

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

I. Durch Zeichnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MDb**
Eingeschränktes Dorfgebiet gem. § 5 i. V. m. § 1 (4) 2. und (5) BauNVO 1990:
Zulässig sind Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenbetriebsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 3.1 **GRZ 0,3** bzw. **GRZ 0,4** Grundflächenzahl höchstens 0,3 bzw. 0,4
- 3.2 **GFZ 0,6** bzw. **GFZ 0,8** Geschosflächenzahl höchstens 0,6 bzw. 0,8
Zulässig sind höchstens 2 Vollgeschosse. Ein zusätzliches Vollgeschos im Dachraum ist nicht zulässig.
4. **II**
O
ED
Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
6. Baugrenze
- 7.1 Straßenverkehrsfläche, Versickerungsfläche (Rasenflächenpflaster) als Kitz-Stell-, Ausweich- oder Pflanzfläche
- 7.2 Straßenverkehrsfläche mit farbigem Pflaster
- 8.1 Öffentliche Grünfläche
- 8.2 Private Grünfläche mit Pflanzbindungen / Pflanzgeboten. Eine Bebauung, auch mit Nebengebäuden, ist nicht zulässig.
- 8.3 Anpflanzung Laubbaumhochstamm im öffentlichen Straßenraum
- 8.4 Anpflanzung Obst- oder Laubbaumhochstamm auf privaten Grünflächen
- 8.5 Anpflanzung Strauchgehölze / Hecke, mind. 3-dreihig aus einheimischen standortgerechten Gehölzen
- 8.5 Erhalt von Strauchgehölzen
- 8.6 Ausgleichsfläche im Sinne von §§ 8 und 8a NatSchG i. V. m. § 1a (3) BauGB:
Grabenrenaturierung im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Fl. Nr. 777, 0,2 ha, Ökotopteil Markt Willanzheim)
9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
10. Hauptfrischrichtung

