



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Erweiterung 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:
 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
 WA-Gebiet 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 Rosenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rosengittersteine, etc.) zu erstellen.
- 5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 5.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Pult-, Flach-, Zelt- und Mansarddach zulässig.
 5.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Dachker, Dachschneitte) 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 bleigedackte Flächen sind nicht zugelassen. Metalldeckungen sind bis zu einer Größe von 10 m² nur für Dachaufbauten zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig.
 5.4 Dachdeckungsfarbe: Dacheindeckungen 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. Mauersockel mit einer Höhe von max. 1,0 m sind mit aufgesetztem Zaun bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig. 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	Eu	Ca	Cs	Rc	Vi	Vi	Eu	Ca	Ca	Rc	Rc
Lv	Eu	Eu	Cs	Cs	Vi	Vi	Eu	Ca	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 | Hasel | Prunus avium |
| Co Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Pyrus communis |
| Cs Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel | Salix alba |
| Eu Eucalyptus europaeus | Pflaumenhecke | Tilia cordata |
| 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, STU 14–16cm/16–18cm
- Acer campestre** Feld-Ahorn **Prunus avium**
Acer platanoides Spitz-Ahorn **Pyrus communis**
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn **Salix alba**
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°
 Zeldächer 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 zwischenzubeurteilen.
 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 versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rosengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
 8.3 Rodungs- und Holzungsarbeiten
 Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 NatSchG 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
 Auf dem Grundstück sind anzulegen:
 2 Bäume 2. Ordnung heimischer Arten ohne Standortbindung.
 Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB 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 Denkmalbehörde 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 Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 9.2 Altlasten
 Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen 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 modifizierten Mischsystem entwässert. Schmutz- und Regenwasser ist auf dem Grundstück in getrennten Rohrleitungen zu führen und nach der privaten Regenrückhaltung zusammenschließen. 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 Entwässerungsplanung.
 Niederschlagswasser ist über die Regenrückhaltung dem Mischwasserkanal zuzuführen. Die Regenrückhaltung ist in den Planunterlagen für Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist vorzulegen.
 9.4 Landwirtschaft
 Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen 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 festgesetzten Verkehrsflächen 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 Stützkeile für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,80 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.
 In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizulassen, 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 Beleuchtungsanlagen, 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 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 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
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Entwässerungseinrichtungen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. Fußweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Geplante Abwasserleitungen unterirdisch
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 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 Regenrückhaltevolumen 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
 Anbauzone (gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BauStättG)
- 10.2 Hinweise**
 bestehende Neben- und Hauptgebäude
 best. Flurstücksnummern
 best. Grundstücksgrenzen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Kirchenberg" in der Fassung vom 24.07.2018
 Höhenschichtlinien alle 1,0 m
 Planstraße "A"
 best. Nadel- bzw. Laubbau
 Abmessungen der Sichtdreiecke bei 30 km/h
 Sichtfelder, die von jeglicher Bepflanzung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,8 m über die Verbindungslinien 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 BauStättG).

NR. ÄNDERUNGSVERMERK		PLANUNGSSTAND		GEÄ.	NAME	GEPR.	NAME
0527		Fassung vom 05.02.2019		1	Begründung		
MASSSTAB: 1:1000		Bebauungsplan			NAME	DATUM	
					ENTW.	Fettel	Okt. 18
					GEZ.	Pfaff	Okt. 18
					GEPR.	Fettel	Okt. 18
VORHABEN: Markt Neubrunn Baugebiet "Erweiterung Kirchenberg"				Ingenieurbüro Stubenrauch Schloßberg 3 97486 Königsberg Tel.: 09525/98293-0 Fax: 09525/98293-9 Mail: info@ise-ing.de			
LANDKREIS: Würzburg				18.10.2018 09.02.2019			
VORHABENSTRASER: Markt Neubrunn Hauptstraße 27 97277 Neubrunn				05.02.2018 18.10.2018			
DATUM				DATUM			
UNTERSCHRIFT				Malle Fettel, B.Eng.			

Markt Neubrunn

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Erweiterung Kirchenberg"

Der Markt Neubrunn hat in der Sitzung vom 18.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Kirchenberg" als Planungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 20.12.2018 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 20.12.2018 beteiligt.

Der Markt Neubrunn hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 05.02.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.02.2019 als Satzung beschlossen.

Neubrunn, den _____ (Singel)
 Bürgermeister
 Ausgefertigt
 Neubrunn, den _____ (Singel)
 Bürgermeister
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 18.02.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Neubrunn, den _____ (Singel)
 Bürgermeister