

# Teil C



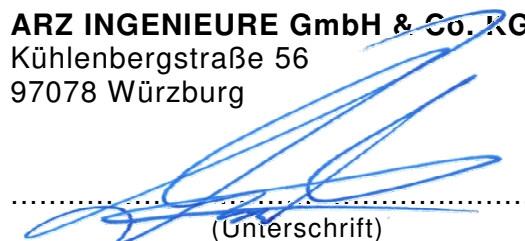
## Markt Zellingen (Landkreis Main-Spessart)

### Begründung zum Bebauungsplan „An der Kapelle“ mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

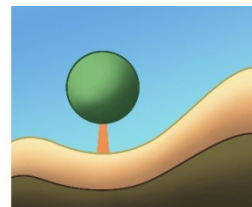
Würzburg, den 26.07.2017  
geändert: 23.08.2017  
20.03.2018



(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Thomas Struchholz  
Freier Landschaftsarchitekt, eingetragener Stadtplaner BYAK  
Zertifizierter Friedhofsplaner nach RAL 502/2  
Gutacher für Friedhofswesen  
Dozent der Meisterkurse im Bundesverband Dt. Bestatter e.V.  
www.struchholz.de - info@struchholz.de  
Eremitenmühlstraße 9, 97209 Veitshöchheim  
Tel: 0931/9500000 - Fax: 0931/9500090 - Mobil: 0170/7828400



## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Bedarfsnachweis</b>	<b>6</b>
3.1	Allgemein	6
3.2	Bevölkerungsentwicklung	7
3.3	Wohnungsbedarf	7
3.4	Wohnbauflächenreserven	8
3.5	Fazit	9
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>10</b>
4.1	Allgemein	10
4.2	Landesplanerische Ziele	12
4.3	Landschaftsplan	12
4.4	Bebauungsplan	12
4.4.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO	13
4.4.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	14
4.4.3	Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO	14
4.4.4.	Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	14
<b>5.</b>	<b>Größe des Baugebietes</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Fremdleitungen</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>19</b>
8.1	Straßen und Wege	19
8.2	Kanalisation	20
8.3	Wasserversorgung	20
8.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	21
8.5	Fernmeldeanlagen	22
8.6	Abfallentsorgung	22
8.7	Geothermie (Erdwärme)	22
8.8	Gasversorgung	23
<b>9.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>25</b>
<b>11.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</b>	<b>28</b>
<b>12.</b>	<b>Weitere Hinweise</b>	<b>29</b>
12.1	Erdarbeiten/Bodendenkmäler	29
12.2	Baudenkmäler	29
<b>13.</b>	<b>Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung</b>	<b>30</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Markt Zellingen hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „An der Kapelle“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen am 16.03.2018 und 23.03.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Ortsteil Zellingen wieder Bauplätze anbieten zu können. In der Ortslage noch vorhandene freie Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen für den freien Markt nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stärkt der Markt Zellingen seine Funktion als Wohnstandort.

Der Geltungsbereich des Erschließungsgebietes „An der Kapelle“ setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Zellingen zusammen:  
Fl.-Nr. 20431, 20432, 20433, 20434, 20435, 20436, 20437, 20438, 20439, 20440, 20441, 20442, 20443, 20430, 20425, 20426, 20427, 20428, 20429, teilweise 20424, 20423, teilweise 20506 und teilweise 2970.

Die Flächen im Geltungsbereich sind noch nicht im Eigentum der Markt Zellingen, werden im Verlauf des Verfahrens jedoch von der Marktgemeinde erworben.

Das Plangebiet „An der Kapelle“ erstreckt sich von ca. 171,00 m ü. NN im Norden bis zu ca. 175,00 m ü. NN im Süd-Westen und 169,00 m ü. NN. im Süd-Osten.

Das Gelände wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich bzw. als PKW-Stellplatz für den anliegenden Friedhof genutzt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am XX.XX.XXXX.

Die geplante Wohnbaufläche liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Zellingen und bildet den Siedlungsrand. Hierbei wird das Baugebiet im Westen von der Staatsstraße ST 2437, im Norden durch einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg und im Süden durch die bestehende Bebauung begrenzt.

Der zur Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 3,08 ha und ist nach § 4 BauNVO 1990 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Markt Zellingen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Zellingen liegt südlich des Mittelzentrums Karlstadt (die Entfernung nach Karlstadt beträgt ca. 9 km) und nordwestlich des Oberzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 20 km).

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 27 (Fulda - Würzburg) gut und schnell erreichbar.

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle Helmstadt ca. 20 km. Die Anbindung an die Bundesautobahn BAB A 7 Fulda - Würzburg beträgt über die Anschlussstelle Gramschatz ca. 18 km.

Die Markt Zellingen stellt eine typische Pendlergemeinde für das Mittelzentrum Karlstadt und das Oberzentrum Würzburg dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Trotz der Bemühungen des Marktes Zellingen, ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen, definiert sich der Standort Zellingen wesentlich über seine Qualitäten als Wohnstandort.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) „An der Kapelle“ dient insbesondere der Stärkung der Wohnfunktion und sichert durch die neuen Mitbürger die Infrastruktur des Ortes. Durch die vorgesehenen Einschränkungen der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet soll der Wohnzweck des Gebietes deutlich in den Vordergrund gestellt und das Beeinträchtigungspotenzial von Umweltbelangen weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Erfordernis neuer Wohnbauflächen begründet sich aufgrund der vor Beginn des Verfahrens festgestellten Fakten.

Die Markt Zellingen beachtet das Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (z. B. Altortgestaltungsatzung, kommunales Förderprogramm, Sanierung denkmalgeschützter Gebäude,...). Der Markt Zellingen hat mit dem Büro Tropp Plan auch einen Beauftragten für die Innenentwicklung benannt. So wurden seit dem Jahr 2010 mehrere Baulücken im gesamten Ortsgebiet von Zellingen geschlossen.

Zurzeit befinden sich ca. 130 unbebaute erschlossene Grundstücke in Privatbesitz, auf die die Markt Zellingen keinen Zugriff hat. Im Ortsgebiet gibt es derzeit wenige nicht genutzte Objekte (Leerstände), auf die die Markt Zellingen ebenfalls keinen Zugriff hat.

Die Markt Zellingen hat sich in der Vergangenheit bemüht, unbebaute Grundstücke zu erwerben und einer Bebauung zuzuführen. Dies scheiterte wiederholt an der Bereitschaft der Eigentümer.

Die Nachfrage an gemeindlichem Bauland ist im Markt Zellingen sehr groß und wird entsprechend dokumentiert. Derzeit liegen bereits 77 Grundstücksanfragen für das geplante Erschließungsgebiet vor (Stand März 2018). Die Grundlagen der vorgenannten Ergebnisse liegen bei der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen vor.

Das rege Interesse an den Bauplätzen des Baugebietes „An der Kapelle“ zeigt, dass der Bedarf an Bauplätzen unter anderem für Ortsansässige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diesen Bedarf zu decken und einer Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen ist die Ausweisung weiterer neuer Bauflächen erforderlich.

Dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang im Markt Zellingen bis 2035 (laut Prognose Bayer. Landesamt für Statistik) wird u. a. mit der Ausweisung von einem attraktiven Baugebiet, wie dem jetzt vorliegenden „An der Kapelle“, entgegengewirkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

### **3. Bedarfsnachweis**

#### **3.1 Allgemein**

Der Markt Zellingen befindet sich als Unterzentrum raumordnerisch in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung im Hinblick auf die Lage als Wohnstandort weist der Markt Zellingen jedoch Qualitäten des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Würzburg sowie der (möglichen) Mittelzentren Lohr am Main, Karlstadt und Marktheidenfeld auf.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Wohnstandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Oberzentrum Würzburg sowie die Mittelzentren Lohr am Main, Karlstadt und Marktheidenfeld und geeignete Gemeinden in der Peripherie dieser Orte.

Mit der Lage an der Bundesautobahnen A3 sowie den Bundesstraßen B 26 und B 27 und zahlreichen Staatsstraßen liegt Zellingen verkehrsgünstig, zum einen in Richtung des Oberzentrums Würzburg, zum anderen zu den (möglichen) Mittelzentren Lohr am Main, Karlstadt und Marktheidenfeld sowie auch in Richtung Aschaffenburg.

Die vorhandenen Wohngebiete im Markt Zellingen sind fast vollständig bebaut. Noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich fast vollständig in Privatbesitz und stehen somit zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung. Auch Leerstände vorhandener Wohngebäude sind im Ortsteil Zellingen kaum vorhanden.

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen, da kein Bauland zur Verfügung steht, um mit ihren Familien am Wohnort zu verbleiben.

