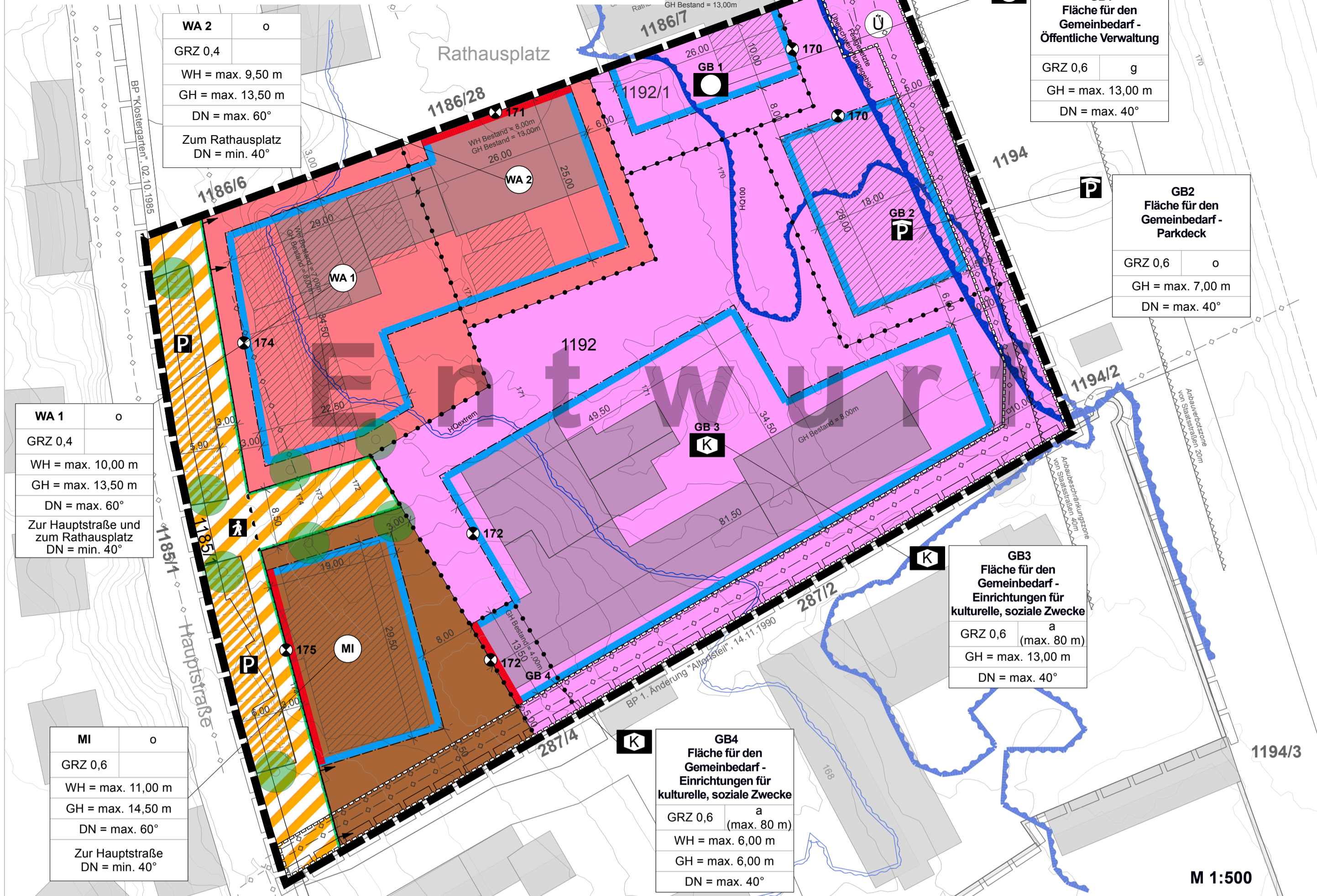


Markt Zell a. Main
2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "Klostergarten"



Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- 2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung
 - Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - Zweckbestimmung: Einrichtungen für kulturelle, soziale Zwecke (Kindergarten)
 - Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - Zweckbestimmung: Parkdeck
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - WH Wandohöhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - GH Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - UBP Unterer Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalnull (§ 18 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Geschlossen Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Anpflanzungen von Bäumen - Ohne Standortbindung
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Private Parkfläche"
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Fußgängerbereich"
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich mit eingeschränkter Ein- und Ausfahrt
- 7. Sonstige Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - DN Zulässige Dachneigung
 - +--- Abzählung unterschiedlicher Nutzung
 - +--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8. Nachrichtliche Übernahme**
 - Ü Festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG
 - Hochwassergefahrenfläche HQ100
 - Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 WHG)
 - Bestehende Leitungen und Kanäle - unterirdisch
 - Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 BayStrVG
- 9. Sonstige Hinweise durch Planzeichen**
 - Bestehende Bebauung
 - Vorgeschlagene Bebauung
 - Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
 - Bemaßung in Metern
 - Geltungsbereich der Bebauungspläne "Klostergarten" und 1. Änderung "Altortsteil"
 - Höhenlinien - 0,5 Meter Abstand
 - Vorgeschlagene Parkplätze
 - Vorgeschlagene Zufahrt zur Tiefgarage

- Textliche Festsetzungen**
 - A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - A 1.1 Festgesetzt ist ein "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.
 - A 1.1.1 In dem als MI ausgewiesenen Gebiet sind:
 - Gartenbaubetriebe (Anlage nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und - Tankstellen (Anlage nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie - Vergüngungsstätten (Anlage nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
