

Markt: Neubrunn
Ortsteil: Böttigheim
Kreis: Würzburg

0315.0512.2022



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

ENTWURF – erneute Auslegung

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	3
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	3
	Planungsgrundlagen.....	3
4.	Städtebau	4
4.1	Städtebauliches Konzept.....	4
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	4
4.3	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3.1	Baugrenzen	4
4.3.2	Bauweise	4
4.3.3	Grundflächenzahl (GRZ)	4
4.3.4	Geschossflächenzahl (GFZ).....	4
4.3.5	Höhe baulicher Anlagen	4
4.3.6	Baukörper	5
4.3.7	Gebäudegestaltung und unzulässige Anlagen.....	5
4.3.8	Dachgestaltung.....	5
4.3.9	Maximale Anzahl der Wohneinheiten.....	6
4.3.10	Abstandsflächen	6
4.3.11	Einfriedungen	6
4.3.12	Stellplätze	6
5.	Erschließung.....	6
6.	Umweltbericht.....	7
7.	Grünordnung	7
8.	Artenschutz.....	7
9.	Schallschutz / Immissionen	9
10.	Weitere Festsetzungen.....	9
11.	Denkmalschutz	9
12.	Bodenschutz	10
13.	Sichtbeziehungen	10
14.	Hinweise	10
15.	Verfahren.....	12

1. Allgemeines

Die Marktgemeinde Neubrunn liegt ca. 20 km südwestlich der Innenstadt von Würzburg im Landkreis Würzburg, im Regierungsbezirk Unterfranken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brennofen II“ und der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Rand im Ortsteil Böttigheim des Marktes Neubrunn und bindet an seinem südlichen, östlichen und teilweise westlichen Rand an die bestehende Ortsbebauung an. Im Norden wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Hier verläuft auch die Kreisstraße WÜ 11.

Gemäß Regionalplan Region Würzburg liegt die Marktgemeinde Neubrunn im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (REP2 Aktuelle Lesefassung, Stand 01.03.2018).

Für den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung „Am Brennofen II“ hat der Markt Neubrunn den gesamten Umfang des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Brennofen II“ beschlossen, um eine zeitgemäße Bebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen und deren Nutzung zu erleichtern. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist weiterhin die Förderung der Innenentwicklung und eine damit verbundene Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen, um die Versiegelung von Grund und Boden im Außenbereich einzudämmen. Die vorhandenen Festsetzungen sind an den aktuellen Rechtsstand, an die heutigen Regeln der Technik und die aktuellen Gegebenheiten vor Ort angepasst, um ein Bauen nach heutigen Anforderungen zu ermöglichen. Die Bebauungsplanänderung erfolgt, gemäß Marktgemeinderatsbeschluss, im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Neubrunn ist die überplante Fläche als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Am Brennofen II“ wurde somit aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächen sind bereits Baugebiet.

Weiterhin liegt der 1. Bebauungsplanänderung der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Brennofen II“, in der Fassung vom 16.06.1987, der Marktgemeinde Neubrunn, zugrunde.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen des Marktes Neubrunn zugrunde sowie die an den Markt herangetragenen Vorstellungen der Bauherren.

Planungsgrundlagen sind:

- Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Brennofen II“, in der Fassung vom 16.06.1987
- Die aktuelle digitale Flurkarte.
- Die Vorstellungen des Marktes Neubrunn.
- Die Vorstellungen der Bauherren.

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der 1. Bebauungsplanänderung ist eine Innenentwicklung mit Nachverdichtungsmöglichkeiten für das bestehende Baugebiet zu schaffen sowie die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das nötige Maß zu beschränken und den heutigen Belangen anzupassen. Gleichzeitig entspricht die 1. Änderung den Grundzügen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin und den Gegebenheiten vor Ort. Die Änderungen sind so ausgestaltet, dass keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 festgesetzt. Diese Nutzung entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten und dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Brennofen II“.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen First- und Wandhöhe festgesetzt. Auf die Angabe zur Regelung der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Baukörper durch die genannten Festsetzungen bereits hinreichend definiert sind.

4.3.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen bleiben bestehen. Hier ist bereits eine optimale Ausnutzung der Bauflächen für die Positionierung der Gebäude im Gelände gegeben.

