

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 Grundflächenzahl maximal zulässig 0,4
- 1.3 Geschossflächenzahl maximal zulässig 0,8

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 2.1 Baugrenze
- 2.2 Offene Bauweise
- 2.3 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie

- 3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentl. Fußweg)
- 3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Anwandweg)
- 3.5 Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bewuchs oder Ähnlichem, höher als 0,80 m über OK Straße freizuhalten.
- 4. **Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 - 4.1 Anpflanzung von Heckenstrukturen auf privater Grünfläche
 - 4.2 Öffentliche Grünfläche
 - 4.3 Heimischer Alleebaum (Linde oder Ahorn) mit etwaiger Standortbindung entlang der Erschließungsstraße auf den Baugrundstücken, je 1 Stk.
- 5. **Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Der in der Planzeichnung mit "WA" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen First- und Wandhöhe festgesetzt.
- 2.2 Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximale Wandhöhe von 4,0 m zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bebauung ist eine maximale Wandhöhe von 7,0 m zulässig. Dabei ist eine maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude von 10,50 m zulässig. Für Gebäude mit Flachdächern ist eine maximale Gebäudehöhe von insgesamt 7,00 m zulässig. Den unteren Bezugspunkt bildet die Straßenhöhe in der Mitte der äußeren Grundstücksgrenzen entlang der Straßenfront. Den oberen Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe bildet der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Den oberen Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe bildet der First bzw. die Oberkante der Attika.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Es wird die offene Bauweise (siehe A 2.2) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt (siehe A 2.1).
- 3.3 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.
- 3.4 Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.

4. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 5.1 Gebäudegestaltung
 - 5.1.1 Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelter Materialien und Fassadenverkleidungen aus Kunststoff. Eine Begrünung mit Kletterpflanzen wird angeregt.
 - 5.1.2 Anbauten und Nebenanlagen haben sich den Hauptgebäuden in Bezug auf Höhe und Breite unterzuordnen. Die Höhe und/oder Breite darf max. 2/3 des Hauptgebäudes entsprechen.
 - 5.1.3 Unzulässige Anlagen sind Wellblechgaragen, provisorische Nebengebäude und Schuppen.
- 5.2 Dachgestaltung
 - 5.2.1 Zulässig sind alle geeigneten Dacharten mit einer Neigung der Dachhaut von 15° bis maximal 50° zur Waagerechten. Flachdächer von 0° bis 5° Neigung sind ebenfalls zulässig.
 - 5.2.2 Dacheindeckung
Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelter Materialien auf Dächern ist unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig.
 - 5.2.3 Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 32° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppegauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Zwerchgiebel sind ebenfalls zulässig und dürfen max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig. z.B.
 - Giebelgauben
 - Schleppegauben
 - Dreiecksgauben
 - Tonnengauben
 Die Dachgaubenbreite in Summe darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,00 m betragen. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben je Ansichtseite darf zusammen 4,00 m nicht überschreiten.
- 5.3 Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m im Straßenbereich und ansonsten von maximal 1,30 m, gemessen ab OK des natürlich anstehenden Geländes, in durchlässiger Weise und ohne Sockel auszuführen. Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen, ausgenommen hiervon sind Tür-, Tor- und Sichtbereiche.
- 5.4 Stellplätze und Garagen
 - 5.4.1 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen.
 - 5.4.2 Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.
 - 5.4.3 Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Flucht.

C Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.1 Entlang der Erschließungsstraße sind auf den Baugrundstücken Alleebäume *Tilia cordata* „Rancho“ oder *Acer campestre* „Elsrijk“ (pro Bauplatz 1 Stück) zu pflanzen.
- 1.2 Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist an geeigneter Stelle pro 200 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. pro 50 m² Gesamtgrundstücksfläche sind 2-3 Sträucher und/oder 1-2 Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.
- 1.3 Zusätzlich zu 1.1 und 1.2
Randbepflanzung: Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die freie Feldflur angrenzen, sind pro Baugrundstück mind. 3 hochstämmige Laubbäume, sowie gruppenartige Sträucher im Abstand von 1-3 m aus heimischen Gehölzen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.4 Alleebäume: Mindestqualität 4xv., Stammumfang 20-25 cm, aus extra weitem Stand, mit geradem durchgehendem Leittrieb
Bäume: Mindestqualität H. 3xv. 16-18
Sträucher: Mindestqualität vStr 100-150
- 1.5 Innerhalb der Randeingrünung sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, unzulässig.

