

# Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Inkrafttreten am 02.06.2006

## Gemeinde Rödelsee

Landkreis Kitzingen

Bebauungsplan "Am Spiess Ost", M 1: 1.000, in der Fassung vom 22.01.2004

Ausarbeitung des einfachen Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluß vom ... 25.09.2003 ... Der Aufstellungsbeschluß wurde am ... 27.10.2003 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Rödelsee, ... 16.02.2004 ...

(Bürgermeister Klein) .....

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... 10.11.2003 ... hat am ... 14.11.2003 ... stattgefunden.

Gemeinde Rödelsee, ... 16.02.2004 ...

(Bürgermeister Klein) .....

Der Gemeinderat Rödelsee hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom ... 10.11.2003 ... in der Sitzung vom ... 17.11.2003 ... genehmigt.

Gemeinde Rödelsee, ... 16.02.2004 ...

(Bürgermeister Klein) .....

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom ... 10.11.2003 ... hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 26.11.2003 ... bis ... 29.12.2003 ... öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rödelsee, ... 16.02.2004 ...

(Bürgermeister Klein) .....

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom ... 10.11.2003 ... hat gem. § 4 BauGB in der Zeit vom ... 26.11.2003 ... bis ... 29.12.2003 ... stattgefunden.

Gemeinde Rödelsee, ... 16.02.2004 ...

(Bürgermeister Klein) .....

Der Gemeinderat Rödelsee hat den Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom ... 22.01.2004 ... gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom ... 26.01.2004 ... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rödelsee, ... 16.02.2004 ...

(Bürgermeister Klein) .....

Die Genehmigung des Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom ... 22.01.2004 ... wurde mit Bescheid vom ... 10.03.2004 ... Az. 610/10.2. ... durch das LRA Kitzingen erteilt.

Kitzingen, .....

.....

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Begründung erfolgte am ... 01.04.2004 ... gem. § 10 Abs. 3 BauGB in ortsüblicher Weise.

Auf die Rechtsfolgen gem. § 44 Abs. 5 und § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Rödelsee, ... 02.04.2004 ...

(Bürgermeister Klein) .....

Ausarbeitung des einfachen Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluß vom ... 25.09.2003 ...

Würzburg, ... 22.01.2004 ...



WALTHERSTRASSE 9  
97074 WÜRZBURG

Telefon 0931/7946-0  
Fax 0931/7946-110  
E-Mail info@bauing.de

# 1. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan "Spiess - Ost", in Rödelsee

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.01.1990
- Die Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgelegt:

## 1 Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 Bay.BO

### 1.1 Geltungsbereich

Für das Baugebiet "Spiess - Ost" in Rödelsee gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1: 1.000, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bildet.

### 1.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der planerischen Darstellung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend §1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,30 und eine Geschosflächenzahl von 0,60 festgesetzt.

### 1.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist.

### 1.5 Bauweise

Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 1 + 2 BauNVO wie folgt festgelegt:

- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

### 1.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den vorgegebenen Baufenstern durch die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend festgelegt. Nebenfirste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig.

### 1.7 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

Die Höhenlage und die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf in den gekennzeichneten Grundstücken zw. Straßenniveau bis max. 0,50 m unter Straßenniveau, in den anderen Gebieten max. 1,00 m über Straßenniveau - gemessen in Grundstücksmitte -, differieren.

Falls es bei einem Grundstück nicht möglich sein sollte das Oberflächenwasser in die Wassergräben zu leiten, kann im baurechtlichen Verfahren eine Ausnahme für die Erdgeschoßfußbodenhöhe zugelassen werden.

Die max. Traufhöhe wird mit 5,00 m, gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgelegt. Die Firsthöhe darf max. 10,50 m, gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und Dachfirst, betragen.

### 1.8 Flächen für Aufschüttungen; § 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

#### 1.8.1 Ausbildung der Geländemodellierung

Die aus Lärmschutzgründen erforderliche Geländemodellierung an der Staatsstraße wird als asymmetrische, etwa 1,50 m über Gelände hohe Aufschüttung mit Böschungsneigung von 1:2

punkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgelegt. Die Firsthöhe darf max. 10,50 m, gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und Dachfirst, betragen.

## **1.8 Flächen für Aufschüttungen; § 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB**

### **1.8.1 Ausbildung der Geländemodellierung**

Die aus Lärmschutzgründen erforderliche Geländemodellierung an der Staatsstraße wird als asymmetrische, etwa 1,50 m über Gelände hohe Aufschüttung mit Böschungsneigung von 1:2 (straßenseitig) bzw. 1:10 ausgeführt.

Bei der Ausformung ist auf die Herstellung scharfer Kanten zu verzichten, der 2 m breite Kronenbereich ist abgerundet als Kuppe auszubilden. Die Geländemodellierung darf dabei im Kronenbereich weder durchbrochen noch reduziert werden.

### **1.8.2 Schallschutz**

Entlang der Staatsstraße sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss nur auf der schallabgewandten Seite zulässig. Ausnahme: entsprechende Schallschutzfenster.

