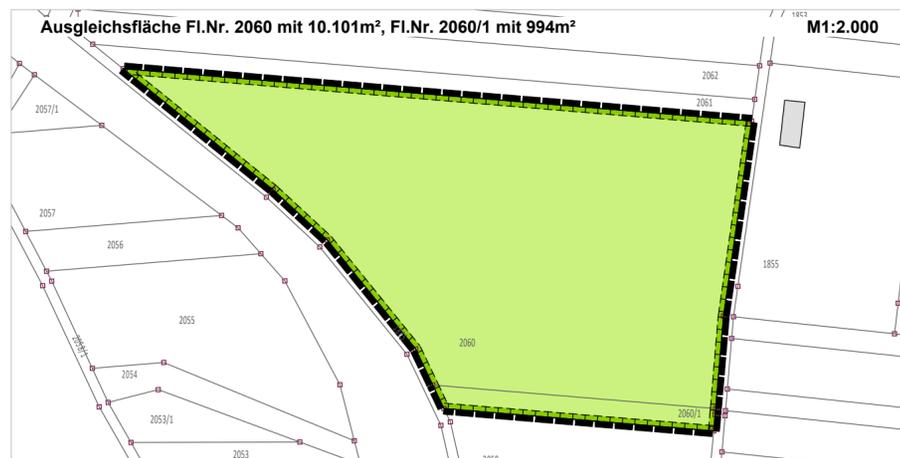
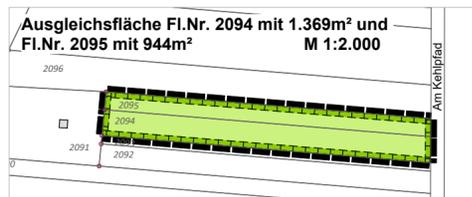


### Planzeichenerklärung

- Geh- und Radweg
- Bauverbotszone KrMIL 29 bis 15m hinter der Straßenbegrenzungslinie
- Fahrrecht
- Grünflächen
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Geltungsbereich
- St** Stellplatz
- bestehende unterird. Versickerungsanlage
- Entwässerungsmulde
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze



### Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach §9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. Seite 1728) 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.

### Geplante Änderungen

1. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)  
  
Die Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet wird mit maximal 6,50 m festgesetzt.
2. **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)
  - 2.1 **Stellplätze und Zufahrtsfläche**  
Die Stellplätze sowie die Zufahrtsfläche sind versickerungsfähig auszubilden oder so anzulegen, dass das anfallende Oberflächenwasser seitlich über die belebte Oberbodenzone auf der Wiese versickern kann.
  - 2.2 **Wiese**  
Umwandlung der Fläche durch Einsaat mit autochthonem Saatgut mit Arten der Glatthaferwiesen. In den ersten 3 Jahren zum Nährstoffentzug 3-mal jährliche Mahd im Mai, Juli und September. Danach erfolgt eine 2-schurige Mahd im Juni und September. Das Mahdgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.
  - 2.3 **Bäume**  
Die zur Eingrünung der Stellplatzanlage zu pflanzenden Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen der Standorte sind zulässig. Die Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte Pflanzen gemäß der Vorschlagsliste (Bäume II. Ordnung) zu ersetzen.
  - 2.4 **externe Ausgleichsflächen**  
Die bisherigen textlichen Festsetzungen zum externen Ausgleich entfallen und werden durch die nachfolgend beschriebenen ersetzt.
    - 2.4.1 Fl. Nr. 2060 mit 10.101 m², Fl. Nr. 2060/1 mit 994 m²  
Anpflanzung von 30 hochstämmigen Apfelbäumen traditioneller Herkunft in einem Pflanzabstand von 15-20 m zueinander.
    - 2.4.2 Fl. Nr. 2094 mit 1.369 m², Fl. Nr. 2095 mit 944 m²  
Anpflanzung von 5 hochstämmigen Apfelbäumen traditioneller Herkunft in einem Pflanzabstand von 15-20 m zueinander.

2.4.3 Vorbereitung der Flächen durch Umbruch und Einsaat eines autochthonen (gebietsheimischen) Saatgutes mit Arten der Glatthaferwiesen (siehe z.B. Saatenzeller).

Anschließende dauerhafte extensive (zweischürige) Mahd. Erste Mahd ab 01. Juni, zweite je nach Aufwuchs. Abtransport des Mähgutes und konsequenter Düngeverzicht. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist alternativ eine Schafbeweidung möglich. Es ist sicherzustellen, dass die Streuobstbäume in der Jugendphase regelmäßig gewässert werden. Ausfallende Gehölze sind eigenverantwortlich und gleichartig zu ersetzen. Art und Umfang des erforderlichen Obstbaumschnittes ist mit dem Landschaftspflegeverband abzustimmen.

### Hinweise

Im Übrigen sind alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans „Am Wellenhäuschen“ zu beachten.

### Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Großwallstadt hat in seiner Sitzung am 01.12.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans „Am Wellenhäuschen“ beschlossen und entschieden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 26.01.2021 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis einschließlich 25.03.2021 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Großwallstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_. 2021 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_. \_\_. 2021 als Satzung beschlossen.

Großwallstadt, \_\_. \_\_. 2021  
Roland Eppig  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_. \_\_. 2021 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_. 2021 identisch ist.

Großwallstadt, \_\_. \_\_. 2021  
Roland Eppig  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_. \_\_. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Großwallstadt, \_\_. \_\_. 2021  
Roland Eppig  
Erster Bürgermeister

## GEMEINDE GROSSWALLSTADT LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungsplan Am Wellenhäuschen  
1. Änderung

Datum: 26.01.2021

M 1:1000



STADTPLANUNG  
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998  
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de