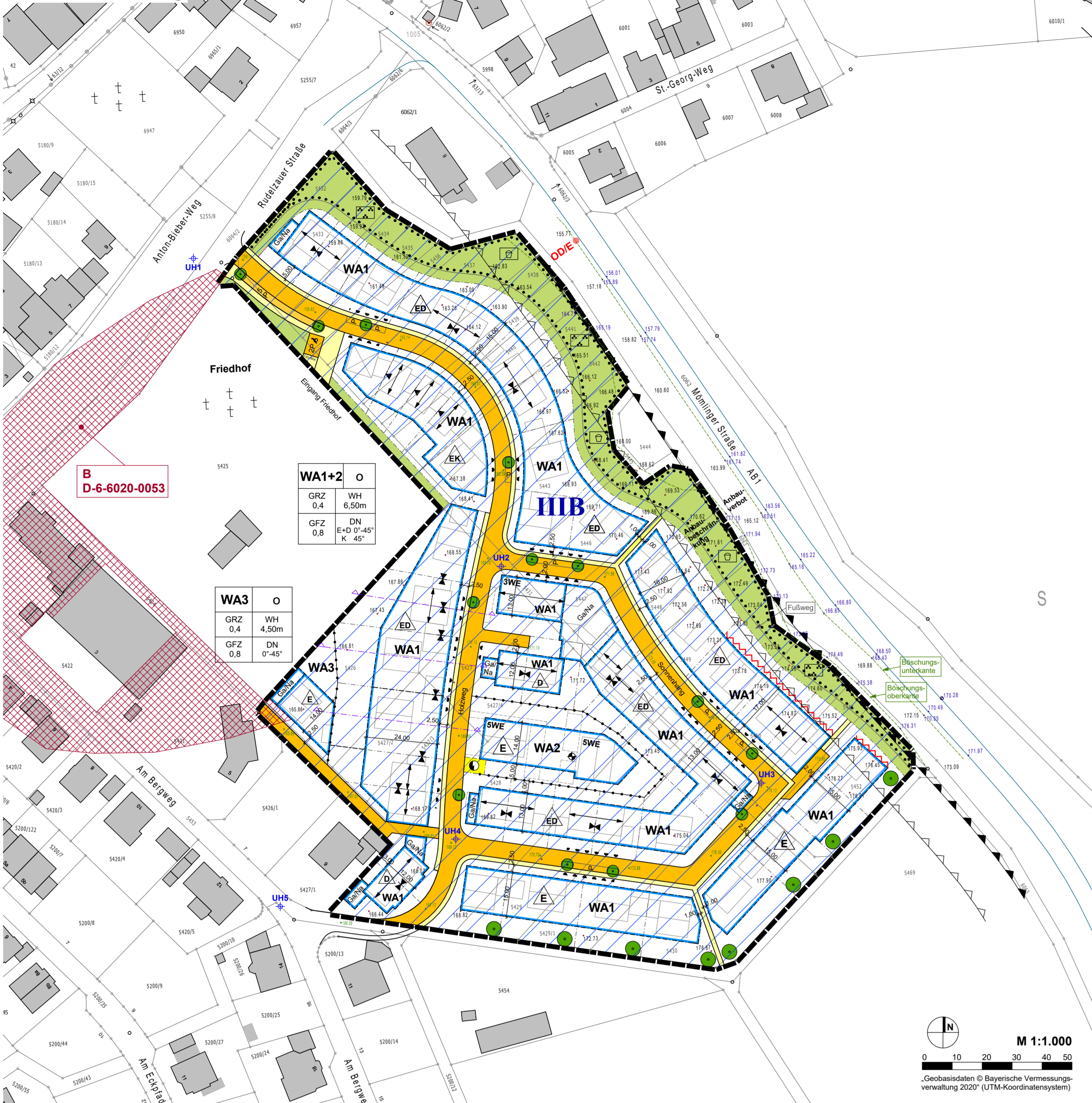


Planzeichnung



Gestaltungsplan



Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).
Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Tabelle 2: Sträucher

Table with 2 columns: Deutscher Name, Wissenschaftl. Name. Lists various shrub species like Rosa canina, Crataegus monogyna, Rhamnus frangula, etc.

