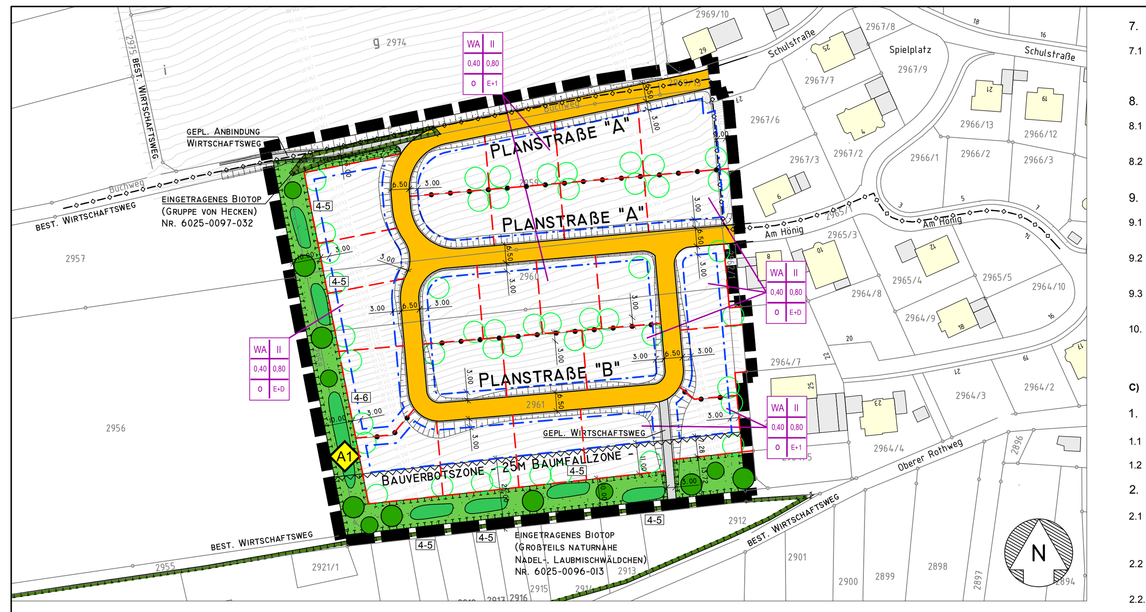


Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:

A) durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO — WA
3. Öffentliche Grünfläche
4. Öffentliche Verkehrsfläche
5. Wirtschaftsweg
6. offene Bauweise — o
7. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze — 0,40
8. Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze — 0,80
9. Baugrenzen
10. zwei Vollgeschoße — II
11. Bauverbotszone
12. Grenze unterschiedlicher Nutzung
13. Versorgungsleitung 20kV erdverlegt wird im Zuge der Erschließung in öffentliche Flächen umgelegt 3
14. Umgrenzung der Änderung

B) durch Text

1. Die Mindestgröße der Grundstücke

   Für Einzelhäuser mindestens 450m²
   Für Doppelhäuser mindestens 280m²

2. Bebauung, Höheneinstellung

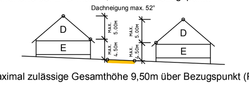
2.1 Im Bereich des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig.

2.2 Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten.Die Höhe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 2,50m überschreiten. Auffüllungen sind ebenfalls bis zu 2,50m zulässig. Die max. Stützwandhöhe beträgt 2,50m.

2.3 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 2 WE, Reihenhäuser sind nicht zulässig.

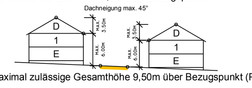
2.4 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

2.4.1 - Wandhöhe bei E+D max. 4,50m über Bezugspunkt



- maximal zulässige Gesamthöhe 9,50m über Bezugspunkt (Punkt 2.4.5)

2.4.2 - Wandhöhe bei E+1 max. 6,0m über Bezugspunkt



- maximal zulässige Gesamthöhe 9,50m über Bezugspunkt (Punkt 2.4.5)

