

Gemeinde Segnitz

Bebauungsplan "Gartenland Wiesensetz"



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

--- öffentlicher Erschließungsweg (Gras-/Erdweg) und Nebenflächen

3. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

■ private Grünflächen / Gärten

4. Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)

■ Pflanzgebot Hecke / Gehölzgruppe, mind. 2-reihig

● Pflanzgebot Laub- oder Obstbaumhochstamm

5. Sonstige Planzeichen, nachrichtlich

▨ Gebäudebestand

▬ befestigter Flurweg außerhalb des Geltungsbereichs

▬ geplante Ortsumgehung im Zuge der Staatsstraße St 2270, planfestgestellt, mit Straßennebenflächen

--- Anbauverbotszone entlang von Hauptverkehrsstraßen (Art. 23 BayStrWG)

▬ Sichtfelder, freizuhalten von Bebauung, Einfriedung, Bewuchs und Ablagerungen ab einer Höhe von 0,80 cm (Bezugshöhe = OK Fahrbahnrand)

○ Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains (HQ 100)

B. Zeichnerische Hinweise

— Grundstücksgrenze

393 Flurstücksnummer

⚡ Verschmelzung der Grundstücke beantragt (laufendes Verfahren)

○ bestehende unterirdische Versorgungsleitung

C. Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.1. Art der zulässigen Nutzungen

1.1.1 Gärten und private Grünflächen sind zum Zweck der nicht erwerbsmäßigen privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Dazu zählen Obst- und Gemüseanbau, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von Zier- und Nutzpflanzen (ohne Koniferen), das Anlegen von naturnahen Hecken und Gehölzgruppen sowie Wiesen- und Rasenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten.

1.1.2 Ausgeschlossen werden erwerbsmäßige Haus- und Nutztierhaltung sowie erwerbsmäßige Kleintierzucht.

1.1.3 Jegliche, auch vorübergehende Wohnnutzung, ist unzulässig (vgl. auch Pkt. 1.2).

1.1.4 Auf den Grundstücken 243/1-6 und 244/1-6 ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe ausgeschlossen.

1.2. Maß und Art der baulichen Anlagen innerhalb der Gärten

1.2.1 Eine Überbauung der privaten Grünflächen ist unzulässig.

1.2.2 Ausgenommen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem unter Pkt. 1.1 genannten Nutzungszweck entsprechen, wie z.B. Gartenhäuser, Lauben, Geräteschuppen oder andere Gebäude, die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten und -erzeugnissen oder dem Wetterschutz dienen, bis zu einer max. Grundfläche von 24 m² je Grundstück, einschließlich überdachter Freisitze

1.2.3 Auf den Grundstücken 243/1-6 und 244/1-6 sind ausschließlich Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis zu 5 m² je Grundstück zulässig.

1.3. Gestaltung der baulichen Anlagen und des Grundstücks

1.3.1 Die Gartenhäuser und Geräteschuppen gem. Pkt. 1.2.2 und 1.2.3 sind in einfacher, eingeschossiger Bauweise (z.B. Holzbauweise, ohne Unterkellerung) zu errichten und gestalterisch in die Grünfläche zu integrieren (vgl. Gestaltungsvorschläge in der Begründung des Bebauungsplans).

1.3.2 Eine Befestigung von Erschließungs- und Wegeflächen ist ausschließlich mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, Rasenschotter, wassergebundene Decke etc.) zulässig.

1.3.3 Der natürliche Geländeverlauf ist beizubehalten. Aufschüttungen innerhalb der Grünflächen sind unzulässig.

2. Pflanzbindungen, Pflanzgebote (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

2.1 Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Pflanzgebote nach Pkt. 2.3 werden angerechnet.

2.2 Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen, insbesondere zur Einfriedung der Grundstücke (vgl. Pkt. 3), ist unzulässig. Die zur Verwendung empfohlenen Arten sind unter Pkt. D. 4.1 aufgeführt.

2.3 An den Grundstücksgrenzen zum nördlichen Ortsrand sind den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Laub- oder Obstbaumhochstämme und lockere Gehölzgruppen oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (mind. 2-reihig) anzupflanzen.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind als standortgerechte Hecken oder Zäune aus optisch durchlässigen Zaunelementen (Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune) zulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen zur Einfriedung ist nicht zulässig (vgl. Pkt. 2).

