



- ### FESTSETZUNGEN
- (§ 9 BauGB und Art. 81 BayVO)
- #### A. durch Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
  - öffentliche Grünfläche am Ortsrand
  - öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
  - öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Baugrenze (Baufenster)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Im EG+KG oder EG+DG oder EG+OG können Vollgeschosse entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
  - geschlossene Bauweise
  - offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35
  - Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7

- #### B. durch Text
- HOCHWASSER-SCHUTZ**
- Für den Teil des Baugebietes, der im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich, d.h. Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen von Grund- und Oberflächenwasser bezogen auf eine Höhenkote von 192,72 mÜNN (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle, Ausbildung eines wasserdichten Kellers (weiße Wanne), Lagerung von Heizöltanks sowie wassergefährdende Stoffe sowie Lage der Gebäudetechnik ausschließlich oberhalb der Wasserspiegellinie des 100-jährlichen Hochwassers HQ100 zzgl. 0,20 m Freibord zzgl. 0,10 m Klimazuschlag.
- Für den Teil des Baugebietes, der im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, sind für die Heiztätigkeit und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die Anforderungen nach § 9 Abs. 4 VAWS zu erfüllen.
- Von den Bauherrn im Überschwemmungsgebiet ist eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG zu beantragen.
- Hinweise zur „hochwasserangepassten Bauausführung“ sind in der „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) erläutert.

- DACHFORM**
- Sattel-, Walm- und Zeltedächer sowie einfache, versetzte und gegenläufige Pultedächer sind zulässig. Flachdächer sind ausnahmsweise nur bei Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig und sollen als Grunddach hergestellt werden. Die Dachneigung beträgt 14°-55° für Sattel- und Walm- und Zeltedächer. Für Pultedächer beträgt die Dachneigung 14°-25°.
- DACHGAUBEN**
- sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen 50% der Firstlänge nicht überschreiten.
- DACH-GESTALTUNG**
- Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rot bis rotbraunen sowie anthrazit oder grauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig. Bei Pultdächern und flach geneigten Nebengebäuden, Garagen und Carports sind ausnahmsweise Blecheindeckungen (ausgenommen Aluminium) zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel ohne Aufständerung dgl. zulässig.
- HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE**
- Wandhöhe für EG + DG oder EG + KG
- Wandhöhe für EG + OG
- Wandhöhe für Pultdächer
- BEZUGSPUNKT**
- Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßentassenlänge vor der Mitte des Hauptgebäudes.
- FASSADEN-GESTALTUNG**
- Rein weiße und grelle fernwirkende Farben sind nicht zulässig. Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugserfertigung entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- NEBENGEBÄUDE, GARAGEN UND CARPORTS**
- Nebengebäude, Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Mindestabstand bei Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m. Bei Carports beträgt der Abstand mindestens 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
- Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis maximal 1,00 m zulässig. Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 30 cm über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Hiervon unberührt bleibt die gemäß Planzeichen festgesetzte „Auffüllung als Hochwasserschutz auf privatem Grund (192,72 mÜNN)“.
- AUFSCHÜTTUNGEN UND ABTRÄGUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS**
- Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.
- UNZULÄSSIGE ANLAGEN**
- Blechgaragen und provisorische Gebäude  
Stützmauern  
 Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen  
Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung  
Böschungen steiler als 1 : 1,5  
Grundstückzufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungs-einrichtungen
- EINFRIEDUNGEN**
- Die Höhe beträgt max. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Einfriedungen entlang landwirtschaftlicher Flächen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- BEPFLANZUNG**
- Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugserfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.
- NIEDERSCHLAGS-WASSER**
- Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen. Ebenso das Sammeln von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung. Die Versickerung ist generell breitflächig und - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - über Vegetationsflächen anzulegen um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone auszunutzen. Private Drainageleitungen dürfen nicht in den Kanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Mischwasserkanal ist verboten. Private Park- und Stellplätze, Grundstückzufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster). Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
- ANWAND- UND FELDWEGE**
- sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.
- WOHNEINHEITEN**
- sind beschränkt auf 4 pro Grundstück.
- C. Grünordnung**
- Als Straßenbegleitgrün ist auf den Baugrundstücken alle 8 bis 10 m ein heimischer, hochstämmiger und großkröniger Baum (z.B. Sommer- oder Winterlinden, Spitz- oder Bergahorn sowie Obstbäume) zu pflanzen. Auf den Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugserfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche, Bergulme oder auch Nutzbäume). Die Bepflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen.
- Strassenbegleitgrün, der dargestellte Standort ist unverbindlich
- private Baumpflanzung, der dargestellte Standort ist unverbindlich
- zu erhaltende Bäume
- Pflanzenliste:**  
Nadelgehölze und nicht standorthemische Bäume und Sträucher sind unzulässig. Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. landschaftsgerechte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.
- Mögliche Großbaumarten mittlerer Baumschulgröße, Ø 12-14cm sind z.B.:
- Acer platanoides
  - Acer pseudoplatanus
  - Betula pendula
  - Fraxinus excelsior
  - Prunus avium
  - Quercus petraea
  - Sorbus aucuparia
  - Tilia cordata
  - Quercus robur
  - Spitzahorn
  - Bergahorn
  - Weißbirke
  - Esche
  - Vogelkirsche
  - Traubeneiche
  - Vogelbeere
  - Winterlinde
  - Stieleiche