4.3.2 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet ist, entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf höchstens 50 m betragen.

4.3.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wurde analog zum Bebauungsplan „Am Brennofen II“ mit max. 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen.

4.3.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wurde mit 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt über dem Wert des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Brennofen II“ und orientiert sich an den südwestlich bestehenden Baustrukturen.

Der Wert 0,8 liegt unter der für allgemeine Wohngebiete möglich festzusetzende Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2, um dem Bau zu massiver Gebäude Grenzen zu setzen und den Charakter der bestehenden umliegenden Wohnbauflächen weiterzuführen.

4.3.5 Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung innerhalb des Baugebietes und der bestehenden Umgebung zu gewährleisten, ist eine maximal zulässige Firsthöhe bzw. Wandhöhe festgesetzt.

Folgende Festsetzungen sind zur Vermeidung überdimensionierter Gebäude und zur Reduzierung der damit verbundenen Fernwirkung aufgestellt:

„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.“

Ziel ist es den Bau der bisher festgesetzten Haustypen, trotz Vereinfachung bzw. Änderung, auch nach der 1. Bebauungsplanänderung weiter zu ermöglichen und gleichzeitig vernünftige Beschränkungen zur Wahrung des Ortsbildes festzusetzen.

4.3.6 Baukörper

Die zulässige weitere Bebauung wird an die mögliche Bebauung in der Umgebung angepasst, indem durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Brennofen II“ die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig ist. Hierdurch wird der Charakter der offenen Bauweise zusätzlich unterstrichen werden und ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft wird nicht gestört.

Durch die Festsetzung der Angleichung der Grenzbebauung von Doppelhäusern wird ein möglichst einheitliches Straßen- und Ortsbild erzielt.

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegen in der Aufhebung der Mindestgrundstücksgrößen, durch das Weglassen der Festsetzung in der 1. Änderung. So ist zukünftig auf allen Grundstücken die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern möglich.

4.3.7 Gebäudegestaltung und unzulässige Anlagen

Die Gebäude dürfen nicht in grellen oder reflektierenden Farbtönen ausgeführt werden, um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen. Die Verwendung spiegelnder Materialien ist aus Artenschutzgründen unzulässig und war bereits, genauso wie die Anbringung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Brennofen II“ unzulässig. Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes sind Begrünungen mit Kletterpflanzen ausdrücklich gewünscht.

Anbauten und Nebenanlagen sind von ihrer Kubatur den Hauptgebäuden unterzuordnen. Es gilt daher, dass die Höhe und Breite max. 2/3 des Hauptgebäudes betragen darf.

Wellblechgaragen, provisorische Nebengebäude und Schuppen sind analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Brennofen II“ nach wie vor unzulässig.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung ist in nachfolgendem Kapitel erläutert.

4.3.8 Dachgestaltung

Es ist festgesetzt, dass alle geneigten Dacharten zulässig sind. Die Dachneigung darf zwischen 15° bis 50° variieren, jedoch ist die festgesetzte maximale First- bzw. Wandhöhe einzuhalten. Weiterhin sind Flachdächer mit einer Neigung von 0°-5° zulässig.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Brennofen II“ sind Festsetzungen zur Gestaltung von Gauben aufgenommen worden. So sind mit Inkrafttreten der 1. Bebauungsplanänderung Giebel-, Schlepp-, Dreiecks- und Tonnengauben ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Zwerchiegel über maximal ein Drittel der Dachbreite sind ebenfalls zulässig. Unzulässig sind jedoch die Anlage der Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches, sowie die Mischung mehrerer Gaubenarten auf einem Gebäudedach. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf maximal 4,00 m betragen und 1,00 m Abstand zum Ortgang einhalten.

Die Festsetzungen zu Art und Farbe der Dacheindeckungen sind freizügiger gehalten als im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Brennofen II“. So sind durch die Änderung auch Eindeckungen in den

Farben anthrazit bis schwarz zulässig. Diese Farbpalette fügt sich ebenfalls in die bestehende Dachstruktur Böttigheims ein.

Aus Umwelt- und Artenschutzgründen sind unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien unzulässig. Dafür sind Photovoltaikanlagen und die Begrünung von Dachflächen explizit zulässig.