Insbesondere dieser Entwicklung möchte der Markt Zellingen mit der geplanten Ausweisung eines Baugebietes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Orts- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohnplatz außerhalb von Zellingen verlieren.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert der Markt Zellingen auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot..

Dies bestätigt sich auch durch die hohe Nachfrage nach diesen Grundstücken nach Bekanntwerden der Bauleitplanung.

Dem Markt Zellingen ist daran gelegen, für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie wird bei der Vermarktung der Grundstücke eine Bauverpflichtung in den jeweiligen Kaufvertrag aufnehmen, so dass keine brachliegenden Grundstücke (sog. Enkelgrundstücke) entstehen.

## **3.2 Bevölkerungsentwicklung**

Rückblickend auf die vergangenen 4 Jahre zeigt sich ein Zuwachs der Bevölkerungszahl von 6.332 Einwohner im Jahr 2013 zu 6.378 Einwohnern im Jahr 2017 im Markt Zellingen.

Die Bevölkerungszahl des Landkreises Main-Spessart stieg bis zum Jahr 2000 nahezu kontinuierlich an. Nach diesem Zeitpunkt stagniert die Bevölkerungszahl des Landkreises Main-Spessart bei weiterhin grundsätzlich steigender Tendenz für den Markt Zellingen.

Im Zeitraum 2014 bis 2017 ist die Bevölkerung im Markt Zellingen damit um ca. 1 % gewachsen, die Entwicklung für den gesamten Landkreis Main-Spessart lag hingegen im Zeitraum 2010 - 2016 bei ca. -1,15 %.

## **3.3 Wohnungsbedarf**

Die im Markt Zellingen herrschenden Rahmenbedingungen beeinflussen die Bevölkerungsbewegung nicht unerheblich. Als relevanten Parameter setzt der Markt Zellingen, der für den Einzugsbereich Lohr am Main, Marktheidenfeld, Karlstadt aber auch den Einzugsbereich von Würzburg attraktiv ist und eine

hohe Nachfrage erfährt, auf die Bereitstellung von Bauland, das er vorrangig aus kommunaler Hand anbietet.

Aktuell verzeichnet der Markt Zellingen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen. Hierzu werden von vielen Interessenten Anfragen an die Gemeindeverwaltung hinsichtlich Wohnungsleerständen und verfügbaren Baugrundstücken herangetragen.

Neben diesen Anfragen ist auch die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. Während im Jahr 1997 statistisch ca. 2,6 Personen pro Wohneinheit verzeichnet wurden, sank dieser Wert bis zum Jahr 2011 auf ca. 2,3 Personen je Wohneinheit. Bei Fortschreibung dieses Trends kann von einer Abnahme der Belegungsdichte auf 2,1 Personen pro Wohneinheit im Jahr 2030 ausgegangen werden.

Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür ist neben der Zunahme der älteren Bevölkerung auch der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte ergibt sich für den Markt Zellingen die unmittelbare Erfordernis zur Schaffung neuen Wohnraumes. Da im Ortsteil Zellingen die Möglichkeiten einer Innenverdichtung nur äußerst beschränkt gegeben ist, soll hier ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen werden.

Die entwickelte Fläche geht vollständig in das Eigentum des Markt Zellingen über. Beim Verkauf der Grundstücke wird eine gesicherte Verpflichtung dergestalt vereinbart, dass die Baugrundstücke binnen einer Frist von voraussichtlich 5 Jahren zu bebauen sind (Baugebot).

### **3.4 Wohnbauflächenreserven**

Als Wohnbauflächenreserven liegen Grundstücke vor, die jedoch der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen, da sie in Privatbesitz sind. Diese privaten Baulücken, die voll erschlossen sind und sofort bebaut werden könnten, werden teilweise bereits seit Jahrzehnten von den Eigentümern dem Grundstücksmarkt nicht zu Verfügung gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb der nächsten Jahre nur ein geringer Teil dieser Grundstücke für eine Bebauung zu Verfügung steht. Daher wird angenommen, dass



aus diesen Baulücken lediglich ein untergeordneter Teil als Bauflächenreserve berücksichtigt werden kann.

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes „An der Kapelle“ kann der kurz- bis mittelfristige Wohnbauflächenbedarf gedeckt werden.

### **3.5 Fazit**

Im Markt Zellingen besteht kurzfristiger Bedarf an Wohnbauflächen, der nicht durch vorhandene, bereits erschlossene Grundstücke gedeckt werden kann, da diese dem freien Markt nicht zu Verfügung stehen.

