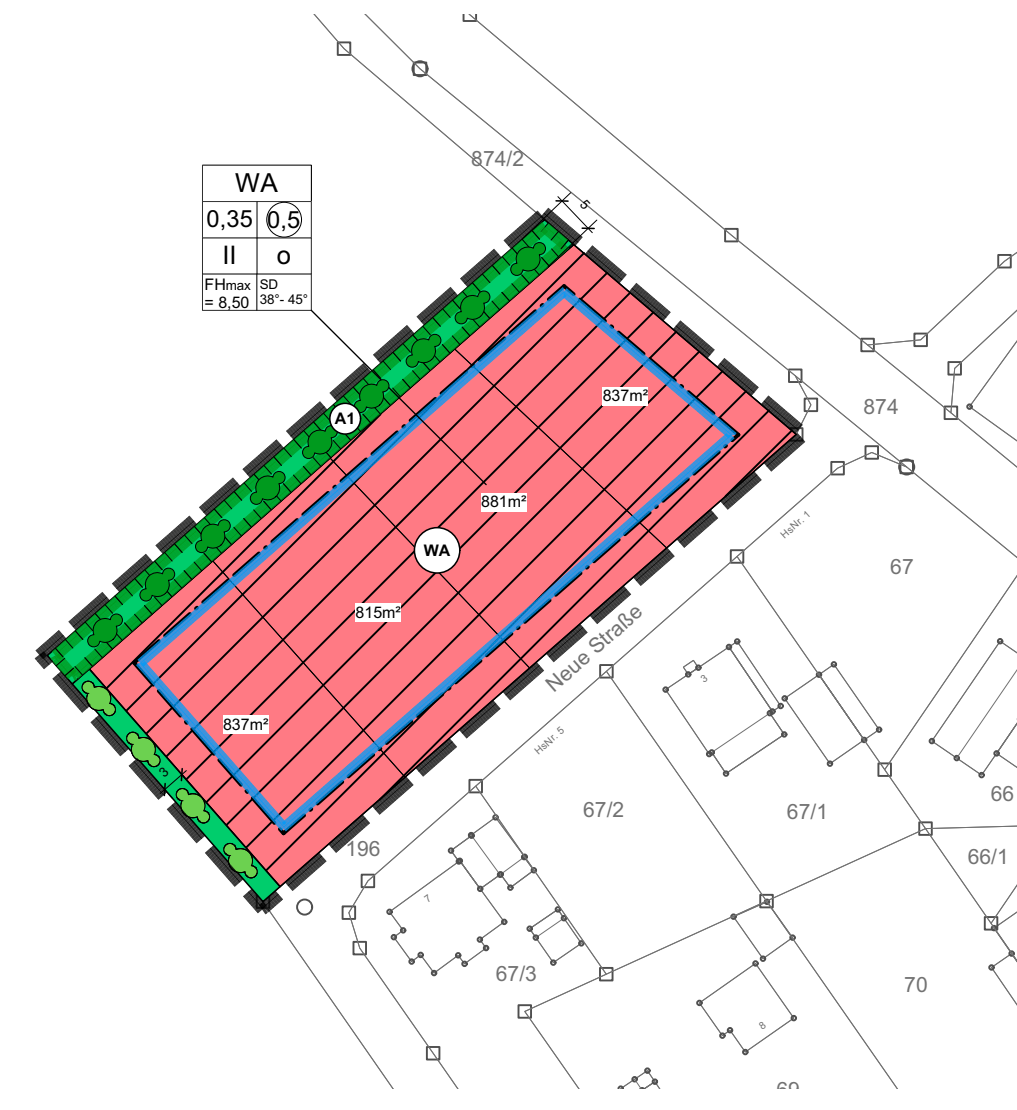


BEBAUUNGSPLAN "Neue Straße" Willmars, OT Filke

ENTWURF



I. Planfestsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 (7) BauGB

Füllschema Nutzungsschablone

- A Art der baulichen Nutzung
- B Grundflächenzahl, max.
- C Geschossflächenzahl, max.
- D Zahl der Vollgeschosse, max.
- E Bauweise
- F Firsthöhe, max.
- G Dachformen und Dachneigung

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GRZ 0,35

GFZ 0,5

II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO

FH 8,50m maximal zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt §18 BauNVO

