

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Soziale Anlagen": Kindergarten / -krippe; Jugendzentrum; Seniorenrenditeleistung; Tagespflege;
- 1.2 **GRZ 0,8** Grundflächenzahl maximal zulässig 0,8
- 1.3 **GFZ 1,6** Geschossflächenzahl maximal zulässig 1,6
- 1.4 **FH_{max} 12,00 m** maximal zulässige Firsthöhe 12,00 m
- 1.5 **WH_{max} 9,00 m** maximal zulässige Wandhöhe 9,00 m
- 1.6 **II** maximal zwei Vollgeschosse zulässig

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 **Baugrenze**
- 2.2 **a** abweichende Bauweise

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

- 3.1 **private Grünfläche**
- 3.2 **Baumpflanzung mit etwaiger Standortbindung**

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

B Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe und Höheneinstellung der Gebäude Die Wandhöhe darf maximal 9,00 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand. Die Firsthöhe darf maximal 12,00 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes. Bei mehreren Gebäuden ist ein höhenmäßiger Versatz entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände zulässig.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- 2.2 Abstandsflächen Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.
- 2.3 Bauweise Im sonstigen Sondergebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, wobei Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

3 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenwasser Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist zu versickern oder in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem bzw. dem Regenwasserkanal zuzuführen.

4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 4.1 Gebäudegestaltung Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegellender Materialien.
- 4.2 Dachgestaltung
 - 4.2.1 Als Dacharten sind Flachdächer, aber auch Satteldächer, Warmdächer, Zeltedächer und Pultdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 60° zur Wagerechten zulässig. Die zulässige Dachneigung für Garagen sowie sonstige Nebenanlagen beträgt maximal 30°.
 - 4.2.2 Dacheindeckung Zulässig sind matte Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, braun, grau und anthrazit. Vorzugsweise sollten Gründächer mit Dacheindeckungen für einen Aufbau mit intensiver oder extensiver Begrünung entstehen. Der Gründachanteil sollte dabei mindestens 80 % der gesamten Dachfläche ausmachen (Schwammstadtprinzip, Regenrückhaltung, Verdunstung, Regulierung Kleinklima und Förderung der Arten-/Insektenvielfalt). Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegellender Materialien auf Dächern sind unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig.
 - 4.2.3 In die Dachfläche eingelassene Terrassen oder sonstige Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - 4.2.4 Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 32° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, SchlepPGAuben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubentypart zulässig.
- 4.3 Belagswahl auf dem Grundstück Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Oko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt.

C Grünordnerische Festsetzungen

- 1 Maßnahmen innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Blühstreifen:
 - Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten
 - Standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft (autochthon)
 - Lückige Aussaat/Erhalt von Rohbodenstellen
 - Pflege:
 - Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine chemische Unkrautbekämpfung
 - Flächenwechsel frühestens nach 2 Jahren
 - Keine Bewirtschaftungsgänge (inkl. Befahren der Fläche) oder Pflege vom 15.03. bis 15.08. eines Jahres
 - Mulchen der Fläche ist untersagt
- 2 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Begrünung Artenreiche, autochthone Strauchpflanzung gem. Artenliste Sträucher. Mindestqualität für Sträucher: vSt. 100-150. Aufgelockerte 1-2-reihige Pflanzung. Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m einzuhalten. Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- 3 Fassadenbegrünung Boden- oder wandgebundene Begrünung mit mind. 50% heimischen Arten über mind. 2/3 der südlichen Fassadenlänge.
- 4 Dachbegrünung Ansaat einer artenreichen extensiven Dachbegrünung. Pflege: Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- 5 Baumpflanzung Autochthone Baumpflanzung gem. Artenliste Bäume oder Obstgehölze. Mindestqualität Bäume: H 3xv StU16-18 Anzahl und Standort gemäß der Darstellung im Bebauungsplan.

Pflanzangebot

Die erforderlichen baubedingten Ausgleichsflächen sind je nach Bauvorschrift funktionsfähig herzustellen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen.

Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzen besteht u.a. Auswahl:

Bäume:	Feldahorn
Acer campestre	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Hainbuche
Carpinus betulus	Stieleiche
Quercus robur	Traubeneiche
Quercus petraea	
Obstgehölze:	Holz Apfel
Malus sylvestris	Kulturbirne
Pyrus communis	Wildbirne
Pyrus pyrastrer	Gewöhnliche Mehlebeere
Sorbus aria	Hügelmehlebeere
Sorbus collina	Spierling
Sorbus domestica	Würzburger Mehlebeere
Sorbus hercypolitana	Breitblättrige Mehlebeere
Sorbus latifolia	Langblättrige Mehlebeere
Sorbus perlonga	Mädchen Mehlebeere
Sorbus puellarum	Elsbeere
Sorbus torminalis	

Sträucher:	Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Zweigfrüchtiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Gewöhnliche Berberitze
Berberis vulgaris	Europäisches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Hundsrose
Rosa canina	Heckenrose
Rosa corymbifera	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1, Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden. Gebietsseignes Saatgut ist aus der Region 11 Südwestdeutsches Bergland zu beziehen.

D Artenschutz

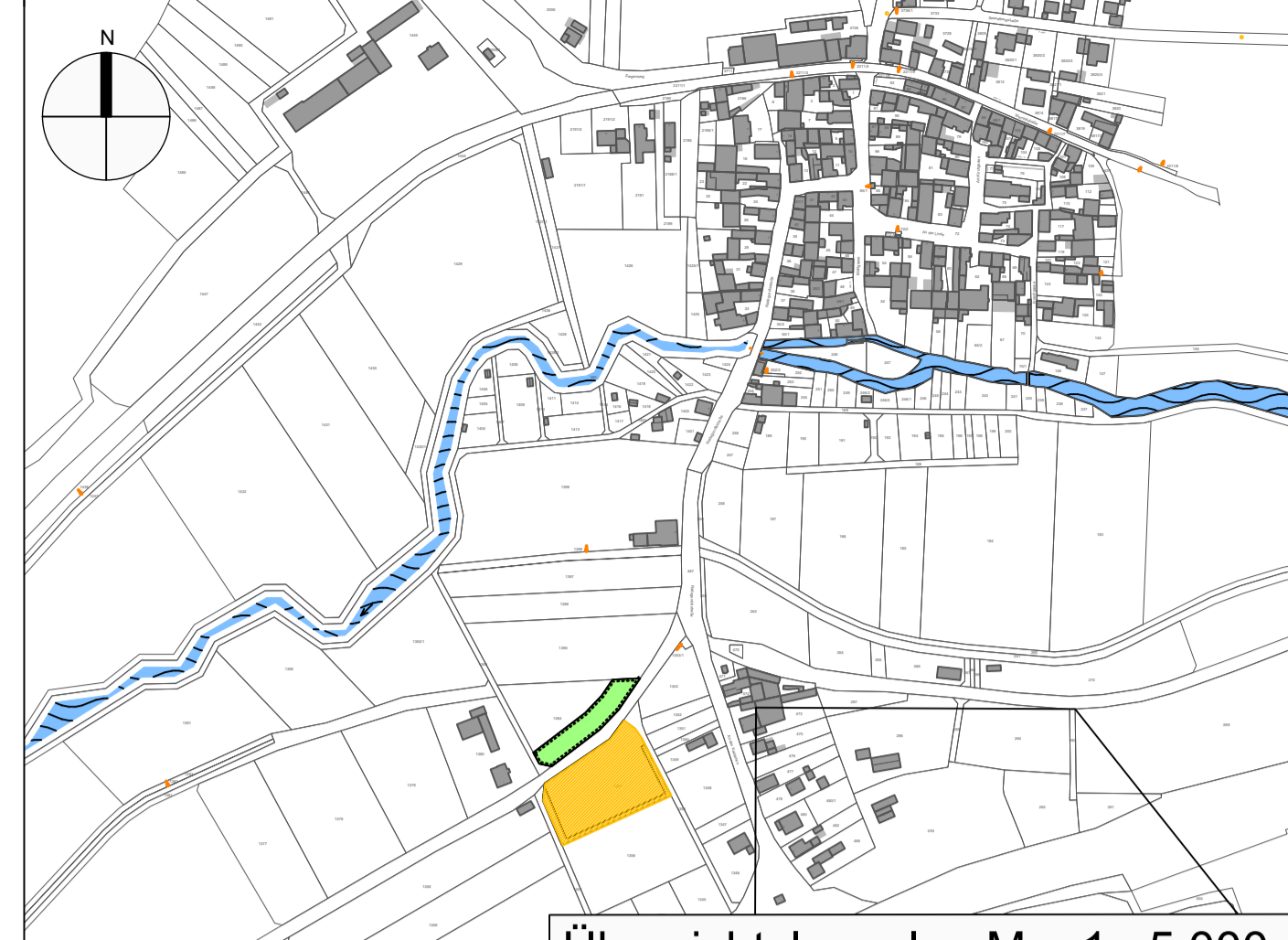
- 1 **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung Baufeldbeschränkung**
 - Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
 - Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
 - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs, anzulegen.
- 1.2 **Schutzmaßnahmen**
 - Festgesetzte Grünflächen sind von baulichen Anlagen und Versiegelung freizuhalten.
- 1.3 **Herstellen von Vegetationsstrukturen im Plangebiet:**
 - Als Begrünung der festgesetzten Grünflächen wird eine Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Grünordnung festgesetzt.
 - Verwendung von standortgerechtem und autochthonem Saatgut sowie extensive Pflege in den Ausgleichsflächen gem. Grünordnung.
- 1.4 **Vermeidungsmaßnahme Vögel:**
 - Die Verwendung spiegellender oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind hiervon ausgenommen.