## **1.9 Entwässerung des Baugebietes**

### **1.9.1 Entwässerungssystem**

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

### **1.9.2 Entwässerung der Kellergeschosse**

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse nicht vorhanden, sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe, Hebeanlage usw.) vorzusehen.

### **1.9.3 Ableitung von Oberflächenwasser**

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Dachflächenwasser und sonstiges Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Vorzugsweise ist das Regenwasser über die bewachsene Bodenzone zu versickern oder als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Hierzu wird empfohlen, auf dem Grundstück eine Zisterne von mind. 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu errichten.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist den entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden privaten Rasenmulden zuzuführen.

Über diese Rasenmulden wird das Oberflächenwasser den Regenrückhaltebecken zugeführt.

Von dort wird das Regenwasser gedrosselt dem Vorfluter zugeführt. Die privaten Rasenmulden sind durch den Grundstückseigentümer regelmäßig zu mähen, von Abflusshindernissen frei zu halten und insgesamt so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.

### **1.9.4 Leitungsrecht/Grabenrecht**

Leitungsrecht/Grabenrecht besteht zugunsten der Gemeinde Rödelsee zur Ableitung von Oberflächenwasser Rasenmulden sind mit Ihren Böschungen auf den Grundstücken zu dulden.

### **1.9.5 Drainagewasser**

Drainagewasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Das anfallende Drainagewasser ist vorzugsweise auf dem privaten Grundstück mittels Sickerpackungen zu versickern.

## **1.10 Flächen für Garagen, Carports und Stellflächen**

### **1.10.1 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, wie Stellplätze**

Die gemeinschaftlich genutzten Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Porenpflaster) zu befestigen, sofern nicht andere Bestimmungen eine stärkere Versiegelung erforderlich machen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu versickern oder den privaten Rasenmulden entlang der Grundstücksgrenze zuzuführen.

### **1.10.2 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Straßenseite ist von den Garagen ein Mindestabstand von 5,00 m zur Mulde bzw. 6 m zur Straßengrenzungslinie einzuhalten.

Je Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf privaten Grund nachzuweisen. Stellplätze und

Überschüssiges Niederschlagswasser ist den entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden privaten Rasenmulden zuzuführen.

Über diese Rasenmulden wird das Oberflächenwasser den Regenrückhaltebecken zugeführt.

Von dort wird das Regenwasser gedrosselt dem Vorfluter zugeführt. Die privaten Rasenmulden sind durch den Grundstückseigentümer regelmäßig zu mähen, von Abflusshindernissen frei zu halten und insgesamt so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.

#### 1.9.4 Leitungsrecht/Grabenrecht

Leitungsrecht/Grabenrecht besteht zugunsten der Gemeinde Rödelsee zur Ableitung von Oberflächenwasser Rasenmulden sind mit Ihren Böschungen auf den Grundstücken zu dulden.

#### 1.9.5 Drainagewasser

Drainagewasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Das anfallende Drainagewasser ist vorzugsweise auf dem privaten Grundstück mittels Sickerpackungen zu versickern.

#### 1.10 Flächen für Garagen, Carports und Stellflächen

##### 1.10.1 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, wie Stellplätze

Die gemeinschaftlich genutzten Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Porenpflaster) zu befestigen, sofern nicht andere Bestimmungen eine stärkere Versiegelung erforderlich machen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu versickern oder den privaten Rasenmulden entlang der Grundstücksgrenze zuzuführen.

##### 1.10.2 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Straßenseite ist von den Garagen ein Mindestabstand von 5,00 m zur Mulde bzw. 6 m zur Straßengrenzungslinie einzuhalten.

Je Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf privaten Grund nachzuweisen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Porenpflaster) zu befestigen.

Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu versickern oder den privaten Rasenmulden entlang der Wohnstrasse zuzuführen.

#### 1.11 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken angelegt werden, sind dort zu dulden.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden, ebenso die Fundamente der Straßenbeleuchtung.

#### 1.12 Dächer:

##### 1.12.1 Im Plangebiet sind für Haupt- und Nebengebäude folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer, auch versetzt, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer:  
Dachneigung 32° - 55 °

- Pultdächer  
Dachneigung 25° - 30°

Siehe  
Änderung   
Anhang

### 1.12.2 Dächer von Garagen

Siehe Änderung! Anhang

Garagen sind mit geneigtem Dach entsprechend dem Hauptgebäude oder mit Flachdach auszuführen.

### 1.12.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Länge der Dachgauben darf max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite betragen (Außenmaß);
- von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten;
- der First der Giebelgauben oder der oberste Anschluss von Schleppegauben an das Hauptdach muss mind. 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

Dacheinschnitte müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50 m und von der Traufe 0,80 m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### 1.12.4 Dachdeckung

Siehe Änderung! Anhang

Die Dachflächen sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen in naturrotem Farbton zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

### 1.12.5 Dächer von Versorgungseinrichtungen

Für Dächer von Versorgungseinrichtungen sind Dachneigungen  $< 32^\circ$  bzw. Flachdächer zulässig.

