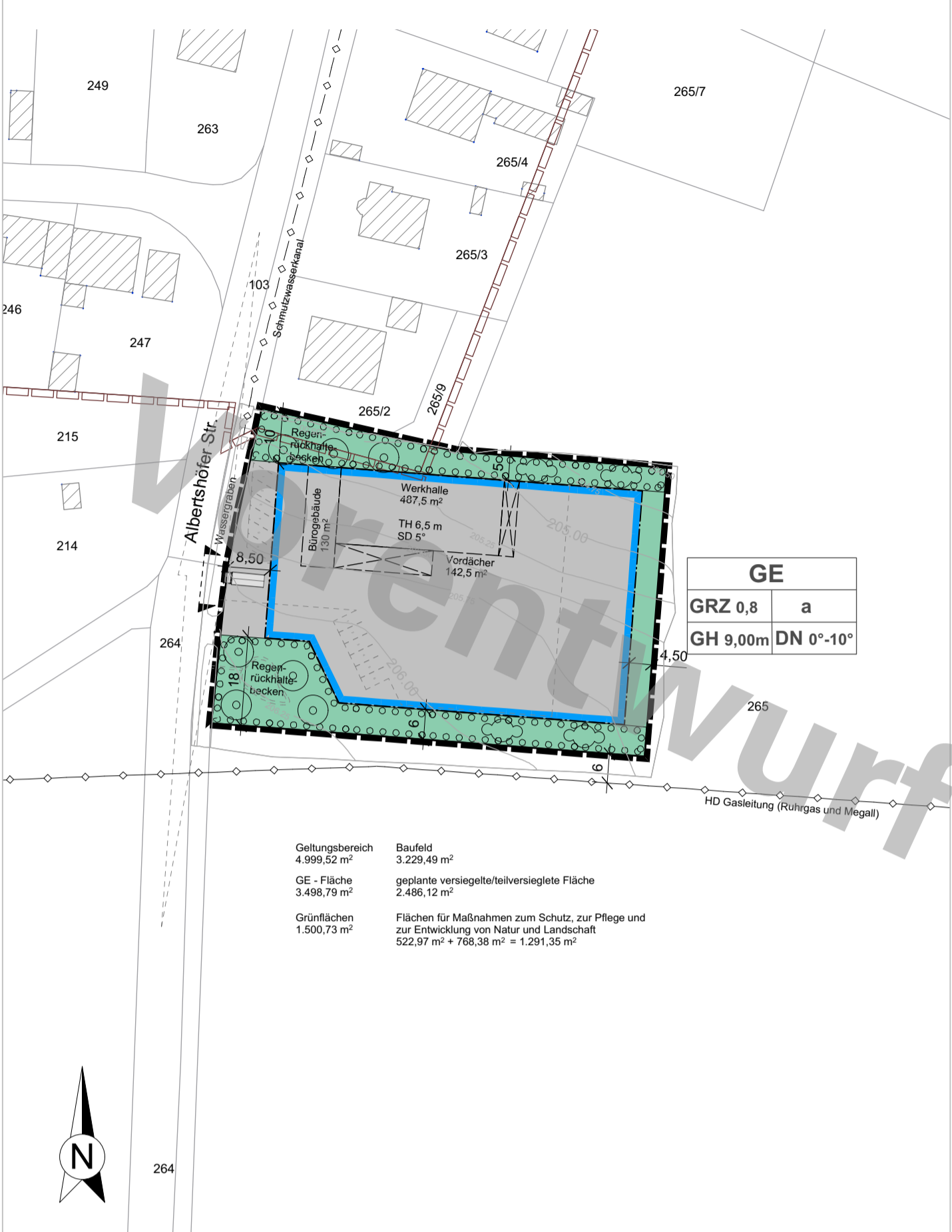


# Stadt Dettelbach

## 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Rosenberg" im Stadtteil Mainsondheim als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan



### A. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet mit nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.
  - In dem als GE ausgewiesenen Gebiet sind die allgemein zulässigen Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebswohnungen) sind ausschließlich zulässig, wenn sie in das Betriebsgebäude integriert sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)**
  - Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
  - Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist durch Eintrag der maximalen Gebäudehöhe, in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsanlage, bezogen auf die Gebäudelänger entlang der Straße. Der obere Bezugspunkt ist bei Flachdächern die oberste Außenwandbegrenzung und bei geneigten Dächern Oberkante der Dachhaut am First.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
  - Es wird eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 70 m festgesetzt.
  - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (bspw. Gartenhäuser, Carports und Trafostationen) sowie bauliche Anlagen, die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes oder ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
  - Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgrund der Untergrundsituation nicht empfohlen, deshalb ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen entsprechend den Regeln der Technik und gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dettelbach (EWS) in ihrer jeweils gültige Fassung, innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und über die Überläufe in die Kanalisation abzuleiten.
  - Je 100qm versiegelter Fläche ist ein ständig verfügbares Retentionsvolumen von 1,5cbm vorzuhalten.
- Grünordnung**
  - Pflanzgebot für Bäume und Sträucher**
    - Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und gemäß den textlichen Festsetzungen mit Einzellaubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
    - Die anzupflanzenden Bäume sind für einen Zeitraum von mindestens 2 Vegetationsperioden fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### Festsetzungen durch Planzeichen

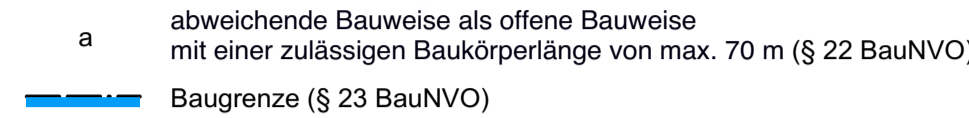
#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



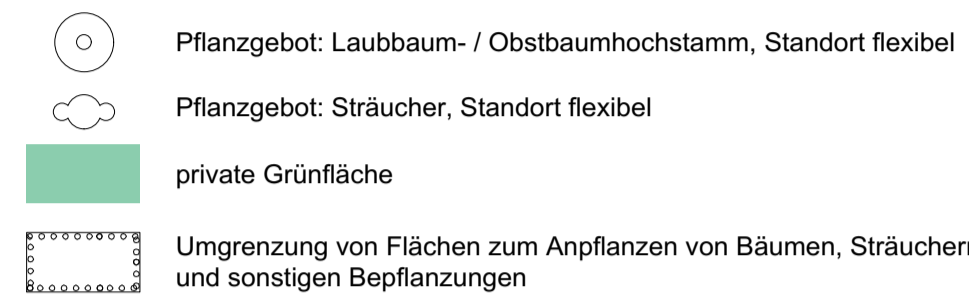
#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8	max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GH	max. zulässige Gebäudehöhe in Meter (§ 18 BauNVO)

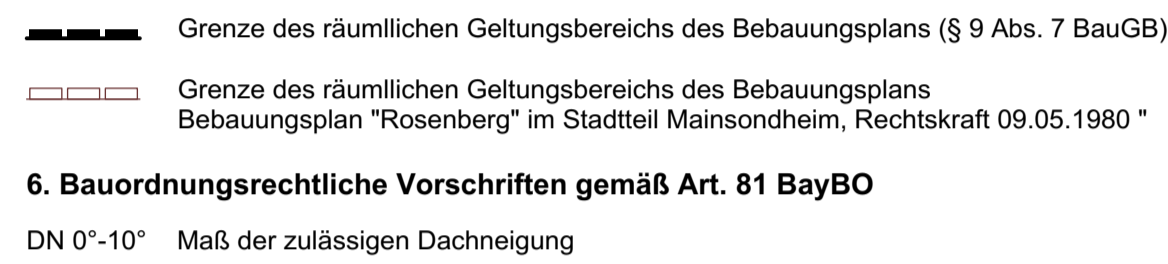
#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)