Der Bedarf kann auch nicht durch eine entsprechende Entwicklung vorhandener Parzellen gedeckt werden, da entsprechende Leerstände oder Brachflächen in Zellingen nicht anstehen und auf absehbare Zeit auch nicht zu erwarten sind.

Dem geplanten Baugebiet mit ca. 35 Baugrundstücken steht somit ein unmittelbarer Grundstücksbedarf gegenüber.

## **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Allgemein**

Mit Beschluss vom 20.06.2017 hat der Marktgemeinderat Zellingen festgelegt, dass das Bauleitverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB durchgeführt wird. Die sich aus dem Umgriff des Bebauungsplans ergebenden Fläche ist derzeit nur Teilweise im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird bei der zukünftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans umfänglich aufgenommen.

Als zulässige Grundfläche im Sinne des §13 a Abs. 1 Satz 2 BauGb i.V.m. § 19 Abs. 2 der BauNVO werden weniger als 20.000 Quadratmeter bzw. weniger als 10.000 Quadratmeter zulässige Grundfläche festgelegt, nämlich ca. 2,29 ha \* 0,4 = 0,92 ha Grundfläche.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 wurde vor 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 soll bis zum 31. Dezember 2021 gefasst werden.

Vor diesem Hintergrund findet gemäß § 13b BauGB der § 13a BauGB Anwendung. Somit wird für den Bebauungsplan „An der Kapelle“ das vereinfachte Verfahren angewandt.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung / Erörterung nach §§ 13 b i. V. m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Da in regelmäßigen Abständen Nachfragen zu ortsnahen Wohnbaugrundstücken bestehen, entschloss sich der Markt Zellingen zusätzliche Bauplätze durch Ausweisung eines Baugebietes zur Verfügung zu stellen, das sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile unmittelbar anschließt.

Die Öffentlichkeit wird durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplanes „An der Kapelle“ in der Fassung vom 20.03.2018 unterrichtet. Die Offenlegung findet im Zeitraum vom 04.04.2018 bis zum 07.05.2018 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen statt.

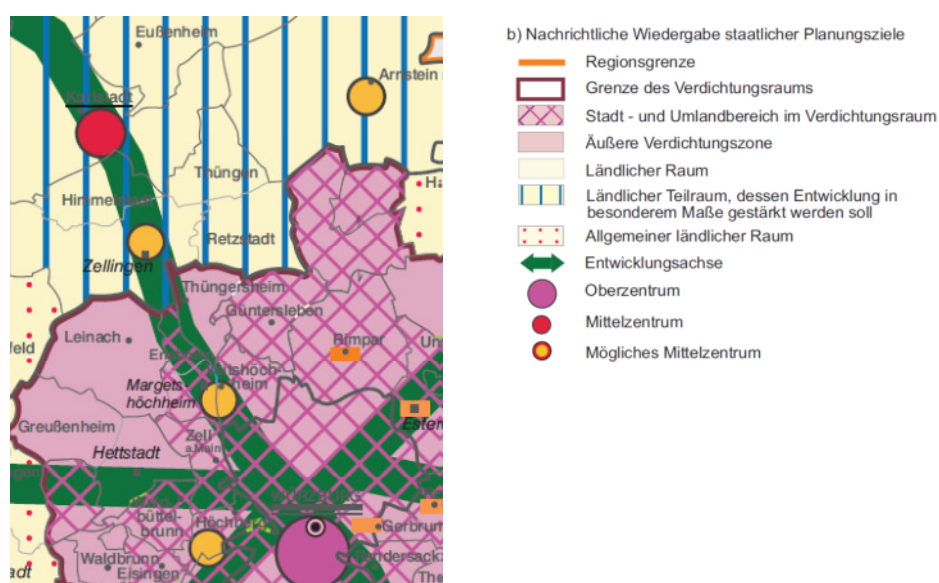
Die Offenlage wurde am 16.03.2018 und 23.03.2018 ortsüblich durch Veröffentlichung der Mitteilung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen bekannt gemacht.

Parallel zum vorgenannten Verfahren werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum von 04.04.2018 bis 07.05.2018. Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

## 4.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.09.2013) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 20. 08. 2013) liegt das Gemeindegebiet Zellingen als Mittelzentrum an einer Entwicklungsachse im ländlichen Teilraum „dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ des Oberzentrums Würzburg.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2  
(Stand: 1. September 2013)

Der Markt Zellingen stellt eine typische Pendlergemeinde für das Oberzentrum Würzburg und das Mittelzentrum Karlstadt dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

## 4.3 Landschaftsplan

Für den Markt Zellingen liegt ein Landschaftsplan (Stand 27.07.2007) vor.