- HINWEISE**
- HQ100-Linie Main (amtlich festgesetzt)
- Höhenschichtlinien (0,5m - Raster)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Maßangaben in Metern
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- Geschosszahl | Bauweise z.B. z.B.
- VERSICKERUNGSEINRICHTUNGEN**
- Es ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiv) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.
- BEGRÜNUNG**
- Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.
- GEOTHERMIE**
- ist grundsätzlich zulässig.
- FUNDAMENTE**
- die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.
- STELLPLÄTZE**
- Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.
- DENKMALPFLEGE**
- Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 DSchG).
- BERGBAULICHE RELIKTE**
- Funde von bergbaulichen Relikten sind unverzüglich dem Bergamt Nordbayern zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- BAUGESUCH**
- In den Plänen sind die derzeit erforderlichen Unterlagen wie die vorhandene Nachbarbebauung, die geplante Einfriedung, die geplante Firstrichtung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung, die Anschlusshöhen an die Erschließungsanlagen, das vorhandene Gelände und die geplanten Geländeänderungen durch nivellierte Geländeschritte, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung nachzuweisen. Im Rahmen des Baugesuchs ist die nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG geforderte „hochwasserangepasste Ausführung“ und die Anforderungen nach § 9 Abs. 4 VAWS durch den Bauherrn nachzuweisen. Dazu ist eine Bestätigung vorzulegen, dass das Gebäude bei erhöhten Anforderungen, die sich bei einem HQ100 ergeben, weiterhin stand sicher ist.
- HOCHWASSER-SCHUTZ**
- Die Gemeinde führt mit den Grundstückseigentümern der betroffenen Grundstücke im Überschwemmungsgebiet ein dokumentiertes Informationsgespräch zu den Belangen der Hochwasservorsorge (Bau-, Informations-, Verhaltens- und Risikovorsorge).

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- #### BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB
- #### 1. Aufstellungsbeschluss
- Der Gemeinderat der Gemeinde Sommerach hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 22.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich der Volkacher Straße 3" beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- #### 2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Südlich der Volkacher Straße 3" mit dem integrierten Grünordnungsplan sowie die Begründung in der Fassung vom 19.12.2016, wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2017 bis einschließlich 02.03.2017 öffentlich ausgelegt.
- Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB durchgeführt.
- #### 3. Satzungsbeschluss
- Die Gemeinde Sommerach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.04.2017 den Bebauungsplan "Südlich der Volkacher Straße 3" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.04.2017 als Satzung beschlossen.
- #### 4. In-Kraft-Treten
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes "Südlich der Volkacher Straße 3" wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil und Begründung nach § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Sommerach während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
- Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Südlich der Volkacher Straße 3" am ..... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 3 und § 215 Abs. 2 Bau GB).
- Sommerach, den .....
- ..... (Siegel)
- Elmar Henke, 1. Bürgermeister

PROJ.NR.: M15022S	PROJEKTBÄURUNDSTÜCK: Gemeinde Sommerach, Landkreis Kitzingen
PLAN-NR.: LA01	Bebauungsplan "Südlich der Volkacher Straße 3"
INDEX: 3-0-0	VERANLASSER: Gemeinde Sommerach, Kirchplatz 4, 97334 Sommerach, Telefon: 09381 - 1229, info@sommerach.de
	VERFAHRENSTRAGER: Gemeinde Sommerach, Kirchplatz 4, 97334 Sommerach, vertreten durch 1. Bürgermeister Elmar Henke
	ARCHITEKT: r0 ingenieure gmbh, 97062 Würzburg, Motikstraße 7, Telefon: 0931 - 3048-0, Fax: 0931 - 3048-29, info@r0-engineure.de, www.r0-engineure.de
MAßSTAB: 1:1000	PLANUNGSPHASE: GENEHMIGUNG SATZUNG
GRUNDLAGE: Begründung Version 2-0-0	PLANNAMT: Bebauungsplan "Südlich der Volkacher Straße 3" mit 1. Änderung Bebauungsplan "Südlich der Volkacher Straße 3" mit integrierter Grünordnung
BAUTEIL: BBPL	Fortschreibung
DATUM: 10.04.2017	Index   Version   Bemerkungen   Index   Version   Bemerkungen
BEARBEITER: M. Wieland	1-00   23.11.16   Änderung Einordnung 'Am Lettersberg', 'Vestul Straße A' und 'Straße C', Erweiterung MD-Gebiet, Grünflächen
GEZEICHNET: C. Meier	2-00   19.12.16   Änderung Straßentabelle Straße E und Straße D, Festsetzungen
GEPRÜFT: S. Röschert	3-00   10.04.17   Festsetzungen zum Hochwasserschutz ergänzt
DATENSACH: M1_MPY2015M15022S	
STEMPEL:	