 - A 1.2 Festgesetzt ist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.
 - A 1.2.1 In den als WA 1 und WA2 ausgewiesenen Gebieten sind:
 - Gartenbaubetriebe (Ausnahme zulässige Anlage nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und - Tankstellen (Ausnahme zulässige Anlage nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
 - A 1.2.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA1 und WA2) sind bei Neubauten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mindestens 30 % des für die Errichtung der Wohnbauten für Wohnungen zu verwenden, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaats Bayern in der jeweils geltenden Fassung erfüllen.
 - A 2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - A 2.1 Festgesetzt sind "Flächen für den Gemeinbedarf" (GB1, GB2, GB3 und GB4) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.
 - A 2.1.1 Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB1 sind nur Gebäude und Nutzungen, die der öffentlichen Verwaltung dienen, zulässig.
 - A 2.1.2 Für die Gemeinbedarfsfläche GB2 ist als Zweckbestimmung "Parkdeck" festgesetzt; GB2 dient ausschließlich der oberirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs.
 - A 2.1.3 In den Bereichen der Gemeinbedarfsflächen GB3 und GB4 sind Gebäude und Einrichtungen für kulturelle, soziale Zwecke, insbesondere Kinderhort, Kindergarten, Kinderkrippe, Kindertagesstätte und sonstige Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern sowie Gebäude und Einrichtungen, die schulischen Zwecken dienen, zulässig.
 - A 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)**
 - A 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Wandohöhe (WH) und/oder der Gebäudehöhe (GH) in der Nutzungsschablone als Höchstmaß bestimmt.
 - Im WA1 ist eine Wandohöhe von max. 10,00 m und eine Gebäudehöhe von max. 13,50 m zulässig.
 - Im WA2 ist eine Wandohöhe von max. 9,50 m und eine Gebäudehöhe von max. 13,50 m zulässig.
 - Im MI ist eine Wandohöhe von max. 11,00 m und eine Gebäudehöhe von max. 14,50 m zulässig.
 - Im GB1 ist eine Gebäudehöhe von max. 13,00 m zulässig.
 - Im GB2 ist eine Gebäudehöhe von max. 7,00 m zulässig.
 - Im GB3 ist eine Gebäudehöhe von max. 13,00 m zulässig.
 - Im GB4 ist eine Wand- und Gebäudehöhe von max. 6,00 m zulässig.