## 4.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Marktes Zellingen und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfangs der versiegelten Fläche aufgrund der Vorgabe einer mäßigen Grundflächenzahl so gering wie möglich gehalten werden.

#### **4.4.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. **3,08 ha**.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den folgenden Einschränkungen festgesetzt:

Abweichend zu § 4 BauNVO sind nur die folgenden baulichen Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zulässigen baulichen Nutzungen sollen die Bedeutung der Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs verdeutlichen und eine harmonische Integration in die umliegende bestehende Bebauung sicherstellen.

Die Anordnung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3. Nr. 1 bis 5) ist ausgeschlossen.

**4.4.2 Maß,  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO**

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,40 festgesetzt.

Die Mindestgröße eines Grundstückes für Einzelhäuser ist auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Eine Bebauung mit Doppelhäusern ist ab einer Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> zulässig.

Zugelassen ist eine offene Bebauung.

**4.4.3 Vollgeschosse,  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO**

Zugelassen sind zwei Vollgeschosse.

**4.4.4. Bebauung  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

**Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

Für die Gebäude sind symmetrische Satteldächer, Flachdächer, Walm- und Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z.B. Toskanadach) zugelassen.

Für Hauptgebäude mit Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von 14° - 50°, bei Hauptgebäuden mit Pultdach von 5° - 28° zugelassen.

Bei Garagen und Carports darf die Dachneigung nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 0,75 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.

### **Fassaden**

Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, grelle oder glänzende Farben oder Materialien sind unzulässig.

### **Höheneinstellung**

Böschungen steiler als 1 : 1,5 sind unzulässig.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

- Wandhöhe max. 6,0 m über Bezugspunkt
- Maximal zulässige Gesamthöhe 9,0 m über Bezugspunkt
- Wandhöhe: Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)
- Der untere Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen.

### **Überbaubare Fläche**

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.

Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

## 5. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 3,08 ha	= 100,0 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,39 ha	= 12,7 %
./. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,40 ha	= 12,9 %
Nettobaufläche:	ca. 2,29 ha	= 74,4 %



## **6. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Kapelle" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Struchholz, Veitshöchheim die Unterlage zur Grünordnung erstellt. Diese wurde im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert. Die Unterlage zur Grünordnung ist ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplanes.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft können diesem Dokument entnommen werden.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten. Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte, zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und die der Gesunderhaltung der Bäume dienen, erlaubt, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

## 7. Fremdleitungen

Das Plangebiet „An der Kapelle“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Im Geltungsbereich liegen im Süden in der Duttenbrunner Straße Abwasserkanäle und Leitungen für die Trinkwasserversorgung. Diese Leitungstrassen werden durch entsprechende Geh- und Fahrrechte dinglich gesichert, sodass Betrieb und Wartung dieser Anlagen auch zukünftig möglich sind.

Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese übernommen.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom und der Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH & Co. KG (DIE ENERGIE) zu beachten.

## 8. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

### 8.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Baugebietes „An der Kapelle“ erfolgt von Osten über die „Duttenbrunner Straße“.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet. Hierbei sollen die Verkehrsflächen als „shared space“ ausgebildet werden.

Die Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Erschließungsstraße:     b = 6,0 m
- Stichstraße:             b = 4,5 m
- Fußwege:                 b = 2,0 m bzw. 3,0 m
- Fußweg „Nord“:         b = 4,0 m

Oberboden aus dem Bereich öffentlicher Verkehrsflächen soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die öffentlichen Grünflächen nach Veranlassung durch den Markt Zellingen gemäß den Vorgaben der im Bebauungsplan enthaltenen Grünplanung und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Karlstadt mit standorttypischen Gehölzen und Sträuchern bepflanzt.

## **8.2 Kanalisation**

Die Markt Zellingen ist ordnungsgemäß an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Zellinger Becken, Zellingen, OT-Retzbach angeschlossen.

