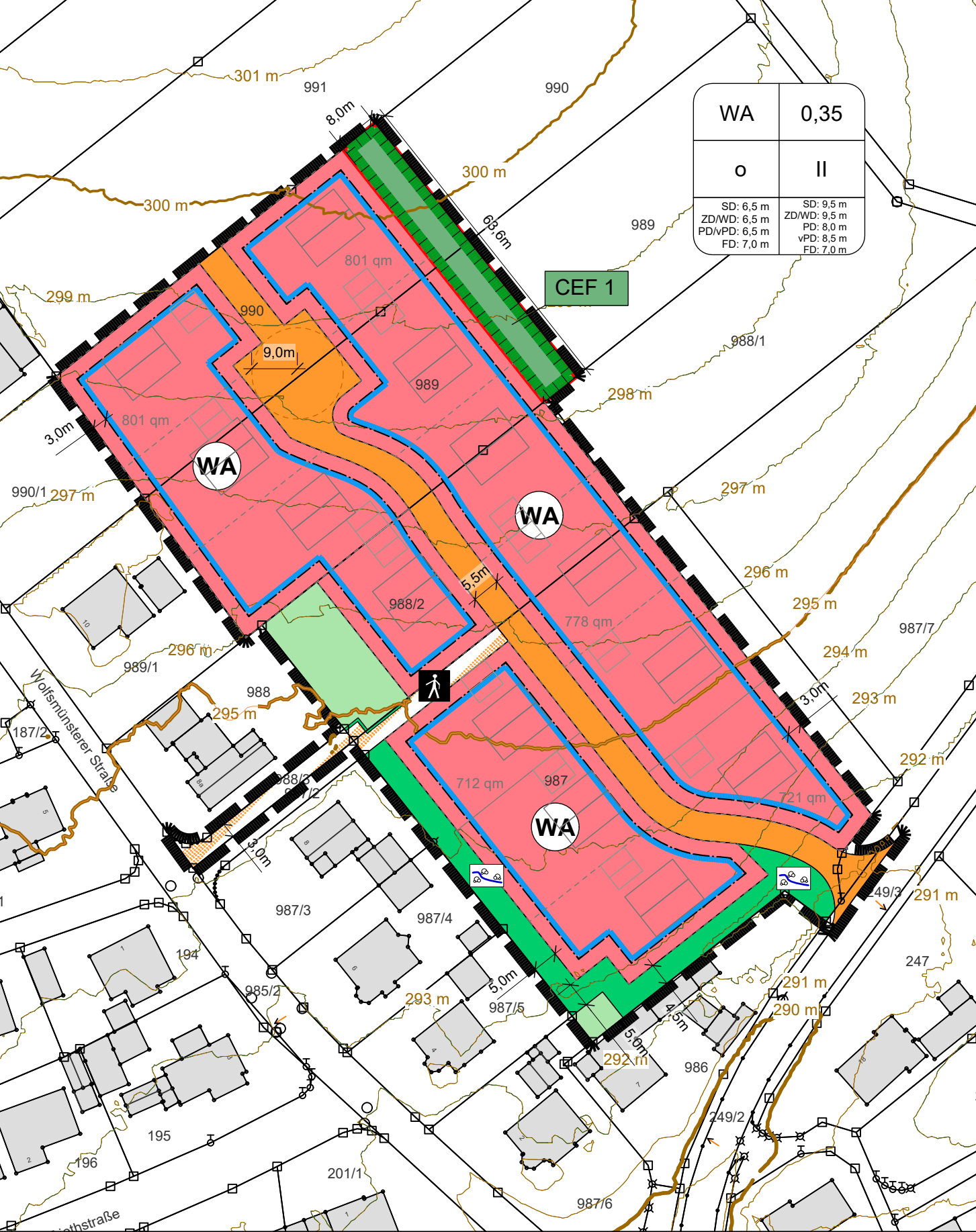


Die Stadt Gemünden a. Main erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Hofrieth III" in der Fassung vom als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Gaststätte) im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB) / Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) inkl. Festsetzung der Höhenlage
Die maximal zulässige Firsthöhe und traufseitige Wandhöhe gilt entsprechend des gewählten Haustyps (vgl. Schnittzeichnungen). Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist der zur Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite) oder bergseitig maximal mit dem Gelände identisch sein (Bezugspunkt ist hier der höchste Schnittpunkt des bestehenden Geländes mit dem Gebäude).
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die max. Grundflächenzahl beträgt 0,35.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die durch Gebäude und Gebäudeteile überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen der BayBO eingehalten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Im WA sind maximal II Vollgeschosse zulässig (Haustypen A, B, C, D, E).
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Nebenanlagen ohne Feuerstätte (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Holzlege, Freisitze etc.) sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch in Richtung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg“, nicht jedoch in Richtung „Öffentlicher Verkehrsflächen“ (Erschließungsstraßen). Vor Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.