 - A 3.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Wandohöhe (WH) und/oder der Gebäudehöhe (GH) in der Nutzungsschablone als Höchstmaß bestimmt.
 - Als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Wand- bzw. der Gebäudehöhe gelten die in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkte (UBP). Der untere Bezugspunkt ist als Höhenkote in Meter über Normalnull (MüNN) festzusetzen. Die in der Planzeichnung den einzelnen Baufestern zugeordneten Höhenkoten sind dabei maßgebend.
 - Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Wandohöhe ist bei geneigten Dächern der äußere Schrittpunkt der Wand mit der Dachhaut und bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
 - Die zulässige Wandohöhe darf zur Errichtung eines Treppenhauses bis zur geplanten max. Gebäudehöhe überschritten werden.
 - Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut am First und bei Flachdach die Oberkante der Attika.
 - Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten (bspw.: Schornstein) um bis zu 1,00 m überschritten werden.
 - A 3.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt und begrünt sind.
 - A 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - A 4.1 In den als WA 1, WA2, MI und GB2 ausgewiesenen Gebieten ist eine offene Bauweise zulässig.
 - A 4.2 In dem als GB1 ausgewiesenen Gebiet ist eine geschlossene Bauweise zulässig.
 - A 4.3 In den als GB3 und GB4 ausgewiesenen Gebieten ist eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu 80,00 m zulässig.
 - A 4.4 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - A 4.5 Ein teilweises Zurücktreten / Vortreten von der Baulinie ist wie folgt zulässig:
 - Ein Zurücktreten von der Baulinie zur Gliederung des Baukörpers ist um bis zu 3,00 m (Tiefe) zulässig.
 - Ein Vortreten vor die Baulinie um bis zu 1,50 m ist ausschließlich zur Errichtung von Vordächern zulässig. Die lichte Höhe der ausragenden Teile muss min. 3,00 m zum geplanten Gelände betragen.
 - A 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - A 5.1 **Tiefgaragen** In den als WA 1, WA2 und MI ausgewiesenen Gebieten sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) mit Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradstellanlagen, soweit diese vollständig überdeckt und begrünt sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - A 5.2 **Garagen und Carports, Nebenanlagen** Garagen, Carports und Stellplätze sowie Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen und Parkdecks sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können. (Art. 6 Abs. 7 BayBO)
 - A 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - A 6.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Private Parkfläche" sowie "Fußgängerbereich" festgesetzt.
 - A 6.2 Innerhalb des als "Bereich Öffentliche Ein- und Ausfahrt" festgesetzten Bereichs kann die Grundstückszufahrt und -ausfahrt nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - A 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - A 7.1 Für die in der Planzeichnung als "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" gekennzeichneten Bereiche ist ein Leitungsrecht zur Unterbringung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der entsprechenden Träger sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Kindergartens (GB3 und GB4) festgesetzt.
 - In diesen Bereichen bedürfen die Errichtung von Gebäuden, Gebäudeteilen, Einfriedungen sowie Pflanzungen der Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern bzw. dem Markt Zell a. Main. Jegliche Maßnahmen und Eingriffe, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen sowie die Änderung des Kindergartens beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind ohne Abstimmung mit entsprechenden Trägern der Leitungen bzw. dem Markt Zell a. Main untersagt.
 - A 7.2 In diesen Bereichen bedürfen die Errichtung von Gebäuden, Gebäudeteilen, Einfriedungen sowie Pflanzungen der Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern bzw. dem Markt Zell a. Main. Jegliche Maßnahmen und Eingriffe, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen sowie die Änderung des Kindergartens beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind ohne Abstimmung mit entsprechenden Trägern der Leitungen bzw. dem Markt Zell a. Main untersagt.
 - A 8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)**
 - A 8.1 Je angefangene 20 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau-Hochstamm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet.