Bezugshöhe OK RFB EG max 1,00 m i.M. bergseits (natürl. Gelände)

o Offene Bauweise (nur Einzelhäuser)

Firstrichtung parallel zur Straße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO

Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB

Flächen mit Bindungen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

3-reihiger Gehölzgürtel mit 2% Baumentil, mit etwaiger Standortbindung

2-reihiger Gehölzgürtel mit 2% Baumentil, mit etwaiger Standortbindung

Sonstiges

Grundstücksgrenzen, ca

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurnummern

bestehende Gebäude

111m²

II. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nach § 1 Abs. 6 und Abs. 5 BauNVO wird Folgendes festgesetzt:
Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (1) BauNVO)

Für das Dörfliche Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,35
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II
Max. zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt 8,50 m

Bezugshöhe
OK RFB EG max 1,00 m i.M. bergseits (natürl. Gelände)

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

2.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Es wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Unabhängig von den Festsetzungen gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe
In dem festgesetzten Dörflichen Wohngebiet sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach (SD)

Die Dachneigung darf zwischen 38° und 45° betragen. Garagen sind hinsichtlich der Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind zu begründen.

Es sind ausschließlich Dachfarben in unauffälligen Rot- bis Brauntönen zulässig. Glänzende / Glasierte Dachdeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Dachaufbauten

An die Dachneigung angepasste Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

2.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als offene Holzlatten- oder offene Metallzäune mit Pfosten, Riegeln oder senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder als Laubholzhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Natursteinmauern (ausgenommen Gabionenwände) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Mauern an den Grenzen zur freien Landschaft sind unzulässig.

2.5 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen.

2.6 Abwasserbeseitigung

Auf den Baugrundstücken ist seitens des Bauherren die unterirdische Installation einer Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von 6 m³ und Drosselabfluss sowie variablem zusätzlichem Nutzvolumen mit Überlauf an das vorhandene Mischwassersystem zur Regenrückhaltung und Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.

3. Grünordnung

3.1 Oberflächenentwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Niederschlagswasser wird soweit wie möglich über den anstehenden Oberboden versickert, überschüssiges Niederschlagswasser wird nur im Ausnahmefall dem Mischwasserkanal zugeführt. Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass die Rückhaltung und der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet sind. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch eine Böschung entlang der nordwestlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenzen entsprechend des natürlichen Gefälles abtransportiert und versickert in der umgebenden freien Landschaft.

Bei Bebauung und Gestaltung der privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß zu beschränken. Auf Privatgrund sind Asphalt- und Betonflächen nicht zulässig. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegen gewirkt werden kann.

Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser oder Gasen aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Gebäudeöffnungen sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

3.2 Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

3.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)

3.3.1 Anpflanzung im öffentlichen Bereich
Am Südwesstrand des Geltungsbereichs wird auf einem 3 m breiten Streifen ein Wall (siehe Regelquerschnitt) errichtet und mit einem 2-reihigen mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumentil (Gehölze 1. und 2. Ordnung) bepflanzt, die Randbereiche sind mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet Z1 (Hessisches Bergland) anzusäen.

3.3.2 Anpflanzungen im privaten Bereich
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, gemäß Art. 7 (1) der BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Pro Grundstück sind 3 Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestgröße H, 2xv, 12-14 zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Mit Ausnahme der Obstgehölze sind ausschließlich gebietseigene Gehölze der Vorkommensgebiete 4.1 (westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) zu verwenden.

Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist, (Tanne, Fichte, Lebensbaum / Thuja, Scheinzypressen u. ä.) als Gruppen oder Heckpflanzungen ist im Pflangebiet nicht zulässig. Der sonstige Anteil an den vorgenannten Gehölzen darf 10% am Anteil der Laubgehölze vergleichbarer Größe je Grundstück nicht überschreiten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

3.3.3 Vollzugsfrist

Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen. Die Anpflanzung im öffentlichen Bereich ist vor der Bebauung des ersten Grundstücks auszuführen.