### 1.13 Fassadengestaltung

Für die Farbgestaltung sind gedeckte Farbtöne, d. h. keine reinen weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle, fernwirkende Farben sind unzulässig.

### 1.14 Plätze für Abfallbehälter

Die Standplätze für Abfall-/Müllbehälter müssen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sowie gegen dem unmittelbar angrenzenden Grundstück durch Bepflanzung abgeschirmt werden. Damit eine ordnungsgemäße Abholung des anfallenden Hausmülls gewährleistet ist, haben die Bewohner der Grundstücke ihre Mülleimer am Leerungstag an den Straßen bereitzustellen.

### 1.15 Hinweise

#### 1.15.1 Denkmalschutz

Alle auftretenden Funde von Bodentalertümern sind unverzüglich nach ihrem Auffinden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen - Bayer. Denkmalschutzgesetz, vom 25.06.1973 Art. 5 beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden und nach Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

#### 1.15.2 Umgebung des Baugebietes

Das Baugebiet "Spiess Ost" grenzt im Norden, Westen und Osten an intensiv genutzte Ackerflächen an. Westlich des Baugebietes liegt ein Weinbaubetrieb.

## 2. Grünordnungsplan

Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB und Art. 91 BayBO

### A. Festsetzungen für die öffentlichen Grundstücksflächen

#### 1. Öffentliche Grünflächen, §9(1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen dienen zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind sie ausschließlich mit heimischen Laubbaum-Hochstämmen, hochstämmigen Obstbäumen regional typischer Sorten und standortheimischen Hecken gemäß Artenliste zu bepflanzen.

In begründeten Einzelfällen ist ein Abweichen von den eingezeichneten Pflanzstandorten möglich. Die nicht bepflanzten Grünflächen sowie die Grünstreifen entlang der im Nordwesten und Süden angrenzenden Gehölzstrukturen, sind als artenreiches Extensivgrünland anzusäen und extensiv durch Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist jeweils von den Flächen zu entfernen.

...menschlichen Festsetzungen sind sie ausschließlich mit heimischen Laubbaum-Hochstämmen, hochstämmigen Obstbäumen regional typischer Sorten und standortheimischen Hecken gemäß Artenliste zu bepflanzen. In begründeten Einzelfällen ist ein Abweichen von den eingezeichneten Pflanzstandorten möglich. Die nicht bepflanzten Grünflächen sowie die Grünstreifen entlang der im Nordwesten und Süden angrenzenden Gehölzstrukturen, sind als artenreiches Extensivgrünland anzusäen und extensiv durch Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist jeweils von den Flächen zu entfernen.

Auf der zentral gelegenen dreiecksförmigen Grünfläche wird ein Kinderspielplatz als kombinierter Sand- und Geräte-Spielplatz angelegt. Aus hygienischen Gründen erforderliche Einfriedungen sind ggf. durch Pflanzung einer Formschnitthecke gemäß Artenliste zu begrünen.

Die Fußwege im Bereich öffentlicher Grünflächen werden in der Regel wasserdurchlässig befestigt (z.B. wassergebundene Decke). Lediglich die Anbindung zum Alfort im Südwesten wird wegen der starken Frequentierung als Schwarzdecke ausgeführt.

Die naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken dient zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die Erdbecken sind durch Pflanzung einzelner hochstämmiger Eschen als Feuchtstandort zu markieren. Die oberen Uferböschungen sind abschnittsweise mit standortheimischen Hecken, auf ausreichend durchfeuchteten Standorten auch mit Feuchtgehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Unbepflanzte Uferböschungen sind der Sukzession zu überlassen und durch gelegentliche abschnittsweise Mahd zu pflegen.

Der Kronenbereich der aus Lärmschutzgründen erforderlichen Geländemodellierung sowie die straßenseitige Böschung werden zum Zwecke der Ortsrandeingrünung nach Oberbodenandeckung und Bodenvorbereitung gemäß DIN 18915 mit standortgerechten Sträuchern und Heistern gemäß Artenliste bepflanzt. Im unteren Böschungsbereich sollen dabei abschnittsweise Sukzessionsbereiche belassen werden.

## 2. Pflanz- und Erhaltungsbindungen für öffentliche Verkehrsflächen, §9(1) Nr. 25 BauGB

Die im Zuge der Ausbaumaßnahmen an der Wiesenbronner Straße betroffenen Straßenrandflächen werden nach ihrer Fertigstellung mit einem standortangepassten Landschaftsrasen angesät und extensiv gepflegt. Nicht erosionsgefährdete Einschnittsböschungen werden der Sukzession überlassen.

Die im Hohlwegseinschnitt auf den Böschungen stockenden Schlehenhecken, sowie die im Norden randlich der Straße stockenden einzelnen Zwetschgenbäume, sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Auch die an der nordwestlichen Straßenseite stehende Trockenmauer ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die nicht zu erhaltenen Teile sind neben den neuen Fahrbahnrändern wieder herzustellen.

