

**Rechtsgrundlagen**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) und der **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 BauGB und BauNVO)

--- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

**1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 zulässigen Nutzungen: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige GRZ beträgt 0,4. In der Hauptnutzfläche zu berücksichtigen sind Hauptgebäude, Terrassen, Balkone und Loggien.

**2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

Die zulässige GFZ beträgt 0,70.

**2.3 Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**2.3.1 Wandhöhen (WH)**  
Die Wandhöhe beträgt maximal 6,50 m, für Zwerchhäuser maximal 7,50 m. Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**2.3.2 Firsthöhen (FH)**  
Die Firsthöhe beträgt maximal 9,50 m.

**Bezugspunkt**  
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist Oberkante Gehweg. Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

**3. Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

**Hausformen (§ 22 BauNVO)**  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**Baugrenze (§ 23 BauNVO)**  
Ga/Na Garagen/Nebenanlagen  
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Garagen sind erst 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Wege sowie sonstige verkehrsfreie Bauvorhaben sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

**5. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie  
■ Straßenverkehrsfläche

**6. Öffentliche und private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**6.1 Öffentliche Grünfläche**  
■ Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

□ Spielplatz  
Innerhalb der Fläche sind 6 öffentliche Parkplätze zulässig.

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

**7.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

**Bäume Planung**  
Je Baugrundstück ist ein Laubbaum entsprechend nachfolgender Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität ≥
Feldahorn	Acer campestre i.S.	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides i.S.	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv mB 16-18
Baumhasel	Corylus colurna	H 3xv mB 16-18
Blumen-Esche	Fraxinus ornus	H 3xv mB 16-18
Holzapfel	Malus sylvestris	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv mB 16-18
Stadtbirne	Pyrus calleryana i.S.	H 3xv mB 16-18
Eberesche	Sorbus aucuparia i.S.	H 3xv mB 16-18
Obstbäume		H 2xv oB 12-14

● Bäume Bestand (aus dem Luftbild übertragen)  
Bestehende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

**7.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % zulässig.

**7.3 Versickerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)  
Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist über eine Muldenversickerung dem Grundwasser wieder zuzuführen. Die erforderliche Grundfläche muss mindestens 10% der Dachfläche, die Muldentiefe mindestens 35 cm betragen. Die Höhe des bewachsenen Oberbodens muss mindestens 20 cm betragen. Alternativ ist das auf Dachflächen anfallende Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und im Anschluss daran über einen Sickerschacht dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Der Anschluss eines Notüberlaufes ist durch entsprechende Geländemodellierung auf dem Grundstück herzustellen. Der Anschluss eines Notüberlaufes an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

**7.4 Dachmaterialien**  
Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

**7.5 Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

**7.5.1 Fällung/Rodung von Gehölzen in den Wintermonaten**  
Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur zwischen dem 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Gehölze unmittelbar vor Baubeginn gutachterlich zu kontrollieren. Das Nähere ist in diesem Fall mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

**7.5.2 Weitere Baufeldräumung im Winterhalbjahr (Oktober bis Ende Februar)**  
Die Baufeldräumung ist zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Bis Baubeginn ist die Schwarzbrache beizubehalten.

**7.5.3 Abbruch von Gebäuden**  
Beim Abbruch der vorhandenen Gebäude (geschlossene Holzhütte, Garagen), ist auf eine möglichst vertragliche Vorgehensweise zu achten. Abbrüche sind nur in der Zeit vom 15. September bis 31. Oktober zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude unmittelbar vor Abbruch gutachterlich zu kontrollieren.

**7.5.4 Beleuchtungsanlagen**  
Im öffentlichen Straßenraum ist nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil zulässig (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden).

**8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)  
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zu der der Bahnlinie abgewandten Gebäudesseite zu orientieren.

Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume können diese auch mit Schallschutzfenstern mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte sowie die ermittelten Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel entnommen werden.

Die Schallimmissionsprognose von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG (Berichtnummer: Y0067/002-01) vom 29.01.2018 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird,

- dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen werden oder
- dass die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Einzelfall mit Außenpegeln des Straßenverkehrslärms von nachts weniger als 50 dB(A) beaufschlagt sind.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

**1. Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**1.1 Dachgestaltung**  
Die Dachneigung des Hauptdaches wird mit 25° bis 45° festgelegt. Bei untergeordneten Anbauten, Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

**1.2 Dachaufbauten**  
**1.2.1 Gauben**  
Gauben sind erst bei einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Breite von Gauben darf maximal ein Drittel der Dachbreite aufweisen. Es ist nur eine Gaubenform je Gebäude zulässig.

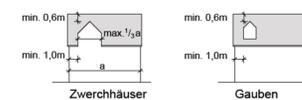
**1.2.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel**  
Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

**1.2.3 Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel**  
Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Dachbreite betragen.

**1.2.4 Abstände**  
Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss mindestens 0,60 m betragen.

Der Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur seitlichen Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,0 m betragen.

Systemskizze Dachaufbauten



**2. Stellplätze**  
Alle notwendigen Stellplätze sind unabhängig voneinander anfahrbar anzuordnen. § 3 Abs. 7 sowie § 6 Abs. 4 und 7 der Stellplatzsatzung gelten nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

**3. Abstandsflächen**  
Es Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO. Die Regelung des Abs. 5, Satz 3 findet keine Anwendung.

**C. Hinweise**

**1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

**1.1 Bodendenkmäler**  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

**2.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

**2.2** Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

**3. Erschütterungen**  
Es ist mit von der Bahnlinie verursachten Erschütterungen zu rechnen. Diese sind bei der Gebäudeplanung zu beachten.

**4. Niederschlagswasserbeseitigung**  
Bei einer gezielten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Anlagen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Soweit die NWFreiV nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

**5. Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018“.

**6.** Der Bebauungsplan "Hinterfeld - Süderweiterung" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen des Bebauungsplans "Sportgelände - Wüstelle".

- vorhandene Flurstücksgrenze
- - - geplante Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude

**Verfahrensvermerke**

Der Beschluss des Gemeinderates des Marktes Kleinwallstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 25.06.2018 den Bebauungsplan „Hinterfeld - Süderweiterung“ i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen, wurde am 05.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 25.06.2018 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 13.07.2018 bis einschließlich 13.08.2018 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Kleinwallstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2019 den Bebauungsplan „Hinterfeld - Süderweiterung“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Kleinwallstadt, 25.02.2019  
Thomas Köhler  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2019 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.02.2019 identisch ist.

Markt Kleinwallstadt, 04.03.2019  
Thomas Köhler  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans „Hinterfeld - Süderweiterung“ wurde am 14.03.2019 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Kleinwallstadt, \_\_\_\_ 2019  
Thomas Köhler  
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE KLEINWALLSTADT  
LANDKREIS MILTENBERG**  
Bebauungsplan "Hinterfeld- Süderweiterung"

Datum: 25.02.2019 M 1:500

**PLANER FM** **STADT PLANUNG ENERGIEBERATUNG**  
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de