Soweit Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen als Grenzbebauung ausgeführt werden, gelten die Maßgaben gemäß Art. 6 Abs.7 BayBO. Bei Nebenanlagen bezieht sich die mittlere Wandhöhe von bis zu 3,5 m auf das natürliche Gelände, bei Grenzgaragen (einschließlich Carports) wird das Gelände ab 0,15 m über Höhe der Erschließungsstraße an der straßenseitigen Garagenmitte gemessen (vgl. Festsetzung C.4).
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

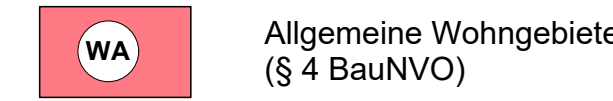
Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sickermulde, ist zu begrünen und ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm. 20 und 25 BauGB)**

Verringerung der Flächenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Kies- und Schottergärten sind unzulässig.
Wo mit dem Nutzungswechsel vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasengittersteine).
- Insektenschonende Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin) zu verwenden. Alternativ können vergleichbare insektenschonende Leuchtmittel nach dem Stand der Technik verwendet werden.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fussgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche (Öffentlich)
- Sickermulde
- Grünfläche (Privat)

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (CEF 1: Reptilien)

SONSTIGE PLANZEICHEN

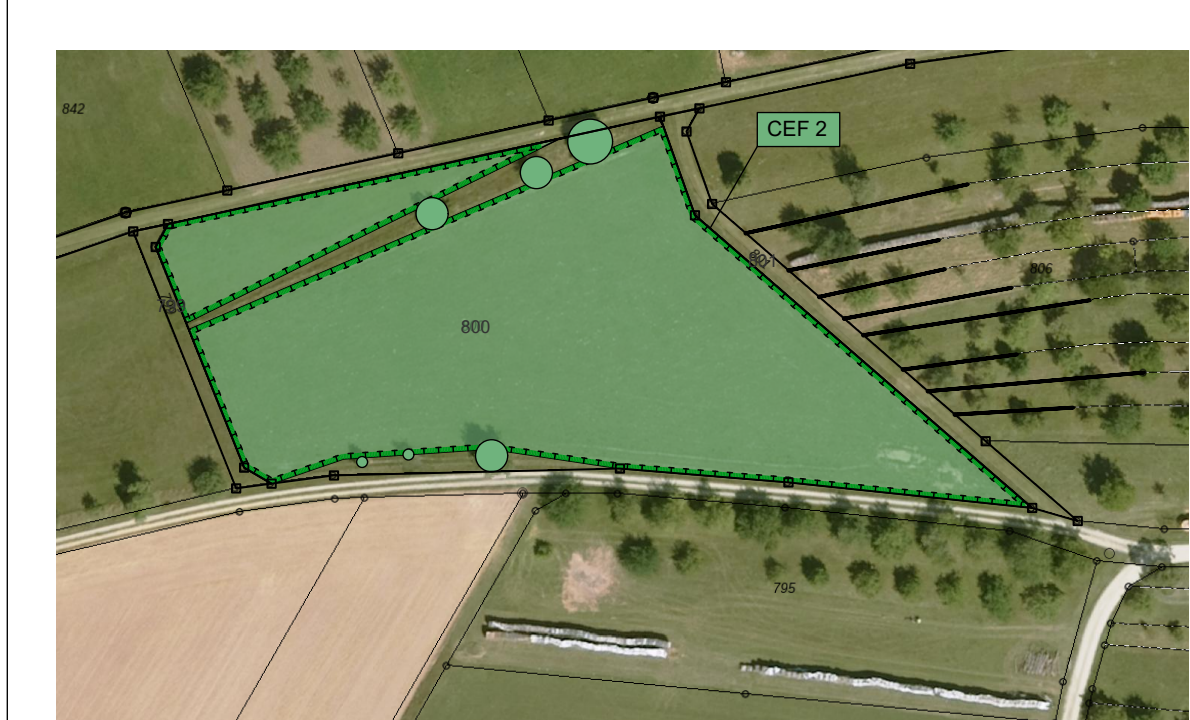
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Höhen in m ü. NNH
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar
- vorhandene Gebäude