Das Baugebiet ist in der hydraulischen Überrechnung des Kanalsanierungskonzepts als prognostizierte Bebauung enthalten und zur Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aufgrund der Randbedingungen nicht zielführend. Ein geeigneter Vorfluter zur Aufnahme der Abflüsse aus einem Regenrückhaltebecken ist im bzw. in der Nähe des Projektareals nicht vorhanden. Möglich wäre die Errichtung einer Ableitung bis zum „Main“. Diese Leitung wäre jedoch, auch wenn eine mögliche Trasse gefunden und entsprechender Grunderwerb getätigt werden könnte, nicht wirtschaftlich.

Das Mischwasser wird im Bereich der „Himmelstadter Straße“ an den bestehenden Sammler des Marktes Zellingen angeschlossen und im weiteren Verlauf zur Kläranlage des AZV Zellinger Becken geleitet.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird vom Markt Zellingen begrüßt, aber nicht vorgeschrieben.

## **8.3 Wasserversorgung**

Die Ortslage Zellingen ist an das Versorgungsnetz der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH (TWV) angeschlossen, die die Wasserversorgung sicherstellt.



Das Baugebiet wird an das bestehende Leitungsnetz mittels Ringleitungen angebunden.

Im Baugebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Die verfügbare Löschwassermenge am Hydranten beträgt nach Angabe des Markt Zellingen jeweils 26,7 l/s, so dass der erforderliche Löschwasserbedarf mit

$$Q_{\text{Lösch}} = 26,67 \text{ l/s} = 1.600 \text{ l/min} = 96 \text{ m}^3/\text{h}$$

sichergestellt ist.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

## 8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

## **8.5 Fernmeldeanlagen**

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Vorhandene Leitungen der Deutschen Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

## **8.6 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Main-Spessart geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Main-Spessart.

## **8.7 Geothermie (Erdwärme)**

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich und muss angezeigt werden.

## **8.8 Gasversorgung**

Die Marktgemeinde wünscht eine Versorgung mit Gas. Die Kosten hierfür sind durch den Gasversorger zu benennen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Gemeinderat dann eine abschließende Entscheidung treffen.

Die Gasversorgung wird bei Bedarf durch die DIE ENERGIE errichtet und betreut. DIE ENERGIE ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Der Flächen im Geltungsbereich sind noch nicht im Eigentum der Markt Zellingen und werden im Verlauf des Verfahrens von der Gemeinde erworben.



## 10. Immissionen

Das Plangebiet rundet die Ortslage Zellingen ab

### Schallimmissionen

Nordwestlich des Plangebiets liegen die Staatsstraßen St 2230 und 2437, nördlich die Bundesstraße B 27 sowie die Bahnlinie Würzburg – Aschaffenburg. Beeinträchtigungen infolge von Lärmimmissionen aufgrund der Verkehrsbelastungen sind gegeben.

Diese wurde im Rahmen eines „Schalltechnischen Gutachtens“ vom 23.03.2017 durch die Auktor Ingenieur GmbH untersucht.

Die Ergebnisse und Empfehlungen können dem in der Anlage beigefügten eigenständigen Gutachten entnommen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

Die entstehenden Immissionen durch die maßgeblichen Schallquellen, überschreiten im gesamten Plangebiet im Tages- und Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005-1.

Der bestehende aktive Schallschutz entlang der Staatsstraßen beseitigt die Überschreitungen nicht vollständig. Eine Erhöhung des Lärmschutzwalls sowie ein Neubau eines aktiven Schallschutzes gegenüber der Bahnlinie entlang der Ostseite des Plangebiets ist nicht sinnvoll.

Es wird daher für alle Grundstücke ein passiver Lärmschutz in Form eines resultierenden Mindestschalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  von 34 dB für die Außenbauteile festgelegt.

Vor diesem Hintergrund werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Für die Außenflächen ist das resultierende Mindestschalldämmmaß entsprechend *Abbildung 13 des Schalltechnischen Gutachtens*: „erforderliche resultierende Mindestschalldämmmaße  $R'_{w,res}$  und Grundrissformen“ einzuhalten.

