

1. ■■■■■■ Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
2. **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
- 3.1 Öffentliche Grünfläche
- 3.2 Kinderspielfeld
- 4.1 Straßenverkehrsflächen
Versickerungsflächen - Rasenpflaster
KFZ-Stellplätze, Pflanzfläche
- 4.2 Straßenverkehrsflächen mit forbigem Pflaster
- 4.3 Fußwege
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 Best. Weg (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)
5. Offene Bauweise
- 6.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 6.2 Nur Doppelhäuser zulässig
7. Baugrenze
8. Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Bauweise bzw. Zahl der Vollgeschosse.
- 9.1 Max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) zulässig maximal ein Vollgeschoss. Ein im Dachraum evtl. entstehendes Vollgeschoss ist zusätzlich zulässig, wenn die GFZ eingehalten wird.
- 9.2 Max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) zulässig maximal 2 Vollgeschosse. Ein im Dachraum evtl. entstehendes Vollgeschoss ist zusätzlich zulässig, wenn die GFZ eingehalten wird.
- 9.3 Festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse (Z) zwingend festgesetzt 2 Vollgeschosse. Ein im Dachraum evtl. entstehendes Vollgeschoss ist zusätzlich zulässig, wenn die GFZ eingehalten wird.

- 10.1 **GRZ=0,4** Grundflächenzahl
0,4 max. zulässig
- 10.2 **GFZ=0,6**
GFZ=0,8 Geschossflächenzahl
0,6 bei 1 Vollgeschoss mit evtl. entstehendem Dachgeschoss bzw. 0,8 bei 2 Vollgeschossen mit evtl. entstehendem Dachgeschoss max. zulässig.
11. Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) freizuhaltende Pflanzfläche
- 12.1 Zwingend vorgeschriebene aufgelockerte Bepflanzung mit bodenständigen Bäumen und Büschen (Staubschutzhülle). Pro 10 m Grundstückslänge 2 Bäume (siehe Festsetzung 14.3.2)
- Bei der Erstellung der Randeingrünung sind die Grenzabstände nach Artikel 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGG zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten.
- 12.2 Zu pflanzende Bäume (wegbegleitendes Grün) auf öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Festsetzung 14.1.1)
- 12.3 Bestehender Baum
Dieser ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Pflege zu erhalten.

II. Durch Text

1. Höhenstellung der Gebäude
Die Wandhöhe der Gebäudefassade darf bei I 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 Einzel- und Doppelhausbebauung Sattel- und Walmdach. Im Bereich der festgesetzten Doppelhausbebauung nur Satteldach.
5. Farbe der Dachdeckung
Zulässig sind Dachdeckungen 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 eingeschossiger Bauweise $35^\circ - 50^\circ$ bei zweigeschossiger Bauweise $30^\circ - 45^\circ$ bei zwingend festgesetzter zweigeschossiger Bauweise 45° .
8. Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in der Dimensionierung und der Gestaltung einander anzugleichen.
9. Garagen
Garagen, Stellplätze 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 Fassadenfarbenstriche; Moschendrahtzäune 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.), Dachdeckungen und Gebäudeverkleidungen in schwarz oder graphit.

- 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. Geländeänderungen
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind bis max. 1 m über bzw. unter natürlichem Gelände bzw. nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind. Die dabei entstehenden Böschungen sind bis zu einer maximalen Neigung von 1 : 2 zulässig.

13. Tiefbauplanung
Die für den Straßenbau erforderlichen Beseitigungsflächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.

