

A) Zeichenerklärung zu den planischen Festsetzungen

1. Geltungsbereich
 - 1.1. Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Kirschenrain"
 - 1.2. Grenze des Änderungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1. Das Planungsgebiet wird festgesetzt als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
 - 3.1. Baugrenze
 - 3.2. entfallen
 - 3.3. Bauweise
 - 3.3.1. Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 3.3.2. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.3.3. Erdgeschossige Bauweise, zulässige Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebautes Untergeschoss, die nach BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Sattel-, und Kruppelwalmdach, Dachneigung 38° - 52°, GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
 - 3.3.4. Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
 - 3.3.5. Zugelassen sind stehende oder Schieppgauben. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.
 - 3.3.6. Soweit nicht durch eingezeichnete Baugrenzen bestimmt, dürfen die Hauptgebäude zu seitlichen Grundstücksgrenzen keine geringere Abstandfläche als 3,00 m haben. Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO müssen diesbezüglich nicht angewandt werden.
4. Stellplätze, Garagen und Nebenräume
 - 4.1. entfallen
 - 4.2. Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen:
 - 4.2.1. Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
 - 4.2.2. Werden Garagen oder Nebenräume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte oder errichtete Garage gibt die Dachform und Dachneigung vor, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohngebäude abweicht.
 - 4.2.3. Kellergaragen sind nicht zugelassen.
5. Mindestgröße der Grundstücke
 - 5.1. entfallen

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6.1. entfallen
 - 6.2. entfallen
 - 6.3. entfallen
 - 6.4. entfallen
 - 6.5. entfallen
 - 6.6. entfallen
7. Grünordnende Maßnahmen für private Flächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)
 - 7.1. entfallen
 - 7.2. entfallen
 - 7.3. Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl min. ein Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzungen ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
8. Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen
 - 8.1. Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beersträuchern zugelassen.
Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten min. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1. Ordnung	Stieleichen, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirschen
Bäume 2. Ordnung	Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeeren
Sträucher	Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder

 Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:
 Hochstamm: Stammumfang 12-14 cm, 3x verschult
 Heister: 150 - 200 cm, 2x verschult
 Sträucher: 80 - 125 cm, 2x verschult
 - 8.2. Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen, mit künstlicher Wuchstform, wie Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubbewerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.
9. Verkehrsfläche
 - 9.1. entfallen
 - 9.2. entfallen
 - 9.3. entfallen
 - 9.4. entfallen
 - 9.5. entfallen
 - 9.6. entfallen
 - 9.7. entfallen
 - 9.8. entfallen
 - 9.9. entfallen
 - 9.10. neu: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Einfriedungen
 - 10.1. Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Zäune aus senkrechten Holzlaten max. 1,00 m hoch ausgeführt werden, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschenrahtzäune sind untersagt.
 - 10.2. Farbenstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
 - 10.3. Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchtbeartragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
11. Zulässige Ausführung der Gebäude
 - 11.1. Die Gebäude sind hart einzudecken, Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und Dachsteinen in roter Farbe.
 - 11.2. Für Farbenstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
 - 11.3. Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren maximal 0,50 m beträgt.
12. Gebäudeeinstellung
 - 12.1. Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, dass die Oberkante (Rohbau) der Kellerdecke der Gebäude die Oberkante der Straße nicht mehr als 0,60 m übersteigen darf.
13. Solaranlagen
 - 13.1. Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig. Art. 44a BayBO ist zu beachten.
14. Wasserflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)
 - 14.1. entfallen
15. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung
 - 15.1. geändert: Ungefähre unterirdische Lage einer Versorgungsleitung. Die Schutzvorschriften der einzelner Versorgungsträger sind zu beachten.
 - 15.2. entfallen
 - 15.3. entfallen
 - 15.4. neu: Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (Telekom). In diesem Bereich sind Gebäude, Gebäudeteile und Einfriedungen sowie die Pflanzungen von Bäumen nicht zulässig bzw. nur in Absprache mit dem Versorgungsträger zulässig. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsmäßigen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.



