

# Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## A. Zeichnerische Festsetzungen

### A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO 1990)

A.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

### A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO 1990)

A.2.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl maximal zulässig

A.2.2 **0,7** Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze  
Hier: GFZ max. 0,7

A.2.3 **II** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Obergrenze  
Hier: Max. zwei Vollgeschosse zulässig

A.2.4 **FH max. 9,50 m** Höhe baulicher Anlagen  
Hier: Die max. zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude beträgt 9,50 m

### A.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO 1990)

A.3.1 **Baugrenze**

A.3.2 **O** Offene Bauweise

A.3.3 **ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### A.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.4.1 **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

A.4.2 **Straßenbegrenzungslinie**

### A.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

A.5.1 **Öffentliche Grünfläche**

A.5.2 **Baumstandorte mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher Flächen**

A.5.3 **Anpflanzung von Sträuchern mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher Flächen**

### A.6 Sonstige Planzeichen

A.6.1 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

A.6.2 **—** Ungrenzung von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone) zur WÜ 23 von 15 m (Art. 23 BayStrWG)

A.6.3 **▲▲▲** Ungrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (Anbaubeschränkungszone) zur WÜ 23 von 30 m (Art. 24 BayStrWG)

A.6.4 **↔** Ortsdurchfahrtsgrenze

A.6.5 **e** Unterer Bezugspunkt (siehe C.1.3)

## B. Textliche Festsetzungen

### B.1 Allgemeine Vorschriften

**Räumlicher Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (siehe A.6.1).

### B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### B.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO 1990, § 13 BauNVO 1990)

Der in der Planzeichnung mit "WA" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Je Einzelgrundstück sind max. drei Wohnungen, außerdem Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO, zulässig.

#### B.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 1990)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Firsthöhe (durch unteren und oberen Bezugspunkt jeweils geregelt) festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablone). Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO finden Anwendung.

#### B.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO 1990)

Es wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (siehe A.3.2) festgesetzt.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.  
Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze, zulässig.  
Werden Garagen / Carports parallel zur Fahrtrichtung erstellt, müssen diese einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze haben. Es ist ein Stauraum von 3 m einzuhalten.

#### B.2.4 Sonstige Festsetzungen

**Oberflächenwasser**  
Dach- und sauberes Oberflächenwasser sind i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB in Zisternen einzuleiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind (Fassungsvolumen ca. 4 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche). Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungsatzung geregelt.  
**Drainagewässer, Grundwasser**  
Drainagewässer dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.  
Grundwasserabsenkung durch den Eigentümer ist nicht erlaubt. Je Grundstück ist ein Kanal-Revisionschacht vorzusehen.

### B.2.5 Grünordnerische Festsetzungen

**B.2.5.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die festgesetzten Grünflächen sind von baulichen Anlagen und Versiegelung freizuhalten.

#### B.2.5.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**B.2.5.2.1 Öffentliche Grünflächen**

- Bepflanzung mit einheimischem Saatgut (autochthonem Pflanzgut)
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
- Pflanzung eines standortgerechten Laubbaum-Hochstammes je 300 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche (Mindestqualität H 3xv StU 16-18 cm ohne Standortvorgabe).
- Randeingrünung: Auf den öffentlichen Grünflächen ist eine Eingrünung mit heimischen Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzgebot durchzuführen.

#### B.2.5.2.2 Pflanzenliste, der zu verwendenden Pflanzen:

**Bäume:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cydonia oblonga	Quitte
Fraxinus excelsior subs. excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus padus	Gewöhnliche Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur subsp. robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Vogelbeere
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

#### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Zwei-griffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

B.2.5.2.3 Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsbedingungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 des Bundesamtes für Naturschutz, zu verwenden.

### B.2.5.3 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**B.2.5.3.1** **Baufeldbeschränkung**

- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches anzulegen.

**B.2.5.3.2** **Baufeldräumung**

- Oberbodenabtrag außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Feldvögeln (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) oder nach fachgutachterlicher Kontrolle mit anschließender Schwarzbrache und Eineben des Bodens.

**B.2.5.3.3** **Bauliche Vermeidungsmaßnahmen**

- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Gebäudegestaltung: Die Verwendung spiegelnder Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig.
- Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.

### B.2.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

**B.2.6.1** Das vorliegende schalltechnische Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 2).

**B.2.6.2** Für die Außenbauteile ist das resultierende Mindestschalldämmmaß  $R_{w, res}$  gemäß Abbildung 14 einzuhalten.

**B.2.6.3** Fenster zur Belüftung von Schlafräumen sind im gesamten Plangebiet in östliche Richtung anzuordnen.

**B.2.6.4** Fenster zur Belüftung von Wohnräumen sind auf den Grundstücken unmittelbar an der Kreisstraße WÜ 23 auf West-/Süd-Seite dieser Gebäude anzuordnen.

**B.2.6.5** Auf den Grundstücken, die an die Kreisstraße WÜ 23 angrenzen, sollen Wohnbereiche so geplant werden, dass sie durch die Bebauung vom Verkehrslärm abgeschirmt werden. In diesem Zusammenhang sind auch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Bruchsteinwand, Gabionen, etc.) zweckmäßig.



## C. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

### C.1 Gebäudegestaltung

C.1.1 Bei Wandfarben sind grelle Fassaden und violette / lila Farbton nicht zugelassen. Unzulässig ist die äußere Verwendung von glänzenden und geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen als Gebäudefassade.

