

# Zellingen

## Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:

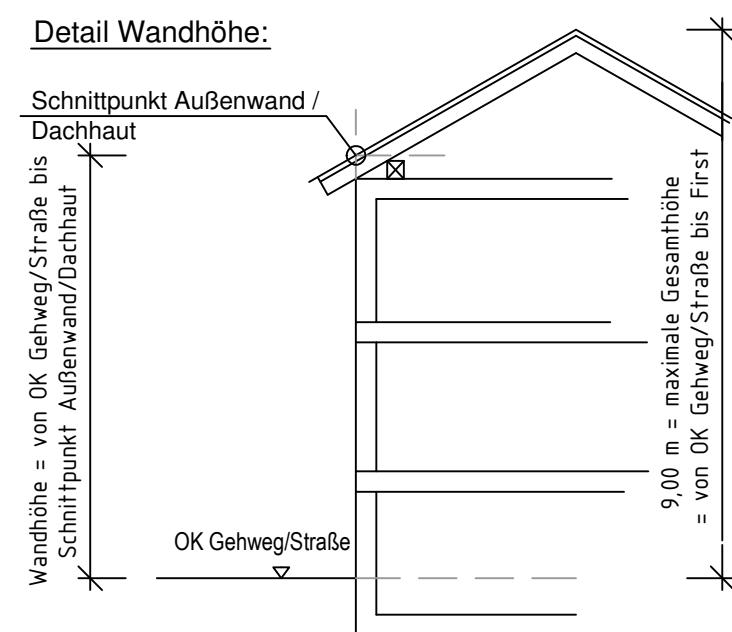
- A) durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990) mit Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (siehe Punkt Nr. 9 der Festsetzungen durch Text)
  - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990) mit zusätzlichen Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (siehe Punkt Nr. 9 der Festsetzungen durch Text) und Vorgaben für die Grundrisstor
  - Öffentliche Grünfläche
    - Spielplatz
  - Öffentliche Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie
    - öffentliche Parkfläche
    - Fußgängerbereich
  - offene Bauweise
  - Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze
  - Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze
  - Baugrenzen
  - maximale Anzahl der Vollgeschosse
  - Anbauverbotszone (nach Art. 23 BayStrWG)
  - Anbaubeschränkungzone (nach Art. 24 BayStrWG)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche



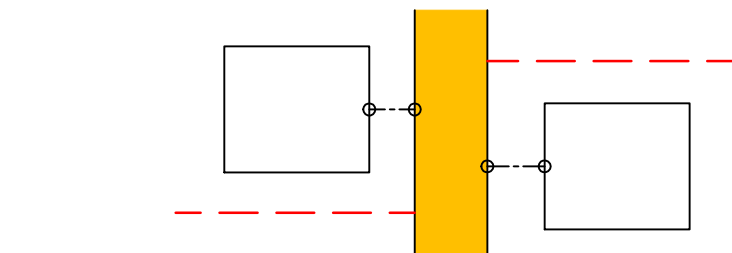
- B) durch Text**
- Grundstücksgrößen
    - Die Mindestgröße der Grundstücke im WA beträgt 400 m²
    - Doppelhausbebauung ist zulässig ab einer Grundstücksgröße von 700 m²
  - zulässige baulicher Nutzung
 

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

    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Bebauung, Höheneinstellung
    - Im Bereich des Baugebietes sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
    - Die natürliche Geländeoberkante ist grundsätzlich zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen/Auffüllungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 1,00 m überschreiten.
    - Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
    - Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.
    - Die maximale Gesamthöhe aller baulichen Anlagen darf 9,00 m über Bezugspunkt (Punkt 3.7) nicht überschreiten.
    - Die maximal zul. Wandhöhe über Bezugspunkt (Punkt 3.7) beträgt 6,00 m. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut. (siehe Detail: Wandhöhe)



3.7 Der unter Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude ist Oberkante Gehweg/Strasse. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen.



- Dachgestaltung
  - Dachneigung Satteldach Pultdach 14° - 50° 5° - 28°
  - Dachform Zugelassen sind Satteldächer, Flachdächer, Walm- und Pultdächer, ab 14° asymmetrisch oder zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen (Toskanadach).
  - Dacheindeckung Hauptgebäude ab einer Dachneigung von 14° sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Hauptgebäude mit einer Dachneigung kleiner 14° und Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden. Ausnahmen siehe 11.3.
  - Alle Dächer müssen mit roten, braunen, grauen oder schwarzen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein. Ausnahmen siehe 11.3.
- Dachaufbauten, Gauben, Erker
  - Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortsgang aus muss der Abstand mindestens 75 cm 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.
  - Je Dachseite ist ein Zwerchhaus / Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf maximal 1/3 der Fassadenbreite betragen.

- Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen
  - Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 4. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.
  - Garagen sind als Grenzbebauung 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.
  - Vor den Garagen ist auf dem Grundstück grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe, vor Carports mindestens 2,0 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum darf von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht durch Einfriedungen oder ähnlichem abgegrenzt werden.
  - Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Einfriedungen
  - An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebe sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
  - Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig: Holz, Beton, Naturstein und Schmiedeeisen mit einer max. Höhe gemessen ab Straßeneberkante von jeweils 0,90 m ist zulässig. Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff ist zulässig, muss jedoch hinterpflanzt werden.
- Unzulässige Anlagen
 

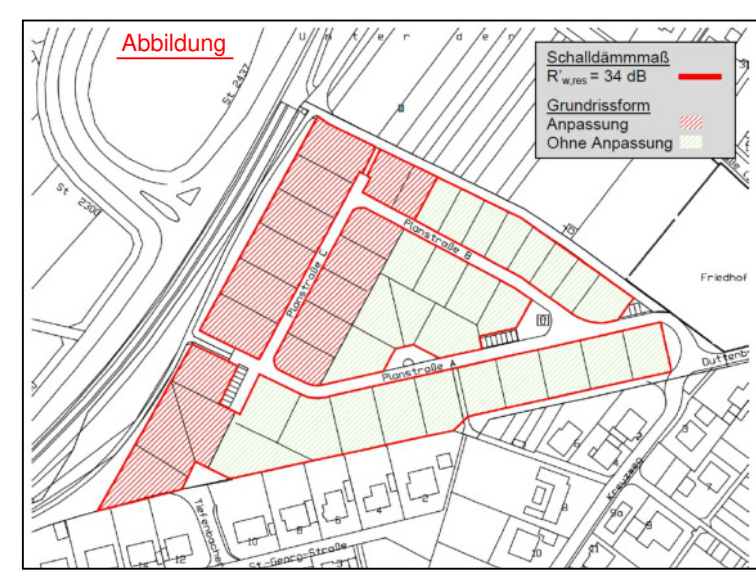
Provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Blechgaragen, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5
- Immissionsschutz WA
 

Bei Außenpegeln an den Gebäuden von tags/nachts 63/57 dB(A) ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenfläche des schützenswerten Raumes von R<sub>w,res</sub> = 34 dB einzuhalten um eine Überschreitung des Innenpegels von tags/nachts 35/30 dB(A) zu vermeiden. (siehe Abbildung)

Die Vorgaben zur Grundrisform sind gemäß Schallschutzgutachten und Abbildung einzuhalten.

Aufenthaltsräume sind zur schallabgewandten Seite anzuordnen und zur Belüftung mit mindestens einem Fenster zu versehen. Ist kein Fenster zur Belüftung möglich, so ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.

Die Freibereiche auf den Grundstücken sind zur schallabgewandten Seite anzuordnen.



- Abgrenzung von Verkehrsflächen
  - Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.

- Photovoltaik / Sonnenkollektoren
  - Die Module sind dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen. Indachlösungen sind zulässig.
  - Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten.
  - Ausnahmsweise sind ganzzahlige, dachhausersetzende Photovoltaik- / Sonnenkollektoranlagen zulässig.
- Fassadengestaltung
  - Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude
  - Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Faserzementplatten, Glaspaneelen, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.
  - Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben
- Grünordnerische Festsetzungen
  - Öffentliche Grünfläche
  - Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
    - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
    - Baumpflanzungen ohne Standortvorgabe
  - Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b:
    - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
  - Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen
 

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:

Pflanzung von standortgerechten Gehölzen auf öffentlichen Grünflächen:

    - Hochstämme:
      - 8 Stück Feldahorn, Acer campestre 'Elsrijk' (Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 14-16) (alternative Baumarten: Spitzahorn in Sorten, Eberesche, Mehlbeere, Apfelorn)
      - 9 Stück Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 10-12)
    - Heister (Mindestqualität: Hei. 2xv. 150-200)
      - 30 Stück Sorbus aucuparia, Vogelbeere; 10 Stück Cydonia oblonga, Quitte;
      - 20 Stück Malus domestica, Apfel
    - Sträucher (Mindestqualität: Str. 2xv. 60-100)
      - 100 Stück Cornus mas, Kornelkirsche; 150 Stück Cornus sanguinea, Hartriegel;
      - 150 Stück Corylus avellana, Haselnuss; 150 Stück Crataegus monogyna, Weißdorn;
      - 200 Stück Ligustrum vulgare, Liguster; 200 Stück Prunus spinosa, Schlehe;
      - 200 Stück Rosa canina, Hundrose; Pflanzenauswahl erweiterbar

Pflanz- und Reihenabstand ca. 1,50 m.
  - Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen
 

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

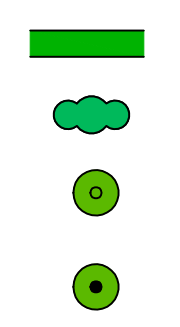
    - Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbäum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); der Erhalt eines bestehenden Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzurechnen.

    - Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist auf maximal 30% der unbebauten Fläche zulässig. (§ 81 (1) 5 BayBO)
  - Artenschutz
 

Gemäß der artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung der Regierung von Unterfranken vom 15.02.2018 gelten folgende Nebenbestimmungen:

    - Die Rodung der im geplanten Baugebiet stehenden Obstbäume hat bis Ende Februar 2018 zu erfolgen. Sollte die Maßnahme nicht bis dahin abgeschlossen sein, darf die Rodung erst wieder im zwischen 1. Oktober 2018 und 28. Februar 2019 erfolgen. Um eine Besiedlung bis zur Baumrodung auszuschließen, sind die versiegelten Höhlen bis zur Rodung verschlossen zu halten.
    - Der Höhlenbaum Nr. 9 auf dem Flurstück 20429/0 und ein alter Birnbaum sind im Rahmen des Vorhabens zu erhalten. Der genaue Standort des Birnbaums ist der Regierung von Unterfranken umgehend mit planerischen Darstellung zu melden.
    - Die sieben für eine Umsetzung geeigneten Baumabschnitte (Bäume Nrn. 1, 2, 8, 12, 14, 15 und 16) sind unmittelbar nach der Rodung auf die gemeindeeigenen Grundstücke Flurstücke 20446, 20473 (Ackerflächen, Teil mit Obstbestand), 20978 (Streubüsche), Gemarkung Zellingen, umzusetzen.
    - Im Winter 2017/2018 sind 23 Fledermauskästen an Bäumen auf gemeindeeigenen Grundstücken anzubringen.
    - Auf gemeindeeigenen Flächen sind dauerhaft 15 Obstbäume zu erhalten. Eine regelmäßige fachgerechte Pflege (insbesondere Baumschnitt) dieser Bäume ist sicher zu stellen. Die Standorte der Bäume ist umgehend mit planerischer Darstellung der Regierung von Unterfranken mitzuteilen.
    - Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Aufhängen von Fledermauskästen, Umsetzen von Baumabschnitten auf benachbarte Obstwiesen) hat in Begleitung durch ein geeignetes Fachbüro zu erfolgen.
    - Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken, spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.
    - Die in Ziff. 2 festgelegten Maßnahmen sind planerisch im Bebauungsplan aufzunehmen.



- Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzeln Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, W 462 und W 403 einzuhalten.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen:
  - Es wird empfohlen das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf in den Mischwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
  - Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbepflanzungen empfohlen.
- Dachbegrünung
 

Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
- Oberboden
 

Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.

## Verfahrensmerkmale

Der Marktgemeinderat Zellingen hat in der Sitzung vom 23.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Kapelle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Zellingen, den ..... (Dr. Wieland Gsell) 1. Bürgermeister

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Kapelle" handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauGB wurde auf die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Zellingen, den ..... (Dr. Wieland Gsell) 1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 26.07.2017 in der Fassung vom 20.03.2018 mit Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Verfahren in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Zellingen, den ..... (Dr. Wieland Gsell) 1. Bürgermeister

Der Markt Zellingen hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan vom 26.07.2017, in der Fassung vom ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zellingen, den ..... (Dr. Wieland Gsell) 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Zellingen, den ..... (Dr. Wieland Gsell) 1. Bürgermeister

**Markt Zellingen**  
Landkreis Main-Spessart

## WA "An der Kapelle" BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Markt Zellingen, Würzburger Straße 26, 97225 Zellingen, Tel.: 09364 / 8072-0, Fax: -80 www.zellingen.de // e-Mail: post@vgem-zellingen.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühnbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29 www.lb-arz.de // e-Mail: info@lb-arz.de mit Thomas Struchholz, Dipl.-Ing. Landschaftsgestaltung Eremitenmühlstr. 9, 97209 Veitshöchheim Tel.: 0931/95000-00 - Fax: -90 www.struchholz.de // e-Mail: info@struchholz.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH) Tel.: 0931/25048-0 e-Mail: info@lb-arz.de

Stand: 26.07.2017  
geändert: 23.08.2017  
20.03.2018

**ARZ INGENIEURE**  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Thomas Struchholz  
Dipl.-Ing. Landschaftsgestaltung  
Planungsbüro für Landschaftsgestaltung  
Eremitenmühlstr. 9, 97209 Veitshöchheim  
Tel.: 0931/95000-00 - Fax: -90  
www.struchholz.de