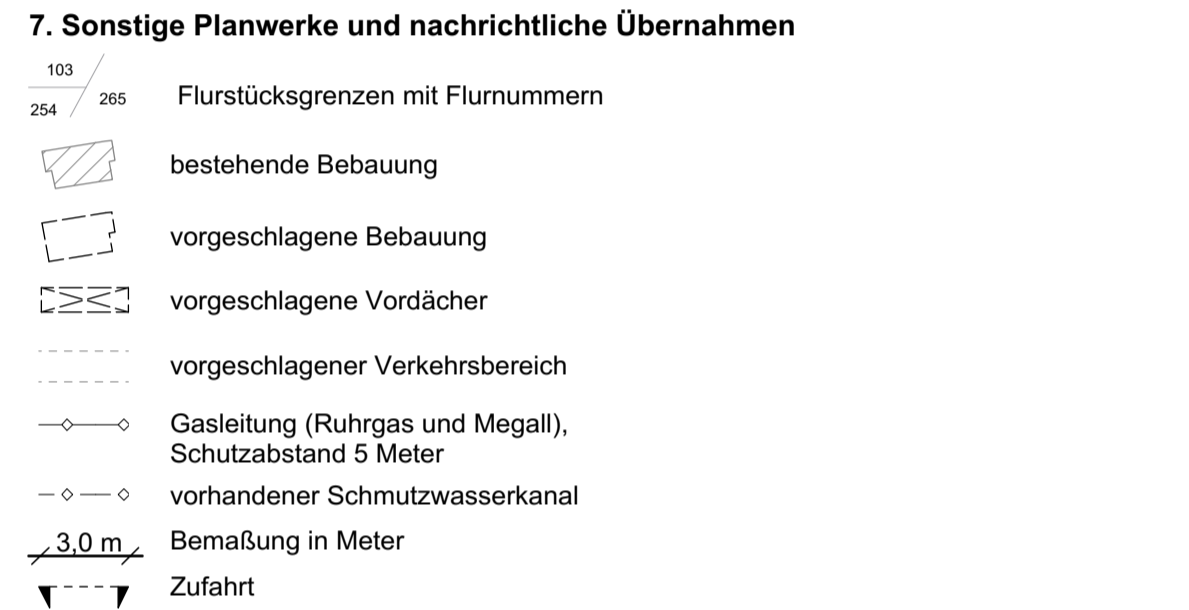
#### 4. Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



#### 5. Sonstige Planzeichen



#### 6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 81 BayBO



- Pflanzqualitäten:**
  - Bäume (groß-, mittel- und kleinkronig) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/20cm Stammumfang
  - Sträucher als Solitärgehölze, 2-3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Höhe 100-150cm. Geschlossene Strauchpflanzungen sind in einer Flächenpflanzung ca. 1,20m x 1,20m anzulegen.
- Die Baumgruben sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,00 m<sup>2</sup> herzustellen. Mindestens 6,00m<sup>2</sup> sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.
- Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume (Hinweise zur Pflanzenverwendung, C. Textliche Hinweise 8.0) in zuvor angegeben Qualitäten zu verwenden.

### B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der Baulichen Anlagen und der Grundstücke

- Abstandsflächen**
  - Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.
- Dächer**
  - Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 10° auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- Dachaufbauten**
  - Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Photovoltaik sowie untergeordnete Bauteile wie Oberlichter und Lichtbänder überschritten werden. Die jeweilige Überschreitung ist auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken.
- Materialien und Farben**
  - Für Dachdeckungen und für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig. Auf flachen oder fach geneigten Dächern sind zudem extensive Begrünung zulässig.

- Solaranlagen und Sonnenkollektoren**
  - Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind mit Ausnahme freistehender Anlagen allgemein zulässig.
- Geländeveränderung**
  - Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
  - Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabione auf dem Baugrundstück auszugleichen.
- Einfriedung**
  - Einfriedungen der Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m, bezogen auf das geplante Gelände bzw. entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand, zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind aus sockellosen Zäunen (z.B. Staketenzäunen aus Holz, Gittermattenzäunen etc.) oder als Hecke zulässig.
  - Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen bzw. Sie müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen.
  - Stacheldrahtzaun, Mauern bzw. geschlossene Wände sind unzulässig.

