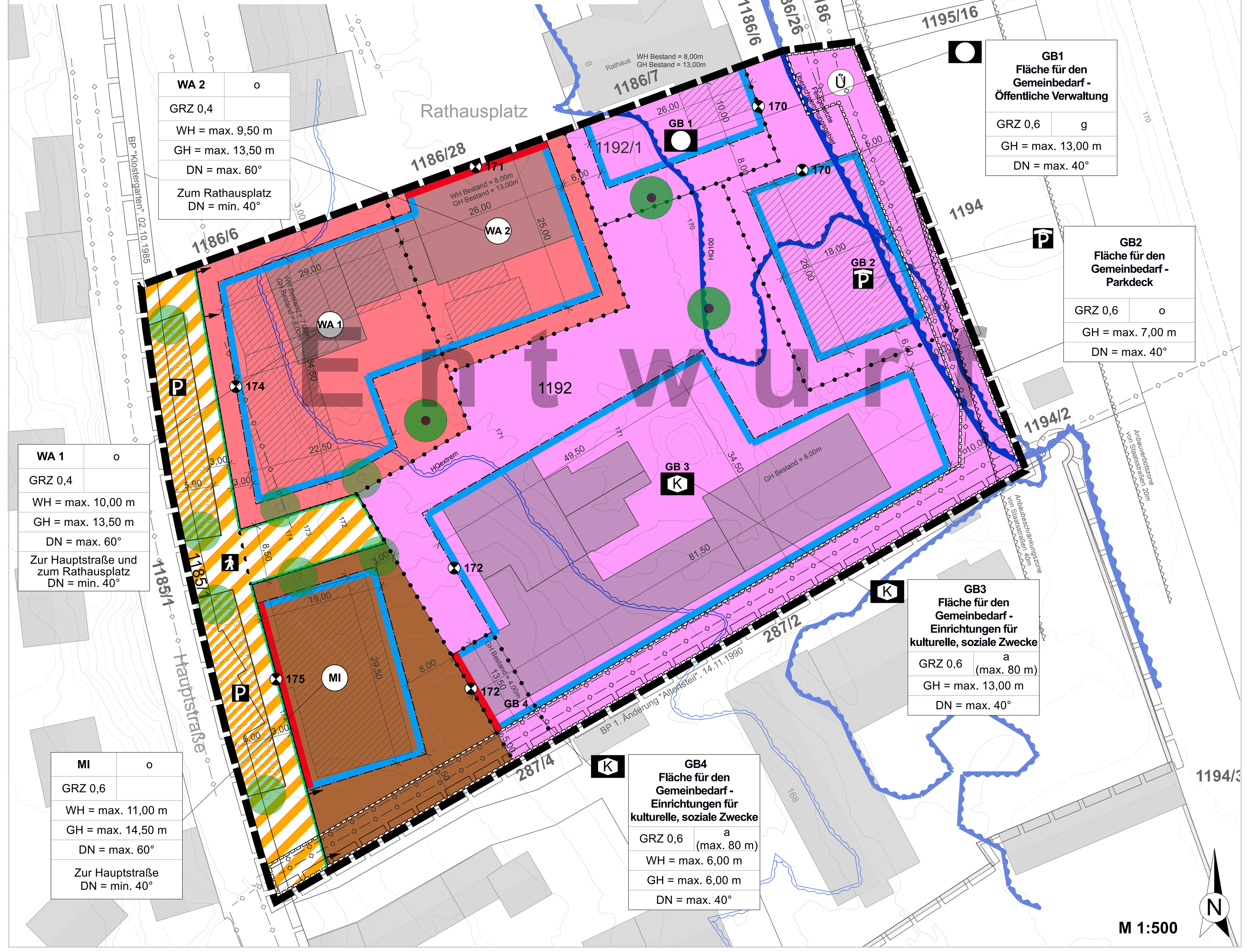
Markt Zell a. Main
2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans **"Klostergarten"**



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 – Wandhöhe 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)

- o – Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g – Geschlossen Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a – 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
- Erhaltungsgebot: Laubbaum- / Obstbaumhochstamm

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 räumllichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- DN – Zulässige Dachneigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Nachrichtliche Übernahme

- 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 BayStrWG

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 Tiefgrage

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
- Vergnügungsstätten (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 WA1 und WA2 ausgewiesenen Gebieten sind
- Gartenbaubetriebe (Ausnahmsweise zulässige Anlage nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (Ausnahmsweise 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. 2d Nr. 2 BauGB mindestens 30 % der neu zu errichtenden Wohnbaufläche 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.