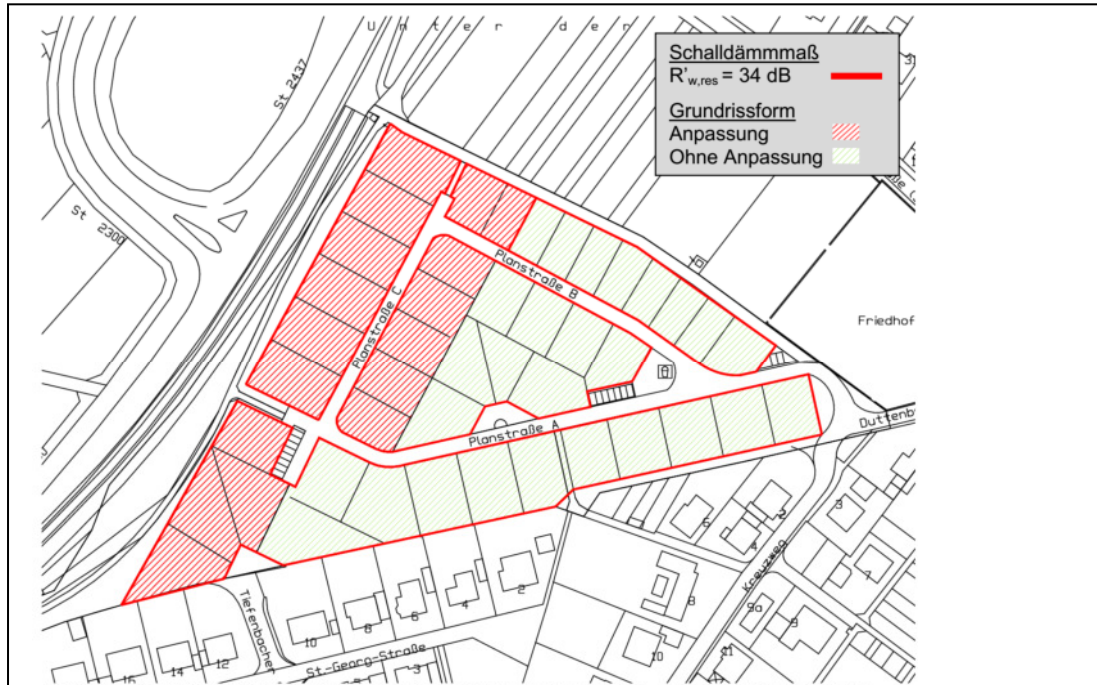


Abbildung 13: Erforderliche resultierende Mindestschalldämmmaße  $R'_{w,res}$  und Grundrissformen

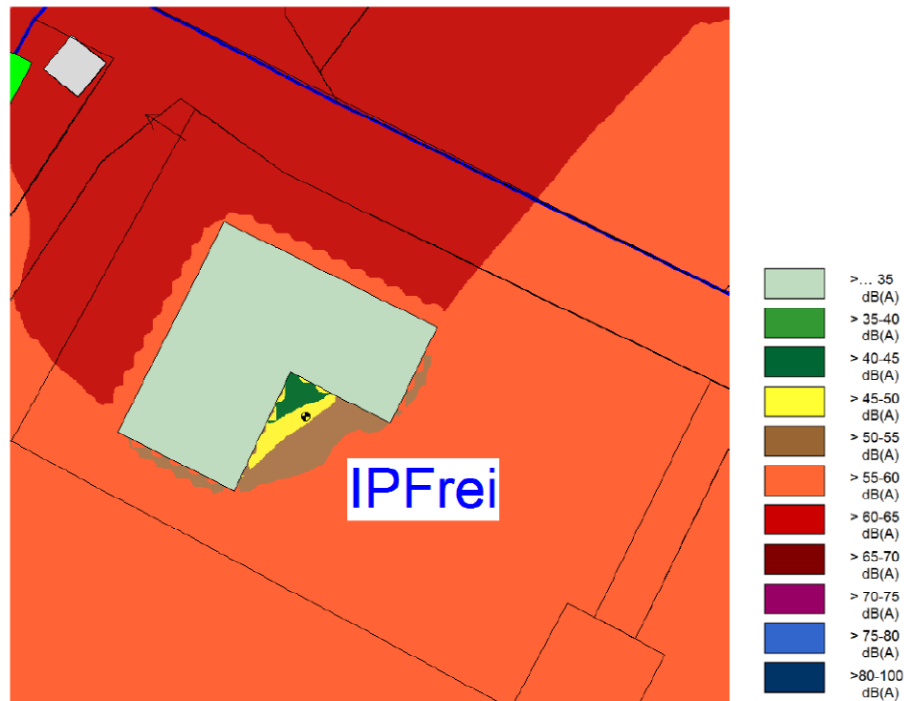


Abbildung 11: Mögliche Grundrissanpassung (Isophonenkarte - Tag, Höhe 1,80 m)

- Die Vorgaben zur Grundrissform sind gemäß Abbildung 11 und 13.