Die öffentliche Grünfläche ist auf 20 % ihrer Fläche mit Sträuchern gemäß Tabelle 2 zu bepflanzen.
Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Festsetzungen siehe Ziffer 9.6.1 - V.3.
Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO) sind überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen.
Maßnahmen zur schonenden Bausauführung, zur Vermeidung und Minimierung.
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Hausformen (§ 22 BauNVO)
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Wohngebäude auf Grundstücken bis 349 m² Größe ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grundstückszufahrten
Jede Grundstückszufahrt ist der Eingangs- und Zufahrtbreite auf maximal 50% der Grundstücksbreite, jedoch maximal 7,0 m, begrenzt.
Öffentliche Parkplätze
Bauverbotszone bis 15,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der AB 1 (Art. 23 BayStrVG)
Bauschränkungszone bis 30,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der AB 1 (Art. 24 BayStrVG)
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
Trafostation
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Die Lage und die Querschnittsbreite des Weges ist unverbindlich.
Spielplätze (Lage unverbindlich)
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Flächen für Spielplätze überall zulässig.
Park
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Anpflanzung von Bäumen
Im Plan auf der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es besteht Standortbindung.
Jede Baugrundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan dargestellten Standorte sind unverbindlich.
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mindestens 8 m³ unversiegelte Baumscheibenfläche) zur Verfügung zu stellen.
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)
A1c: Verbesserung des Quartierangebots und des Nahrungsangebots für Gartenrotschwanz und Wendehals
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind für den Verlust des Gartenrotschwanz- und Wendehals-Revieres in einem bestehenden oder neu anzuliegenden Garten- oder Streubestandes ökologische Aufwertungsmaßnahmen vorzusehen.
Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
- Verbesserung des Nahrungsangebots: Ziel ist es, möglichst extensive und kleinräumig abwechslungsreiche Wiesenstrukturen mit unterschiedlichen Mahd-Zyklen und unterschiedlicher Mahd-Häufigkeit bis zu kurzzeitigen Brachestadien zu schaffen.
- Verbesserung des Quartierangebots: Da nur eine geringe Anzahl geeigneter Quartiere (Baumhöhlen oder ersatzweise artspezifisch angepasste Nistkästen) vorhanden sind, sind künstliche Nisthilfen vorzusehen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anbringen von 3 Nistkästen für den Gartenrotschwanz, Anbringen von 3 Nistkästen für den Wendehals, Aufwertung der zentralen Fläche des Ausgleichsareals (Fl. Nr. 5476): Auf dem Flurstück 5476 befindet sich ein extensives Lebensraumsmosaik aus Streubest., verträglichem Grünland mit flächigem Aufwuchs von Ailisch (Sambucus ebulus), Gehölzsträuchern, angelegten Berleshecken u.a.
An der Mönlinger Straße / Ecke St-Anna-Weg wurde 2021/22 ein nicht mehr benötigtes Trafohäuschen umgestaltet und mit zahlreichen Fledermauskästen versehen, so dass ein neues Quartierangebot geschaffen wurde.
Anlage von Habitalelementen für Zauneidechen: Als Ersatz für den planungsbedingten Verlust von Lebensstätten der Zauneideche sind Habitalelemente mit Eselbauge- und Überwinterungsmöglichkeiten (Stein- oder Totholzhaufen) im Bereich der Ausgleichsflächen anzulegen.
Extensive Ackerbewirtschaftung zur Kompensation des Verlustes eines Reviers der Feldlerche: Als Ersatz für den Verlust eines Feldlerchereviers ist eine extensive Ackerbewirtschaftung im räumlichen Funktionszusammenhang von maximal 2 km zum Plangebiet umzusetzen.
Alternative Anlage von Blühflächen / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache: Pro Revier ist eine Einheit von 0,5 ha herzustellen, bestehend aus einem Blühbrachenstreifen und einem angrenzenden, selbstbegleitenden Ackerbrache-Streifen mit je einer Breite von mind. 10 m und einer Länge von mind. 100 m.
Erhalt und Sicherung von Gehölzen: Teilweise der hier festgesetzten Gehölze sind im Oktober vor Beginn der Rodungs- und Abschnittarbeiten in geeignete Strukturen umzuwandeln.
Umhängen von Nistkästen: Im Gebiet vorhandene Nistkästen sind im Oktober vor Beginn der Rodungs- und Abschnittarbeiten in geeignete Strukturen umzuwandeln.
Gehölzrodung: Die Rodung potenzieller Quartierbäume (Bäume mit Baumhöhlen, Spaltenquarten etc.) ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche: Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Baugrenze: Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Hausformen: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: Wohngebäude auf Grundstücken bis 349 m² Größe ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen: Im WA 2 sind nur Wohngebäude zulässig.
Verkehrsflächen: Straßenbegrenzungslinie, Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Grundstückszufahrten.
Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation.
Öffentliche Grünflächen: Öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Park.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG): A1c: Verbesserung des Quartierangebots und des Nahrungsangebots für Gartenrotschwanz und Wendehals.

