



I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans "Gutenberg Grund II Teil B"
- aufgehobene Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans "Gutenberg Grund II Teil B 5. Änderung"
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Kindertagesstätte
- Grundflächenzahl maximal zulässig 0,4
- Geschossflächenzahl maximal zulässig 0,5
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Bebauung: max. 1 Vollgeschoss
- Bebauung: bergseits 1 Vollgeschoss talseits 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Offene Bauweise: Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Fläche für Versorgungsanlagen mit Trafostation
- Straßenverkehrsfläche mit Lage des Gehsteigs
- Fussweg mit Treppenanlage
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- max. zwei Wohneinheiten zulässig
- zu erhaltender Baumbestand
- Sichtdreieck: Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedung o.ä. höher als 0,80 m über O.K. Straße freizuhalten

- Höheinstellung der Gebäude**
- Bei I**
Die Oberkante Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoss darf max. 3,20 m über Oberkante vorhandenem natürlichen Gelände liegen.
- Bei II**
Die Oberkante Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoss darf max. 6,50 m über Oberkante vorhandenem talseitigen Gelände liegen. Gegebenfalls ist mit versetzten Geschossen zu verfahren.
- Dachform und Dachneigung der Gebäude**
- Flach- oder Satteldach zulässig.
Dachneigung 0° - 35°.
Bei einseitig geneigten Dächern kann eine Dachneigung 35° überschreiten, die Differenz zur anderen Dachneigung muss dann mind. 30° betragen.

- Grenzbebauung / Anpassung**
- Bei Grenzbebauung sind die baulichen Anlagen in den Dimensionen, Dachform und Dachneigung einander anzupassen.
- Unzulässige Anlagen**
- Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,25 m
 - Stützmauern höher als 1,25 m
 - Böschungen steiler als 1 : 2
 - Kniestöcke über 0,30 m
 - Wellblechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
 - Stacheldrahtzäunung
 - Verwendung greller Farben
 - Vordächer und Balkonbrüstungen aus Wellplatten
 - Gebäudeverkleidungen in Kunststoff bzw. Metallmaterialien o.ä.
 - Ausgenommen sind technische Einrichtungen wie Solar- oder Photovoltaikanlagen
 - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung

Mindestgrundstücksgröße
Mindestgrundstücksgröße 280 qm für vorhandene Bebauung bzw. Doppelhäuser (pro Hauseinheit).
Mindestgrundstücksgröße 450 qm für Einzelhäuser (pro Wohneinheit).

Fassadengestaltung
Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen und zu verkleiden.

Einfriedung
Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun
Mauern
Maschendrahtzaun hinterpflanz
Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf die Zaunhöhe max. 1,50 m betragen.

Geländeschritte
Jedes Baugebiet ist durch nivellierte Geländeschritte zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden Erschließungsanlagen sowie das vorhandene Gelände und evtl. geplante Geländeänderungen nachgewiesen werden.

Garagen, Carports, Stellplätze
Die Errichtung von Garagen, Carport oder Stellplätzen sind auch außerhalb derals überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
Werden Garagen talseits der Straße errichtet, sind diese mit dem Hauptbaukörper gestalterisch in eine architektonische Einheit zu bringen, wenn die talseitige Wandhöhe der Garage 3,50 m übersteigt (gemessen vom vorhandenen Gelände).

Bepflanzung
Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten.
Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle pro 50 qm Grundstücksfläche Büsche und Sträucher in Gruppen zu pflanzen und zu erhalten.

Die Anpflanzung gem. Festsetzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigung zu vollziehen und nachzuweisen.
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

II. Hinweise

Biotope und Schutzgebiete:
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche amtlich kartierte Biotope und Schutzgebiete sind zu schützen und zu erhalten.

Anzeigepflicht:
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 Anzeige unverändert zu belassen.

- Bestehende Hauptgebäude mit Angabe Vollgeschosse z.B. Untergeschoss und Erdgeschoss
- Bestehende Nebengebäude z.B. Garage
- Maßangabe im Meter
- Flurstücksnummern
- Grundstücksgrenzen

Darstellung der (roten) Isophone als prognostizierter Orientierungswert (OW) für Schallimmissionen in WA-Gebieten von 55 dB(A) am Tag (06:00 – 22:00 Uhr).

Nutzungsschablone:

Nutzungsart	WA	O	Bauweise
max. zul. Vollgeschosse	I / II	0,4 (0,5)	max. zul. Grundflächenzahl max. zul. Geschosflächenzahl
		0° - 35°	zul. Dachneigung

III. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Reichenberg hat in der Sitzung vom 15.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans "Gutenberg Grund II Teil B" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Gutenberg Grund II Teil B" in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 24.11.2022 bis 30.12.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Gutenberg Grund II Teil B" in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 24.11.2022 bis 30.12.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Gutenberg Grund II Teil B" in der Fassung vom xx.xx.202x wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.202x bis xx.xx.202x beteiligt.
 - Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Gutenberg Grund II Teil B" in der Fassung vom xx.xx.202x wurde mit Beschluss des Marktgemeinderats vom xx.xx.202x die 6. Änderung des Bebauungsplans "Gutenberg Grund II Teil B" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.202x als Satzung beschlossen.
 - Der Marktgemeinderat Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom xx.xx.202x die 6. Änderung des Bebauungsplans "Gutenberg Grund II Teil B" mit Bescheid vom xx.xx.202x, AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Reichenberg, den xx.xx.202x Siegel Hemmerich, 1. Bürgermeister
- Würzburg, den xx.xx.202x Siegel Unterzeichner
- Reichenberg, den xx.xx.202x Siegel Hemmerich, 1. Bürgermeister
- Reichenberg, den xx.xx.202x Siegel Hemmerich, 1. Bürgermeister

Markt Reichenberg
Kreis Würzburg



Bebauungsplan "Gutenberg Grund II Teil B" 6. Änderung

Vorentwurf



Kister Straße 15 · 97271 Kleinrinderfeld · Telefon 09366-990065 · www.architektur-borst.de