

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

Außerbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen der Gemeinde Albertshofen folgende Flächen zur Verfügung:

Ausgleichsfläche 1:
Fl.Nr. 2414 (Katasterfläche: 14,1745 ha) - Flurlage Wöhrl
Maßnahmenumfang: 0,06 ha

Ausgleichsfläche 2:
Fl.Nr. 2414 (Katasterfläche: 14,1745 ha) - Flurlage Wöhrl
Maßnahmenumfang: 1,30 ha

Ausgleichsfläche 3:
Fl.Nr. 2401 (Katasterfläche: 2,401 m²) - Flurlage Wöhrl
Maßnahmenumfang: 0,06 ha

Ausgleichsfläche 4:
Fl.Nr. 2414 (Katasterfläche: 14,1745 ha) - Flurlage Wöhrl
Teilfläche: Maßnahmenumfang: 0,1560 ha

Darstellung hierzu siehe Planausschnitte zum Erläuterungstext
Grünordnungsplan

- B 9. Unzulässige Bauten**
- B 9.1 Der Bau von Mobilfunkanlagen 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 10. Selbstaufrichtende Solaranlagen sind unzulässig.**
- B 11. 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 textile Festsetzungen**
- B 11.1 Versorgungsleitungen wie z.B. Strom und Telekommunikationsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild) unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht gestattet.

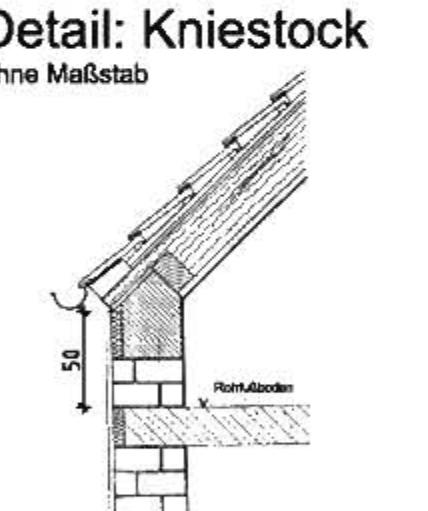
Hinweise

A) durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenzen,
Hauptgebäude mit Hausnummer
Nebengebäude
Flurstücknummern
Maße in Meter, z. B. 4,00 m
vorl. Wasserleitung
vorl. Brauchwasserleitung
Leitung nach Maßnahme außer Betrieb

B) durch Text

1. Nutzungsschablone
Fölschema der Nutzungsschablone
a) Bebauungstypus
b) Zahl der Stockgeschosse
c) Grundflächenzahl
d) Geschossflächenzahl
e) Bauweise
f) Dachform



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Albertshofen hat in ihrer Sitzung vom 07.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2004 offiziell 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 18.06.2005 geändert. Diese Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 22.06.2005 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.
- Die fortzählerische 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 Detallierungsbericht der Umweltprüfung bis 12.12.2005 aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 11.09.2007 wurde mit Bescheidnummern 083 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2007 bis 22.11.2007 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 28.09.2007 offiziell bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat am 01.07.2008 den Bebauungsplan i. d. Fassung vom 01.07.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Kitzingen, 7. August 2008
Gemeinde Albertshofen

R. Reuther
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 11.08.2008 offiziell bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kitzingen, 25. August 2008
Gemeinde Albertshofen

R. Reuther
Erster Bürgermeister

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

A) durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
- MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1990
- Yellow line Straßengrenzungslinie
- Green line Öffentliche Verkehrsfläche
- Light green line Öffentliche Grünflächen
- Private Grünfläche
- Circle with tree neu zu pflanzende Bäume
- Circle with person Fußwege, selbstständig
- P öffentliche Parkfläche
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,3
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 0,6
- Dashed line Baugrenzen
- Dash-dot line vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Red line Baulinie
- Triangle with exclamation mark Einzel-/Doppelhäuser zulässig
- 28° - 51° Zulässige Dachneigung:
bei SD, WD: min. 28° - max. 51°
bei PD: min. 5° - max. 22°
- Arrow with double heads Firstrichtung

B) Textliche Festsetzungen

- B 1. Nutzung**
- B 1.1 Je Einzelgrundstück sind max. zwei Wohninheiten, außerdem Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO, zulässig.
Je Doppelhaushaltsgut 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 Gablen, Erkern und Anbauten sind alle Dachformen zugelassen.
- B 2.3 Bei einläufigen Putzdächern sind 2 Vollgeschosse vorgeschrieben. Zulässige Dachneigung bei einläufigen Putzdächern: 10° bis 22°.
- B 2.4 Die maximal zulässigen Abmessungen für Dachgauben betragen:
a) Mindestabstand von Giebel: 1,50 m
b) maximale Einzelbreite: 3,50 m
- B 2.5 Ein Kniestock darf mit max. 50 m² 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 überbaubaren Grundstücksfächen 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 vollflächig mit Beton oder Asphalt verlegt 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 unterschiedlichen Höhen zum Hauptgebäude). Material sind 0,50 m Aufschüttung zulässig. Gepfl. Geländeänderungen sind im Baugeschoss über nivelliertes Geländeschritte darzustellen.
- B 7. Einfriedungen**
- B 7.1 Entlang privater Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzecken bis max. 1,80 m Höhe zulässig (Verwendung helmischer Gehölze in natürlicher Feste Abgrenzung, z.B. Mauern, Holzzäune usw. dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten). Spanndräht und Maschengewebezeichen sind unzulässig.
- B 7.3 Entlang öffentlicher Flächen ist ausschließlich die Verwendung von festen Materialien zulässig; Holz, Beton, verputztes Mauerwerk, Naturstein, Schmiedeeisen, Hecke mit einer max. Höhe von 1,20 m. Verwendung von Drahtgeflecht und Kunststoff ist unzulässig.
- B 8. Grünordnerische Festsetzungen**
- B 8.1 Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grünflächen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme durchzuführen.
- B 8.2 Je Grundstück pro begonnene 100 m² versegelte Fläche ist ein helmischer Laubbau - Hochstamm zu pflanzen.
- B 8.3 Pflanzung von Bäumen
- Circle with tree Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen:
OH Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)
- B 8.4 Die Grünflächen sind extrem durch Grünlandnutzung zu bewirtschaften und zu pflegen (alternativ ist die Pflanzung von Bodendeckern und niedrigwüchsigen Sträuchern möglich).

Gemeinde Albertshofen
Landkreis Kitzingen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Baugebiet "Albertshofen Ost"

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Albertshofen, 1. Bürgermeister Horst Reuther c/o VG Kitzingen, Kaiserstraße 37, 97318 Kitzingen

Planung: Ingenieurbüro ARZ, Kühlbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29 www.arz.de // e-Mail: arz@arz.de

mit Thomas Struchholz, Dipl.-Ing. Landschaftsgestaltung Eremitenmühlestr. 19, 97209 Veitschheim 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: elick@arz.de

Stand: 21.06.2005
20.06.2005
11.10.2005
23.03.2006
17.08.2006
07.09.2007
11.09.2007
08.04.2008
01.07.2008



INGENIEURBURO ARZ
BERÄTENDE INGENIEURE



Thomas Struchholz
Landschaftsgestaltung
Planungsamt für Landschaftsgestaltung
Eremitenmühlestr. 19
97209 Veitschheim
Tel.: 0931/95000-00 Fax: 0931/95000-90
E-mail: info@struchholz.de