3.2 Von den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und öffentlichen Wegen sind Zäune mindestens 0,80 m zurückzusetzen.

3.3 Unzulässig ist die Anlage durchgängiger und feststehender Einfriedungen im Überschwemmungsgebiet des Mains (Grundstücke Flur Nr. 243/1 - 243/6 und 244/1 - 244/6).

D. Textliche Hinweise

1. Nutzungseinschränkungen aufgrund des Gewässerschutzes

1.1 Die Flächen der Grundstücke FlurNr. 243/1-6 und 244/1-6 im Bereich östlich der eingezeichneten Hochwasserlinie des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains unterliegen Nutzungseinschränkungen, die sich aus den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG §§ 31, 32) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG §§ 61, 62) zur Sicherung eines schadloßen Hochwasserabflusses ergeben. Diese beziehen sich u.a. auf die Anlage baulicher Einrichtungen, Einfriedungen und Anpflanzungen (vgl. auch textliche Festsetzungen in Pkt. 1.1.4, 1.2.3 und 3.3).

2. Ver- und Entsorgung

2.1 Das Gebiet ist über die Leitungstrassen in den öffentlichen Erschließungswegen (FlurNr. 243, 378) an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

2.2 Ein Anschluss des Gebietes an die zentralen Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Segnitz ist nicht beabsichtigt.

2.3 Die Errichtung von Brunnen zur Gartenbewässerung ist vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung zulässig.

3. Bodenfunde (Art. 8 (1,2) DSchG)

3.1 Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde zu Tage treten. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Würzburg, anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Hinweise zur Bepflanzung

4.1 Zur Verwendung empfohlen werden z.B.

Laubgehölze auf den Mainterrassen, (außerhalb des Überschwemmungsbereichs), z.B.

Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis

Laubgehölze im Überschwemmungsbereich des Mains, z.B.

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Grauweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis

Sonstige Strauchgehölze, z.B.

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna

Obstbäume, z.B.

Apfel	Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette
Birne	Klapps Liebling, Frühe Dechantbirne, Gute Luise, Hänselfirne
Zwetschge	Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge
Kirsche	
Walnuss	

4.2 Die erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches, Art. 47 ff.).

4.3 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Versorgungsleitungen ist nach DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

4.4 Zur Staatsstraße St 2270 ist ein Sicherheitsstreifen von 4,50 m zum Fahrbahnrand von Baum- und Gehölzpflanzungen freizuhalten.

4.5 Während der Brutzeit von Vögeln ist der Schnitt von Hecken und Strüchern verboten (März bis Juni).

4.6 Zur Erhöhung der Strukturvielfalt und als Lebensräume für seltene Tierarten ist die Errichtung von Trockenmauern aus Muschelkalk sowie die Anlage von Stein- und Totholzhaufen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains erwünscht.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Segnitz hat in seiner Sitzung am 16.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenland Wiesensetz“ mit Umweltbericht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 20.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.06.2007 hat in der Zeit vom 29.06.2007 bis 13.07.2007 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.06.2007 hat in der Zeit vom 20.06.2007 bis 20.07.2007 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit von 30.11.2007 bis 02.01.2008 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.11.2007 bis 02.01.2008 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Segnitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.02.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 04.02.2008 als Satzung beschlossen.

Segnitz, den _____ Löhr 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Kitzingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom genehmigt.

Ausgefertigt:
Segnitz, den _____ Löhr 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 (3) Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Gartenland Wiesensetz“ in Kraft getreten.

Segnitz, den _____ Löhr 1. Bürgermeister



Gemeinde Segnitz
Landkreis Kitzingen

Nr.	Art der Änderung	Datum
5		
4	Zeichnerische Anpassungen: Sichtdreiecke	04.02.2008
3	Entwurfsfassung: Änderungen II. Gemeinderatsbeschluss vom 22.10.2007	24.10.2007
2	Entwurfsfassung: Einarbeitung von Anregungen der Träger öffentlicher Belange, redaktionelle Anpassungen	22.10.2007
1	Änderungen II. Gemeinderatsbeschluss vom 04.06.2007	05.06.2007

Bebauungsplan „Gartenland Wiesensetz“

	bearbeitet:	GR / DS	04.06.2007
	Projekt-Nr.:	07-030	M 1:1.000