## B. Festsetzungen für die privaten Grundstücksflächen

### 1. Vorgartenbereich mit Pflanzbindung

Zur Einfassung und Gestaltung des Straßenraumes und zur Aufwertung des Wohnumfeldes sind die Vorgartenbereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze jeweils überwiegend gärtnerisch (Gehölzpflanzung, Rasenflächen, Zier- oder Nutzgarten) zu gestalten.

Im Vorgartenbereich bzw. auf der straßenabgewandten Seite der Straßenmulde sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen je Baugrundstück 1 bis 2 Laubbaum-Hochstämme 1. oder 2. Ordnung bzw. Obstbaum-Hochstämme gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind variabel und erfolgen unter Berücksichtigung der gewählten Positionen des Wohnhauses und der Grundstückszufahrt. Die nachbarrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Bäume, welche über 2 m groß werden, sind in einem Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

### 2. Einfriedungen mit Pflanzbindungen

Alle Einfriedungen müssen in halbtransparente Art hergestellt werden und dürfen nicht als geschlossene Wand wirken. Empfohlen werden insbesondere freiwachsende Laubstrauch-Hecken und Formschnitthecken gemäß Artenliste sowie Holzzäune. Nadelholz- und insbesondere Thujen-Hecken sind als Einfriedung unzulässig. Maschendraht- und Metallgitterzäune sind durch Hinterpflanzung zu begrünen.

Die Grundstücksgrenzen an der äußeren Grenze des Baugebietes sind zur Ortsrandeingrünung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mit freiwachsenden Laubstrauch-Hecken oder Formschnitthecken gemäß Artenliste zu bepflanzen. Einfriedungen dürfen im Vorgartenbereich eine Höhe von max. 1,20 m, ansonsten mit Ausnahme freiwachsender Hecken eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

Die im Zuge der Ausbaumaßnahmen an der Wiesenbronner Straße betroffenen Straßenrandflächen werden nach ihrer Fertigstellung mit einem standortangepassten Landschaftsrasen angesät und extensiv gepflegt. Nicht erosionsgefährdete Einschnittsböschungen werden der Sukzession überlassen.

Die im Hohlwegeseinschnitt auf den Böschungen stockenden Schlehenhecken, sowie die im Norden randlich der Straße stockenden einzelnen Zwetschgenbäume, sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Auch die an der nordwestlichen Straßenseite stehende Trockenmauer ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die nicht zu erhaltenden Teile sind neben den neuen Fahrbahnrändern wieder herzustellen.

## B. Festsetzungen für die privaten Grundstücksflächen

### 1. Vorgartenbereich mit Pflanzbindung

Zur Einfassung und Gestaltung des Straßenraumes und zur Aufwertung des Wohnumfeldes sind die Vorgartenbereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze jeweils überwiegend gärtnerisch (Gehölzpflanzung, Rasenflächen, Zier- oder Nutzgarten) zu gestalten.

Im Vorgartenbereich bzw. auf der straßenabgewandten Seite der Straßenmulde sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen je Baugrundstück 1 bis 2 Laubbaum-Hochstämme 1. oder 2. Ordnung bzw. Obstbaum-Hochstämme gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind variabel und erfolgen unter Berücksichtigung der gewählten Positionen des Wohnhauses und der Grundstückszufahrt. Die nachbarrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Bäume, welche über 2 m groß werden, sind in einem Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

### 2. Einfriedungen mit Pflanzbindungen

Alle Einfriedungen müssen in halbtransparente Art hergestellt werden und dürfen nicht als geschlossene Wand wirken. Empfohlen werden insbesondere freiwachsende Laubstrauch-Hecken und Formschnitthecken gemäß Artenliste sowie Holzzäune. Nadelholz- und insbesondere Thuja-Hecken sind als Einfriedung unzulässig. Maschendraht- und Metallgitterzäune sind durch Hinterpflanzung zu begrünen.

Die Grundstücksgrenzen an der äußeren Grenze des Baugebietes sind zur Ortsrandeingrünung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mit freiwachsenden Laubstrauch-Hecken oder Formschnitthecken gemäß Artenliste zu bepflanzen. Einfriedungen dürfen im Vorgartenbereich eine Höhe von max. 1,20 m, ansonsten mit Ausnahme freiwachsender Hecken eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

Entlang der Rasenmulden sind Einfriedungen nur auf der hauszugewandten Seite zulässig.

### 3. Geländemodellierung mit Pflanz- und Erhaltungsbindung

Die im Rahmen der Erschließung vorgenommenen Gehölzpflanzungen im Kuppenbereich der Geländemodellierung sind als Ortsrandeingrünung von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Geländemodellierung darf im Kronenbereich weder durchbrochen noch reduziert werden.

