

# Zeichenerklärung

## Nutzungsschablone Art und Maß der baulichen Nutzung

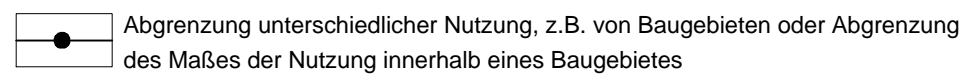
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Zulässige Dachformen	Zulässige Dachneigungen
MD	O g	E+1+D max. II	0,60	1,20	SD, WD, PD	Bei SD, PD 10° - 45°

- MD = Dorfgebiet
- E = Erdgeschoss
- 1 = Obergeschoss
- D = Dachgeschoss
- max. II = max. 2 Vollgeschosse zulässig
- GRZ = Grundflächenzahl
- GFZ = Geschossflächenzahl
- O = offene Bauweise
- g = geschlossene Bauweise
- SD = Satteldach
- WD = Walmdach
- PD = Pultdach
- 10° - 45° = zugelassene Dachneigung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gasleitung

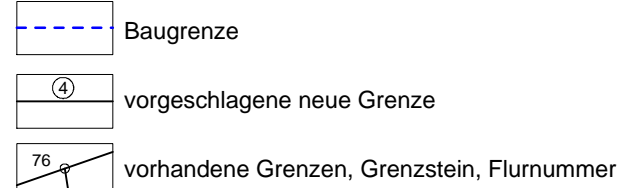
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der BauNVO)

MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
----	-------------------------

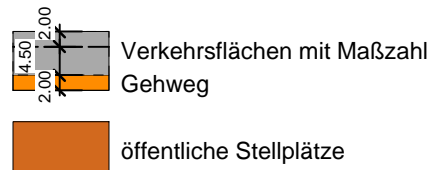
2. Maß der baulichen Nutzung (§1 Abs. 4, § 16 Abs.5 der BauNVO)



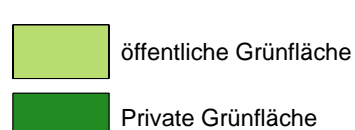
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



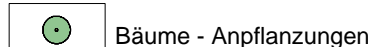
4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



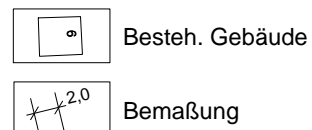
5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



7. Sonstige Planzeichen



Der Markt Wiesentheid erlässt als Satzung aufgrund  
- der §§ 9 und 190 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359 ff.);  
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466);  
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S 433);  
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern folgenden

## Bebauungsplan

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Geltungsbereich  
Für das Baugebiet „Am Lindachsgraben II“ im Gemeindeteil Wiesentheid, Gemarkung Wiesentheid gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab M 1 : 1.000 vom 20.04.2023, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
2. Art der baulichen Nutzung  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als "Dorfgebiet (MD)" i. S. des § 5 BauNVO festgesetzt.
3. Maß der baulichen Nutzung  
3.1 Für das Dorfgebiet (MD) ist die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse (max. II) begrenzt. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs.1 BauNVO wird festgesetzt:  
- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,20;  
3.2 Für die ausgewiesenen Gebiete sind entsprechend der Planzeichnung zulässig:  
- Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und Dachgeschoss (EG+1+DG);  
- Das Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden;  
4. Bauweise  
4.1 Für das Dorfgebiet (MD) gilt gemäß § 22 Abs.2 BauNVO die offene Bauweise für die Fl.Nr. 55, 55/1. Für die Fl.Nr. 58 gilt die geschlossene Bauweise.  
4.2 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:  
Die Firsthöhe wird auf maximal 10,50 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe darf im Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut 6,50 m nicht überschreiten.  
Als Bezugspunkt gilt das Straßenniveau in der Mitte des Grundstücks.  
Bei Eckgrundstücken gilt das höherliegende Niveau jeweils in Grundstücksmitte.  
4.3 Hauptgebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, sind einheitlich zu gestalten. Sie müssen eine zueinander angepasste bzw. gleiche Dachneigung haben. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.  
4.4 Terrassierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken sind nur bis 50 cm zulässig. Als Bezugspunkt gilt das Straßenniveau in Grundstücksmitte.  
4.5 Bei der Herstellung der Verkehrsfläche sind die erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.  
5. Dächer  
5.1 Für die Gestaltung der Dächer wird festgesetzt:  
Es sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer sowie höhenversetzte Dächer zulässig. Es ist eine Neigung von 10° bis 45° zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.  
5.2 Bei Dächern mit gegeneinander höhenversetzten Dachflächen darf die dazwischen befindliche senkrechte Außenwand eine Höhe von max. 1,60 m gemessen jeweils von der Oberkante Dachhaut bis zur höheren Dachhaut in der Ebene der Außenkante Außenwand betragen.  
5.3 Dachaufbauten sind nur auf Dächer über 35° Neigung als Satteldach- bzw. Schleppgauben zulässig. Die Dachgauben sind im unteren Bereich (max. 2/3 der Dachhöhe) des Daches anzuordnen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 50% der Gebäudelänge betragen. Die Breite einzelner Gauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Vom Organg bis zur Gaube ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.  
5.4 Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten; Zwerchgiebel sind zugelassen.  
5.5 Dachflächen der Gebäude und Garagen können in rot (ziegelrot bzw. naturrot), rotbraunem, schwarzem oder anthrazitfarbenem Farbton gestaltet werden. Andere Farbtöne sind unzulässig.  
5.6 Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln oder Blech auszuführen.  
5.7 Photovoltaik-/Solarmodule auf Dachflächen sind zulässig.  
6. Fassaden  
6.1 Fassadenverkleidungen aus Aluminium und Kunststoff sind unzulässig.  
7. Garagen und Stellplätze  
7.1 Es gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Wiesentheid, sofern in diesem Bebauungsplan nichts Gegenteiliges geregelt ist.  
7.2 Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich, soweit sie nicht nach Landesrecht (z.B. Einhaltung von Schutzstreifen) oder im Rahmen dieser Satzung unzulässig sind.  
7.3 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Garagen aus Holzbauweise sind zulässig.  
7.4 Stellflächen und Parkflächen im privaten und öffentlichen Bereich sind mit versickerungsgünstigen Belägen auszuführen.  
8. Einfriedungen  
8.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen kann hergestellt werden:  
- ohne Einzäunung;  
- mit Hecken;  
- mit Holzlattenzäunen (ausgenommen Jägerzäune), maximale Höhe 1,40 m;  
- mit Metallzäunen (ausgenommen Maschendrahtzäune), maximale Höhe 1,40 m.  
8.2 Massive Einfriedungen (Mauern) sind nicht zulässig.  
9. Entwässerung  
9.1 Zisternen  
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Im Einzelfall kann bei einer entsprechenden Prüfung des Baugrundes die Zisterne auch mit einer Sickeranlage kombiniert werden. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist. Empfehlenswert ist ein Rückhalt von Regenwasser durch Dach- und Fassadenbegrünung. Eine Nutzung zur Gartenbewässerung wird begrüßt.