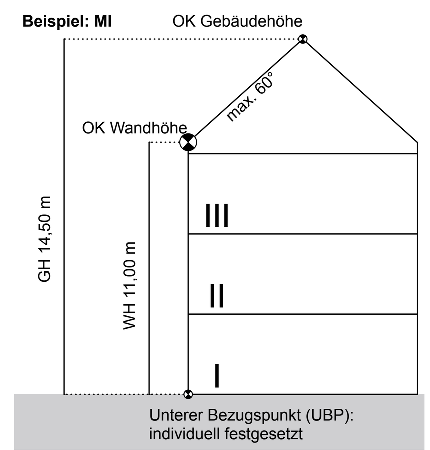
A 2.1.3 In Bereichen der Gemeinbedarfsflächen GB3 und GB4 sind Gebäude und Einrichtungen für kulturelle, soziale Zwecke, insbesondere Kinderhort, Kindergarten, Kinderkrippe, Kindertagesstätte und sonstige Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern sowie Gebäude und Einrichtungen, die schulischen Zwecke dienen, zulässig.

A 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

A 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß entsprechend der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

A 3.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Wandhöhe (WH) und/oder der Gebäudehöhe (GH) in der Nutzungsschablone als Höchstmaß bestimmt;
- Im WA1 ist eine Wandhöhe von max. 10,00 m und eine Gebäudehöhe von max. 13,50 m zulässig.
- Im WA2 ist eine Wandhöhe von max. 9,50 m und eine Gebäudehöhe von max. 13,50 m zulässig.
- Im MI ist eine Wandhöhe 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 3.3 Als <u>unterer Bezugspunkt</u> 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 (m.ü.NN) festgesetzt. Die in der Planzeichnung den einzelnen Baufenstern zugeordneten Höhenkoten sind dabei maßgebend.



A 3.4 Der <u>obere Bezugspunkt</u> für die Berechnung der <u>Wandhöhe</u> ist bei geneigten Dächern der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Die zulässige Wandhöhe darf zur Errichtung eines Treppenhauses bis zur geplanten max. Gebäudehöhe überschritten werden.

A 3.5 Der <u>obere Bezugspunkt</u> für die Berechnung der <u>Gebäudehöhe</u> ist bei geneigten Dach 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 3.6 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 auskragenden 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 <u>Tiefgaragen</u>
In den als WA 1, WA2 und MI ausgewiesenen Gebieten sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) mit Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen, soweit diese vollständig überdeckt und begrünt sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 5.2 <u>Garagen und Carports, Nebenanlagen</u>
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 ohne 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 Einwirkungen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen sowie die Andienung 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 200 qm unbebaute Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum-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.

A 8.3 Die Flächen, die nicht mit Gebäuden oder ähnlichen baulichen Anlagen 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 8.4 Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

A 8.5 Vorhandene, vitale Laubbäume außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu erhalten und zu pflegen. Die zu erhaltenden Gehölze sind mittels fachlich anerkannter Maßnahmen (z.B. DIN 18920) beispielsweise im Rahmen von Baumaßmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Übrigen gilt die "Baumschutzverordnung der Marktgemeinde Zell am Main zum Schutz von Bäumen und Sträuchern" in ihrer aktuellen Fassung

A 8.6 Steingärten (insektenfeindlichen Schottergärten) sind unzulässig.

A 8.7 <u>Pflanzenverwendung</u>
Artenwahl: Es sind heimische, standortgerechte Laub- oder ortstypische Obstgehölze zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Obstbaum/Wildobstbaum, leichter Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Heister, 2 x verpflanzt 150-175 cm / 3 x verpflanzt 175-200 cm- Sträucher, v. Str. 3-5 Tr. 40-60 / 60-100 cm
- Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

A 8.8 Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode und spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung umzusetzen. Die Umsetzung wird durch die Marktgemeine überprüft.