Diese Festsetzungen ermöglichen einen größeren individuellen Gestaltungsspielraum gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Am Brennofen II“, ohne das Orts- und Landschaftsbild zu stören.

Es ist festgelegt, dass untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit einem Flachdach ausgeführt werden dürfen. Diese Änderung entspricht den heutigen Gestaltungsanforderungen und erweitert den individuellen Gestaltungsspielraum. Durch diese gestalterische Lockerung sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Die maximal zulässige Dachneigung untergeordneter Gebäudeteile, Garagen und sonstiger Nebenanlagen ist auf 30° beschränkt, um eine Überdimensionierung der Gebäude(-teile) zu verhindern.

4.3.9 Maximale Anzahl der Wohneinheiten

Um flexibel auf die Anforderungen zukünftiger Entwicklungen reagieren zu können, wurde die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal drei festgesetzt. So können beispielsweise die heute für Familien geplanten Häuser mit Einliegerwohnung später in kleinere Wohneinheiten aufgeteilt werden, wenn sich der Platzbedarf der Wohngemeinschaft „Familie“ verringert.

4.3.10 Abstandsflächen

Es ist festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch wird die rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Baugebietes beibehalten.

4.3.11 Einfriedungen

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Brennofen II“ sind Einfriedungen nur in durchlässiger Weise und ohne Sockel auszuführen. Die maximal zulässigen Höhen der Einfriedungen sind übernommen, wobei die Bezugspunkte nun genauer definiert sind. Die Hinterpflanzung ist gestalterisch sowie ökologisch zu begrüßen und daher nach wie vor Bestandteil der Festsetzung. Die Ausnahme (- Bereiche ohne Hinterpflanzung) ist erweitert und nicht nur auf die Sichtbereiche beschränkt, sondern gilt auch für die Tür- und Torbereiche.

4.3.12 Stellplätze und Garagen

Um den Straßenraum weitgehend von ruhendem Verkehr freizuhalten, ist im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Brennofen II“ nun festgesetzt, dass pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze und pro Grundstück mind. 3 Stellplätze nachzuweisen sind. Um eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs zu verhindern, sind Garagen mit einem Abstand von mind. 5 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Flucht. Hierdurch werden lange Zufahrtswege vermieden, was dem Flächensparen dient.

5. Erschließung

Die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Erschließungsanlagen sind bereits erstellt. [Das Baugebiet ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen.](#)

6. Umweltbericht

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, sodass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann. Zudem sind durch die geringfügigen und in erster Linie gestalterischen Änderungen keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

7. Grünordnung

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Brennofen II“ wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Grünordnung werden nicht geändert. Es werden lediglich geringfügige Änderungen im Hinblick auf eine zeitgemäße Pflanzenverwendung festgesetzt. Weiterhin soll den Privatpersonen der Bezug der Pflanzen durch die Angabe der gängigen Pflanzqualitäten, erleichtert werden. So heißt es nun:

„Entlang der Erschließungsstraße sind auf den Baugrundstücken ~~einheimische~~ Alleebäume (~~Linde oder Ahorn~~) (*Tilia cordata* „Rancho“ oder *Acer campestre* „Elsrijk“) (pro Bauplatz 1 Stück) zu pflanzen“.

„Alleebäume Mindestqualität 4xv., Stammumfang 20-25 cm, aus extra weitem Stand, mit geradem durchgehenden Leittrieb
 Bäume Mindestqualität H. 3xv. 16-18
 Sträucher Mindestqualität vStr 100-150“

Die Anzahl der festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern bleibt in Summe gleich bzw. die Anzahl wurde wie folgt konkretisiert, um Missverständnisse zu vermeiden:

„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.“

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“.

Alle weiteren grünordnerischen Festsetzungen werden wortwörtlich übernommen und behalten somit ihre Wirksamkeit und sind nach Inkrafttreten der 1. Änderung nach wie vor für jeden verbindlich.

8. Artenschutz

Der Artenschutz wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung „Am Brennofen II“ nicht behandelt. Grundsätzlich gilt es zu beachten, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden dürfen.

