

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art. 98 BayBO

- 1. Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- 2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
- 3.1 Öffentliche Grünfläche
- 3.2 Parkanlage
- 4.1 Straßenverkehrsflächen  
Versickerungsflächen – Rosenpflaster  
KFZ-Stellplätze, Pflanzfläche
- 4.2 Straßenverkehrsflächen mit farbigem Pflaster
- 4.3 Fußwege
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Offene Bauweise
- 6.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 7. Baugrenze
- 8.1 **I** Max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)  
Zulässig maximal ein Vollgesch. Ein im Dachraum evtl. entstehendes Vollgesch. ist zusätzlich zulässig, wenn die GFZ eingehalten wird.
- 8.2 **II** Max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)  
Zulässig maximal 2 Vollgeschosse. Ein im Dachraum evtl. entstehendes Vollgesch. ist zusätzlich zulässig, wenn die GFZ eingehalten wird.

- 9.1 **GRZ=0,4** Grundflächenzahl  
0,4 max. zulässig
- 9.2 **GFZ=0,6**  
**GFZ=0,8** Geschoßflächenzahl  
0,6 bei 1 Z mit evtl. entstehendem Dachgeschoß, bzw. 0,8 bei 2 Z mit evtl. entstehendem Dachgeschoß max. zulässig.
- 10. Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) freizuhaltende Pflanzfläche
- 11.1 Zwingend vorgeschriebene aufgelockerte Bepflanzung mit bodenständigen Bäumen und Büschen (Staubschutzhcke). Pro 10 m Grundstückslänge 2 Bäume (siehe Festsetzung 14.3.2)
- 11.2 Zu pflanzende Bäume (wegbegleitendes Grün) auf öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Festsetzung 14.1.1)

II. Durch Text

- 1. **Höheneinstellung der Gebäude**  
Die Wandhöhe der talseitigen Gebäudewand darf bei 1 max. 4,20 m und bei II max. 6,20 m über talseitigem Gelände, gemessen am tiefsten Geländepunkt der Gebäudeanlagen liegen.
- 2. **Wandhöhe**  
Als Wandhöhe gilt das in Art. 6 Abs. 3 BayBO festgelegte Maß. Ausser Betracht bleibt jedoch die sich aus der Giebelhöhe ergebende Höhe.
- 3. **Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5, BayBO berechnet.
- 4. **Dachform**  
Zulässig sind Sattel- und Walmdach.
- 5. **Farbe der Dacheindeckung**  
Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farbspektren naturrot bis braun.
- 6. **Dachgauben**  
Dachgauben sind bei Dächern mit einer Dachneigung von  $\geq 35^\circ$  zulässig. Dachgaubenbreite max. 2,50 m. Summe der gesamten Dachgaubenbreiten max. 40 % der Dachlänge. Abstand zum Ortsgang mind. 2,00 m.
- 7. **Dachneigung**  
Zulässig sind bei eingeschobiger Bauweise  $35^\circ - 50^\circ$  bei zweigeschöbiger Bauweise  $30^\circ - 45^\circ$
- 8. **Grenzbebauung**  
Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in der Dimensionierung und der Gestaltung einander anzugleichen.
- 9. **Garagen**  
Acer campestre und Carports sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Garagen, die senkrecht zur Straße errichtet werden sind in einem Abstand von  $\geq 5,00$  m zum Straßenrand zu errichten. Garagen, die parallel zur Straße errichtet werden sind in einem Abstand von  $\geq 3,00$  m zum Straßenrand zu errichten.
- 10. **Unzulässige Anlagen**  
Grelle Fassadenfarbanstriche; Maschendrahtzäune an der Straßenfront; Stützmauern höher als 1 m.  
  
Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen. Gebäude in Leichtbauweise (z.B. Wellblechgaragen o.ä.), Dacheindeckung und Gebäudeverkleidungen in schwarz oder grafit.
- 11.1 **Kniestöcke**  
Die Kniestockhöhe darf nicht größer als 50 cm sein.  
Ausnahme  
Kniestöcke im Bereich von rückspringenden Mauerteilen, wenn diese nicht mehr als 40 % der Hauslänge betragen.
- 12. **Geländeveränderungen**  
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.  
  
