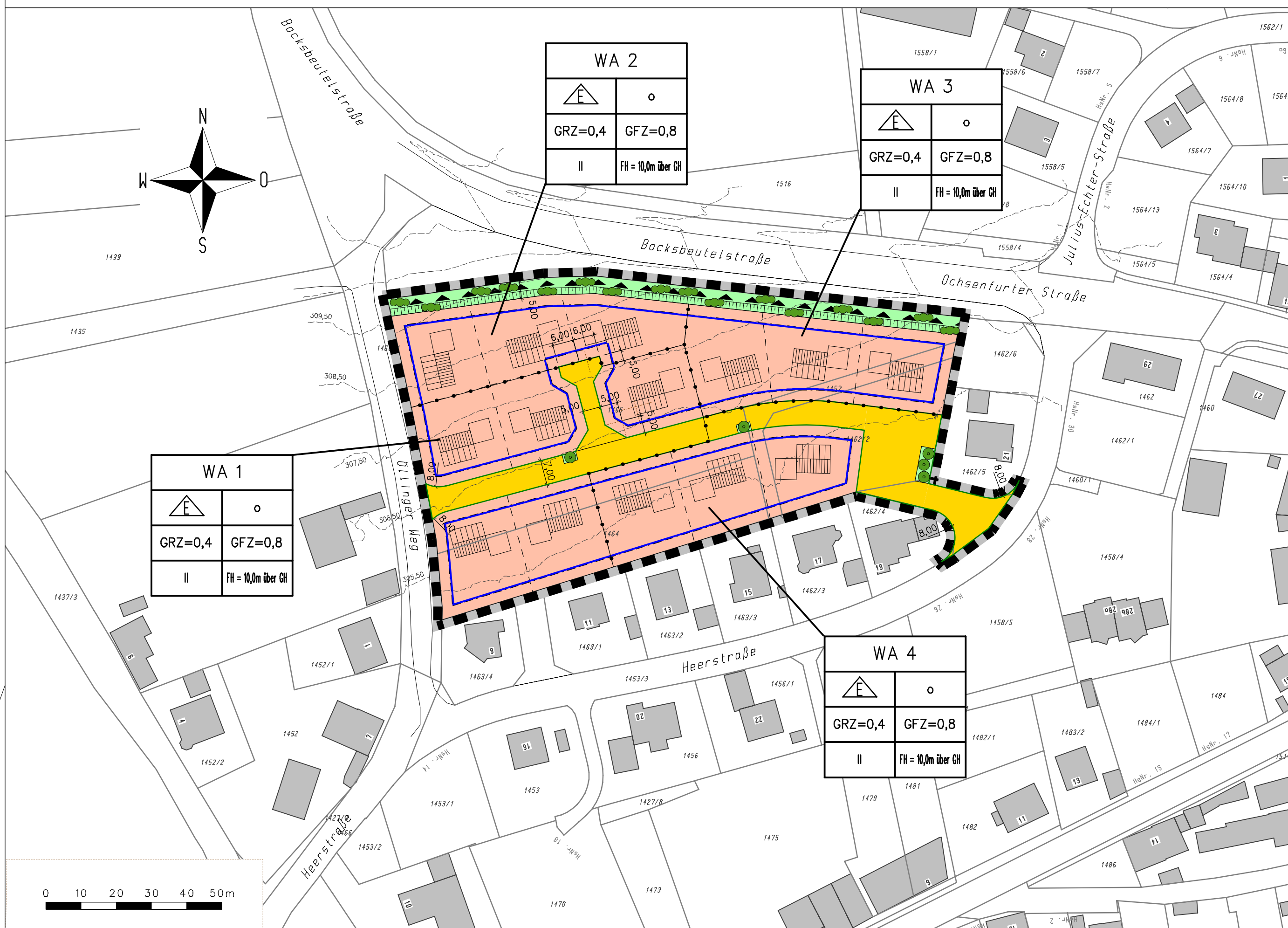


# STADT AUB – BEBAUUNGSPLAN "HEERSTRASSE II"



## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB UND ART. 81 BayBO

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Grünfläche; Fläche für Lärmschutzwand
- Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze
- Lärmschutzwand, absorbierend, Höhe 3,80 m  
Höhenfestlegung gem. Schalltechnischem Gutachten (Bezugshöhe = Geländeneiveau Mittelachse Lärmschutzwand)
- Straßenbegrenzungslinie
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse; hier max. 2 Vollgeschosse zulässig
- GRZ=0,4** Grundflächenzahl; hier 0,4 max. zulässig
- GFZ=0,8** Geschossflächenzahl; hier 0,8 max. zulässig
- Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen, Anzahl und Standorte nicht bindend
- Pflanzgebot für die randliche Eingrünung, Anzahl und Standorte nicht bindend
- FH 10,0m über GÜ** Firsthöhe; hier 10,0 m über Geländepunkt des natürlichen Geländes max. zulässig
- Flächen für Böschung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT**
  - 1.1 Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 sind ausgeschlossen.
  - 1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO 1990 sind auf festgesetzten öffentlichen Grünflächen zulässig.
  - 1.3 Wohnbebauung in den festgesetzten Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 ist zulässig erst nach Erlöschen des Genehmigungsbescheids für den Betrieb des bestehenden benachbarten Steinbruchs, bzw. erst nach dauerhafter Beendigung der mit Genehmigungsbescheid beantragten Arbeiten, oder wenn im regulären Anlagenbetrieb die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung der Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 eingehalten werden.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
Im Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.
  - 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)  
Im Wohngebiet wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.
  - 2.3 Zulässige Grundfläche  
Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO 1990 wird die Fläche des Baugrundstücks als maßgebend festgesetzt.
  - 2.4 Zahl der Vollgeschosse  
Im Wohngebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen festgesetzt.