Die südexponierte, flache Böschung der Geländemodellierung im Bereich der privaten Baugrundstücke wird ohne Andeckung von Oberboden als Rohbodenstandort belassen und kann individuell gestaltet werden. Auf dem wärmebegünstigten Standort wird insbesondere die Anlage von mageren Kräuterwiesen, Steingärten oder Obstpflanzungen empfohlen.

Stützmauern zur Böschungsgliederung sind ausschließlich als Trockenmauern auszuführen.

### 4. Sicherung des Oberbodens

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 gesondert von allen Bodenbewegungen abzutragen und abseits vom Baubetrieb zu lagern. Dabei darf er nicht befahren werden.

Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

## C. Artenliste heimischer Gehölze für die festgesetzte Mindestbepflanzung

Großbäume/ Bäume 1. Ordnung (Pflanzung als Hochstamm):

Gehölzart	Deutsche Bezeichnung	Gehölzart	Deutsche Bezeichnung
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche		

Mittelgroße Bäume / Bäume 2. Ordnung (Pflanzung als Hochstamm):

Gehölzart	Deutsche Bezeichnung	Gehölzart	Deutsche Bezeichnung
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		

Hochstämmige Obstbäume in regional typischen Sorten:

Apfel, Birne, Süßkirsche, Walnuß

Formschnitthecken als rückwärtige Grundstückseinfriedung:

Gehölzart	Deutsche Bezeichnung	Gehölzart	Deutsche Bezeichnung
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Sträucher und Heister (Bepflanzung der Geländemodellierung / freiwachsende Hecken):

Gehölzart	Deutsche Bezeichnung	Gehölzart	Deutsche Bezeichnung
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Rosa diverse spec.</i>	Wildrosen
<i>Coryllus avellana</i>	Hasel	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel		
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge		

Feuchtgehölze für Uferböschungen der Rückhalteteiche:

Gehölzart	Deutsche Bezeichnung		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Ele		

# LEGENDE

Planzeichenerklärung gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)

## A. Festsetzungen nach § 9(1) BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

### 2. Mass der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Bauform
Dachform	Dachneigung

Nutzungsschablone

EGFH in Bezug auf Straßenniveau in Mitte Grundstück

GRZ 0,30  
GFZ 0,60

Grundflächenzahl, max. 0,30 zulässig  
Geschoßflächenzahl, max. 0,60 zulässig



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig

O

offene Bauweise

SD

Satteldach, auch versetztes Satteldach

WD

Walmdach

PD

Pulldach

EG + DG

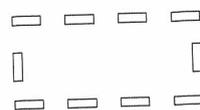
nur Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoss zulässig

*Siehe Änderung !*  
Anhang u. auf Plan

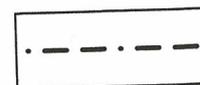
### 3. Begrenzungslinien



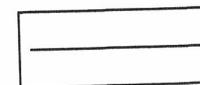
Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes



angrenzende Bebauungsplangebiete



Baugrenzen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen



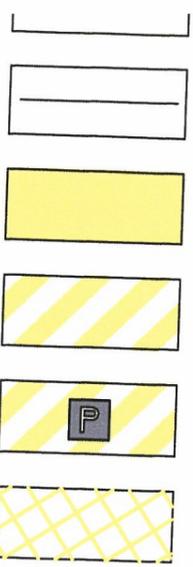
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
straßenbegleitender Fußweg

4271500

00

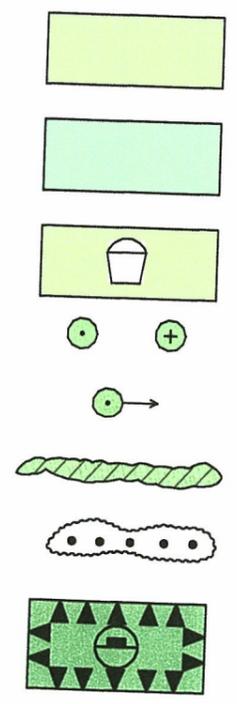
00

00



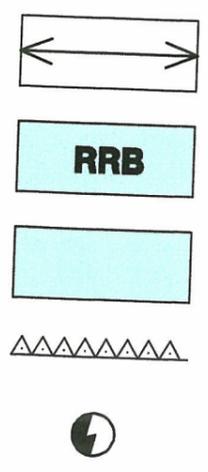
Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 straßenbegleitender Fußweg  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 öffentliche Parkplätze  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 selbstständig geführter Fußweg

#### 4. Grünordnungsplanung



öffentliche Grünfläche  
 private Grünfläche  
 Spielplatz  
 Einzelbaumpflanzung (Laubbaum / Obstbaum)  
 Baumpflanzung, Standort variabel  
 Pflanzung von Hecken und Sträuchern  
 Erhaltung Hecken und Sträucher  
 Geländemodellierung als Erdwall  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4,  
 § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

#### 5. sonstige Planzeichen



Hauptgebäude Firstausrichtung  
 Regenrückhaltebecken  
 Entwässerungsmulden  
 Anbauverbotszone,  
 20 m Abstand zum Fahrbahnrand der Staatsstraße  
 Elektrizitätswerk