Entwurf 09.12.2024

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

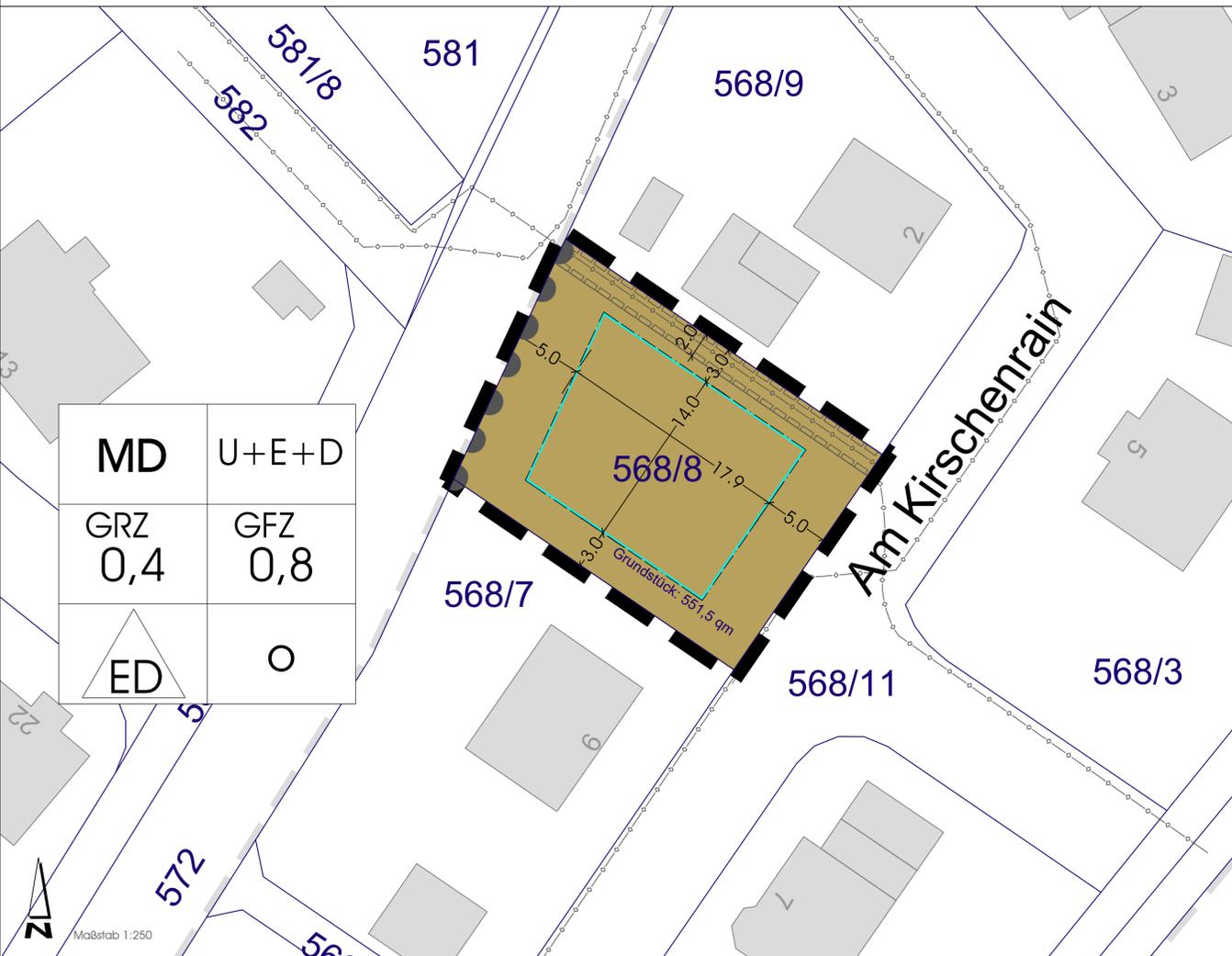
Für die Gemeinde:
Michelau i. Stgw., den

GEMEINDE MICHELAU I. STGW

Bearbeitet:

M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun

Michael Wolf, 1. Bürgermeister



B) Hinweise

1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. entfallen
3. 526 /13 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. entfallen
7. Grundwasser, Versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Drainagen
 - 7.1. Schutz vor Grundwasser:
Soweit z.B. mittels Schürftgruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankungen von ca. 1,00 m ist zu berücksichtigen. Das Abbleiten von Grund-, Quell- und oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 7.2. Versickerungsfördernde Maßnahmen:
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasseinfüge, wassergebundener Decke, Schotterrasen etc. auszuwirken. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig drauf zu achten, dass tatsächliche nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
 - 7.3. Verschmutztes Oberflächenwasser:
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, ect.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 7.4. Drainagen:
Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Abgeschnittene Drainstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
8. Denkmalschutz
 - 8.1. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendatierfunden, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.
9. Straßenverkehrsfläche geplant
 - 9.1. entfallen
 - 9.2. entfallen
10. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:
 - 10.1. Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:
Naturstein, Klinker wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, ausgenommen Betonverbundsteine
 - 10.2. Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
 11. entfallen
 12. 20-kV-Freileitung entfallen
 13. Immissionsschutz
 - 13.1. Bei der Errichtung von Anlagen mit lärm- und luftverunreinigenden Emissionen ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen
 - 13.2. entfallen

Gemeinde Michelau im Steigerwald
Gemeindeteil Michelau
Landkreis Schweinfurt

1. Änderung (Teiländerung)
Bebauungsplan "Am Kirschenrain"

M = 1 : 250

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Michelau i. Stgw. hat in der Sitzung vom 19.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan "Am Kirschenrain" im Teilbereich zu ändern. Die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 09.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Michelau i. Stgw. hat am _____ in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "Am Kirschenrain" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Sitzung beschlossen.
5. Ausgefertigt:
Michelau i. Stgw., den _____

Michael Wolf, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "Am Kirschenrain" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Michelau i. Stgw., den _____

Michael Wolf, 1. Bürgermeister