 - A 8.2 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12,00 cbm nachzuweisen; Die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen. Die Flächen, die nicht mit Geh- und Fahrrechten überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder entsprechend herzustellen. Zudem sind sie zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. (vgl. Art. 7 Abs. 1 BayBO)
 - A 9. Artenschutz**
 - A 9.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben innerhalb des Geltungsbereichs:
 - Bei Eingriffen an Gebäuden, die als Brutplatz, Sommer-, Winter- und/oder Zwischenquartier für Fledermäuse und Gebäudewürter geeignet sind, müssen dortige Umbau- oder Abrissarbeiten vorrangig in den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. oder alternativ, falls keine Vogelbruten betroffen sind, vom 16.03. bis 30.04. unter ökologischer Bauleitung stattfinden.
 - Beim Rückschnitt von Gehölzen ist die Vogelschutzzeit zu beachten. Der Rückschnitt muss grundsätzlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen, um eventuell dort lebende Tiere nicht bei der Fortpflanzung oder in der Brutzeit zu stören.
 - 3 in Bereichen der Gartenschnecken und Vorkommen von Insektenfauna oder Fledermausfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.
 - A 10. Schutz vor Lichtmissionen**
 - A 10.1 Für die Beleuchtung der Straßen und Wege sowie Außenbeleuchtung der Gebäude sind insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden. Eine Kerzenleuchte (Gebäude, Leuchten, Leuchten, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung" (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.
 - A 11. Hochwasserschutz (§§ 78, 78a, und 78b WHG)**
 - Ein Teil des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich im Überschwemmungsgebiet bzw. in einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 sowie in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem) des Mains.
 - A 11.1 Das Wasserwirtschaftsamt Schaffenburg kann gem. 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall im festgesetzten Überschwemmungsgebiet genehmigen, wenn das Vorhaben:
 - a) die Hochwasserrückhalte- oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitlich ausgeglichen wird, b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.
 - In den als GB1 und GB2 ausgewiesenen Gebieten sind Gebäude und bauliche Anlagen hochwassersicher oberhalb der Hochwasserkote 170 m ü.NN (HQ100) zu errichten; Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 1,00 m über der Hochwasserkote liegen oder es ist eine aufgeständerte Bauweise zu wählen.
 - Abflussrindliche Einfriedungen sind innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 unzulässig.
 - Die Gebäudetechnik, v.a. Heizungs- und Elektroinstallation, muss an das Bemessungshochwasser von HQ100 angepasst sein. Die Anlagenteile sind min. 1,00 m oberhalb der Hochwasserkote 170 m ü.NN zu errichten.
 - Die sonstigen Schutzvorschriften v.a. die Verbotstatbestände gem. § 78a Abs. 1 WHG sind zu beachten.
 - Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage, sowie jeglicher Abtrag oder zusätzliche Erhöhung des Geländes im Überschwemmungsgebiet HQ100 ist ohne zeit-, umfanga- und funktionsgleichen Retentionsraumausgleich nicht zulässig und bedarf eines Genehmigungsverfahrens.
 - A 11.2 Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG sind bauliche Anlagen, die im Hochwasserrisiko-bereich HQextrem liegen, nur in angepasster Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten werden, um Schäden durch Überflutungen zu verringern oder gar zu vermeiden.
 - Sämtliche Öffnungen an Gebäuden wie Hauseingänge, Garageöffnungen und Kellerschächte sind min. 0,5 m oberhalb der Hochwasserkote 171 m ü.NN anzuordnen.
 - Tiefgaragen und Kellerschächte sind mit einer wasserdichten Stahlbetonwanne (Weiße Wanne) zu errichten.
 - Zufahrten der Tiefgaragen haben hochwasserfrei zu erfolgen.
 - Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Abs. 2 WHG verankert.
 - A 11.3 Die "Hochwasserschutzziel Objektschutz und bauliche Vorsorge" in ihrer aktuellen Fassung ist zu beachten.
 - Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der Baulichen Anlagen und der Grundstücke**
 - A 12. Abstandsflächen**
 - A 12.1 Soweit Baulinien festgesetzt sind, muss an diese unabhängig von den Abstandsflächenregelungen der BayBO angebaut werden. Ein teilweises Zurücktreten bzw. Vortreten von der Baulinie ist zulässig (siehe A.4.4).