#### 6. Hinweise durch Planzeichen



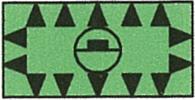
vorh. Grenzen



Pflanzung von Hecken und Sträuchern

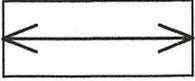


Erhaltung Hecken und Sträucher



Geländemodellierung als Erdwall  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

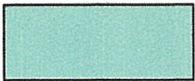
### 5. sonstige Planzeichen



Hauptgebäude Firstausrichtung



Regenrückhaltebecken



Entwässerungsmulden

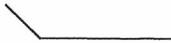


Anbauverbotszone,  
20 m Abstand zum Fahrbahnrand der Staatsstraße



Elektrizitätswerk

### 6. Hinweise durch Planzeichen



vorh. Grenzen



geplante vorläufige Grundstücksgrenzen



bestehende Gebäude

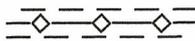


Höhenschichtlinien im örtlichen System  
mit Höhenangaben

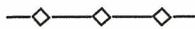
736/1

Flurnummer

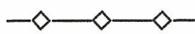
### 7. Nachrichtliche Übernahme



Fernwasserleitung mit beidseitigem Schutzbereich von 3.00 m



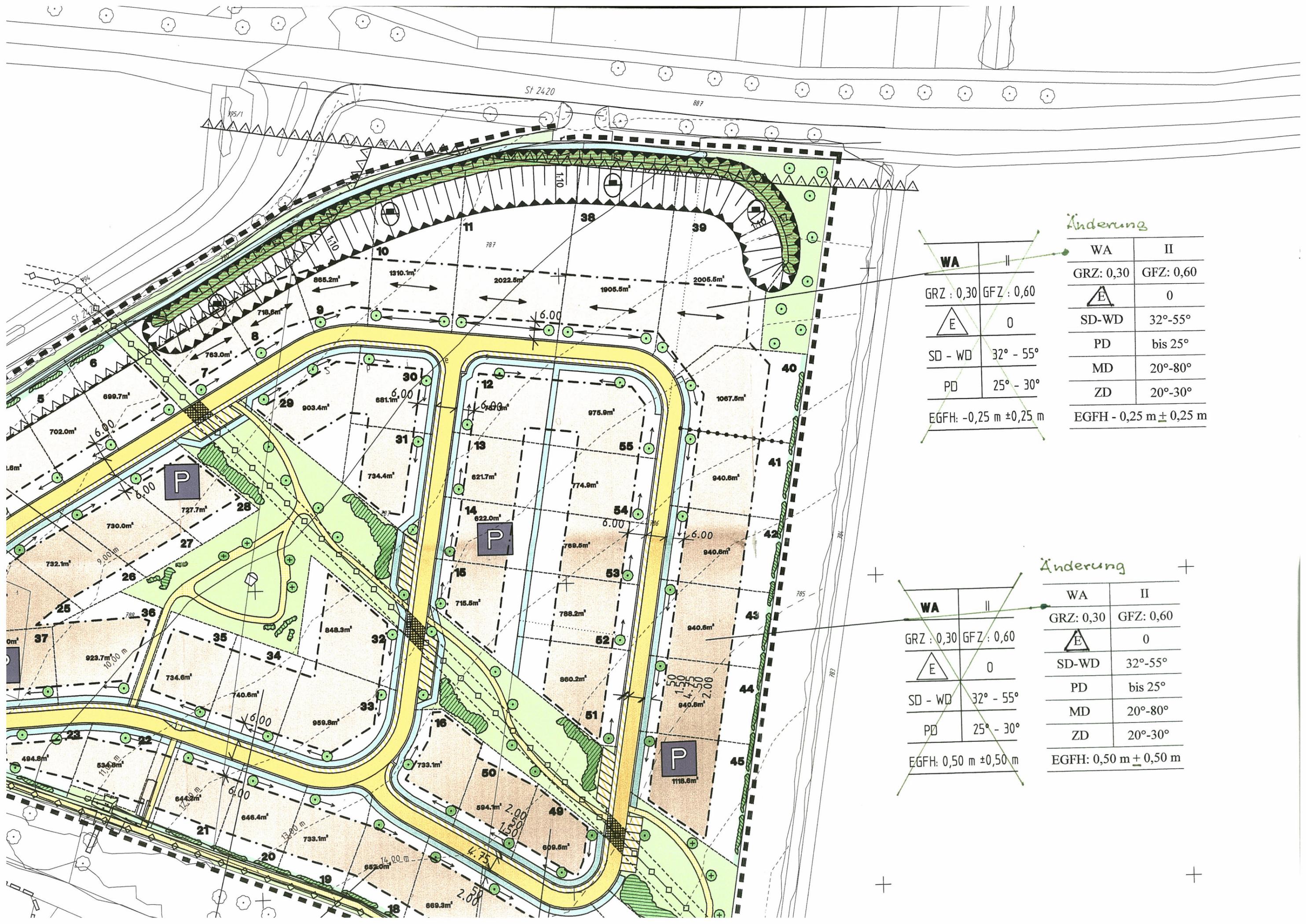
Abwasserkanal



Wasserversorgungsleitung

### 8. sonstige Hinweise

Die Flächen im Norden, Westen und im Osten werden landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten des Baugebietes ist ein Weinbaubetrieb ansässig.