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Vollgeschosse
Wandhöhe	Gebäudehöhe

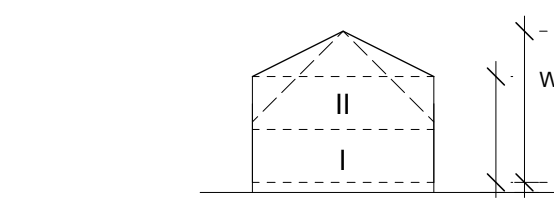
Externe Ausgleichsfläche M.:1.1.500 Fl.nr. 800, Gemarkung Seifriedsburg, 7.712 qm)



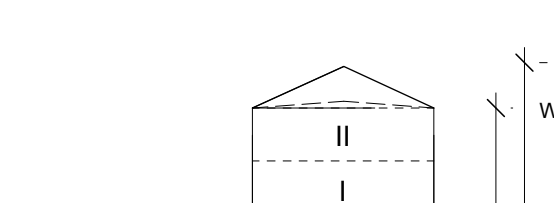
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsfläche siehe B 5.3 CEF 2: Feldlerche)
- Erhalt der Obstgehölze

Mögliche Gebäudetypen unter Beachtung der max. zulässigen Höhen (Firsthöhe, Wandhöhe, Gebäudehöhe) sowie Dachform und -neigung

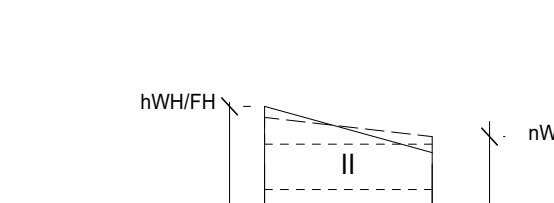
Satteldach:
22°- 45°, Traufseitige Wandhöhe max. 6,5 m; Firsthöhe max. 9,5 m



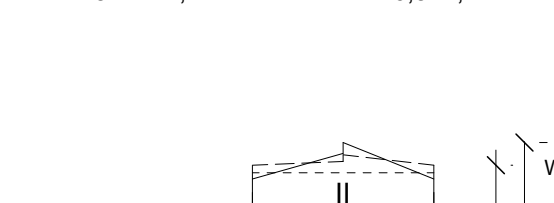
Walmdach/Zeltdach:
5°- 25°; Traufseitige Wandhöhe max. 6,5 m; Firsthöhe max. 9,5 m



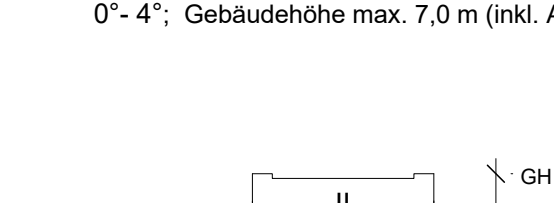
Pultdach:
5°- 15°; niedrigere Wandhöhe max. 6,5 m; höhere Wandhöhe/Firsthöhe max. 8,0 m



Versetztes Pultdach:
5° - 22°; Wandhöhe max. 6,5 m; Firsthöhe max. 8,5 m



Flachdach:
0°- 4°; Gebäudehöhe max. 7,0 m (inkl. Attika)



Abkürzungen Dachformen:
SD Satteldach
WD Walmdach
ZD Zeltdach
PD Pultdach
vPD versetztes Pultdach
FD Flachdach

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadthrat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Gemünden a. Main, den

Andreas Wirth
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt
(Siegel) Stadt Gemünden a. Main, den

Andreas Wirth
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Stadt Gemünden a. Main, den

Andreas Wirth
Erster Bürgermeister



Vorentwurf

Stadt Gemünden a. Main

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Hofrieth III"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: mw / le

datum: 14.09.2026

ergänzt:

TEAM 4

90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

**Landscapsarchitekten
und Stadtplaner GmbH**

telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de

