



**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht gestattet. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO werden gewerbliche Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4b BayBO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:  
Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 4,5 m bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außenseitig) mit der Dachhaut betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden ist dieser Wert auf 7,0 m festgelegt.  
2.2 Die Firsthöhe darf max. 12,0 m bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.  
2.3 Als Bezugspunkt für die Höheneinstellung gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante in der Mitte der Grundstücksgrenze.
- Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Garagen, Carports und Nebengebäude**  
4.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen) auf dem Baugrundstück zu schaffen. Bei drei Wohneinheiten ist für die dritte Wohneinheit nur ein Stellplatz erforderlich.  
4.2 Nebengebäude im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.  
4.3 Nebengebäude im Sinne § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
4.4 Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.
- Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,0 m im Mittel. Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Bei Sattel- und Pultdächern an der Traufseite).**  
4.6 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
- Zulässige Gestaltung und Ausführung der Gebäude**  
5.1 Je Grundstück sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.  
5.2 Als Fassadengestaltung sind zulässig Putz, Holz, Sichtmauerwerk und Glas. Glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig. Farbbrüche sind in gedeckten Farben auszuführen. Grelle und glänzende Farben sind nicht zulässig.  
5.3 Es sind alle Dachformen erlaubt.  
5.4 Konstruktive Widerlager und Kniestöcke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 50 cm beträgt.  
5.5 Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind Dachziegel, Dachsteine und Metalleindeckungen zulässig. Außer bei den Grün- und Metalldächern sind für die Dacheindeckung naturrote, rote, schwarze und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen.  
5.6 Unabhängig von der Dachneigung sind Glasdächer, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen gestattet.
- Einfriedigungen**  
6.1 Maschendrahtzaun zu öffentlichem Grund ist nicht zulässig.  
6.2 Die Einfriedigungen sind bevorzugt mit blühenden oder frühblühenden Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- Aufschüttungen oder Abgrabungen**  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu einer Höhe von 0,7 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- Grünordnung**  
8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen im Sinne der schematischen Planeinzeichnungen mit Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang zu ersetzen.
- Pflanzpflichten öffentlicher Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und 25b BauGB. An den gezeichneten Standorten sind als Straßenbegleitgrün großkronige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen.**  
Mindestgröße: Hochstamm oder Alleebaum 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 14-16 cm.  
Auswahlliste:  
Bergahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Steleiche, Traubeneiche, Zerreiche  
8.3 Pflanzpflichten auf privaten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum II./III. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.  
Mindestgröße:  
Laubbaum bzw. Obstbaum, Hochstamm 2x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm ohne Standortbindung.  
Vorgeschlagene Auswahl:  
Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Birke, Mehlbeere  
Apfel:  
Rote Sternennette, Bahnäpfel, Boekop, Danziger Kantäpfel, Erbschäpfel, Hauxäpfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenäpfel, Winterambur, Regindis, Pinova, Pilot, Piros, Rowena oder historische Apfelsorten.  
Birne:  
Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Gute Graue.  
8.4 Die Qualitätsmerkmale für die Pflanzqualität richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.  
8.5 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

- Bodenarbeiten und Artenschutz**  
Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten inner- halb des vorgenannten Brutzeitraumes geplant sind, sind von Anfang März bis zum Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oechsnersweg" im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Marktstett hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

**Textliche Hinweise**

- Trinkwasserversorgung**  
1.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungs- anlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331, W 3143 sowie W 311 zu beachten.
- Der Einbau von Druckminderern für die Trinkwasserleitung wird empfohlen.**
- Leitungen**  
Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen in Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen").
- Bodenfunde**  
Gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 97117 Memmelsdorf, zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Kitzingen) die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Schutz des Mutterbodens**  
Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird verwiesen.
- Unverschmutztes Oberflächenwasser**  
5.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächen- wasser kann zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Riegeln oder Zisternen mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenspeichern aufgefangen werden.
- Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. Toilettenspülung ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten. Es wird ausdrücklich auf die Wasserabgabebesatzung-WAS- der Stadt Marktstett und die damit verbundene Erlaubnispflicht verwiesen.**
- Für Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 m² befestigter Fläche.**
- Versiegelungsgrad**  
Es sind im öffentlichen und privaten Bereich, wo funktional möglich, bevorzugt versickerungsgünstige Belagarten, wie Schotterrasen, Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, Rasengittersteine etc. zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu mindern.

**Zeichnerische Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 5 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -**  
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung nach § 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**  
0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
II+DG max. zwei Geschosse und ein ausgebauter Dachgeschoss
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**  
o offene Bauweise  
▲ nur Einzelhäuser zulässig  
— Baugrenze

- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkflächen
- Grünflächen**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
öffentliche Grünflächen  
private Grünflächen

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB**  
● öffentliche Pflanzbindung  
● Pflanzgebiet auf privaten Grünflächen ohne Standortbindung

**Zeichnerische Hinweise**

- vorgeschlagene Neubebauung
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- vorgeschlagene Abgrenzung von Nebenanlagen
- bestehende Bebauung
- bestehendes Flurstück mit Nummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Oechsnersweg"

Stadt Marktstett  
Stadtteil Michelfeld  
Landkreis Kitzingen



**Bebauungsplan "Oechsnersweg"**

Maßstab 1:500

**buchholz+platzöder**  
architekten und ingenieure  
Gartenstraße 5 - 97353 Wiesentheid  
Tel. 09383-6059 - Fax 09383-1571  
mail@bp-architektur.net



aufgestellt: 20.03.2017  
geändert:

bearbeitet: Buchholz  
gezeichnet: tf, cp  
geprüft: Buchholz