 - A 12.2 Innerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien definierten Baufelder können die Abstandsflächen der Gebäude untereinander unterschritten werden, sofern ein Mindestabstand von min. 5,00 m eingehalten wird; Die Anforderungen des Brandschutzes und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet werden.
 - A 12.3 Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.
 - A 13. Dachform, Dachneigung**
 - A 13.1 Die Dachneigungen (max. 40° bzw. max. 60°) sind durch Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - A 13.2 Flachdächer sind, mit Ausnahme zur Hauptstraße und zum Rathausplatz, zulässig.
 - A 13.3 Zur Hauptstraße und zum Rathausplatz sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von min. 40° auszubilden.
 - A 14. Materialien und Farben**
 - A 14.1 Für Dachdeckungen und für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig.
 - A 14.2 Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.
 - A 15. Solaranlagen und Sonnenkollektoren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, Art. 44a BayBO)**
 - A 15.1 Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren sind gemäß Art. 44a BayBO zu errichten und zu betreiben.
 - Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren sind nur in oder auf dem Dach sowie an Fassaden von Gebäuden und an Balkongeländern zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
 - Die Module sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung in einem Abstand von max. 15 cm zur Dachhaut aufzusetzen.
 - Die Module an Fassaden und Balkongeländern sind integriert oder parallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Außenkante einzubauen.
 - Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung auf nicht glänzenden Konstruktionen einzubauen.
 - Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder farbangepasste (z.B. bei roten Dachflächen rotbraune Module), monokristalline Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.
 - A 16. Geländeveränderungen**
 - A 16.1 Höhenunterschiede durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch zu beplantzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen. Zudem sind § 78 WHG und § 78 a und b WHG zu beachten.
 - A 17. Einfriedungen**
 - A 17.1 Straßenseitige Einfriedungen entlang der Hauptstraße sind bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen von der geplanten Oberkante des Bürgersteigs zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen ausschließlich aus Holz, Stahl oder als Hecke zulässig. Zudem sind § 78 WHG und § 78 a und b WHG zu beachten.
 - B. Textliche Hinweise**
 - B 1. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**
 - B 1.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
 - B 1.2 Die Niederschlagswasserfeststellungsgenehmigung (NWFFW) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQO) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) und das Programm „BEN“ des Landesamtes für Umwelt sind zu beachten.
 - B 2. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage**
 - B 2.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Regelwerke des „Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.“ (DVGW) zu beachten.
 - B 3. Brandschutz**
 - B 3.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten ausulegen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtlänge bis zu 18,1 Länge bis zu 11,00 m, Breite von 2,55 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend DIN 14090 auszuliegen. Die Zufahrten und die Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu befestigen, zu kennzeichnen und freizuhalten.
 - B 3.2 Bei Installation von Photovoltaikanlagen muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrschnitteinlegebohrer, Einlegebohrer (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung" (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.
 - B 4. Begrünung**
 - B 4.1 Zwischen geplanten Baumständern und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, in der jeweils aktuellen Fassung).
 - B 4.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Begrünung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Begrünung, wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ oder die „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie“, sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
 - B 4.4 Gründe des Hochwasserschutzes dürfen den Maßnahmen nicht entgegenstehen. § 78 WHG i.V.m § 78 b und b WHG sind zu beachten.
 - B 5. Boden- und Grundwasserschutz**
 - B 5.1 Mutterboden (Oberboden) ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbedeetem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Eine übermäßige mechanisch - dynamische Beanspruchung ist zu vermeiden.
 - Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 BbodSchV zu verwerten.
 - Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen und zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
 - Die materiellen Anforderungen zur weiteren Verwertung von Bodenaushub richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 6 BbodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brütcher sowie Tegebauen, Ersatzbaustoff sowie DevP).
 - B 5.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Nach § 5 Abs. 1 WHG sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, eine sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu berücksichtigen.