Im vorliegenden Baugebiet gibt es noch unbebaute Bauplätze. Diese werden zum Teil intensiv als Pferdekoppel genutzt oder regelmäßig gemäht. Lediglich der nordöstlichste Bauplatz ist mit alten Obstgehölzen bestanden.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind folgende Festsetzungen in der 1. Bebauungsplanänderung „Am Brennofen II“ ergänzt:

Vermeidungsmaßnahme Vögel:

- Das Roden von Bäumen, ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn, zulässig.
- Das Fällen bzw. Verschließen von Quartieren an Habitatbäumen, ist nur zwischen dem 15. September und 15. Oktober zulässig.
- Für das Roden von Bäumen zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- Stammbereiche mit Baumhöhlen sind zu sichern und in den neuen Gehölzstrukturen zu installieren.
- Die Verwendung spiegelnder oder reflektierender Materialien ist unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Maßnahmen Fledermäuse:

Vermeidungsmaßnahme

- Fällung Mitte September bis Mitte Oktober. Ablage für mindestens einen Tag ohne weitere Aufarbeitung, so dass die Quartierausgänge frei liegen.
- Bei Fällung zwischen Mitte Oktober und Ende Februar:
 - Nur mit einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (UBB)
 - Schonende Fällung der Bäume: abschnittsweise Fällung unter Beachtung der Quartierstrukturen, Ablegen mit Greifer.
 - Bei der abschnittweisen Fällung ist der Teil der Bäume, der Quartierstrukturen enthält, so abzutragen, dass dabei keine Quartierstrukturen beschädigt werden (Puffer sind einzuplanen).
 - Kontrolle der Quartierstrukturen nach Fällung auf Besatz, Bergung und fachgerechte Versorgung verletzter Tiere. Unverletzte Tiere sind mit dem Baumabschnitt im Quartier an einen geeigneten Standort zu versetzen oder in geeignete Ersatzquartiere (z. B. entsprechende Fledermaus-Winterkästen) zu bringen.
 - Zunächst Bäume ein bis zwei Nächte ohne weitere Aufarbeitung vor Ort liegenlassen. Baumabschnitte mit Quartierstrukturen dürfen nicht auf den Quartierzugängen liegend gelagert werden.

Kompensationsmaßnahmen

Für jede verlorene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist für Fledermäuse im Verhältnis 1:3 Ersatz zu schaffen.

Quartiere bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen stets frei anfliegbar sein und in einer Höhe von 3-4 m über Geländeoberkante installiert sein.

- Quartierstrukturen umsetzen:
Abschnitte der gefällten Bäume mit den Quartierstrukturen an andere Bäume anbinden nach Angabe und unter Aufsicht einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (UBB) und unter Berücksichtigung folgender Kriterien:
 - Das verwendete Befestigungsmaterial muss nachstellbar sein.
 - Abdeckung als Verrottungsschutz anbringen und sobald notwendig erneuern.
- Einen Fledermauskasten pro betroffene Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufhängen:
Die Fledermauskästen sind nach Angabe einer qualifizierten Umweltbaubegleitung mindestens ein Jahr vor Maßnahmenbeginn aufzuhängen.
 - Art der Kästen: Fledermausrundkästen und einen Vogelkasten für Baumhöhlen, Flachkästen für Spalten bzw. Rindenplatten, Überwinterungskästen für Winterquartier-Funktion
 - Bei Bedarf ist eine fachgerechte Reinigung und Wartung der Kästen inkl. Ersatz nicht mehr funktionsfähiger Kästen im Spätsommer/Herbst durchzuführen.

- Biotopbaum aus der Nutzung nehmen pro Baum mit \geq einer Quartierstruktur (wenn Baum nicht verpflanzt wird):
Einen Biotopbaum im Umkreis von 1km aus der Nutzung nehmen.
 - Ausführungszeit: Die Auswahl und Markierung der aus der Nutzung zu nehmenden Bäume muss vor Maßnahmenbeginn und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
 - Bei Ausfall eines Biotopbaums, trotz Pflege, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich ein anderer Baum stellvertretend auszuwählen und entsprechend zu markieren und ebenfalls einzumessen.