D Artenschutz

- 1 Vermeidungsmaßnahme Vögel:
 - 1.1 Das Roden von Bäumen, ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn, zulässig.
 - 1.2 Das Fällen bzw. Verschließen von Quartieren an Habitatbäumen, ist nur zwischen dem 15. September und 15. Oktober zulässig.
 - 1.3 Für das Roden von Bäumen zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
 - 1.4 Stammbereiche mit Baumhöhlen sind zu sichern und in den neuen Gehölzstrukturen zu installieren.
 - 1.5 Die Verwendung spiegelder oder reflektierender Materialien ist unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.
- 2 Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:
 - 2.1 Von Oktober bis März/April sind Eingriffe in Sommerquartiere und von April bis September/Oktober sind Eingriffe in Winterquartiere zulässig.
 - 2.2 Das Fällen bzw. Verschließen von Quartieren an Bäumen, ist nur zwischen dem 15. September und 15. Oktober, unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung, zulässig.
 - 2.3 Für das Roden von Bäumen zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch Fledermäuse ausschließt.
 - 2.4 Stammbereiche mit Baumhöhlen sind zu sichern und in den neuen Gehölzstrukturen zu installieren.
 - 2.5 Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.

E Immissionsschutz

Bei allen Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße dürfen notwendige Fenster von Ruheräumen nicht in Richtung der Schallquelle (Kreisstraße WÜ 11) angeordnet werden.

F Nachrichtliche Übernahme

- 1 Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone Kreisstraße WÜ11 - 15 m)
- 2 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (Anbaubeschränkungszone Kreisstraße WÜ11 - 30 m)
- 3 Ortsdurchfahrtsgrenze
- 4 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 an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs.1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 BayDSchG)
- 5 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutzverordnung) zu beachten.

G Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 Flurnummer
- 3 Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 4 Nutzungsschablone

Nutzungssart	Bauweise
GRZ	GFZ
Wandhöhe	Firsthöhe
- 5 Schutz vor Schichten- und Hangwasser
Gegen das in Hanglagen stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtenwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- 6 Landwirtschaftliche Immissionen
Angrenzend an die nördlichen Wohnbauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Durch den landwirtschaftlichen Verkehr und im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen, können jedoch zu unüblichen Zeiten auftreten. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den Anwohnern zu dulden.
- 7 Im Hinblick auf den sorgfältigen Umgang mit den natürlichen Ressourcen sollte bei der Gebäudeplanung die Nutzung der Sonnenenergie und eine energiesparende Bauweise besonders beachtet werden. Es sind eine optimale Wärmedämmung, Sonnenenergie- und Regenwasseranutzung sowie der Einsatz wassersparender Armaturen anzustreben.
- 8 In der Bau- als auch in der Betriebsphase dürfen keine gesetzlich verbotenen Stoffe und Techniken verwendet werden. Weiterhin müssen erforderliche Auflagen und Maßnahmen bei der Verwendung von Gefahrenstoffen eingehalten werden.
- 9 Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind aus versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem auszuführen.
- 10 Maßnahmen zum Schutz von Straßenlärm gehen zu Lasten der Bauwerber.
- 11 Für die Höheneinstellung und die Anschlusspunkte, an die öffentlichen Versorgungsanlagen ist der Bestand verbindlich.
- 12 Jedes Baugesuch ist mit einem nivellierten Geländeschnitt zu versehen.
- 13 Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Brennofen II" ersetzt die Darstellungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Brennofen II" vom 26.08.1988, in der Fassung vom 16.07.1987. Das schalltechnische Gutachten ist weiterhin Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 14 Dach- und sauberes Oberflächenwasser soll in hauseigenen Zisternen aufgefangen werden und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Es ist jedoch zu beachten, dass hoch anstehendes Grundwasser im Baugebiet vorhanden ist.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Marktgemeinderat Neubrunn hat in der Sitzung vom 16.02.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Brennofen II" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Brennofen II" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Daher wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.
- 3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Brennofen II" in der Fassung vom xx.xx.xxxx, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
- 4. Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
- 5. Der Markt Neubrunn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzungsbeschluss beschlossen.