II. Durch Text

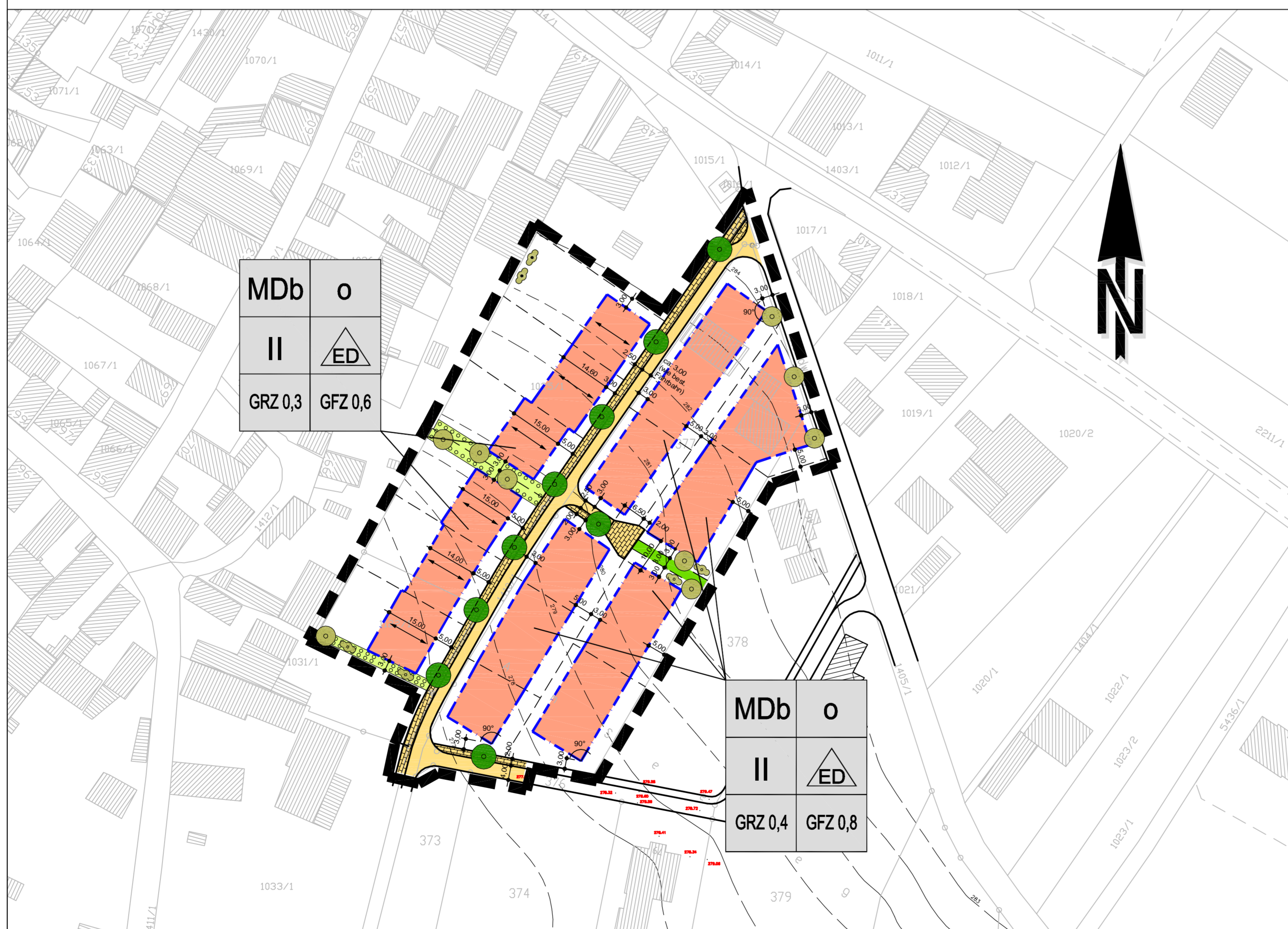
- Höheneinstellung der Gebäude:**
Die zulässige Wandhöhe (Traufhöhe) darf unter Berücksichtigung der zulässigen Geländeänderungen maximal 6,50 m betragen.
- Wandhöhe:**
Als Wandhöhe gilt das in Art. 6 (3) BayBO festgelegte Maß.
- Abstandsflächen:**
Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 (4), (5) und Art. 7 (1) BayBO zu ermitteln.
- Zulässige Dachformen:** Sattel- oder Krüppelwalmdach
- Art und Form der Dacheindeckung:**
Zulässig sind Dacheindeckungen aus Ton- oder Betonsteinen im Farbspektrum naturrot.
- Dachneigung:**
bei eingeschossiger Bauweise mindestens 42°;
bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 30° und 40°.
- Dachgauben:**
Dachgauben sind nur bei eingeschossiger Bauweise erlaubt. Zulässig sind stehende oder liegende Dachgauben. Je Dach ist nur eine Form zulässig. Bei liegenden Dachgauben beträgt die Gaubenbreite höchstens 2,50 m, bei stehenden höchstens 1,50 m. Die Summen der Gaubenbreiten je Dachseite darf 40 % der Dachbreite nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2,00 m betragen, der Abstand zwischen Dachgauben mind. 75 % der Gaubenbreite.
- Grenzbebauung:**
Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in Dimension und Gestalt einander anzugleichen.
- Garagen, Stellplätze und Carports:**
Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Abstand von mind. 5,00 m zum Straßenrand, gemessen in der Mitte des Tores, haben. Garagen sind mit Satteldächern mit einer Neigung von mind. 30° zu erstellen.
- Unzulässige Anlagen:**
Unzulässig sind grelle Fassadenanstriche, Einfriedungen und Stützmauern höher als 1,00 m.
- Geländeänderungen:**
Die natürliche Geländeoberfläche ist grundsätzlich zu erhalten, Geländeänderungen bis max. 1,00 m über bzw. unter natürlichem Gelände sind nur in Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude zulässig.
- Tiefbauplanung:**
Die im Zuge des Straßenbaus entstehenden Böschungen entspr. der Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.
- Befestigte Flächen:**
Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Es dürfen nur versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen verwendet werden.
- Gebäude in Leichtbauweise, fliegende Bauten:**
Gebäude in Leichtbauweise und fliegende Bauten dürfen nur als Holzkonstruktionen errichtet werden.
- Grünordnung:**
Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen (Hinweise zu Pflanzgrößen und Artenwahl siehe Begründung). Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