C.1.2 Der untere Bezugspunkt bildet die Straßenhöhe in der Mitte der äußeren Grundstücksgrenzen entlang der Straßenfront der Erschließungsstraße (siehe A.6.5). Die maximale Firsthöhe stellt den oberen Bezugspunkt dar.

### C.2 Dachgestaltung

C.2.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 48°.

C.2.2 Dachgauben sind in einer Breite von max. 2,50 zulässig. Die Summe der gesamten Dachgaubenbreiten darf max. 30% der Dachlänge betragen. Es ist ein Abstand zum Ortsgang von mind. 2,00 m einzuhalten.

C.2.3 Zulässig sind nicht glänzende Dacheindeckungen im Farbspektrum ziegelrot bis ziegelrotbraun und anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalleindeckungen (z.B. Vordächer oder Gaubeneindeckungen) sind, entsprechend wasserwirtschaftlicher Vorgabe pro Grundstück maximal bis 50 qm zulässig. Metalleindeckungen, die im Sinne eines zugelassenen Bauproduktes, gemäß Art. 2 Abs. 11 Satz 1 und Art. 3 BayBO 2007 (zuletzt am 09.05.2016 geändert) eine Zulassung bezüglich nachgeschalteter Regenwasserversickerung haben, sind uneingeschränkt zulässig. Garagen oder Carports dürfen mit einem Flachdach errichtet werden, wobei das Flachdach mit einer geschlossenen Attika ausgebildet werden muss.

### C.3 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung in der Fassung der 1. Änderungssatzung zur Stellplatzsatzung vom 20.12.2001 ist nachzuweisen.

### C.4 Einfriedungen

C.4.1 Als Einfriedungen sind Zäune aus Holz, Stahl oder Maschendraht mit einer Höhe von bis zu 1,30 m zulässig.

C.4.2 Einfriedungen, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind aus Maschendrahtzaun nicht zulässig.

C.4.3 Stützmauern auf Privatgrund sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

### C.5 Geländeveränderungen

C.5.1 Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

C.5.2 Abgrabungen bis max. 1,50 m unter dem natürlichen Gelände zulässig.

C.5.3 Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur so weit zulässig, als sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude, einschließlich der zugehörigen Terrassen und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.

C.5.4 An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Überganglos anzuschließen.

C.5.5 Ausnahmen bilden:  
Im Zuge der Erschließungsplanung angelegte gemeinschaftliche Mauern bzw. Böschungen.

## D. Hinweise

- D.1 Die ördlichen und östlichen Randbereiche des Bebauungsplanes grenzen an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Durch die Bewirtschaftung bedingt ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz, Bodenbearbeitung oder Ernte zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als für ein Baugebiet im ländlichen Bereich typisch zu bezeichnen und auch zu unüblichen Zeiten hinzunehmen, zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt ist.
- D.2 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind für Bodenverbesserungen in der örtlichen Landwirtschaft zu verwenden. Hierauf ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.
- D.3 Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und / oder Sickerwasser sind nicht in den Schmutzwasserkanal einzuleiten, sondern gesondert ggf. über Versickerungseinrichtungen in den Regenwasserkanal bzw. das Regenrückhaltesystem abzuleiten. Ein Notüberlauf soll in den Regenwasserkanal erfolgen.
- D.4 In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breittägigen Oberflächenwasserabfluß gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,30 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- D.5 Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
- D.6 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Betrn-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
- D.7 Ein laugebot innerhalb von 7 Jahren wird seitens des Marktes Reichenberg mit den zukünftigen Eigentümern vertraglich geregelt, unbeschadet dem Recht des Marktes nach § 176 BauGB.
- D.8 Auf vorhandene Leitungen ist Rücksicht zu nehmen. Bestehende Versorgungseinrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

## E. Zeichnerische Hinweise

- E.1 **—** Bestehende Grundstücksgrenzen
- E.2 **- - -** Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- E.3 **28** Flurnummer
- E.4 **□** Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- E.5 **—** Höhengichtlinie gemäß Geländeaufnahme

### E.6 Nutzungsschablone

NUTZUNGSART	Nutzungssart
GRZ	- max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ	- max. zulässige Geschossflächenzahl
FH max.	- max. zulässige Firsthöhe
VG MAUS-BALNW RT	- max. zulässige Vollgeschosse   Einzel- und Doppelhäuser zulässig   Bauweise



## F. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Reichenberg hat in der Sitzung vom 27.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weinbergsäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weinbergsäcker" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 30.04.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2017 wurde mit den Textteilen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 30.04.2018 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.07.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2018 als Satzung beschlossen.

Reichenberg, den 23.08.2018

*(Handwritten signature)*  
Hemmerich, 1. Bürgermeister

Reichenberg, den 23.08.2018

*(Handwritten signature)*  
Hemmerich, 1. Bürgermeister

Reichenberg, den 23.08.2018

*(Handwritten signature)*  
Hemmerich, 1. Bürgermeister

Markt: Reichenberg  
OT: Lindflur  
Kreis: Würzburg



## Bebauungsplan "Weinbergsäcker" als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB Gemarkung Lindflur

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner  
**INGENIEUR GmbH**  
Befiner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 - 79 44 - 0 | Fax 0931 - 79 44 - 30 | Mail info@ing-aktor.de | Web www.ing-aktor.de

Bearbeitung: J. Goesmann  
Prüfung: Roppel  
Rei17-0001

Datum  
nachrichtlich ergänzt  
12.12.2017  
24.07.2018