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 Gebäudebrüter 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 Baubegleitung stattfinden.
- Beim Rückschnitt von Gehölzen sind die Vogelschutzzeit sowie Belange anderer Arten (z.B. Fledermäuse) zu beachten. Sind potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Dauernester, Baumhöhlen, Rindenspalten und –platten) besonders und streng geschützter Arten vorhanden, sind in der Regel vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Dies hat in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg zu erfolgen.
- Gem. Art. 11a BayNatSchG sind Beeinträchtigungen der Insektenfauna oder Fledermausfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

A 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

A 10.1 <u>Verkehrslärm</u>
Das Schalltechnische Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Klostergarten ist Teil des Bebauungsplans. (Anlage 3: 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten" Zell am Main Schalltechnisches Gutachten, Auktor Ingenieure GmbH, Bericht Zel14-0002, Stand 25.03.2015).
Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufenden Staatsstraße St 2300, des Schiffsverkehrs auf dem Main, der auf der gegenüberliegenden Mainseite verlaufende Bahnlinie Würzburg – Gemünden und der Bundesstraße B27 ein.
Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume im gesamten Planungsgebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.
Für alle von Überschreitungen betroffenen Gebäude ist jeweils min. ein Fenster zur Belüftung von Aufenthaltsräumen auf der schallabgewandten Seite, das heißt an der Westseite der Gebäude, bzw. im Schallschatten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, ist eine kontrollierte, schallgedämmte Gebäudelüftung vorzusehen.
In den maßgebenden Richtlinien wird eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten. In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist, weshalb Lüftungseinrichtungen bereit bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts empfohlen werden. Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können dem schalltechnischen Gutachten (Anlage 3) entnommen werden. Daneben sind mögliche Anlagenlärmimmissionen zu beachten.
Für die von Überschreitungen betroffenen Fassaden sind ausreichende resultierende Schalldämmmaße einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln und im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude nachzuweisen.

A 10.2 <u>Schutz vor Lichtimmissionen</u>
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;
(vgl. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (2020): Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen).
- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- Darüber hinaus ist in Anlehnung an Art. 15 BayImSchG (Vermeidbare Lichtimmissionen) nach 23 Uhr und bis zur Morgendämmerung auf die Beleuchtung von Fassaden, Stellplatzflächen und privaten Freibereiche in Anlehnung an die „Planungshilfe für eine Umweltverträgliche Beleuchtung an Arbeitsstätten, Parkplätzen und Werbeanlagen" zu verzichten.

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 Die Untere Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Würzburg, Fachbereich 52) kann gem. 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall im festgesetzten Überschwemmungsgebiet genehmigen, wenn das Vorhaben:
a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.
Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains, bleibt das Verbot zum Errichten baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG erhalten. Für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Wasserrechtsbehörde neben der baurechtlichen Prüfung ein Antrag zu stellen. Nach § 78a Abs. 1 WHG sind weitere Vorhaben untersagt, für die ggf. im Einzelfall eine Ausnahme beantragt werden kann.
- In den als GB1 und GB2 ausgewiesenen Gebieten sind Gebäude und bauliche Anlagen hochwassersicher oberhalb der Hochwasserkote 170,10 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.
- Abflusshinderliche 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 170,10 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-, umfangs- und funktionsgleichen Retentionsraumausgleich nicht zulässig und bedarf eines Genehmigungsverfahrens.

A 11.2 Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG sind bauliche Anlagen, die im Hochwasserrisikobereich HQextrem liegen, nur in angepasster Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichtet werden, um Schäden durch Überflutungen zu verringern oder gar zu vermeiden;
- Sämtliche Öffnungen an Gebäuden wie Hauseingänge, Garageneinfahrten und Kellerschächte sind min. 0,5 m oberhalb der Hochwasserkote 171,10 m.ü.NN anzuordnen.
- Tiefgaragen und Kellergeschosse sind hochwasserangepasst 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 "Hochwasserschutzfibel 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 Abstandflächenregelungen 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 Solarkollektoren 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.

16. Geländeveränderungen

A 16.1 Höhenunterschiede durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch zu bepflanzende 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; sie können sockellos oder mit einem Sockel von max. 0,30 m Höhe gestaltet werden. Die Gesamthöhe von Sockel und Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten. Im Übrigen sind Einfriedungen kleintierfreundlich mit einem Bodenabstand von min. 15 cm auszubilden. 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) 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 auszulegen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 11,00 m, Breite von 2,55 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend DIN 14090 auszulegen. 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. Feuerwehrschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (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. Bepflanzung

B 4.1 Zwischen geplanten Baumstandorten 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 Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

B 4.3 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, 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 a und b WHG sind zu beachten.

B 4.5 Die Publikation "Regionale Empfehlungen für bayerische Städte: Heimische Bäume und Sträucher im Klimawandel, Teil 2" mit Pflanzliste der Bayerischen Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege kann als Orientierung für die Pflanzenauswahl dienen.

B 4.6 Gärten und Grünanlagen sollen naturnah unter Ausschluss gebietsfremder Pflanzen gestaltet werden.