Geländeveränderungen sind bis max. 1m über bzw. unter natürlichem Gelände bzw. nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.
- 13. **Tiefbauplanung**  
Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungflächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.
- 14. **GRÜNNORDNUNG**
- 14.1 **Öffentliche Grünfläche**  
Die Lage der Gehölze sind funktionsbedingt geringfügig veränderbar. Es gelten die folgenden Pflanzgrößen:  
  
Solitäräume: Heister 3 x verschult, Höhe 16 – 18 cm  
Bäume: Heister 2 x verschult, Höhe 200 – 250 cm  
Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe 160 – 180 cm  
Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60 – 100 cm

- 14.1.1 **Straßenbegleitgrün**  
Als Straßenbegleitgrün sollen in den Planstraßen und an den Fußwegen kleinkronige Bäume gepflanzt werden.  
  
Die Baumscheiben sind pro Baum 6 m<sup>2</sup> groß auszubilden und sollen mit Bodendeckern bepflanzt werden.  
  
Pflanzliste Kleinbäume z. B.:  
Acer campestre "Esterik"  
Crataegus x prunifolia "Splendens"  
Crataegus x laevigata  
"Paul's Scarlet"  
Pyrus colleyana "Chanticleer"  
Sorbus aria "Magnifica"  
Sorbus intermedia  
  
- Kegel- Feldahorn  
- pflaumenblättriger Weißdorn  
- Rotdorn  
- Wild Birne  
- Mehlebeere  
- Schwedische Mehlebeere  
  
Pflanzliste Großbäume:  
Tilia platyphylis - Sommerlinde

14.2 PRIVATE GRÜNLÄCHEN

- 14.2.1 **Bepflanzung**  
Bäume:  
Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum der Liste 14.3.2 oder ein Hochstamm-Obstbaum der Liste 14.3.3 zu pflanzen. Hierbei soll ein Baum im Vorgarten, die anderen im rückwertigen Grundstücksbereich, gepflanzt werden.  
  
Sträucher:  
Es sollen heimische oder aber typische ländliche Straucharten gepflanzt werden.  
  
Heckenpflanzen:  
Als geschnittene Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zulässig. (siehe Festsetzung 14.3.2).  
Nadelgehölze sind nicht zulässig.  
  
Kletterpflanzen:  
Die Außenfassaden sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden. (Klettergehölze nach freier Wahl).
- 14.3 **HECKEN UND FELDGEHÖLZE**
- 14.3.1 **Randeingrünung (Staubschutzhcke)**  
Aufgelockerte Bepflanzung mit mindestens 7 Straucharten und 3 Baumarten. Pflanzung der Sträucher im 1 m Raster, der Bäume im 5 m Raster. Die festgesetzte private Randeingrünung kann auf die Pflanzverpflichtung ange-rechnet werden.
- 14.3.2 **Pflanzliste Hecken und Randeingrünung:**

a) Bäume	- Feldahorn
Acer campestre	- Spitzahorn
Acer platanoides	- Hainbuche
Carpinus betulus	- Rotbuche
Fagus sylvatica	- Holzapfel
Malus sylvestris	- Waldkiefer
Pinus sylvestris	- Holzkiefer
Pyrus pyrastrer	- Zitterpappel
Populus tremula	- Vogelkirsche
Prunus avium	- Trauben- Eiche
Quercus petraea	- Stieleiche
Quercus robur	- Salweide
Salix caprea	- Mehlebeere
Sorbus caprea	- Winterlinde
Tilia cordata	- Bergulme
Ulmus glabra	
- b) Sträucher
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus laevigata - Zweigriffiger Weißdorn
- Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn
- Evonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster (w)
- Periclymenum - Wald- Geißblatt
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn (w)
- Ribes uva-crispa - Stachelbeere (Wildform) (w)
- Rosa canina - Hunds- Rose (w)
- Rosa rubiginosa - Schottische Heckenrose
- Rosa rugosa - Apfelrose (w)
- Rubus idaeus - Himbeere (Wildform)
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Juglans regia - Walnuß in den Randbereichen