## II. Hinweise

1. Baugesuche  
Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen. Die Bezugshöhe Straßenniveau ist im Grundriss darzustellen.
2. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen  
2.1 Im Planbereich sind uns weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfadens Boden – Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt Kitzingen und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.
3. Telekom  
Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.  
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.  
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.  
Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>). Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de) bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.  
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
4. Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
5. Starkniederschläge  
In eigener Zuständigkeit ist die Gefahr von Überflutungen durch Starkregenereignisse des Plangebiets anhand der Geländeneigung und der geplanten Bebauung abzuschätzen und zu bewerten. Gegebenenfalls sind Maßnahmen dagegen zu ergreifen.
6. Abfallwirtschaft  
6.1 Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 16.12.2014, ist zu beachten. Insbesondere sind,  
6.2 alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.  
6.3 Die Verkehrsflächen sind so auszulagern, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Behälterstandplätze durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden. Ein Müllsammelplatz wird im Bereich der Einmündung an die Straße "Am Lindachsgraben" angeordnet.  
6.4 Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.  
6.5 Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiaxigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RAST 06).  
6.6 Straßen müssen eine lichte Durchfahrthöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.  
6.7 Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiaxigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.
7. Abwehrender Brandschutz  
7.1 Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.  
7.2 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter: W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ W 331 „Hydrantenrichtlinien“ W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen“ W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“  
7.3 Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit einer selbständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.  
7.4 Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind.  
7.5 Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Unterflurhydranten ohne Zwischenstücke, Verlängerungen oder sonstige Zusatzanschlüsse verwendet werden können. Für den Einsatz der Feuerwehr bedeutet dies eine Zeitverzögerung und somit eine Gefährdung des Einsatzes. Sinnvollerweise sollte daher bereits bei der Ausschreibung auf diesen Umstand Wert gelegt werden.

- 7.6 Eine zusätzliche Absperrmöglichkeit der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Sollte dies, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, so ist eine augenfällige dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. In gleicher Weise ist ein Hinweis anzubringen, wie die Sperrung aufgehoben werden kann.
- 7.7 Bei der Auswahl der Hydrantenart ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten einzuhalten ist. An solchen Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. brandgefährdete Objekte und Betriebe, größere Gebäude) sollten vorzugsweise Überflurhydranten vorgesehen werden.
- 7.8 Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführte Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahmestelle zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter Abstand erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.
8. Gasleitung  
Die Sicherheitsdatenblätter der Energieversorger sind zu beachten.

## III. Maßnahmen zur Verhinderung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) ohne eine Ausnahme gem Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG keine Gehölzentfernungen stattfinden.
2. Die weitere Entfernung von Gehölzen sowie das Freischneiden und die Entfernung von Totholz und Efeu erfolgt nach Absprachen. Ziel ist es möglichst viel dieser Strukturen zu erhalten, sofern es mit der Außenanlagengestaltung eines Kindergartens in Einklang steht.
3. Lose Wurzelstöcke und lose Astansammlungen müssen bis Juni entfernt werden.
4. Um Lichtverschmutzung zu vermeiden, muss das Beleuchtungskonzept des Kindergartens an die tatsächliche Nutzung des Geländes angepasst werden. Es empfehlen sich Abschaltungen der Außenbeleuchtung nach Schluss des Kindergartens sowie während den Ferien und am Wochenende.
5. In den Außenanlagen des Kindergartens sollen die vorhandenen Obstbäume mit eingebunden werden und zukünftig gepflegt werden. Die Möglichkeit eines kleinen Naturgartens soll angedacht werden. Eine Zusammenarbeit mit dem LBV (Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern) ist vorstellbar.
6. Für die Entfernung der auf Stock gesetzten Gehölze ist eine Ausnahme zu beantragen. Die zu entfernenden Wurzelstöcke sind bis August zu entfernen.



MARKT WIESENTHEID  
LANDKREIS KITZINGEN

# Bebauungsplan der Innenentwicklung "Am Lindachsgraben II"

Maßstab 1 : 1000

Stand: 20.04.2023  
ergänzt: 27.07.2023  
ergänzt: 10.10.2023

Änderung	Nr.:	Datum :	Bearbeiter :

PLANUNG BEBAUUNGSPLAN :



Kolpingstraße 12 | +49 (0)9383 99999  
97353 Wiesentheid | info@ibraendlein.de

## LAGEPLAN BAUGEBIET

M 1:1000