Monitoring

Ob und in welchem Umfang ein Monitoring erforderlich ist, ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:

- ~~Von Oktober bis März/April sind Eingriffe in Sommerquartiere und von April bis September/Oktobre sind Eingriffe in Winterquartiere zulässig.~~
- ~~Das Fällen bzw. Verschließen von Quartieren an, ist nur zwischen dem 15. September und 15. Oktober, unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung, zulässig.~~
- ~~Für das Roden von Bäumen zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch Fledermäuse ausschließt.~~
- ~~Stammbereiche mit Baumhöhlen sind zu sichern und in den neuen Gehölzstrukturen zu installieren.~~
- ~~Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.~~

9. Schallschutz / Immissionen

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Brennofen II“ wurde eine Festsetzung zum Schallschutz aufgenommen. Diese wurde zunächst wörtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen bzw. festgesetzt, sodass keine Änderung besteht und Beeinträchtigungen in Bezug auf die Wohnnutzung somit nicht zu erwarten sind. Aufgrund der sich geänderten Bauordnung (der Begriff notwendige Fenster ist hierin nicht mehr enthalten) und der heutigen technischen Möglichkeiten (Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) schlug das Landratsamt Würzburg mit seiner Stellungnahme vom 24.10.2022 eine Berücksichtigung dieser Parameter vor. Der Vorschlag wurde mit Beschluss vom 17.01.2023 wörtlich in die Festsetzung aufgenommen: „Bei allen Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße dürfen Lüftungsfenster von Ruheräumen nicht in Richtung der Schallquelle (Kreisstraße WÜ 11) angeordnet werden. Als Alternative sind Schallschutzfenster (mindestens Schallschutzklasse 2) mit bzw. und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen möglich“.

10. Weitere Festsetzungen

Alle weiteren und bisher nicht genannten Festsetzungen sind wortwörtlich in die 1. Bebauungsplanänderung übernommen.

11. Denkmalschutz

Durch die 1. Bebauungsplanänderung sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf den Denkmalschutz zu erwarten. Der Hinweis des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Brennofen II“ wird wie folgt als nachrichtliche Übernahme formuliert:

„Anzeigepflichtig

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler) 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)“.

12. Bodenschutz

Als nachrichtliche Übernahme ist zum Schutze des Bodens folgender Absatz in den Bebauungsplan aufgenommen: 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.

13. Sichtbeziehungen

Durch das angestrebte flächensparende Bauen und die damit mögliche Nachverdichtung im Sinne der Nachhaltigkeit, sind durch die Bebauungsplanänderung größere Baukörper zulässig. Bei Befahrung der WÜ 11 in Richtung Böttigheim kann der Kirchturm möglicherweise nur noch eingeschränkt bis gar nicht mehr sichtbar sein.

14. Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise sind aus Gründen des Umweltschutzes und zur Information an die Bauwerber, in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden:

„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“.

„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 dortigen Anwohnern zu dulden“.

„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 Regenwassernutzung sowie der Einsatz wassersparender Armaturen anzustreben“.

„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“.

„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“.

„Dach- und sauberes Oberflächenwasser soll in hauseigenen Zisternen aufgefangen werden und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Es ist jedoch zu beachten, dass das Grundwasser hoch ansteht“.

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Brennofen II“ ist der Hinweis zu den nivellierten Geländeschnitten“ übernommen.

Zur Anpassung an die bestehende Situation ist die Formulierung nachfolgender Hinweise gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Brennofen II“ geändert:

„Für die Höheneinstellung und die Anschlusspunkte, an die öffentlichen Versorgungsanlagen ist der Bestand verbindlich“.

15. Verfahren

Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung B-Plan „Am Brennofen II“	am	16.02.2022
Bekanntmachung des Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlusses	am	16.02.2022
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	<u>15.09.2022</u>
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m.	vom	<u>22.09.2022</u>
der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	bis	<u>24.10.2022</u>
Behandlung der eingegangenen ⁿ Stellungnahmen	am	<u>17.01.2023</u>
<u>Bekanntmachung erneute öffentliche Auslegung</u>	am	_____
<u>Erneute und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit</u>	vom	_____
<u>gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m.</u>	bis	_____
<u>der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</u>		
<u>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</u>	am	_____
Satzungsbeschluss	am	

Markt Neubrunn.....,

Menig
1. Bürgermeister

Würzburg, 11.04.2022
geändert: 03.05.2022
zuletzt geändert: 15.12.2022

Bearbeitung: A. Röser

Prüfung: Roppel / Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

