte Juli) durchzuführen.

C. Grünordnerische Festsetzungen

Auszug Pflanzgebote für Grünflächen und Grundstücke:

Pflanzschema A: Auf den Grundstücken des Geltungsbereiches, die nicht dem Erhalt des Streuobstes dienen, ist alle 8 bis 10 m ein gebietsheimischer, hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Pflanzschema B: Auf den Grundstücken ist innerhalb von zwei Jahren nach Bezugfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle mindestens je angefangener 300 m² Grundstücksfläche (der Flächenanteil der privaten Grünflächen)

Denkmalfpflege: Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

BAUGESUCH

In den Plänen sind die derzeit erforderlichen Unterlagen wie die vorhandene Nachbarbebauung, die geplante Einfriedung, die geplante Firstrichtung, die Art und Anordnung der festgesetzten Vegetationsflächen zu entwickeln.

REDUZIERUNG DER VERSIEGELUNG

Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächen-befestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.

- Legend for tree planting: Green circle for tree planting without site binding on public green space, white circle for private tree planting without site binding.

Table of regional tree species (gebietsheimische Baumarten) including Malus domestica, Pyrus communis, and various deciduous trees like Acer, Betula, and Quercus.

Table of regional shrubs (gebietsheimische Sträucher) including Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, and other shrubs like Rosa and Viburnum.

D. HINWEISE

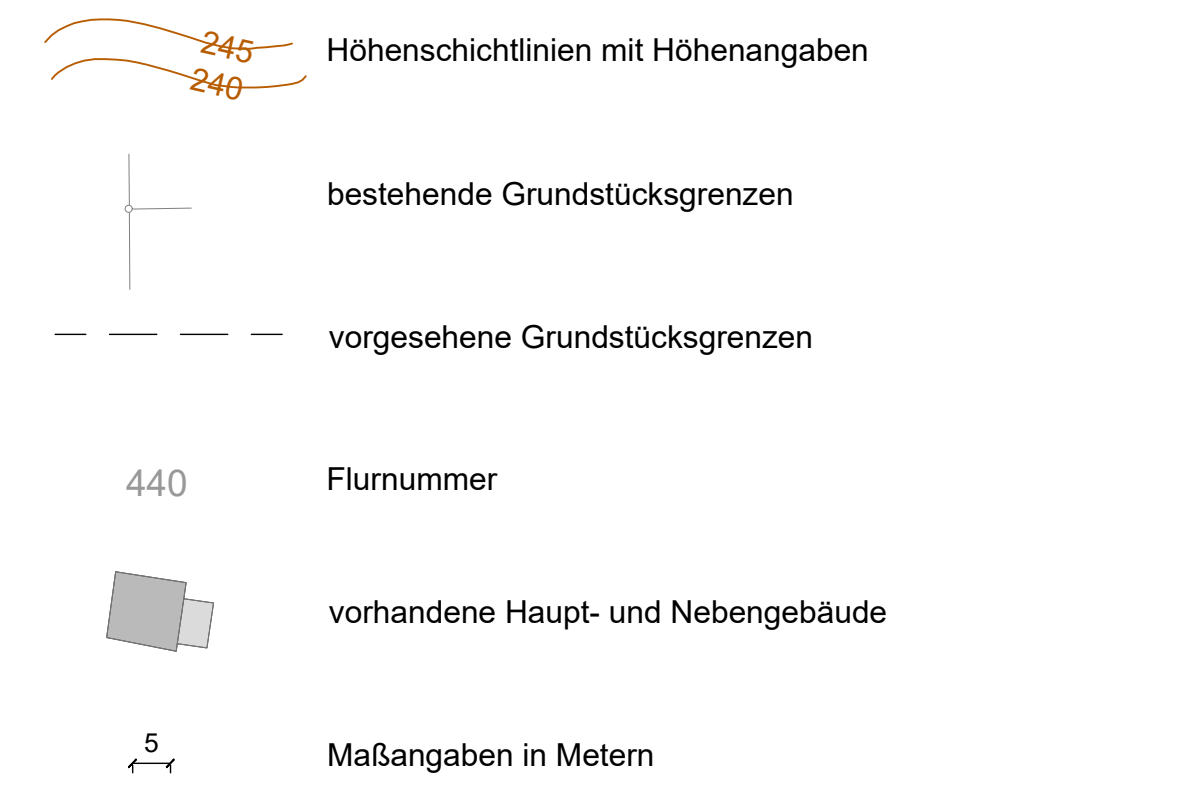


Table for 'NUTZUNGS-SCHABLONE' showing GRZ and GFZ values for different zones.

VERSICKERUNGS-EINRICHTUNGEN: Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

BEGRÜNNUNG: Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.

FUNDAMENTE: Stützenfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden.

STELLPLÄTZE: je Wohneinheit sind mind. zwei PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

DENKMALPFLEGE: Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

BAUGESUCH: In den Plänen sind die derzeit erforderlichen Unterlagen wie die vorhandene Nachbarbebauung, die geplante Einfriedung, die geplante Firstrichtung, die Art und Anordnung der festgesetzten Vegetationsflächen zu entwickeln.

REDUZIERUNG DER VERSIEGELUNG: Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächen-befestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss: Der Stadtrat der Stadt Volkach hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 22.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Escherndorfer Weg 2" beschlossen.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB: Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 20.07.2020 gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.10.2021 bis einschließlich 11.10.2021 stattgefunden.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB: Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.10.2021 bis einschließlich 11.10.2021 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Escherndorfer Weg 2" mit dem integrierten Grünordnungsplan sowie der Begründung in der Fassung vom 22.07.2021, sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2021 bis einschließlich 11.10.2021 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss: Die Stadt Volkach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.10.2021 den Bebauungsplan "Am Escherndorfer Weg 2" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2021 als Satzung beschlossen.

6. In-Kraft-Treten: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Escherndorfer Weg 2" wurde am 10.10.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil, Begründung und Erklärung zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird.

Die Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Am Escherndorfer Weg 2" am 10.10.2021 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Volkach, den 10.10.2021 Heiko Bauerlein, 1. Bürgermeister (Siegel)

Table with project metadata including: PROJEKT-NR. (M18018S), PLAN-NR. (LA01), INDEX (3-1-0), VERMÄSSLER (Stadt Volkach), VERFAHRENTRÄGER (Stadt Volkach), MAßSTAB (1:500), PLANPHASE (VORENTWURF), PLANNR. (Bebauungsplan "Am Escherndorfer Weg 2" mit integrierter Grünordnung), SAUTEL (BBPL), DATUM (20.07.2020), BEARBEITER (M. Wieland), GEZEICHNET (C. Vink), GEFÜHRT (M. Proßler), DATEIPfad (M:_MPJ\2018\18018S\...), STEMPSEL.