Neubrunn, den (Siegel)

.....
Menig, 1. Bürgermeister

Neubrunn, den (Siegel)

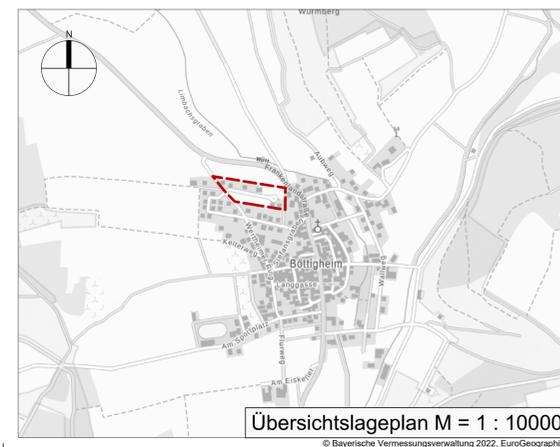
.....
Menig, 1. Bürgermeister

Markt: Neubrunn
Ortsteil: Böttgheim
Kreis: Würzburg



1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Brennofen II" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf



Übersichtslageplan M = 1 : 10000
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

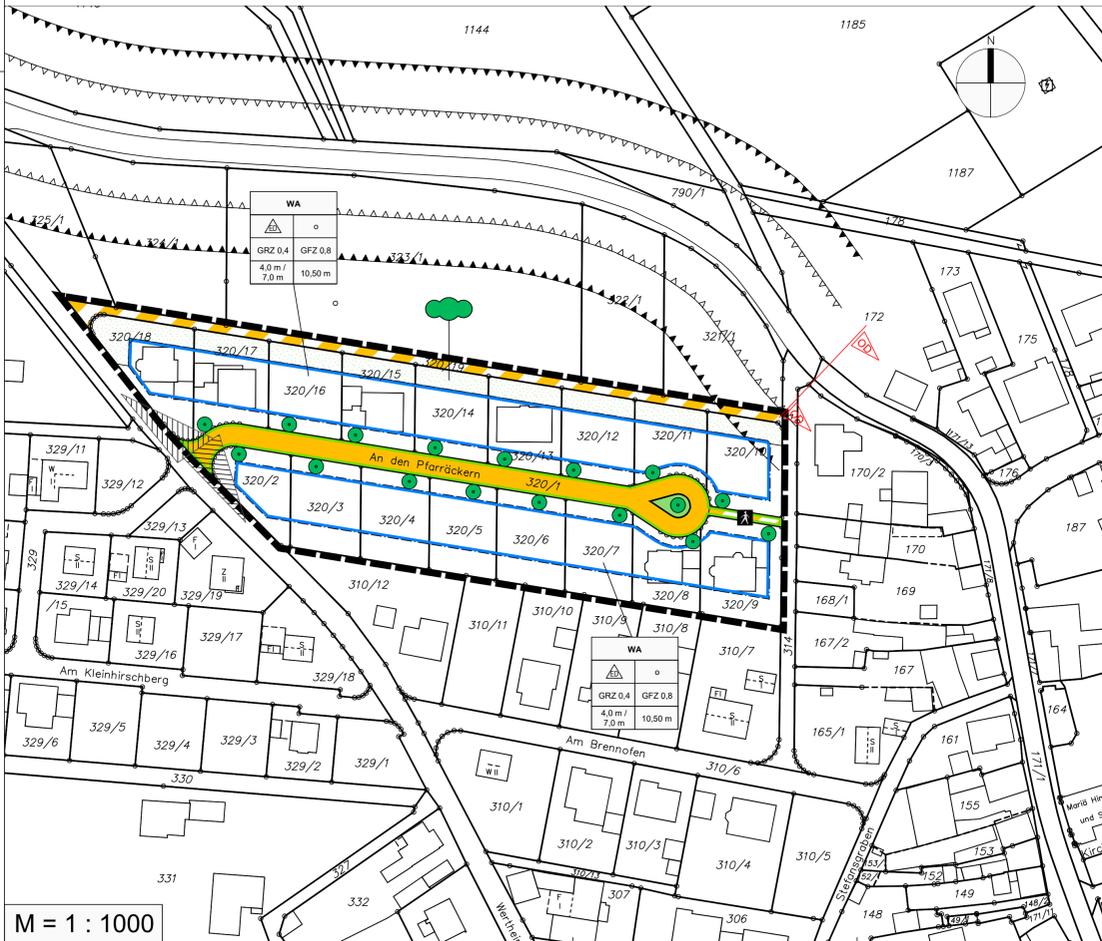
Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor
INGENIEUR
INGENIEUR
GmbH

Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.f-auktor.de | Mail info@auktor.de

Bearbeitung: A. Röser
Prüfung: Roppel
Pfl.-Nr.: Neub21-0001

Datum: 11.04.2022
geändert: 03.05.2022



M = 1 : 1000