- Bei Kettenhäusern wird die Dachneigung zwingend mit 45° festgesetzt.
Anbringen von 3 Nistkästen für den Gartenrotschwanz, Anbringen von 3 Nistkästen für den Wendehals, Aufwertung der zentralen Fläche des Ausgleichsareals (Fl. Nr. 5476): Auf dem Flurstück 5476 befindet sich ein extensives Lebensraumsmosaik aus Streubest., verträglichem Grünland mit flächigem Aufwuchs von Ailisch (Sambucus ebulus), Gehölzsträuchern, angelegten Berleshecken u.a.
An der Mönlinger Straße / Ecke St-Anna-Weg wurde 2021/22 ein nicht mehr benötigtes Trafohäuschen umgestaltet und mit zahlreichen Fledermauskästen versehen, so dass ein neues Quartierangebot geschaffen wurde.
Anlage von Habitalelementen für Zauneidechen: Als Ersatz für den planungsbedingten Verlust von Lebensstätten der Zauneideche sind Habitalelemente mit Eselbauge- und Überwinterungsmöglichkeiten (Stein- oder Totholzhaufen) im Bereich der Ausgleichsflächen anzulegen.
Extensive Ackerbewirtschaftung zur Kompensation des Verlustes eines Reviers der Feldlerche: Als Ersatz für den Verlust eines Feldlerchereviers ist eine extensive Ackerbewirtschaftung im räumlichen Funktionszusammenhang von maximal 2 km zum Plangebiet umzusetzen.
Alternative Anlage von Blühflächen / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache: Pro Revier ist eine Einheit von 0,5 ha herzustellen, bestehend aus einem Blühbrachenstreifen und einem angrenzenden, selbstbegleitenden Ackerbrache-Streifen mit je einer Breite von mind. 10 m und einer Länge von mind. 100 m.
Erhalt und Sicherung von Gehölzen: Teilweise der hier festgesetzten Gehölze sind im Oktober vor Beginn der Rodungs- und Abschnittarbeiten in geeignete Strukturen umzuwandeln.
Umhängen von Nistkästen: Im Gebiet vorhandene Nistkästen sind im Oktober vor Beginn der Rodungs- und Abschnittarbeiten in geeignete Strukturen umzuwandeln.
Gehölzrodung: Die Rodung potenzieller Quartierbäume (Bäume mit Baumhöhlen, Spaltenquarten etc.) ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche: Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Baugrenze: Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Hausformen: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: Wohngebäude auf Grundstücken bis 349 m² Größe ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen: Im WA 2 sind nur Wohngebäude zulässig.
Verkehrsflächen: Straßenbegrenzungslinie, Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Grundstückszufahrten.
Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation.
Öffentliche Grünflächen: Öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Park.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG): A1c: Verbesserung des Quartierangebots und des Nahrungsangebots für Gartenrotschwanz und Wendehals.

Immissionsschutz, Abwasserbeanlage, Keller, Löschwasserversorgung, Freiflächenplan, Hauptversorgungsleitung, Plangrundlage, Sonstiges, Einfriedungen, Abstandsflächen, Stellplatzsetzung, Hinweise, Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen, Verankerung des Niederschlagswassers, Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Aschaffenburg, Schichtenwasser, Schutz des Oberbodens, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Garagen/Nebenanlagen, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Dachneigung und Dachform.

MARKT GROSSSTHEIM LANDKREIS ASCHAFFENBURG
Baugebiet "Am Holzweg" Bebauungsplan
Datum: 25.04.2024
ergänzt am 08.05.2024
PLANER STADT PLANUNG ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de