B 4.7 <u>Artenschutz</u>
Zum Schutz vor Vogelschlag sollen insbesondere große Fensterflächen aus vogelsicherem Glas ausgebildet werden.
Das Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen wird empfohlen.
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sind die gesetzlich vorgegebenen Zeiten zur Gehölzbeseitigung und -pflege zu beachten - der Rückschnitt von Gehölzen 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.

B 5. Boden- und Grundwasserschutz

B 5.1 Mutterboden (Oberboden) ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig 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 sowie 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 Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffV sowie DepV).

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 (BLfD) anzuzeigen.
- Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD 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 hindeutet, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Würzburg zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 und Abs.12 Abs. 2 BayBodSchG)

B 8. Gestaltungssatzung u.a für Werbeanlagen

B 8.1 Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet II "Unterzell" Zone B (Neue Mitte) und unterliegt der "Gestaltungssatzung für den Ortskern Zell am Main" in der Fassung vom 05.11.2019. Diese Gestaltungssatzung ist u.a. bei der Gestaltung von Werbeanlagen verbindlich zu beachten.

B 9. Immissionen

B 9.1 Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen 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 <u>Kampfmitteltechnische Stellungnahme</u>
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 Alliierter 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 Baufirma/en 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 Polizeidienststelle 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 <u>Geotechnischer Bericht</u>
Der Geotechnischer 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 Versicherungsfähigkeit 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

1. 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.

2. 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, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 einschließlich seiner Begründung wurde durch den Marktgemeinderat des Marktes Zell am Main in der öffentlichen Sitzung am 18.11.2025 mit der Vorgabe gebilligt, dass 30 % der Wohnbaufläche im WA1 und WA2 für den geförderten Wohnungsbau eingesetzt wird und im Bereich des Rathausplatzes die Dachausbildung als geneigtes Dach festgeschrieben wird.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.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2026 bis einschließlich 06.05.2026 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit E-Mail vom 31.03.2026 gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2026 bis einschließlich 06.05.2026 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde aufgrund der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen geändert. Der Marktgemeinderat des Marktes Zell am Main hat in der öffentlichen Sitzung am 06.10.2026 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2026 einschließlich seiner Begründung gebilligt und gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung wurde am ..____ ortsüblich bekannt gemacht.

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2026 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom ..____ bis einschließlich ..____ (zwei Wochen) im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit E-Mail vom ..____ gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom ..____ bis einschließlich ..____ (zwei Wochen) beteiligt.

8. 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

9. AusgefertigtMarkt Zell am Main, den ……………………………

(Siegel)

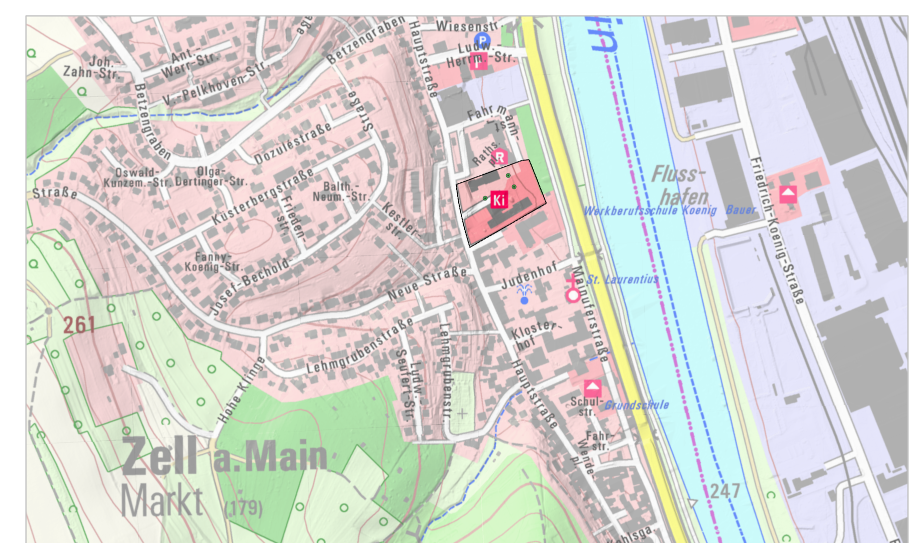
Joachim Kipke, Erster Bürgermeister

10. 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.

AusgefertigtMarkt 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**
geändert 06.10.2026

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

Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA
Oeggstraße 2
97070 Würzburg
tel: 0931 | 9911 4252
mail: info@haines-leger.de