14. GRÜNDORDNUNG
- 14.1 öffentliche Grünfläche
Die Lage der Gehölze sind funktionsbedingt geringfügig veränderbar. Es gelten die folgenden Pflanzgrößen:
Sollbäume: 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 m² groß auszuwählen und sollen mit Bodendeckern bepflanzt werden.
Pflanzliste Kleinbäume z. B.:
Acer campestre "Elmrik" - Kegel- Feldahorn
Crataegus x prunifolia "Splendens" - pfauenblättriger Weißdorn
Crataegus x laevigata "Paul's Scarlet" - Rotdorn
Pyrus calleryana "Chanticleer" - Wild Birne
Sorbus aria "Magnifica" - Mehlbeere
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

- 14.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 14.2.1 Bepflanzung
Bäume: Pro 200 m² 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 rückwärtigen 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 (Staubschutzhülle)
Aufglockerte 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 angerechnet werden.
- 14.3.2 Pflanzliste Hecken und Randeingrünung:
a) Bäume
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Pinus sylvestris - Waldkiefer
Pyrus pyrasfer - Holzbirne
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus petraea - Trauben- Eiche
Quercus robur - Süleiche
Salix caprea - Salweide
Sorbus caprea - Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus glabra - Bergulme
b) Sträucher
Cornus sanguinea - Hartfrießel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna - Engflügel Weißdorn
Evonymus alatum - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Lonicera - Liguster (*)
Parilymenum - Wald- Geißblatt
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn (w)
Ribes uva-crispa - Stachelbeere (Wildform) (w)
Rosa canina - Hunds- Rose (*)
Rosa rubiginosa - Schottische Heckenrose
Rosa rugosa - Aplerose (w)
Rubus idaeus - Himbeere (Wildform)
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- Juglans regia - Walnuß in den Randbereichen

- 14.3.3 Obstbäume
Äpfel z. B.:
- Jakob Fischer
- Schafrose
- Lederapfel
- Schlottapfel
- Goldrenette
- Gewürzäpfel
- Alkmene
- Jakob Lebel
- Winterarbor
- Boskop
- Bohnapfel
Birnen z. B.:
- Alexander Lukas
- Wasserbirne
- Gute Grove
- Butterbirne
Zwetschgen z. B.:
- Hauszwetschge
- Bühler Frühzwetschge
- Wangerheimer
- Ortenauer
- Ontarioplume
- Zimmers Frühzwetschge
Kirsche z.B.:
- Burlat
- Hounüllers
- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Schneiders späte Knorpelkirsche
- Hedeflinger
- Froschmaul

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. Versicherung
Die punktuelle Versicherung von Dach- und Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese kann im Rahmen der Genehmigungsplanung mit beantragt werden.
2. Grundwasser
Im Untergrund angetroffenes Grund-, Hang-, oder Sickerwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es ist entweder breitflächig zu versickern, oder über ein gesondertes Leitungsnetz dem nächsten Vorfluter zuzuleiten.
3. Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugbiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden. Der Fundort ist unverändert zu belassen.

IV. Hinweise

1. Höhenschichtlinien
Die Höhenschichtlinien sind auf der Grundlage einer topographischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.
- 2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Bestehender, geschotterter Fußweg (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)
4. Flurnummern
- 5.1 Bestehende Gebäude
- 5.2 Bestehende Nebengebäude
6. Maßangabe in Meter

7. Garagen
Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe, gemessen an der Straßenverkehrsfläche bis zur Mitte Garagentore einzuhalten, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf. Einfahrten gelten nicht als Stellplätze.
8. Versicherungsfördernde 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 versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfügen etc. auszurichten.
Die im Baugbiet anfallenden Dachflächenwässer sollen in Regen- auffangbehälter mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden. Für stärkeren Regenfall soll ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen sein. (Auf die Genehmigungspflicht, siehe Vermerk unter III Ziff. 1, wird hingewiesen.)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 27.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 12.12.1996 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

24. SEP. 1997
Datum
1. Bürgermeister

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

24. SEP. 1997
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 ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

24. SEP. 1997
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).

24. SEP. 1997
Datum
1. Bürgermeister

Anzeigevermerk (§ 11 Abs. 4 BauGB).
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Würzburg, 11.08.1997
Landratsamt
I. A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.08.1997 örtlich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

23. OKT. 1997
Datum
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS BAUGEBIET

„TURNHALLE-SÜD“

MARKT: NEUBRUNN
KREIS: WÜRZBURG

M = 1:1000

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

DATUM: 04.11.1996 GEZEICHNET: **öchner**
GEÄNDERT: 13.05.1997 BEARBEITET: **auktor/scholz**
GEÄNDERT: 30.06.1997