  - 2.4 Höhe baulicher Anlagen  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Wohngebiet als maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante über dem lotrecht darunter liegenden Geländepunkt des natürlichen Geländes.
- 3 BAUWEISE**
  - 3.1 Festgesetzt ist eine offene Bauweise (o).

- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenze bestimmt. Außerhalb der Baugrenzen sind nur Zisternen, Zufahrten, Zuwegungen, Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Stützkonstruktionen als Einfriedungen zulässig.
- 3.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4 EINFRIEDUNGEN**
  - 4.1 Einfriedungen, auch Stützkonstruktionen als Einfriedungen, sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Ausgenommen sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.
  - 4.2 Maschendrahtzäune sind durch Hecken zu hinterpflanzen.
- 5 VERKEHRSLÄCHEN**
  - 5.1 Festgesetzt werden öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
  - 5.2 Festgesetzt wird die Straßenbegrenzungslinie zur Abgrenzung der Verkehrsflächen.
- 6 VER- UND ENTSORGUNG**
  - 6.1 Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von 12 l je m² versiegelter Fläche, mindestens jedoch von 3 m³, zu errichten. Teilversiegelte Flächen werden im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet. Die Zisterne ist mit einem Überlauf und einer Zwangsentleerung in den öffentlichen Abwasserkanal auszustatten. Die Zwangsentleerung ist nachweisbar auf 1 l/s zu begrenzen.
- 7 AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
  - 7.1 Die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
  - 7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind bis maximal 1,20 m zulässig.
  - 7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Böschungen nicht steiler als 1:2 abzufangen. Stützkonstruktionen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
  - 7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind höhengleich an das natürliche Gelände des Nachbargrundstückes anzuschließen, insofern keine Stützkonstruktion als Einfriedung vorgesehen ist.
- 8 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE**
  - 8.1 Abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GoStellV) muss für Zu- und Abfahrten zwischen Garagen oder Carports und der Straßenbegrenzungslinie eine Länge (Tiefe) von mindestens 5,00 m vorhanden sein.