Änderung

<del>WA</del>	<del>II</del>
<del>GRZ : 0,30</del>	<del>GFZ : 0,60</del>
<del><math>\triangle E</math></del>	<del>0</del>
<del>SD - WD</del>	<del>32° - 55°</del>
<del>PD</del>	<del>25° - 30°</del>
<del>EGFH: -0,25 m ± 0,25 m</del>	

WA	II
GRZ: 0,30	GFZ: 0,60
$\triangle E$	0
SD-WD	32°-55°
PD	bis 25°
MD	20°-80°
ZD	20°-30°
EGFH - 0,25 m ± 0,25 m	

Änderung

<del>WA</del>	<del>II</del>
<del>GRZ : 0,30</del>	<del>GFZ : 0,60</del>
<del><math>\triangle E</math></del>	<del>0</del>
<del>SD - WD</del>	<del>32° - 55°</del>
<del>PD</del>	<del>25° - 30°</del>
<del>EGFH: 0,50 m ± 0,50 m</del>	

WA	II
GRZ: 0,30	GFZ: 0,60
$\triangle E$	0
SD-WD	32°-55°
PD	bis 25°
MD	20°-80°
ZD	20°-30°
EGFH: 0,50 m ± 0,50 m	



### Änderung

WA	II
GRZ: 0,30	GFZ: 0,60
	0
SD-WD	32°-55°
PD	bis 25°
MD	20°-80°
ZD	20°-30°
EGFH: 0,50 m ± 0,50 m	

<del>WA</del>	<del>II</del>
<del>GRZ : 0,30</del>	<del>GFZ : 0,60</del>
<del></del>	<del>0</del>
<del>SD - WD</del>	<del>32° - 55°</del>
<del>PD</del>	<del>25° - 30°</del>
<del>EGFH: 0,50 m ± 0,50 m</del>	

bestehende  
Trockenmauer  
anpassen

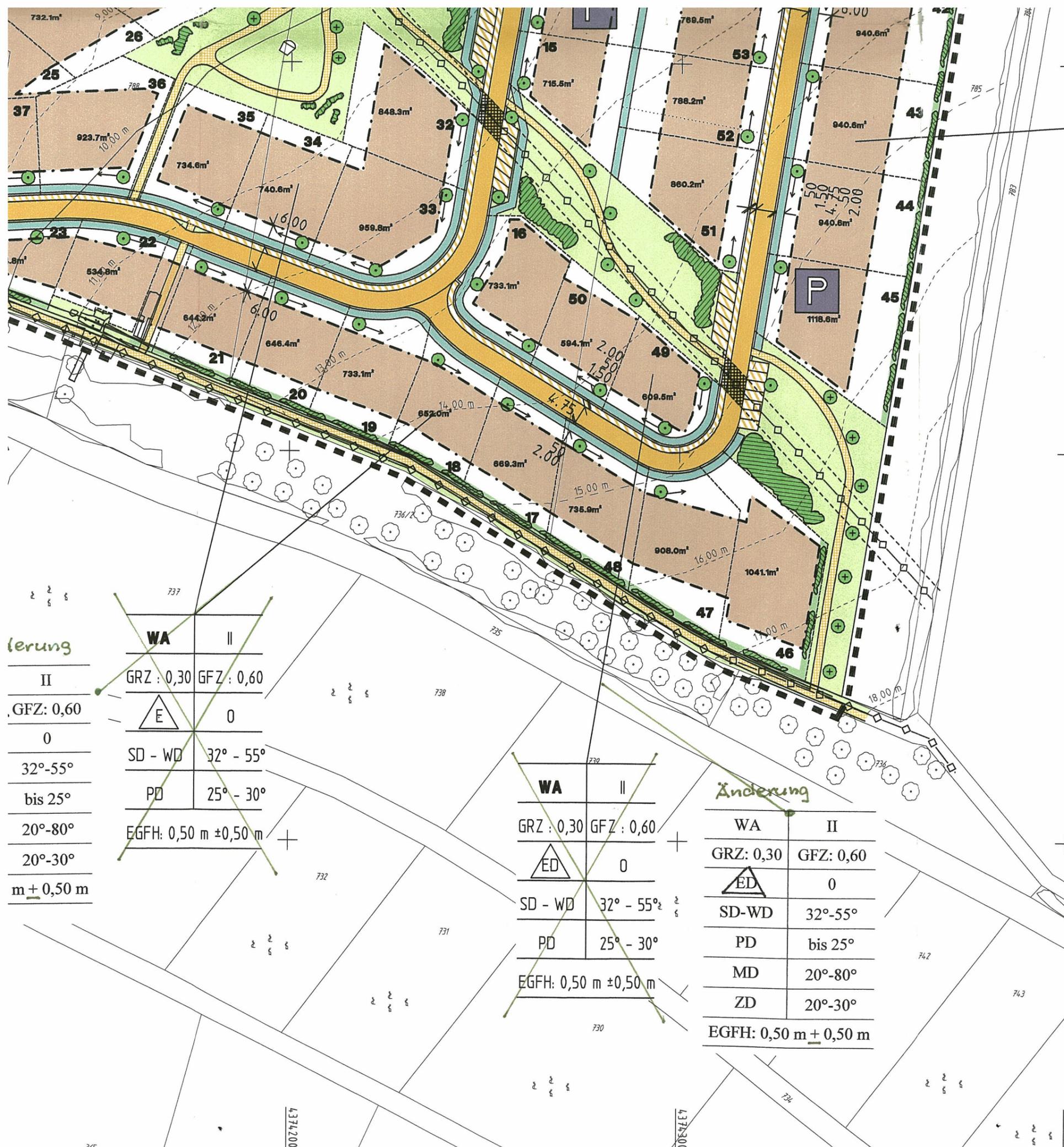
Tennisplatz  
Tennisplatz  
Tennisplatz  
Tennisplatz

