

idylage 1

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Marktstett hat in seiner Sitzung am 20.04.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans "Süd-Ost" beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortstüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Süd-Ost" in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Süd-Ost" lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktstett eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden
Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Süd-Ost" in der Fassung vom benachrichtigt und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss
Die Stadt Marktstett hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 3. Änderung des Bebauungsplans "Süd-Ost" mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Marktstett, den

(Siegel)

Thomas Reichert, 1. Bürgermeister

Marktstett, den

(Siegel)

Thomas Reichert, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Marktstett hat in seiner Sitzung am 20.04.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans "Süd-Ost" beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortstüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Süd-Ost" in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Süd-Ost" lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktstett eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden
Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Süd-Ost" in der Fassung vom benachrichtigt und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss
Die Stadt Marktstett hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 3. Änderung des Bebauungsplans "Süd-Ost" mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Marktstett, den

(Siegel)








Thomas Reichert, 1. Bürgermeister

Marktstett, den

(Siegel)

Thomas Reichert, 1. Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  private Grünfläche
-  Zeichnerische Hinweise
-  Flächen für Garagen

Füllschema der Nutzungsschablonen

WA	II	Art der Nutzung	Geschosszahl
0,4	0,7	GRZ	GFZ
		Bauweise	Bauweise



Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nicht jedoch die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen**
Im Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung (II), bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss, zulässig.
Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet beträgt 0,4; die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7.
Für die baulichen Anlagen wird eine maximale Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Sie können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
- 4. Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen**
Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe im Plangebiet ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB durch gründergestalterische Maßnahmen auf den Baugrundstücken durchzuführen. Er erfolgt durch eine ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen in Form von Pflanzmaßnahmen, darunter insbesondere die Pflanzung von einheimischen und standorttypischen Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) und Strauchgehölzen (siehe Pflanzliste im Anhang der Begründung). Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein hochstammiger Baum (Laub- oder Obstbaum) auf dem im Plangebiet gelegenen Baugrundstücken zu pflanzen.
Es ist Aufgabe des Bauherrn, die erforderlichen Maßnahmen auf seinem Grundstück auf eigene Kosten zu verwirklichen und zu erhalten.

Ganz allgemein gelten für das Plangebiet die folgenden gründergestalterischen Festsetzungen:
- die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke sind zu begrünen
- Einfahrten und Wege sollten wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen o.ä.

5. Gestalterische Festsetzungen
Im Plangebiet sind verschiedene Dachformen wie Sattel-, Walnr-, Pult- oder Flachdächer bei den Haupt- und Nebengebäuden zulässig.
Die Fassadenbekleidung ist auf Putz, Holz und Glas beschränkt. Als Fassadenfarben sind helle und gedeckte Farben zulässig, grelle Farben sind nicht zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf eine maximale Höhe von 1,00 m über natürlicher Geländehöhe zu begrenzen.
Einfriedigungen dürfen an der Erschließungsstraße 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

Textliche Hinweise

- 1. Artenschutz**
Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind die Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.
- 2. Wasserabfluss**
Niederschlagswasser von Dächern soll nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

BEBAUUNGSPLAN "SÜD-OST" 3. Änderung

STADT MARKTSTETT

LANDKREIS MITZINGEN
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

ENTWURF

Bebauungsplan "Süd-Ost"
Nr. 11000



aufgestellt: 20.04.2015
Fassung vom: 19.02.2017

H | W | P Büro für
Stadt- und
Landschaftsplanung
Friedrichstraße 10
D-97082 Würzburg
Tel. +49 (0)931 1000-10
www.hwpa.de

Würzburg, den