### 8. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und an Gebäudefassaden zulässig; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.

### C. Textliche Hinweise

- Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**
  - Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem (entsprechend der bestehenden Entwässerungsanlage in der Albertshöferer Straße). Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlagen der Stadt Dettelbach (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
  - Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVKW-Merkblätter) insbesondere DWA M 153, A 117 sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zu Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu beachten.
- Brandschutz**
  - Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten ausulegen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 11 m, Breite von 2,55 m und Höhe von 3,5 m. Kurvenradien sind entsprechend DIN 14090 ausulegen. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen, soweit anwendbar.
  - Die Installation von Feuerweerschaltern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen, sowie Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen. Siehe: [https://dgs.de/fileadmin/bilder/Dokumente/PVBrandschutz\\_DRUCK\\_24\\_02\\_2011.pdf](https://dgs.de/fileadmin/bilder/Dokumente/PVBrandschutz_DRUCK_24_02_2011.pdf).

### 3. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage

- Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:
  - W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung"
  - W 331 "Hydrantenrichtlinie"
  - W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen"
  - W 311 "Wasserversorgung, Wasserspeicherung", Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispielen"

### 4. Immissionen

- Nördlich an das Plangebiet und nordwestlich an die Albertshöfer Straße anschließende Grundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für das Allgemeine Wohngebiet müssen die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" Nr. 6.1 eingehalten werden.**
- Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Gemäß TA Lärm Nr. 3.2.1 ist die Ermittlung bzw. die Berücksichtigung der Vorbelastung nicht erforderlich, wenn die Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreiten. Im Plangebiet sind weder gewerbliche Geräuschvorbelastungen vorhanden noch weitere Gewerbeansiedlungen geplant. Aus fachlicher Sicht ist deshalb die Richtwertunterschreitung um mind. 3 dB ausreichend.
- Die genehmigungsrelevanten Anforderungen gemäß "Schallimmissionsprognosen Anlagebetrieb - Metallbau Schiffer - Neubau eines metallverarbeitenden Betriebes, Albertshöfer Straße in Mainsondheim" sind einzuhalten.
- Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung: Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an. Durch deren Bewirtschaftung ist mit Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

### 5. Versorgungsleitungen

- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### 6. Gemeindliche Stellplatzsatzung

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Herstellung, Ablose und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - SPS) der Stadt Dettelbach in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

### 7. Bepflanzung

- Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgaben mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).
- Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB)).

### 8.0 Hinweise zur Pflanzenverwendung

#### Anlage zu Nr. 5 der textlichen Festsetzungen: Grünordnung - Pflanzenlisten

Vorschlagsliste - oder vergleichbare Arten und Sorten

(H =einheimische Arten)

#### Liste A Großkronige Bäume

- Acer platanoides-Spitzahorn (H)
- Acer pseudoplatanus-Bergahorn in Sorten (H)
- Aesculus carnea-Roskastanie
- Juglans regia Walnußsbaum
- Prunus avium Vogelkirsche (H)
- Quercus, Eichen in Arten und Sorten, (Säulen)
- Quercus petraea Trauben-Eiche (H)
- Quercus robur Stieleiche (H), (Säulen)
- Quercus cerris Zerreiche
- Quercus frainetto, ungar. Eiche
- Tilia in Arten und Sorten, Linde
- Tilia cordata Winterlinde (H)
- Tilia platyphyllos Sommerlinde (H)
- Tilia tomentosa, Silberlinde
- Tilia flavescens , Kegellinde

#### Liste B Mittelkronige Bäume

- Acer campestre Feldahorn (H)
- Acer monspessulanum, Franz. Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche (H), in Sorten (auch Säulen)
- Malus floribunda Zierapfel
- Prunus avium Vogelkirsche (H)
- Pyrus pyrastrer Holzbirne (H)
- Sorbus aucuparia Eberesche (H)-
- Sorbus domestica Speierling (H)