3.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

3.4.1 Ausgleichsfläche Intern (A1), Eingrünung/Landschaftshecke
Entsprechend der Darstellung im Plan, ist entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ein Wall (siehe Regelquerschnitt) anzulegen. Auf dem insgesamt 5 m breiten Grünstreifen ist ein 3-reihiger mehrstufiger Gehölzgürtel mit 2% Baumentil (Gehölze 1. und 2. Ordnung) zu entwickeln. Randbereiche sind mit gebietsmäßigem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet Z1 (Hessisches Bergland) anzusäen. Die Arten sind gemäß der Pflanzliste zusammenzustellen. Bezüglich der Gehölze sind gebietsseigene Pflanzen der Vorkommensgebiete 4.1 (westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) zu verwenden. Zäune sind nur vor der Hecke, entlang der Haus zugewandten Seite zulässig. Die Hecke darf nicht umzäunt werden.

3.4.2 Vollzugsfrist

Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist vor der Bebauung des ersten Grundstücks auszuführen.

3.5 Bodenschutz und Bodenarbeiten

Oberbodensicherung und -wiederanreicherung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Bodenfunde - Denkmalpflege
Etwasige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende, Bodenfunde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Anhang I Pflanzliste

Großkronige Bäume 1. Ordnung:	Spitz - Ahorn	H, 3xv, mDb 16-18
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	H, 3xv, mDb 16-18
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	H, 3xv, mDb 16-18
Betula pendula	Sand-Birke	H, 3xv, mDb 16-18
Salix alba	Silberweide	H, 3xv, mDb 16-18

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung	Feld-Ahorn	H, 3xv, mDb 16-18
Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, mDb 16-18
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, mDb 16-18
Juglans regia	Echte Walnuss	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus domestica	Kulturpflaume	H, 3xv, mDb 16-18
Pyrus communis	Wild-Birne	H, 3xv, mDb 16-18
Malus domestica	Kultur-Apfel	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus domestica	Speierling	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus torminalis	Elsbeere	H, 3xv, mDb 16-18

Kleinkronige Bäume 3. Ordnung	Traubenkirsche	H, 3xv, mDb 16-18
Prunus padus	Traubenkirsche	H, 3xv, mDb 16-18
Pyrus pyramidalis	Holzbirne	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus aria	Mehlbeere	H, 3xv, mDb 16-18
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 3xv, mDb 16-18

Sträucher	Berberitze	vStr, 60-100
Berberis vulgaris	Berberitze	vStr, 60-100
Cornus sanguinea	Blutahorn	vStr, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 60-100
Crataegus laevigata	Zweiflgriffliger Weißdorn	vStr, 60-100
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	vStr, 60-100
Euonymus europaea	Pflaumenhülchen	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	vStr, 60-100
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	vStr, 60-100
Rosa arvensis	Kriechende Rose	vStr, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr, 60-100
Rosa corymbifera	Heckenrose	vStr, 60-100
Rosa dumalis	Vogesenrose	vStr, 60-100
Rosa tomentosa	Filzrose	vStr, 60-100
Salix caprea	Salweide	vStr, 60-100
Salix viminalis	Korbweide	vStr, 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 60-100
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	vStr, 60-100
Viburnum opulus	Wasserschneeball	vStr, 60-100

III. Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat der Gemeinde Willmars hat in der Sitzung vom 21.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Baugebiet Unterfilke - Neue Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2022 hat in der Zeit vom 02.06.2022 bis 31.07.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2022 hat in der Zeit vom 02.06.2023 bis 31.07.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Baugebiet Unterfilke - Neue Straße" in der Fassung vom 26.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2024 bis 02.04.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Baugebiet Unterfilke - Neue Straße" in der Fassung vom 26.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Baugebiet Unterfilke - Neue Straße" in der Fassung vom 22.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.04.2024 bis 10.05.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Baugebiet Unterfilke - Neue Straße" in der Fassung vom 26.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.04.2024 bis 10.05.2024 öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Willmars hat mit Beschluss des Stadtrats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan "Baugebiet Unterfilke - Neue Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Gemeinde Willmars, den (Siegel)