- 9 IMMISSIONSSCHUTZ**
  - 9.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Hierzu sind festgesetzt:
    - Flächen für Böschungen und eine Lärmschutzwand
  - 9.2 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen. Hierzu sind festgesetzt:
    - In den Obergeschossen (ab 3,00 m über Geländeneiveau an der Gebäudewand) der festgesetzten Wohnbauflächen WA 2 und WA 3 sind Aufenthalts- und Ruheräume auf die der Staatsstraße 2269 schallabgewandten Gebäudeseite (Südseite) zu orientieren.
    - Wird von der o. g. Festsetzung zum passiven Schallschutz abgewichen, ist ein Schallschutznachweis auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) mit der Baugenehmigung einzureichen.
- 10 GRÜNORDNUNG FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND PRIVATE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN**
  - 10.1 Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen
    - Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen ist die Konstruktion der Lärmschutzmaßnahme.
    - Die festgesetzten Grünflächen sind mit einer extensiven, krautreichen Saatgutmischung (Verwendung von autochthonem Saatgut) nach Rezeptur der Veitshöchheimer Bienenweide anzuzüchten.
    - Die festgesetzten Begrüßungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebietes auszuführen. Ausgefallene Gehölze sowie Ansaaten sind durch die Stadt Aub durch entsprechende Nachpflanzungen/ Nachsaaten zu ersetzen.
  - 10.2 Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen
    - Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
    - Die festgesetzten Begrüßungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrüßungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
  - 10.3 Als Mindestqualität für die Baumpflanzungen werden festgesetzt:
    - Laubbaum, Hochstamm, 3xv, STU 16-18 cm (Einzelpflanzung)
    - Laubbaum, Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm (Baum- und Gehölzgruppen)
    - Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

- 11 SCHUTZ VON FAUNA UND FLORA BEI BAUVORBEREITENDEN MAßNAHMEN UND GEHÖLZRODUNGEN**

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde frist- und sachgerecht umzusetzen.

*bauvorbereitende Maßnahmen*

  - 11.1 Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und der Baubetrieb sind auf die geplanten Bau- und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu beschränken.

*bei Gehölzrodungen und Bauferldrümung*
  - 11.2 Gehölzrodungen sowie die Räumung von Vegetationsflächen im Baufeld sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, oder nach fachgutachterlicher Kontrolle mit Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG)

## HINWEISE

### ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzsymbol
- Flurnummer
- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Maßangabe in Meter
- Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN
- Vorgeschlagener Standort für Gebäude

### TEXTLICHE HINWEISE

- 1 RECHTSGRUNDLAGEN**

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist anzuwenden,

  - die Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 zuletzt geändert am 04.05.2017,
  - die Planzeichenverordnung PlanZV 1990 zuletzt geändert am 04.05.2017.
- 2 KATASTERGRUNDLAGE**

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung" mit Stand vom Oktober 2018
- 3 DENKMALSCHUTZ**

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht und die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 4 BODENSCHUTZ**

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und entsprechend seiner Art wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.

Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

Vorzugsweise ist Mutterboden, der nicht im Baugebiet Verwendung findet, an heimische Landwirte zur Bodenverbesserung abzugeben.
- 5 LEITUNGEN**

Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen; Merkblatt DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle)

- 6 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG**

Das Einleiten von Grundwasser in öffentliche Abwasserkanäle ist nicht zulässig.

Offene Entwässerungseinrichtungen wie WC-Anlage, sanitäre Einrichtungen, Bodenabläufe, usw., die unterhalb der Straßenoberkante (Rückstauenebene) liegen, sind nach DIN 1986, Teil 100, Ziffer 13, über Hebeanlagen zu entwässern oder durch geeignete Maßnahmen vor schädlichem Rückstau zu sichern.
- 7 ABFALLETSORGUNG**

An Stichstraßen anliegende Grundstücke müssen Abfallbehältnisse an der nächsten anfahrbaren Straße bereitstellen.
- 8 PFLANZVERWENDUNG, BEPFLANZUNG**

Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich erwünscht.

Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch), z.B. Grenzabstand von Pflanzen nach Art. 47 Abs.1 AGBGB:

Höhe ≤ 2,00 m:	Entfernung, min. 0,50 m
Höhe > 2,00 m:	Entfernung, min. 2,00 m

Auf die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung wie beispielsweise die FLL-Richtlinie "Empfehlung für Baumpflanzungen" oder "FLL-Dachbegrüßungsrichtlinie" in der jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen.

Für die Bepflanzung im gesamten Geltungsbereich wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen, bspw.:

- |                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Feldahorn             | Acer campestre    |
| Kornelkirsche         | Cornus mas        |
| Walnuss               | Juglans regia     |
| Vogelkirsche          | Prunus avium      |
| Wildbirne             | Pyrus communis    |
| Eberesche, Vogelbeere | Sorbus aucuparia  |
| Spielerling           | Sorbus domestica  |
| Elsbeere              | Sorbus torminalis |

- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Roter Hartriegel        | Cornus sanguinea     |
| Haselnuss               | Corylus avellana     |
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna   |
| Pfaffenhütchen          | Euonymus europaeus   |
| Heckenkirsche           | Lonicera xylosteum   |
| Liguster                | Ligustrum vulgare    |
| Schlehe                 | Prunus spinosa       |
| Faulbaum                | Rhamnus frangula     |
| Hundsrose               | Rosa canina          |
| Feldrose                | Rosa arvensis        |
| Bibernellrose           | Rosa pimpinellifolia |
| Weinrose                | Rosa rubiginosa      |
| Gemeiner Schneeball     | Viburnum lantana     |

Für die Baumpflanzungen in öffentlichen Grünflächen wird die Verwendung mittel- und kleinkroniger Laub- oder Obstbaumhochstämme (als Zierformen) empfohlen:

- |                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Feldahorn             | Acer campestre in Sorten          |
| Französischer Ahorn   | Acer monspessulanum               |
| Säulen-Spitzahorn     | Acer platanoides "Columnare"      |
| Rotahorn              | Acer rubrum in Sorten             |
| Rote Roßkastanie      | Aesculus x carnea "Briotti"       |
| Säulen-Hainbuche      | Carpinus betulus "Fastigiata"     |
| Säulen-Hainbuche      | Carpinus betulus "Frans Fontaine" |
| Apfelorn              | Crataegus "Carrierei"             |
| Vogelkirsche          | Prunus avium                      |
| Zierkirsche           | Prunus cerasifera in Sorten       |
| Zierkirschen          | Prunus x Schmittii                |
| Chinesische Wildbirne | Prunus calleryana in Sorten       |
| Gemeine Birne         | Prunus communis in Sorten         |
| Scharlach-Kirsche     | Prunus sargentii in Sorten        |
| Säulen-Eberesche      | Sorbus aucuparia "Fastigiata"     |
| Spielerling           | Sorbus domestica                  |

Obstbaumhochstämme; bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung alter, ortstypischer Sorten.

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Heerstraße II" beschlossen. Der Beschluss wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom ..... in der Fassung vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... unterrichtet (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) und zur Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

### SATZUNGSBESCHLUSS

In seiner Sitzung am ..... hat der Stadtrat die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis genommen bzw. abgewogen und danach in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan "Heerstraße II" vom ..... in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Damit ist der Bebauungsplan "Heerstraße II" in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Aub, .....  
Roman Menth  
Erster Bürgermeister

**Stadt Aub, Kreis Würzburg**  
**Bebauungsplan**  
**"Heerstraße II"**

<b>ENTWURF</b>		<b>Maßstab 1:1000</b>
Giebelstadt, 03.02.2020	geändert / ergänzt: 02.02.2021	
Planfertiger:	in Zusammenarbeit mit:	
 <small>Ingenieur-GmbH für Bauwesen D-97232 Giebelstadt, i PARK Klingholz 16 Tel: 09334 943 300, Fax: 09334 943 301</small>		