- Aufenthaltsräume sind zur schallabgewandten Seite anzuordnen und zur Belüftung mit mindestens einem Fenster zu versehen. Ist kein Fenster zur Belüftung möglich, so ist eine gebäudeunabhängige Lüftung vorzusehen.
- Die Freibereiche auf den Grundstücken sind zur schallabgewandten Seite anzuordnen.

Werden diese Maßnahmen eingehalten, so ist die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Baugebiets „An der Kapelle“ mit den umliegenden Schallquellen gegeben.

Das gesamte Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990) mit zusätzlichen Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen“ festgesetzt.

Die von Vorgaben der Grundrissform betroffenen Grundstücke wurden im Bebauungsplan dargestellt und als „Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990) mit zusätzlichen Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und der Vorgabe für die Grundrissform“ festgesetzt.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, auszulegen.

## **11. Grünordnerische Festsetzungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan (= Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Plan (= Teil B) dargestellt. Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan (= Teil D) zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. naturnah gärtnerisch zu gestalten.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

Die im Grünordnungsplan als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume sind zwingend zu erhalten.

## **12. Weitere Hinweise**

### **12.1 Erdarbeiten/Bodendenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „An der Kapelle“ sind keine Denkmalverdachtsflächen vorhanden. Im Nahbereich stehen jedoch Verdachtsflächen für Bodendenkmäler an. Vor diesem Hintergrund sind Erdarbeiten stets mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

### **12.2 Baudenkmäler**

Im unmittelbaren Randbereich des Geltungsbereichs stehen Baudenkmäler in Form von Bildstöckern, Grabmalen und des örtlichen Friedhofs an.

Alle Arbeiten innerhalb des Baugebiets sind vor diesem Hintergrund mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen um Beeinträchtigungen der Baudenkmäler auszuschließen.

## 13. **Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung**

Die im Folgenden prognostizierten Kosten für die Erschließung sind Nettokosten.

Im Bereich „Befestigte Flächen“ sind ausschließlich die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Eine Trennung hinsichtlich Erschließungsstraße, Gehwege, Parkflächen und Straßenbegleitgrün erfolgt bei den Kosten nicht, da eine Aufteilung der Flächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Angesetzt wurde ein Mittelwert zwischen bituminöser Befestigung und Pflasterflächen.

### Abwasser:

- Mischwasserkanal ca. 530 m x 510,00 €/m	ca.	227.900,00 €
- Mischwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) + HA-Schächte ca. 35 Stück x 2.500,00 €/Stück	ca.	<u>87.500,00 €</u>
<b>Summe Abwasser</b>	<b>ca.</b>	<b>315.400,00 €</b>

### Wasserversorgung:

- Wasserleitung ca. 618 m x 230,00 €/m	ca.	142.140,00 €
- Wasser-Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 35 Stück x 1.800,00 €/Stück	ca.	<u>63.000,00 €</u>
<b>Summe Wasserversorgung</b>	<b>ca.</b>	<b>205.140,00 €</b>

### Befestigte Flächen:

- Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen bituminös befestigt bzw. gepflastert ca. 3.874 m <sup>2</sup> x 120,00 €/m <sup>2</sup>	ca.	<b>464.880,00 €</b>
--	-----	---------------------

### Entwässerung der befestigten Flächen:

- Rinnen und Straßeneinläufe einschl. Anschluss an den Kanal pauschal	ca.	<b>30.000,00 €</b>
---	-----	--------------------

Grünfläche:

- Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen  
pauschal ca. **80.000,00 €**

**Summe Erschließungskosten (netto) ca. 1.095.420,00 €**

Von dieser Summe entfallen auf die Ver- und Entsorgung des Baugebietes (ohne Gas, Strom, Telefon usw.) ca. 520.540,00 € (netto), auf die sonstige Erschließung ca. 574.880,00 € (netto).

Die Erschließung erfolgt voraussichtlich durch einen Erschließungsträger, sodass die Gemeindliche Satzung des Marktes Zellingen keine Berücksichtigung findet.

Kosten für die Straßenbeleuchtung, Versorgung mit elektrischem Strom, Gas sowie für die zugehörige Planung sind in der vorgenannten Kostenprognose nicht enthalten.

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, liegen noch nicht vor.

Die Erschließungsplanung erfolgt zeitnah nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
**Kühlenbergstraße 56**  
**97078 Würzburg**

Vorhabensträger:

**Markt Zellingen**  
**Würzburger Straße 26**  
**97225 Zellingen**