2.4.3 Bei Flachdächern und einläufigen Pultdächern gilt abweichend zu Punkt 2.4.1 und Punkt 2.4.2:
- bei E+1 max. zulässige Gesamthöhe von 7,5 m über Bezugspunkt (Punkt 2.4.5)
- bei E+D max. zulässige Gesamthöhe von 7,0 m über Bezugspunkt (Punkt 2.4.5)

2.4.4 - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/ Dachhaut.(siehe Detail: Wandhöhe)

2.4.5 - Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen.
Bei Eckgrundstücken ist für E+D die Straßenbegrenzungslinie der höher gelegenen Erschließungsstraße maßgebend. Bei E+1 ist die Straßenbegrenzungslinie der tieferliegenden Erschließungsstraße maßgebend.
Bei Grundstücken, die nur mit der Zufahrt an die Erschließungsstraße angrenzen, ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie an der Zufahrt als Bezugspunkt anzusetzen.

2.5 Für die Bereichung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

3. Dachgestaltung

3.1 Dachneigung
Satteldächer, Walmdächer
- Hauptgebäude E+D — 14° - 52°
- Hauptgebäude E+1 — 14° - 45°
Pultdächer — 7° - 28°
Flachdächer — 0° - 5°

3.2 Dachform
Zugelassen sind Satteldächer, Walm-, Flach- und Pultdächer, auch asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z.B. Ahlum-Haus.
Der kleinere Teil der Dachseite eines asymmetrischen Pultdaches muss mindestens 1/3 der Gebäudebreite betragen.

3.3 Dacheindeckung
Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken.
Hauptgebäude mit Pultdächern und einer Dachneigung bis maximal 15° sowie Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden.
Flachdächer sind zu begrünen.

3.4 Alle geneigten Dächer über 15° Dachneigung müssen mit naturrotem, robraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein.

4. Dachaufbauten

4.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38 ° zulässig.
Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 1,50 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 30 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.

4.2 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.

5. Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen

5.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 3.
Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.
Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

5.2 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

5.3 Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 2,0m einzuhalten.

6. Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien. Böschungen steiler als 1:1,5.

7. Abgrenzung von Verkehrsflächen

7.1 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.

8. Photovoltaik / Sonnenkollektoren

8.1 Die Module sind in einem rechteckigen Feld und dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen.

8.2 Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten.

9. Fassadengestaltung

9.1 Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude

9.2 Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneele, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.

9.3 Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben

10. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB

1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB

1.2 Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung / Ausgleichsfläche"

2. Ausgleichsflächen

2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

2.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes "Hönig II" festgesetzt sind.

2.2.1 Ausgleichsfläche A1: südlicher und westlicher Grünzug

A1

Ziele:
- Randeingrünung des Baugebietes
- Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
- Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren bzw. Wiesenstreifen

Maßnahmen:
- Pflanzung von 4-6-reihigen landschaftlichen Hecke
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen (II. / III. Ordnung) / im Schutzstreifen der Baumfallgrenze nur Bäume III. Ordnung
- Umwandlung von Acker in Extensivwiesen

2.2.2 Ausgleichsfläche A2:

A2

Ziele:
- Entwicklung einer Extensivwiese

Maßnahmen:
- Extensive Pflege von Grünlandflächen

2.3 Für die Ausgleichsfläche A1 und A2 verbindlich sind die Anlagen 1 und 2 (Artenlisten) der Begründung der Grünordnungsplanung. Gras- und Krautsäume sind mit gebietseigenen Saatgutmischungen II. Anlage 2 des Umweltberichts zur Grünordnungsplanung breitflächig einzusäen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln sind zu unterlassen. Die Bekämpfung von Neophyten ist erlaubt. Die Gras- und Krautfluren sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen.
Das Mähgut ist zu entfernen.
Frühester Mahdzeitpunkt auf der Ausgleichsfläche A2 ist der 1. Juli.

3. Erhaltungsgebote / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen

3.1 Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke

3.1.1 Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts der Grünordnungsplanung Mindestgröße: Hochstämmiger Baum 3xv., STU 16-18 cm

3.1.2 (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts zur Grünordnung. Mindestgröße Laubbaum H. 3xv, STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv., STU 8-10 cm

3.1.3 Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzreihen (hier 4-5 und 4-6) Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 des Umweltberichts der Grünordnung. Pflanzung von heimischen Sträuchern (v/Bv, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m

3.2 Pflanzgebote private Grundstücke:
Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts zur Grünordnung. Mindestgröße H 2xv., STU 8-10 cm, 1 Stück pro 500 m² Grundstücksfläche

4. Vollzugsfristen

4.1 Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung abzuschließen.