#### Liste C Gehölze, Sträucher

- Amelanchier arborea Baum-Felsenbirne (H)
- Mespilus germanica Echte Mispel (H)
- Prunus domestica Hauspflaume (H)
- Buddlejia davidii Schmetterlingsstrauch/ Sommerflieder
- Cornus mas Kornelkirsche (H)
- Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel (H)
- Corylus avellana Wald-Haselnuß (H)
- Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn (H)
- Deutzia gracilis Maiblumenstrauch/ Deutzie
- Kolkwitzia amabilis Perlmutterstrauch
- Ligustrum vulgare Liguster (H)
- Loniceria xylosteum Heckenkirsche (H)
- Prunus cerasifera Pflaumenkirsche
- Prunus padus Echte Traubenkirsche (H)
- Prunus spinosa Schlehendorn/ Schwarzdorn (H)
- Rosa in Arten und Sorten, Wildrosen, Strauchrosen
- Rosa canina, Hundsrose (H)
- Rosa rubiginosa Weinrose (H)
- Rosa pimpinellifolia (spinosissima) Bibernellrose (H)
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder (H)
- Salix purpurea Nana Purpurweide Nana (H)
- Salix viminalis Korbweide (H)
- Spiraea arguta Schneespiree/Silberspiree
- Syringa vulgaris Gemeiner Flieder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Wasser-Schneeball (H)

#### Ansaatflächen, Extensivwiese:

Kräutersaatmischung mit mindestens 20 % Kräuteranteil (z. B. extensive Saatmischung für Böschungen, Straßenbegleitgrün)

### 9.0 Artenschutz

- Oberbodenarbeiten für die Baugebieterschließung sind auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der bodenbrütenden Vogelarten zu beschränken und nur in der Zeit vom 1. August bis zum 15. März durchzuführen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des potenziellen Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Ende Juli begonnen werden sollen, so sind die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte zu prüfen. Es wird empfohlen, bis zum Baubeginn eine reguläre landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Acker, Zwischenbegrünung) beizubehalten, bzw. alternativ eine temporäre Schwarzbrache bis zum Beginn der Bodenarbeiten herzustellen.
- Bilanzierung des Eingriffs gemäß Bayer. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Für den durch die geplante bauliche Nutzung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß Bayer. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von **1,050 m<sup>2</sup>** ermittelt.

### 10. Boden- und Grundwasserschutz

- Der Mutterboden ist möglichst auf dem Grundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Eine übermäßige mechanischdynamische Beanspruchung ist zu vermeiden.
- Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

### 11. Denkmalschutz

- Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodentaleriumern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde an Landratsamt Würzburg oder 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

### Verfahrensvermerke

- Der Haupt- und Bauausschuss der Stadt Dettelbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung Bebauungsplans ..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit von ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ..... bis ..... beteiigt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Dettelbach hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Dettelbach, den .....

Christine Konrad, 1. Bürgermeisterin

Das Landratsamt Kitzingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Stadt Dettelbach, den .....

Christine Konrad, 1. Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Dettelbach, den .....

Christine Konrad, 1. Bürgermeisterin

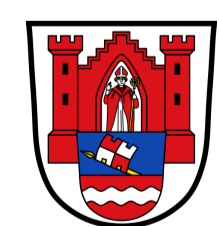
Stadt Dettelbach, den .....

Christine Konrad, 1. Bürgermeisterin



## 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Rosenberg" im Stadtteil Mainsondheim als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf 31.10.2019 M 1:1.000



Stadt Dettelbach  
Landkreis Kitzingen

Luitpold-Baumann-Straße 1  
97337 Dettelbach  
Tel.: 09324 / 304-0 | Fax.: 09324 / 304-117  
Mail: info@dettelbach.de



Mühlwiesenweg 19  
97222 Würzburg-Rimpar  
fon: 09365 | 503-35 41  
funk: 0179 | 5459680  
mail: info@haines-leger.de

Kaiser + Juritza + Partner  
Landschaftsarchitekten

Textorstrasse 14  
97070 Würzburg  
fon: 0931 | 99 13 54 0  
fax: 0931 | 99 13 54 12  
mail: info@kaiser-juritza.de