14.3.3 Obstbäume

- Apfel z. B.:
  - Jakob Fischer
  - Schafsnase
  - Lederapfel
  - Schlottapfel
  - Goldrenette
  - Gewürzlukenapfel
  - Alkmene
  - Jakob Label
  - Winterrambur
  - Baskop
  - Bohnapfel
- Birnen z. B.:
  - Alexander Lukas
  - Wasserbirne
  - Güte Graue
  - Butterbirne
- Zwetschgen z. B.
  - Hauszwetschge
  - Bühler Frühzwetschge
  - Wangenheimer
  - Ortenauer
  - Ontariofäulme
  - Zimmers Frühzwetschge
- Kirsche z.B.:
  - Burlat
  - Haumüllers
  - Große Schwarze Knorpelkirsche
  - Schneiders späte Knorpelkirsche
  - Hedelfinger
  - Froschmoul

- 15. **BEFESTIGTE FLÄCHEN**  
Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Außerhalb der Baugrenzen dürfen nur offenporige Befestigungsmöglichkeiten verwendet werden.
- 16. **Stellplatznachweis**  
Pro Wohneinheit sind 1.5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

III. Nachrichtliche Übernahme

- 1. **Versickerung**  
Die punktuelle Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese kann im Rahmen der Genehmigungs-plannung mit beantragt werden.
- 2. **Anzeigepflichtig**  
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden. Die Fundorte sind unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 DschG)
- 3. **Grundwasser**  
Im Untergund angetroffenes Grund-, Hang-, oder Sickerwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

IV. Hinweise

- 1. Höhengichtlinien  
Die Höhengichtlinien sind auf der Grundlage einer tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.
- 2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3. Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)
- 4. Flurnummern
- 5.1 Bestehende Gebäude
- 5.2 Bestehende Nebengebäude
- 6. Maßangabe in Meter
- 7. **Versickerungsfördernde Maßnahmen**  
Die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke z.B. (Stellplätze, Wege) die nicht befahren werden, sollen möglichst wassergebunden erstellt werden.  
  
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.  
  
Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.  
  
Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser soll möglichst versickert werden. Bei einem im Bodengutachten ermittelten Durch-lässigkeitsbeiwert von  $5 \times 10^{-7} - 5 \times 10^{-8}$  ist eine reine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich.  
Die auf den privaten Grundstücken entstehenden Dachflächen-wässer sollen nach neuesten ökologischen Aspekten in Regenauffang-behältern gesammelt werden, um sie wieder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Eine eventuelle Nutzung dieses Wassers als Brauchwasser (z.B. WC-Spülung, Waschmaschine) ist vom Markt Neubrunn abzu-nehmen.  
Die zur Speicherung verwendeten Auffangbehälter sollen mit einem Versickerungsüberlauf und einem Notüberlauf in den Mischwasserkanal ausgestattet sein.  
(Auf die Genehmigungspflicht punktueller Versickerung, siehe Vermerk unter III Ziff. 1, wird hingewiesen.)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 13.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 18.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

19.03.1998  
Datum  
1. Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aufklärungsversammlung und Auslegung der Planunterlagen vom 20.01.1997 bis einschl. 20.02.1997 durchgeführt.

19.03.1998  
Datum  
1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 04.11.1996 in der Fassung vom 30.06.1997 hat mit der Begründung vom 09.07.1997 bis 11.08.1997 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB)

19.03.1998  
Datum  
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 12.09.1997 den Bebauungsplan vom 04.11.1996 in der Fassung vom 30.06.1997 als Satzung beschlossen (§10 BauGB).

19.03.1998  
Datum  
1. Bürgermeister

Anzeigevermerk (§ 11 Abs.4 BauGB).

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Würzburg, 26.01.1998  
Landratsamt  
I.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 29.01.1998 öffentlich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs.5 und § 215 Abs.2 BauGB).

19.03.1998  
Datum  
1. Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN

## FÜR DAS BAUGEBIET

### "WERTHEIMER RING"

M = 1:1000

**MARKT:** NEUBRUNN  
**ORTSTEIL:** BÖTTIGHEIM  
**KREIS:** WÜRZBURG

**INGENIEURBÜRO RAIMER AUKTOR**  
EICHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG  
TEL. 0931/ 7944-0 FAX. 0931/ 7944-30

**MARKT:** NEUBRUNN  
**ORTSTEIL:** BÖTTIGHEIM  
**KREIS:** WÜRZBURG

**INGENIEURBÜRO RAIMER AUKTOR**  
EICHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG  
TEL. 0931/ 7944-0 FAX. 0931/ 7944-30

DATE: 04.11.1996  
DRAWN: 8chsner  
REVISION: 29.04.1997  
DATE: 30.06.1997  
DRAWN: auktor/scholz