Tennishalle

812/1  
801  
811/2 811/3 811/4 811/5  
811/8 811/7 811/6  
803  
809/3 809/4  
805/1  
809/6 809/7  
809/9  
804/3  
804/2  
Am Buck

797  
799  
800  
802  
804  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
325/1  
794  
793  
792  
735  
736/1  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
840  
841  
842  
843  
844  
845  
846  
847  
848  
849  
850  
851  
852  
853  
854  
855  
856  
857  
858  
859  
860  
861  
862  
863  
864  
865  
866  
867  
868  
869  
870  
871  
872  
873  
874  
875  
876  
877  
878  
879  
880  
881  
882  
883  
884  
885  
886  
887  
888  
889  
890  
891  
892  
893  
894  
895  
896  
897  
898  
899  
900  
901  
902  
903  
904  
905  
906  
907  
908  
909  
910  
911  
912  
913  
914  
915  
916  
917  
918  
919  
920  
921  
922  
923  
924  
925  
926  
927  
928  
929  
930  
931  
932  
933  
934  
935  
936  
937  
938  
939  
940  
941  
942  
943  
944  
945  
946  
947  
948  
949  
950  
951  
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
970  
971  
972  
973  
974  
975  
976  
977  
978  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987  
988  
989  
990  
991  
992  
993  
994  
995  
996  
997  
998  
999  
1000

699.7m²  
702.0m²  
696.9m²  
702.6m²  
703.2m²  
660.8m²  
732.1m²  
730.0m²  
775.5m²  
775.6m²  
675.0m²  
923.7m²  
494.8m²  
534.8m²  
24  
25  
26  
36  
37  
23  
22



~~WA II~~

<del>GRZ : 0,30</del>	<del>GFZ : 0,60</del>
<del>E</del>	<del>0</del>
<del>SD - WD</del>	<del>32° - 55°</del>
<del>PD</del>	<del>25° - 30°</del>
<del>EGFH: 0,50 m ± 0,50 m</del>	

**Änderung**

WA	II
GRZ: 0,30	GFZ: 0,60
E	0
SD-WD	32°-55°
PD	bis 25°
MD	20°-80°
ZD	20°-30°
EGFH: 0,50 m ± 0,50 m	

**Verlegung**

WA	II
GRZ : 0,30	GFZ : 0,60
E	0
SD - WD	32° - 55°
PD	25° - 30°
EGFH: 0,50 m ± 0,50 m	

~~WA II~~

<del>GRZ : 0,30</del>	<del>GFZ : 0,60</del>
<del>ED</del>	<del>0</del>
<del>SD - WD</del>	<del>32° - 55°</del>
<del>PD</del>	<del>25° - 30°</del>
<del>EGFH: 0,50 m ± 0,50 m</del>	

**Änderung**

WA	II
GRZ: 0,30	GFZ: 0,60
ED	0
SD-WD	32°-55°
PD	bis 25°
MD	20°-80°
ZD	20°-30°
EGFH: 0,50 m ± 0,50 m	

Bebauungsplan "Im Mönchshöflein"  
Stand: Nov. 1963

*Änderung*

WA	II
GRZ: 0,30	GFZ: 0,60
	0
SD-WD	32°-55°
PD	bis 25°
MD	20°-80°
ZD	20°-30°
EGFH: 0,50 m ± 0,50 m	

<del>WA</del>	<del>II</del>
<del>GRZ : 0,30</del>	<del>GFZ : 0,60</del>
<del></del>	<del>0</del>
<del>SD - WD</del>	<del>32° - 55°</del>
<del>PD</del>	<del>25° - 30°</del>
<del>EGFH: 0,50 m ± 0,50 m</del>	

