



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Kirchenberg" wird festgesetzt:
- WA-Gebiet** allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen
 § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO – Gartenbaubetriebe
 § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO – Tankstellen
 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:
- | | | |
|-----------|------------------------|---------------------------|
| WA-Gebiet | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| | 0,4 | 0,8 |
- Zahl der Vollgeschosse II
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Art. 6 BayBO)**
- 3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzel- bzw. Doppelhäuser.
- 3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.
- 4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
- 4.1 Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 4.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 Stellplätze zu errichten.
- 4.3 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.
- 5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 5.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walmdach-, Pult-, Flach-, Zelt- und Mansarddach zulässig.
- 5.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Dachkerke, Dachschneitten) sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.
- 5.3 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Flächen sind nicht zugelassen. Metallindeckungen sind bis zu einer Größe von 10 m² nur für Dachaufbauten zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig.
- 5.4 Dachdeckungsfarbe: Dachindeckungen in rot, braun oder anthrazit sind zugelassen.
- 6.0 Einfriedungen der Baugrundstücke**
- 6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- 6.2 Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen. Eine geschlossene Einfriedung erlaubt keine Durchsicht, wie z.B. Mauern, Holz- oder Kunststoffwände. Kleinere Sichtbereiche, wie Fenster oder Gitter in geschlossenen Wänden, bleiben hierbei außer Betracht.
- 6.3 Im WA-Gebiet sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen. Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

PFLANZSCHEMA A (Feldgehölz/Landschaftshecke)

| | | | | | | | | | | | | |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Lx | Ps | Ps | Ps | Rc | Rc | Rc | Cs | Cs | Cs | Lx | Lx | |
| | Ps | Ps | Ca | Cs | Rc | Rc | Vi | Ca | Ca | Rc | Rc | Rc |
| Lv | Eu | Eu | Cs | Cs | Vi | Vi | Eu | Eu | Rc | Lv | Lv | |

Länge: 15,0 m, Breite: 3,0 m, Pflanzabstand: 1,25 x 1,0 m

- PFLANZLISTE I:** Str., 2 x v, oB, Höhe: 60–100 cm
- Sträucher:**
- | | | |
|----|--------------------|-----------------------|
| Ca | Corylus avellana | Hassel |
| Co | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Cs | Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Eu | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lv | Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lx | Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Ps | Prunus spinosa | Schlehe |
| Rc | Rosa canina | Hundsrose |
| Vi | Viburnum opulus | Schneeball |

GEHÖLZARTENLISTE II: (heimische Arten)

- BÄUME II. ORDNUNG**
- Hochstamm, 2 x v, mB, STU 8–10cm/12–14cm bzw.
 Hochstamm, 3 x v, mB, SU 14–16cm/16–18cm
- | | | | |
|---------------------|-------------|----------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Pyrus communis | Wild-Birne |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Salix alba | Solweide |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Tilia cordata | Winter-Linde |