E Nachrichtliche Übernahme

- 1 **Umgrünung vom Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Wern (BayernAtlas Plus März 2023)**
- 2 **Flächen die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal D-6-6025-0038)**
- 3 **Vorbehaltsgebiet Bodenschätze (BayernAtlas-Plus 03/2023 Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze)**
- 4 **Anzeigepflichtig** Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archaische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)
- 5 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden kann, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Bei den Verwertungsmöglichkeiten für darüber hinaus anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materialien Anforderungen (z. B. § 12 Bundesbodenschutzverordnung, Verfüllleitfaden, LAGA M 20 sowie DepV) zu beachten.
- 6 Die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Arnstein ist einzuhalten.

F Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 Flurstücknummer
- 3 bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 4 Höhenschichtlinie (BayernAtlas-Plus 03/2023 Digitale Höhenlinienkarte)
- 5 Biotopkartierte Flächen (BayernAtlas-Plus 03/2023 Biotopkartierung Flachland)
- 6 Wasserfläche der Wern
- 7 Wasserführender Graben
- 8 Nutzungsschablone
- 9 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückensützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
- 10 Hang- und Schichtenwasser Das Einleiten von evtl. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in die Versickerungsanlagen, abzuleiten.
- 11 Schutz vor Hangwasser Bauwerköffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- 12 Landwirtschaftliche Immissionen Angrenzend an die westlichen Wohnbauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.
- 13 Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
- 14 Sämtliche Normen und sonstige Regelwerke, auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen wird, liegen öffentlich aus und können bei der Gemeinde eingesehen werden.
- 15 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.



Übersichtslageplan M = 1 : 5.000

Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat Arnstein hat in der Sitzung vom 12.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Soziale Anlagen Müdesheim" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "SO Soziale Anlagen Müdesheim" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - 6. Die Stadt Arnstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzungsbeschluss.
- Stadt Arnstein, den (Siegel)
.....
Sauer, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Stadt Arnstein, den (Siegel)
.....
Sauer, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Arnstein 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Stadt Arnstein, den (Siegel)
.....
Sauer, 1. Bürgermeister