Ausgleichsfläche außerhalb des Bebauungsplans, Markt Willanzheim, Fl. Nr. 377



Renaturierung Grabenlauf mit Biotopgestaltung, Maßnahme realisiert und am 01.06.2003 in Ökotopteil eingebucht
Flächenumfang: 2.000 m², Anrechenbar: 4.120 m² durch Verzinsung und ökologische Aufwertung (siehe Begründung)

Lage der Ausgleichsfläche (Übersichtskarte 1:25.000)



III. Hinweise

- Höhensichtlinien:**
Die Höhengichtlinien sind aus einer tachymetrischen Aufnahme entwickelt und in den Bebauungsplan eingetragen worden.
- 2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurnummer
- 4.1 Bestehendes Hauptgebäude
- 4.2 Bestehendes Nebengebäude
5. Maßangabe in Metern
6. **Anzeigespflicht:**
Im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten entdeckte archäologische Funde (Bodenmerkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen o. ä. sind an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 (2) DSchG).
7. **Versickerungsfördernde Maßnahmen:**
Die Befestigung von unbefahrenen Flächen innerhalb der Grundstücke soll wassergebunden erstellt werden. Der Versickerungsgrad ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Freiflächen (Stellplätze u. ä.) sollen versickerungsgünstige Bepflanzungen wie Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc. gewählt werden. Das Dachflächenwasser ist in Regenauffangbehältern (Zisternen) mit einem Mindestvolumen von 5m³ zu sammeln. Ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal ist möglich.
8. **Sickerwasser:**
Das Einleiten von evtl. vorhandenem Sicker- oder Schichtenwasser in den Mischwasserkanal ist verboten.
9. **Oberflächenwasser:**
In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenwasserabfluß gefährdet werden können, sollen nach Möglichkeit ausreichend hoch über Geländeoberkante (ca. 0,30 bis 0,50 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
10. **Sonnenkollektoren:**
Die Errichtung und Änderung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche oder in der Fassade bis zu einer Fläche von 9 m² bedürfen keiner Genehmigung (Art. 63 (1) 2. BayBO).

Ausarbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschuß des Marktgemeinderates vom 21.10.2002. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 31.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Willanzheim, 08.07.2004 gez. Sturm, 1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan hat am 18.06.2003 in Hüttenheim, am 20.06.2003 in Markt Herrnshem und am 23.06.2003 in Willanzheim stattgefunden.

Markt Willanzheim, 08.07.2004 gez. Sturm, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Willanzheim hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 16.02.2004 in der Sitzung vom 16.02.2004 genehmigt.

Markt Willanzheim, 08.07.2004 gez. Sturm, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 16.02.2004 hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.03.2004 bis 31.03.2004 öffentlich ausgelegen.

Markt Willanzheim, 08.07.2004 gez. Sturm, 1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 16.02.2004 hat gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 01.03.2004 bis 31.03.2004 stattgefunden.

Markt Willanzheim, 08.07.2004 gez. Sturm, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Willanzheim hat den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 16.02.2004 gem. § 10 (3) BauGB in der Sitzung am 26.04.2004 als Satzung beschlossen.

Markt Willanzheim, 08.07.2004 gez. Sturm, 1. Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 16.02.2004 wurde mit Bescheid vom 02.08.2004 Az 75 - 610/10.2 durch das Landratsamt Kitzingen erteilt.

Kitzingen, 02.08.2004 gez. Goller, Verw. - Amtrat

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Begründung erfolgte am 20.08.2004 gem. § 10 (3) BauGB in ortsüblicher Weise.

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

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Willanzheim, 24.08.2004 gez. Sturm, 1. Bürgermeister

Markt Willanzheim Ortsteil Hüttenheim i. Bay. Kreis Kitzingen

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "SOMMERRIED" 1:1.000

arc.grün Landschaftsarchitekten
Ritterstraße 16 97318 Kitzingen
Tel.: 09321/9262-0 Fax 09321/9262-12

BEARBEITET: rentsch

INGENIEURBÜRO RAINER AUKTOR
Beratende Ingenieure
Eichendorffstr. 5, 97072 Würzburg
Tel. 0931/7944-0, Fax 0931/7944-30
http://www.r-auktor.de, eMail: info@r-auktor.de

SEIT 1957

DATUM: 16.02.2004 BEARBEITET: auktor/scholz/h.j.rehbein
GEÄNDERT: