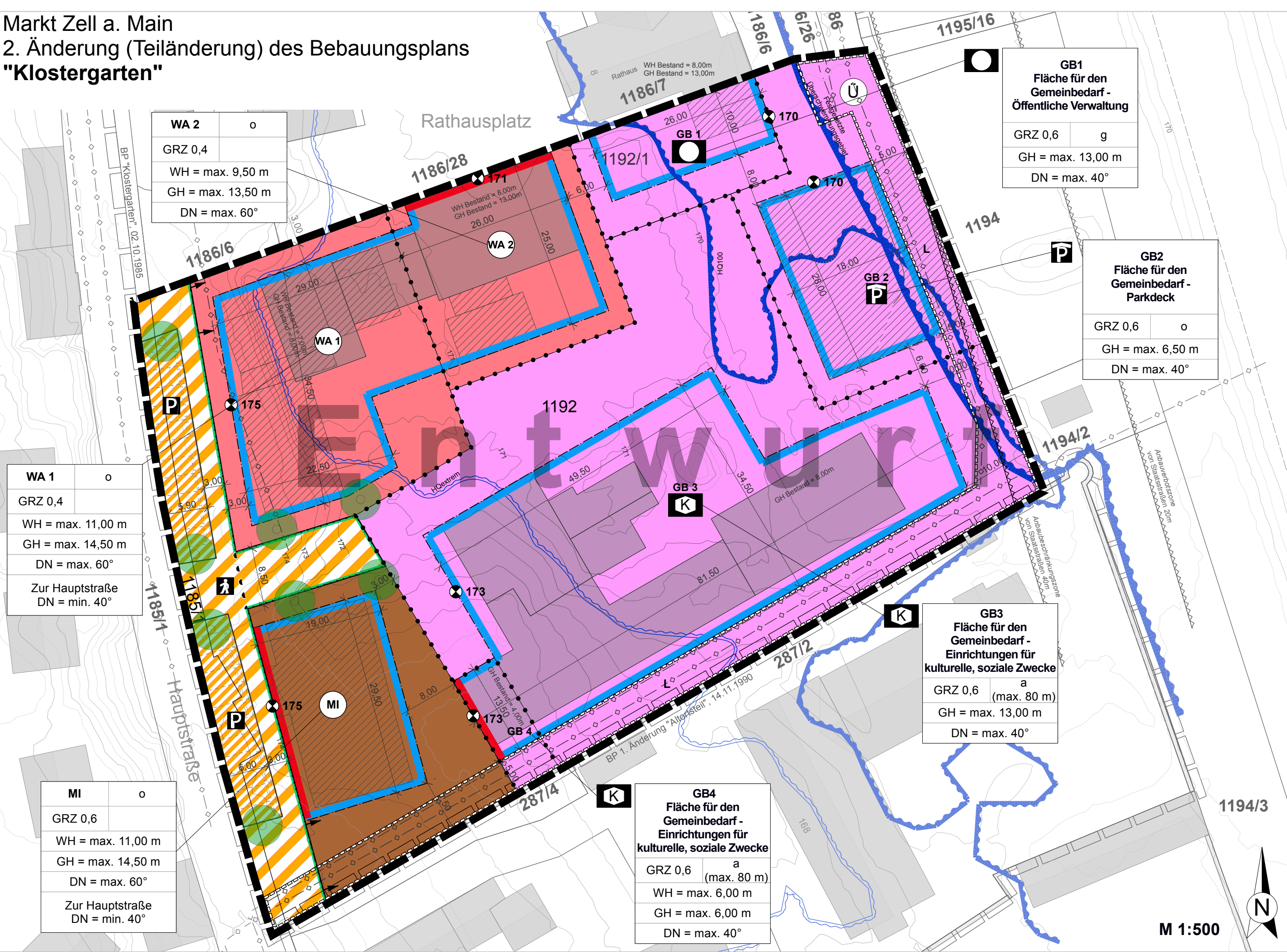


Markt Zell a. Main
2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans
"Klostergarten"



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)
 - 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)

- 7. Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - DN Zulässige Dachneigung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8. Nachrichtliche Übernahme
 - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG
 - Hochwassergefahrenfläche HQ100
 - Hochwassergefahrnfläche HQ100 (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach §78 WHG)
 - Bestehende Leitungen und Kanäle - unterirdisch
 - Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 BayStrrWG
- 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

- 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

- Textliche Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Festgesetzt ist ein "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.
 - 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.
 - Festgesetzt ist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.
 - In den als WA1 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.
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Festgesetzt sind "Flächen für den Gemeinbedarf" (GB1, GB2, GB3 und GB4) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.
 - Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB1 sind nur Gebäude und Nutzungen, die der öffentlichen Verwaltung dienen, zulässig.
 - Für die Gemeinbedarfsfläche GB2 ist als Zweckbestimmung "Parkdeck" festgesetzt; GB2 dient ausschließlich der oberirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs.
 - In Bereichen der Gemeinbedarfsflächen GB3 und GB4 sind Gebäude und Einrichtungen für kulturelle, soziale Zwecke, insbesondere Kinderhort, Kindergärten, Kinderkrippe, Kindertagesstätte und sonstige Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern sowie Gebäude und Einrichtungen, die schulischen Zwecke dienen, zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß entsprechend der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Wandhöhe (WH) und/oder der Gebäudehöhe (GH) in der Nutzungsschablone als Höchstmaß bestimmt.
 - Im WA1 und MI ist die Wandhöhe von max. 11,00 m sowie eine Gebäudehöhe von max. 14,50 m zulässig.
 - Im WA2 ist eine Wandhöhe von max. 9,50 m sowie eine Gebäudehöhe von max. 13,50 m zulässig.
 - Im GB1 ist eine Gebäudehöhe von max. 13,00 m zulässig.
 - Im GB2 ist eine Gebäudehöhe von max. 6,00 m zulässig.
 - Im GB3 ist eine Gebäudehöhe von max. 13,00 m zulässig.
 - Im GB4 ist eine Gebäudehöhe von max. 6,00 m zulässig.
 - Als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Wand- bzw. der Gebäudehöhe gelten die in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkte (UBP).
 - Der untere Bezugspunkt 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.
 - 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.
 - 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 begründ sind.
 - A 8. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - In den als WA 1, WA2, MI und GB2 ausgewiesenen Gebieten ist eine offene Bauweise zulässig.
 - In dem als GB1 ausgewiesenen Gebiet ist eine geschlossene Bauweise zulässig.
 - In den als GB3 und GB4 ausgewiesenen Gebieten ist eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu 20,00 m zulässig.
 - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - 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 9. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 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 begründ sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 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)
 - Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Private Parkfläche" sowie "Fußgängerbereich" festgesetzt.
 - 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)
 - Für die in der Planzeichnung als „Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen" (L) gekennzeichneten Bereiche ist ein Leitungsrecht zur Unterbringung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der entsprechenden Träger festgesetzt.
 - In diesen Bereichen bedürfen die Errichtung von Gebäuden, Gebäudeteilen, Einfriedungen sowie Pflanzungen der Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern. Jegliche Maßnahmen und Einwirkungen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder den ordnungsgemäßen Betrieb von Leitungen gefährden könnten, sind ohne Abstimmung mit entsprechenden Trägern der Leitungen untersagt.
 - A 8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)
 - 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.
 - Die festgesetzten Pflanzstandorte können bei gleicher Anzahl um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Gebäude und den endgültigen Planungen der Verkehrsflächen.
 - Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzel-raumbereich 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 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)
 - Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
 - A 8.7 Vorhandene, vitale Laubbäume außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu erhalten und zu pflegen. Im übrigen gilt die "Baumschutzverordnung der Marktgemeinde Zell am Main zum Schutz von Bäumen und Sträuchern" in ihrer aktuellen Fassung.
 - A 8.8 Steingärten (insektenfeindlichen Schottergärten) sind unzulässig.
 - A 8.9 Pflanzenverwendung
 - Alle Pflanzungen 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 9. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG)
 - 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 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.
 - Gem. Art. 11a BayNatSchG sind Beeinträchtigungen der Insektenfauna oder Fledermausfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.
 - A 10. Schutz vor Lichtimmissionen
 - 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 (StMUU) (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 BayMSchG (Vermeidbare Lichtimmissionen) nach 23 Uhr und bis zur Morgendämmerung auf die Beleuchtung von Fassaden, Stellplatzflächen und privaten Freizeiteichen 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 Überschwemmungs-gebieten (HQextrem) des Mains.
 - Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg kann gem. 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage 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 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 GB3 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.
 - Abflusshinderliche Einfriedungen sind innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 unzulässig.
 - Die Gebäudetechnik, v. a. Heizungs- und Elektroinstallation, muss an das Bemessungs-hochwasser 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 Genehmigungs-verfahrens.
 - 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 m ü.NN anzuordnen.
 - Tiefgaragen und Kellerschächte 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 "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
 - 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 Baulfelder 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
 - 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, zulässig.
 - A 13.3 Zur Hauptstraße ist ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung mit 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.
 - Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzel-raumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12,00 cbm nachzuweisen; 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 Einbauarmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.
 - A 16. Geländeveränderungen
 - A 16.1 Höhenunterschiede durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch zu bepfanzende 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 1. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser
 - B 1.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
 - B 1.2 Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) 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 auszuliegen: 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 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. Feuerweherschalter) 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 Hilfestellung" (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). 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 Die Gründes des Hochwasserschutzes dürfen den Maßnahmen nicht entgegenstehen. § 78 WHG i.V.m § 78 a und b WHG sind zu beachten.
- B 5. Boden- und Grundwasserschutz
 - B 5.1 Mutterboden (Oberboden) ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebteten Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. zu entsorgen bzw. verfüllig 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 18731 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 des Bodens zu vermeiden, eine sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu berücksichtigen.
- B 6. Denkmalschutz
 - B 6.1 Landratsamt Würzburg oder Denkmalpflege (BLD) anzuzeigen.
 - Bewegliche Bodendenkmäler (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. (Mittlungspflicht 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 Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes ist der "LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die den Lärmvorsorgeplan des Bundes und der Bundesländer- 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 Allierter 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 Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: IDA-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.

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 _____

Joachim Kipke, Erster Bürgermeister (Siegel)

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	15.07.2024	M 1:500	
---------	-------------------	----------------	--

HAINES-LEGER
ARCHitekten + STADTPLANER BDA

Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA
Grabenberg 1
97070 Würzburg
tel: 0931 | 9911 4252
mail: info@haines-leger.de

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