Stadt: Arnstein
Ortsteil: Müdesheim
Kreis: Main - Spessart

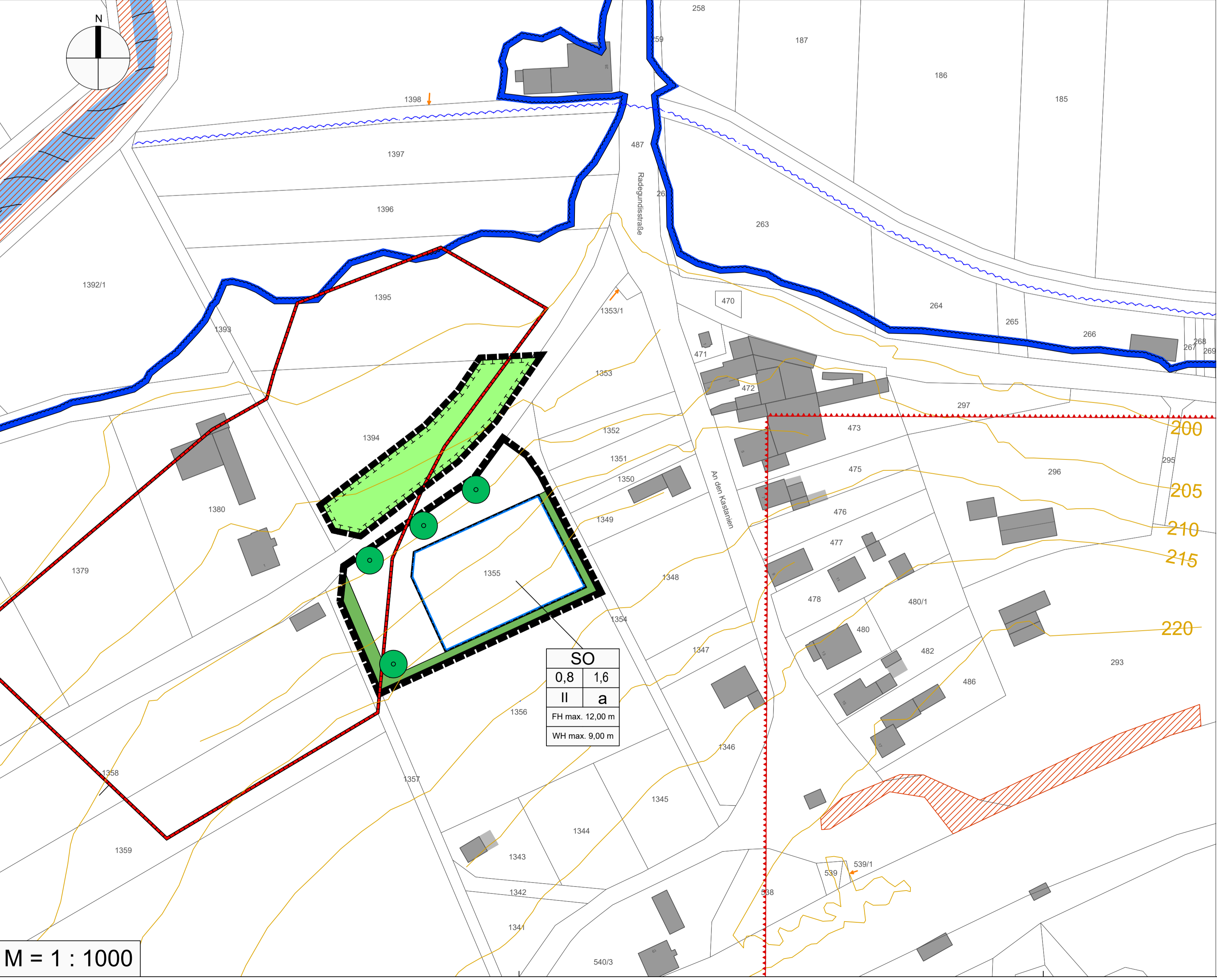


Bebauungsplan "SO Soziale Anlagen Müdesheim" mit integriertem Grünordnungsplan

VORENTWURF

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner
AKTOR INGENIEUR GmbH
Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.r-aktor.de | Mail info@r-aktor.de

Bearbeitung: Roppel
Prüfung: Röser
Prj.-Nr. Arn22-0003
Datum: 01.03.2023
12.12.2023



M = 1 : 1000