- 7.0 Höhenfestsetzungen**
- 7.1 Es wird keine konkrete Höheneinstellung getroffen. Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss ist ein oberirdisches Geschoss, wenn die Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberkante hinausragt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m bemessen.
- 7.2 Dachneigung:
 Sattel- oder Walmdächer 20° – 45°
 Pultdächer 10° – 38°
 Flachdächer 0° – 10°
 Zeltedächer 20° – 38°
 Mansarddächer 20° – 70°
- 8.0 Textliche Festsetzungen der Grünordnung**
- 8.1 Schutz des Bodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischenzubegrünen.
- 8.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
- 8.3 Rodungs- und Holzungsarbeiten
Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- 8.4 Schutzmaßnahmen während der Bauzeit
Zum Erhalt vorhandener Gehölze im Baubereich sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 bzw. DIN 18920 zu beachten.
- 8.5 Pflanzgebot
Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 ACGBB sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichtraumpfils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.
- 9.0 Hinweise**
- 9.1 Bodenfunde
Art. 8 Abs. 1 DöSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DöSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 9.2 Altlasten
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Boden-verunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Würzburg – staatliches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen.
- 9.3 Abwasserbeseitigung
Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans wird im Mischsystem entwässert. Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Die DIN 1986–100 und die DIN EN 12056 sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung.
Oberflächenwasser ist über die Regenrückhaltung dem Mischwasserkanal zuzuführen. Das DWA-Merkblatt M 153 ist zu beachten.
Die Regenrückhaltung ist in den Planunterlagen für Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltvolumens ist zu vorzulegen.
- 9.4 Landwirtschaft
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärm-immissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsemissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.
- 9.5 Straßen und Wege
Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb der im Bebauungsplan erfassten öffentlichen Verkehrs-flächen angelegt. Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Einbauten wie Stützweile für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,60 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.
In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen sind nicht zulässig.
- 9.6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Für den vorliegenden Bebauungsplan kommt die Baunutzungsverordnung in der Fassung 2013/2017 unter Berücksichtigung der Änderungen durch Art. 2 des BauGB-Änderungsgesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548 und durch Art. 2 des BauGB-Änderungsgesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057 zur Anwendung.
- 9.7 Zufahrten
Bei der Erstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.
- 9.8 Artenschutz
Eingriffe in den Oberboden sind außerhalb der Brutzeiten feldbrütender Vogelarten durchzuführen. Vor dem Eingriff in den Oberboden ist sicherzustellen, dass keine Fortpflanzungsstätten von Vogelarten betroffen sind.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone**
- | | |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
| E | |
- A Art der baulichen Nutzung
 B Zahl der Vollgeschosse
 C Grundflächenzahl GRZ
 D Geschossflächenzahl GFZ
 E Bauweise
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB)**
- WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)**
- z. B. II Zahl der Vollgeschosse
- z. B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- z. B. 0,8 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
- 3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. Fußweg
- geplanter Wiesenweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Geplante Abwasserleitungen unterirdisch
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- Geplante Abwasserleitungen unterirdisch
- 6. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung
 Auf den Grundstücken sind je 10 m² befestigte Fläche 0,19 m³ Regenrückhaltvolumen anzulegen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,013 l/s je 10 m² befestigte Fläche einzustellen. Zur Prüfung des ordnungsgemäßen Betriebs der Anlage ist der Zugang jederzeit zu gewährleisten.
- Regenrückhaltebecken mit Standortbindung
 Auf den Grundstücken sind je 10 m² befestigte Fläche 0,19 m³ Regenrückhaltvolumen anzulegen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,013 l/s je 10 m² befestigte Fläche einzustellen. Zur Prüfung des ordnungsgemäßen Betriebs der Anlage ist der Zugang jederzeit zu gewährleisten.
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
- 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 8 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.
- 9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**
- Laubbäume II. Ordnung (ohne Standortbindung)
- Feldgehölz gem. Pflanzschema A (ohne Standortbindung)
- 10. Sonstige Planzeichen**
- 10.1 Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
- Geplante Grundstücksgrenze
- 10.2 Hinweise**
- bestehende Neben- und Hauptgebäude
- best. Flurstücksnummern
- best. Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien alle 1,0 m
- Planstraße "A"**
- Straßenbezeichnung
- Bauparzellenummer
- best. Nadel- bzw. Laubbaum
- Abmessungen der Sichtdreiecke bei 30 km/h
 Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,8 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkante hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,8 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe auch Art. 26 BayStrWG).

| | | | | | | |
|---|------------------|------------------------|---|-------|-------------|---------------------------------|
| NR. | ÄNDERUNGSVERMERK | PLANUNGSSTAND | GEÄ. | NAME | GEFR. | NAME |
| PROJEKT NR. | 0476 | Fassung vom 24.07.2018 | PLAN NR. | 1 | | ANLAGE |
| MASSSTAB: | Bebauungsplan | | | NAME | DATUM | |
| 1:1000 | | | | ENTW. | Stubenrauch | April 18 |
| | | | | GEZ. | Pfaff | April 18 |
| | | | | GEFR. | Stubenrauch | Mai 18 |
| VORHABEN: Markt Neubrunn Baugebiet "Kirchenberg" | | | Ingenieurbüro Stubenrauch Schloßberg 3 97486 Königsberg | | | ISE |
| LANDKREIS: Würzburg | | | Tel.: 09525/98293-0 | | | |
| VORHABENSTRASSE: Markt Neubrunn Hauptstraße 27 97277 Neubrunn | | | Fax: 09525/98293-9 | | | |
| 15.06.2018/24.07.2018 | | | Mail: info@ise-ing.de | | | |
| DATUM | | | 24.07.2018 | | | Erika Stuberwuch |
| | | | 15.06.2018 | | | Dipl.-Ing. IPh Erika Stuberwuch |
| | | | UNTERSCHRIFT | | | |

Markt Neubrunn

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Kirchenberg"

- Der Marktgemeinderat Neubrunn hat in der Sitzung vom 21.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kirchenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 30.05.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2018 bis 13.07.2018 öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2018 bis 02.07.2018 beteiligt.
- Aufgrund des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert und ergänzt.
- Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 3 BauGB wurde am 03.08.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 erneut öffentlich ausgestellt.
- Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 erneut beteiligt.
- Der Markt Neubrunn hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 02.10.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2018 als Satzung beschlossen.
- Neubrunn, den _____ (Siegel)
- Bürgermeister
- Ausgefertigt
- Neubrunn, den _____ (Siegel)
- Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 25.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Neubrunn, den _____ (Siegel)
- Bürgermeister