 - B 6. Denkmalschutz**
 - B 6.1 - Bodenfunde sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLD) anzuzeigen.
 - Bewegliche Bodendenkmäle (Funde) sind unverzüglich dem BLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).
 - Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)
 - Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
 - B 7. Altlasten**
 - B 7.1 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Würzburg zu benachrichtigen. (Mittelungspflicht gem. Art. 1 und Abs. 12 Abs. 2 BayBodSchG)
 - B 8. Gestaltungsatzung u.a. für Werbeanlagen**
 - B 8.1 Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet II "Unterzell" Zone B (Neue Mitte) und unterliegt der "Gestaltungsatzung für den Ortskern Zell am Main" in der Fassung vom 05.11.2019. Diese Gestaltungsatzung ist u.a. bei der Gestaltung von Werbeanlagen verbindlich zu beachten.
 - B 9. Immissionen**
 - B 9.1 Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastigungen innerhalb des Plangebietes ist der "LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" des Arbeitsgremiums Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zu berücksichtigen.
 - B 10. Gutachten**
 - B 10.1 **Kampfmitteltechnische Stellungnahme** Die Kampfmitteltechnische Stellungnahme erstellt durch das Büro B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GMBG, Stellungnahme vom 05.06.2024, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 1). Die im Bericht formulierten Hinweise und Empfehlungen sind zu beachten; Die Stadt Würzburg sowie die unmittelbare Umgebung, u.a. auch Zell am Main, waren während des II. Weltkrieges das Ziel Alliiert Luftangriffe. Es besteht für Teilbereiche des Gebietes ein grundsätzlicher Kampfmittelverdacht. Eine Kampfmittelerkundung ist im Bereich der Verdachtsflächen vor sämtlichen Bodeneingriffen (Tiefbau, Spezialtiefbau und Baugrunderkundung) notwendig. Als Beitrag für Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit wird für die Mitarbeiter der Baufirmen die Durchführung einer Sicherheitsbelehrung empfohlen, was i. d. R. auch vom Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) sehr begrüßt wird. Allgemein gilt: Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein oder im Rahmen von Tiefbauarbeiten zu Tage treten, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeistützstelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ sowie unter https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php.
 - B 10.2 **Geotechnischer Bericht** Der Geotechnische Bericht erstellt durch das Büro A&K-GeoConsult von der Stein GmbH, Bericht vom 30.06.224, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 2). Die im Bericht formulierten Hinweise zum Baugrund, zu Leitungsbau und Straßenbau sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sind zu beachten.
 - B 11. Gemeindliche Stellplatzsatzung**
 - B 11.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die örtliche Bauvorschrift über Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Bereich des Marktes Zell a. Main - Stellplatzsatzung - in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat des Marktes Zell am Main hat in der öffentlichen Sitzung am 27.02.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 07.03.2024 bis einschließlich 22.03.2024 Gelegenheit gegeben, zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ einschließlich seiner Begründung wurde durch den Marktgemeinderat des Marktes Zell am Main in der öffentlichen Sitzung am _____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Veröffentlichung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Email vom _____ gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
- Der Marktgemeinderat des Marktes Zell am Main hat in der öffentlichen Sitzung am _____ die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und die 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Markt Zell am Main, den _____ (Siegel)

Joachim Kipke, Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt Markt Zell am Main, den _____ (Siegel)
- Joachim Kipke, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“ wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde und im Internet zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Ausgefertigt Markt Zell am Main, den _____ (Siegel)

Joachim Kipke, Erster Bürgermeister

2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "Klostergarten"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Markt Zell a. Main

Entwurf **18.11.2025** **M 1:500**

Markt Zell a. Main
Landkreis Würzburg
Rathausplatz 8
97299 Zell a. Main
tel.: 0931 46878-0
mail: irathaus@zell-main.de

HAINES-LEGER
ARCHITECTEN + STADTPLANER BDA
Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA
97070 Würzburg
tel.: 0931 | 9911 4252
mail: info@haines-leger.de