4.2 Sonstige Anpflanzungen
Die vorbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

5. Pflanzflichten / Vegetationsflächen

5.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

5.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.

Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 des Umweltberichts zur Grünordnungsplanung.
Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist unzulässig.

5.3 Versiegelung - Grünflächenanteil
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Vegetationsflächen müssen mind. 47,5 % der Grundstücksfläche einnehmen.

Ausgleichsfläche A2

Hinweise

1. Füllschema der Nutzungsschablone
   a) Baugebietstyp
   b) Zahl der Vollgeschosse
   c) Grundflächenzahl (GRZ)
   d) Geschossflächenzahl (GFZ)
   e) Bauweise
   f) zulässige Haustypen

2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)
3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
4. bestehende Grundstücksgrenze
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. Festsetzungen in Meter — 15,00
7. Höhenschichtlinie (0,5m-Raster)
8. Flurstücksnummer — 3653
9. eingetragenes Biotop
10. Funde von Bodenaltertümern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 1 / Art. 8 Abs. 2 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.
11. Die Gebäude sind bis spätestens 5 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
12. Geplante Geländeveränderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
13. Zulässig sind nur freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Hainbuche) oder Zäune aus senkrechten Holzlatten. Höhe zwischen 1,00m und 1,50m. Einfriedungsmauern sind nicht zulässig., Maschendrahtzäune sind als Abgrenzung zwischen den Privatgrundstücken zulässig.
Sockelausbildungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind Stützmauern. Stützmauern sollen bevorzugt als Trockenmauern aus Muschelkalksteinen ausgeführt werden.
14. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 5 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
15. Versickerungsfördernde Maßnahmen:
15.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern (Zisternen) gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ein Überlauf in den Mischwasserkanal ist herzustellen.
Es gilt die gemeind. Entwässerungssatzung.
15.2 Für Steilflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
15.3 Bei der Hanglage des Baugebietes sind bei starken Niederschlägen Abschwemmschäden möglich. Für die geschicht Ableitung des Oberflächenwassers und die entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen ist zu sorgen
16. Dachbegrünung:
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
17. Oberboden:
Anfallender, nicht auf den Grundstücken benötigter Oberboden kann vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
18. Baumfallzone:
Bei Starkwind und Sturm dürfen sich keine Personen in der Baumfallzone aufhalten.
19. Emissionsbelastungen:
Von der Bebauung und der Benutzung der Grundstücke auf den Wald ausgehende Emissionsbelastungen sowie Feuergefahren sind soweit möglich zu vermeiden.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Retzstadt hat in der Sitzung vom 06.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hönig II" beschlossen.

Retzstadt, den .....
1. Bürgermeister (Karl Gerhard)

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hönig II" handelt es sich um eine Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das vereinfachte Verfahren wurde angewandt. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Retzstadt, den .....
1. Bürgermeister (Karl Gerhard)

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.0217 wurde in der Fassung vom 30.05.2017 mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 07.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Retzstadt, den .....
1. Bürgermeister (Karl Gerhard)

Der Gemeinderat Retzstadt hat die Bebauungsplanänderung mit Entwurfsbegründung vom ..... in der Fassung vom ..... mit Beschluss vom ..... gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Retzstadt, den .....
1. Bürgermeister (Karl Gerhard)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Entwurfsbegründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Würzburger Str. 26, 97225 Zellingen und im Rathaus der Gemeinde Retzstadt, Rathausplatz 5, 97332 Retzstadt während der Allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Retzstadt, den .....
1. Bürgermeister (Karl Gerhard)

Gemeinde Retzstadt
Landkreis Main-Spessart

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung

im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB

"Am Hönig II"

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Retzstadt 1. Bürgermeister Karl Gerhard,
c/o VG 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,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

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

Stand: 25.04.2017
geändert: 30.05.2017

ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Würzburg, den .....

Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)