1. Bürgermeister Reimund Voß

9. Ausgefertigt

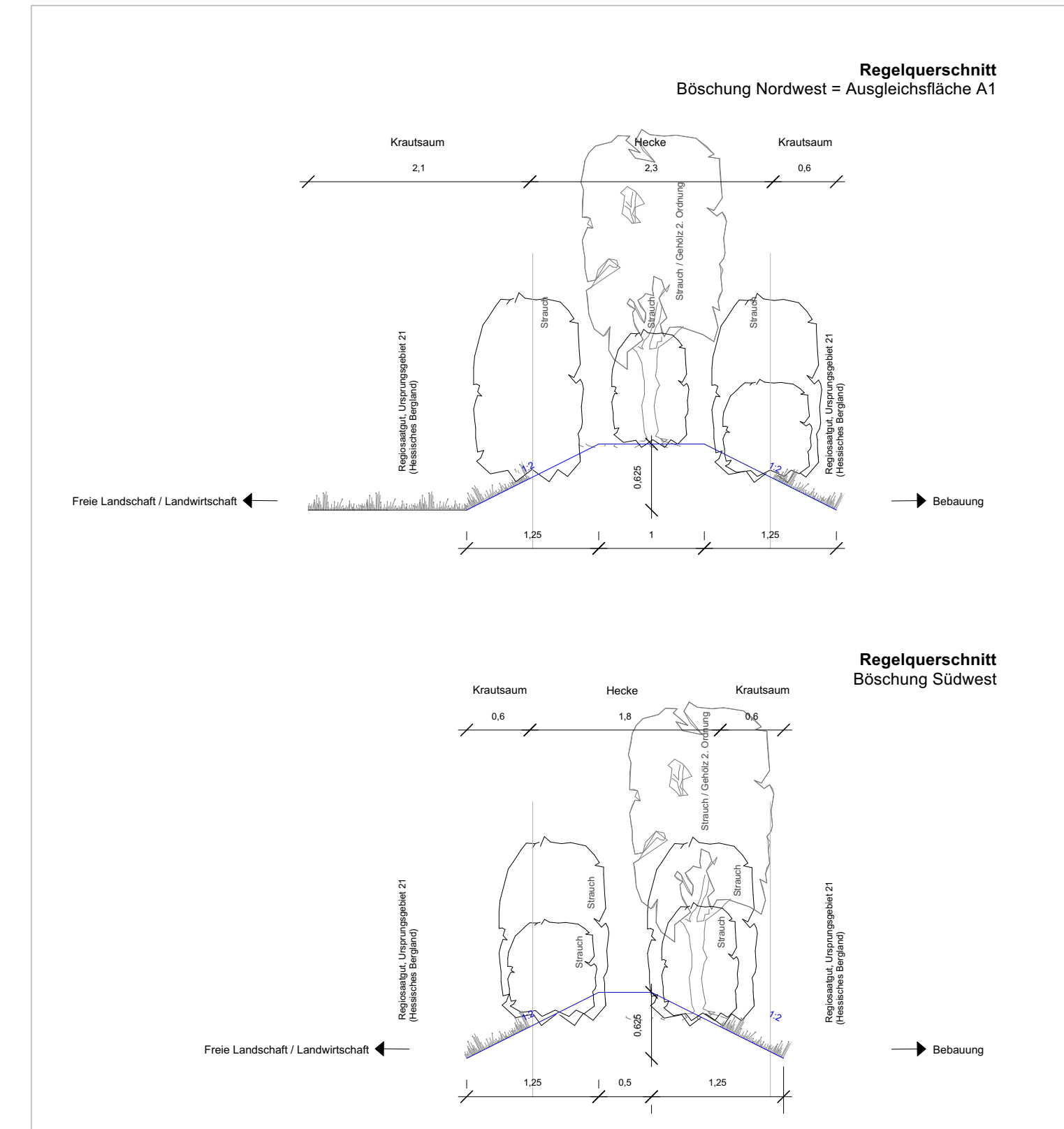
Gemeinde Willmars, den (Siegel)

1. Bürgermeister Reimund Voß

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Baugebiet Unterfilke - Neue Straße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Willmars, den (Siegel)

1. Bürgermeister Reimund Voß



**Bebauungsplan
"Neue Straße"**

Willmars, OT Filke

Plan Nr.: 1.0	Planart: Bebauungsplan	Maßstab: 1:1000	Plan-Nr.: 2126-2 Datum: 22.04.2024
Festplaner: PLANUNGSBÜRO Ledermann Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt T 09776-491 90 10; F 09776-491 90 19		Bauherr: Gemeinde Willmars VG Ostheim Marktstraße 24 97645 Ostheim v. d. Rhön	