



- B 8.5 Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes**
- Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20:
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen der Gemeinde Albertshofen folgende Flächen zur Verfügung:
- Ausgleichsfläche 1:
Fl.Nr. 2414 (Katasterfläche: 14,1745 ha) - Flurlage Wöhr
Maßnahmenumfang: 0,06 ha
- Ausgleichsfläche 2:
Fl.Nr. 2414 (Katasterfläche: 14,1745 ha) - Flurlage Wöhr
Maßnahmenumfang: 1,30 ha
- Ausgleichsfläche 3:
Fl.Nr. 2401 (Katasterfläche: 2,401 m²) - Flurlage Wöhr
Maßnahmenumfang: 0,06 ha
- Ausgleichsfläche 4:
Fl.Nr. 2414 (Katasterfläche: 14,1745 ha) - Flurlage Wöhr
Maßnahmenumfang: 0,1660 ha
- Darstellung hierzu siehe Planausschnitte zum Erläuterungstext
Grünordnungsplan!
- B 9. Unzulässige Bauten**
- B 9.1** Der Bau von Mobilfunkantennen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht zugelassen, gemäß § 1 Abs. 6 Bau NVO ist § 14 Abs. 2 Satz 2 Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- B 9.2** Selbstausrichtende Solaranlagen sind unzulässig.
- B 10. Drainagewasser, Grundwasser**
- B 10.1** Drainagewässer dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- B 10.2** Grundwasserabsenkungen durch den Eigentümer sind nicht erlaubt.
- B 11. weitere textliche Festsetzungen**
- B 11.1** Versorgungsleitungen wie z.B. Strom und Telekommunikationsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild) unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht gestattet.

- Hinweise**
- A) durch Planzeichen**
- Bestehende Grundstücksgrenzen,
Hauptgebäude mit Hausnummer
Nebengebäude
174 Flurstücksnummern
Maße in Meter, z. B. 4,00 m
vorh. Wasserleitung
vorh. Brauchwasserleitung
Leitung nach Maßnahme außer Betrieb
- B) durch Text**
1. Nutzungsschablone
- Füllschema der Nutzungsschablone
- a) Baugebietstypus
b) Zahl der Vollgeschosse
c) Grundflächenzahl
d) Geschossflächenzahl
e) Bauweise
f) Dachform
2. Die derzeit gültige Satzung für die Herstellung von Stellplätzen und Garagen (v. 18. 03. 98) besagt z.B.:
Wohngebäude: für jede Wohneinheit sind 2 Stellmöglichkeiten gefordert
Bürofläche je 30 - 40 m Nutzfläche 1 Stellplatz
usw.
3. Je Grundstück ist ein Revisionsschacht vorzusehen.
4. Dachwässer und Oberflächenwässer können in Zisternen eingeleitet werden, die auf dem Grundstück zu errichten sind. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Kanalisationsnetz anzuschließen.
Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.
5. Funde von Bodendenkmälern o.ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Aufgefundenen Gegenstände und Fundate sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.
6. Folgende Träger öffentlicher Belange haben um Berücksichtigung und rechtzeitige Information bei der Erschließungsplanung gebeten:
- LKW Kitzingen
 - N-Ergie AG, Nürnberg
 - T-Com AG, Würzburg
7. Hinweise zur Erschließung
- 7.1 Die planerischen Hinweise der Regierung von Unterfranken, Brand- und Katastrophenschutz aus der Stellungnahme vom 01.12.05 sind bei der Erschließung zu berücksichtigen.
- 7.2 Die Stellungnahme der LKW-Kitzingen vom 06.12.05 ist zu berücksichtigen (Gasversorgung).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Albertshofen hat in ihrer Sitzung vom 07.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 03.05.2005 geändert. Diese Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 02.06.2005 bekannt gemacht.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nochmals mit Aufstellungsbeschluss vom 16.06.2006 geändert. Diese Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 22.08.2006 bekannt gemacht.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nochmals mit Aufstellungsbeschluss vom 10.07.2007 geändert. Diese Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 20.07.2007 bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.11.2005 bis 06.12.2005 durchgeführt. Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 04.11.2005 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zum Detailierungsgrad der Umweltprüfung bis 12.12.2005 aufgefordert.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 11.09.2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2007 bis 22.11.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 28.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Gemeinderat hat am 01.07.2008 den Bebauungsplan i. d. Fassung vom 01.07.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Kitzingen, 7. August 2008
Gemeinde Albertshofen
- Reuther
Erster Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 11.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Kitzingen, 25. August 2008
Gemeinde Albertshofen
- Reuther
Erster Bürgermeister

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 91 BayBO:

- A) durch Planzeichen**
- WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1990
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Grünflächen
Private Grünfläche
neu zu pflanzende Bäume
Fußwege, selbständig
öffentliche Parkfläche
Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,3
Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 0,6
Baugrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Baulinie
Einzel-/ Doppelhäuser zulässig
28° - 51°
Zulässige Dachneigung: bei SD, WD: min. 28° - max. 51°
bei PD: min. 5° - max. 22°
Fristrichtung
- B) Textliche Festsetzungen**
- B 1. Nutzung**
- B 1.1** Je Einzelgrundstück sind max. zwei Wohneinheiten, außerdem Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO, zulässig.
Je Doppelhausgrundstück ist eine Wohnung, außerdem Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO, zulässig.
- B 2. Baukörper, Dachform und Dachneigung**
- B 2.1** Die Traufhöhe des Gebäudes darf maximal 6,50 m, bezogen auf OK Straße betragen.
Die Oberkante des EG-Rohfußbodens darf maximal 30 cm über OK Straße liegen.
- B 2.2** Alle Dachformen mit Ausnahme von Flach- und Tonnendächern sind zulässig.
Bei Giebeln, Erken und Anbauten sind alle Dachformen zugelassen.
- B 2.3** Bei einläufigen Pultdächern sind 2 Vollgeschosse vorgeschrieben.
Zulässige Dachneigung bei einläufigen Pultdächern: 10° bis 22°
- B 2.4** Die maximal zulässigen Abmessungen für Dachgauben betragen:
a) Mindestabstand vom Giebel: 1,50 m
b) maximale Einzelbreite: 3,50 m
- B 2.5** Ein Kniestock darf mit max. 50 cm ausgebildet werden. (siehe Skizze)
- B 3. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
- B 3.1** Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Albertshofen in der jeweils gültigen Fassung.
- B 3.2** Garagen und Nebengebäude, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind zur angrenzenden Erschließungsstraße auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
- B 4. Farben**
- B 4.1** Eindeckungen sind in allen Farben und Materialien zugelassen.
- B 5. Solar-/ Photovoltaikanlagen**
- B 5.1** Solar- und Photovoltaikanlagen sind jeweils bis zu einer Größe von max. 9 m² zulässig.

- B 6. Gestaltung für Freiflächen**
- B 6.1** Gehwege, PKW-Stellplätze sowie die Zufahrten und Zugänge zu den Anwesen dürfen nicht vollständig mit Ortbeton oder Asphalt versiegelt werden.
- B 6.2** Geländeänderungen dürfen nur in dem Umfang vorgenommen werden, wie sie für die Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind (z. B. Terrassen in untergeordneter Größe zum Hauptgebäude). Maximal sind 0,50 m Aufschüttung zulässig. Geplante Geländeänderungen sind im Bauseuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- B 7. Einfriedungen**
- B 7.1** Entlang privater Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzhecken bis max. 1,80 m Höhe zulässig (Verwendung heimischer Gehölze in natürlicher Wuchsforn).
Feste Abgrenzungen, z.B. Mauern, Holzzaune usw. dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.
Spanndraht und Maschengewebezüge sind unzulässig.
- B 7.3** Entlang öffentlicher Flächen ist ausschließlich die Verwendung von folgenden Materialien zulässig: Holz, Beton, verputztes Mauerwerk, Naturstein, Schindeln, Hecke mit einer max. Höhe von 1,20 m.
Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff ist unzulässig.
- B 8. Grünordnerische Festsetzungen**
- B 8.1** Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme durchzuführen.
- B 8.2** Je Grundstück pro begonnene 100 m² versiegelte Fläche ist ein heimischer Laubbäum - Hochstamm zu pflanzen.
- B 8.3** Pflanzung von Bäumen
- Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen:
OH Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetsche)
- B 8.4** Die Grünflächen sind extensiv durch Grünlandnutzung zu bewirtschaften und zu pflegen (alternativ ist die Pflanzung von Bodendeckern und niedrigwüchsigen Sträuchern möglich).
- Auftraggeber:** Gemeinde Albertshofen, 1. Bürgermeister Horst Reuther
c/o VG Kitzingen, Kaiserstraße 37, 97318 Kitzingen
- Planung:** Ingenieurbüro ARZ,
Kühnbergstraße 56, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: arz@ib-arz.de
- mit
Thomas Struchholz, Dipl.-Ing. Landschaftsgestaltung
Eremitenmühlstr. 9, 97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931/95000-00 - Fax: -90
www.struchholz.de // e-Mail: info@struchholz.de
- Projektleitung:** Andrea Eick (Dipl.-Ing.)
Tel.: 0931/25048-14
e-Mail: eick@ib-arz.de
- Stand:** 21.04.2005
28.06.2005
11.10.2005
23.03.2006
17.08.2006
07.03.2007
11.09.2007
08.04.2008
01.07.2008