

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

I. Durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsteil Uengershausen"
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl maximal zulässig 0,3
- Geschossflächenzahl maximal zulässig 0,6
- Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
Hier: Max. zwei Vollgeschosse zulässig
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünfläche auf Privatgrund
- Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Höhenbezugspunkt
- zu erhaltender Baumbestand
- Abgrenzungslinie zwischen Bereich 1 und Bereich 2 auf Grund unterschiedlicher Höhenbezugspunkte

II. Durch Text

- Allgemeine Vorschriften
 - Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung
 - Planungsrechtliche Vorschriften
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - Der in der Planzeichnung mit "WA" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich alle Anlagen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
 - Je Einzelgrundstück sind max. zwei Wohnungen, außerdem Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, sowie die maximal zulässige Firsthöhe (Siehe II 2.4).
 - Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO finden Anwendung.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Es wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.
 - Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Werden Garagen / Carports parallel zur Fahrtrichtung erstellt, müssen diese einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze betragen.
 - Höheneinstellung / Dachgestaltung
 - Die Wandhöhen dürfen bezogen auf den für den Bereich gültigen Höhenbezugspunkt max. 6,50 m betragen. Die Baufelder haben je einen eigenen Höhenbezugspunkt.
 - Die zulässige Firsthöhe darf bezogen auf den für den Bereich gültigen Höhenbezugspunkt max. 9,50 m betragen. Die Baufelder haben je einen eigenen Höhenbezugspunkt.
 - Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mind. 35°. Die Summe der Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2,50 m betragen. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig.
 - Zulässig sind nicht glänzende Dacheindeckungen im Farbspektrum ziegelrot bis ziegelrotbraun und anthrazit bis schwarz.
 - Garagen oder Carports dürfen mit einem Flachdach errichtet werden, wobei das Flachdach mit einer geschlossenen Attika ausgebildet werden muss und extensiv zu begrünen ist.
- Einfriedungen
 - Als Einfriedungen sind Zäune aus Holz- oder Stahldraht mit einer Höhe von bis zu 1,30 m zulässig.
 - Stützmauern auf Privatgrund sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
 - Geländeveränderungen
 - Abgrabungen sind bis max. 0,80 m unter dem natürlichen Gelände zulässig.
 - Aufschüttungen sind bis max. 0,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

- Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur so weit zulässig, als dass sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude, einschließlich der zugehörigen Nebengebäude und Terrassen unbedingt notwendig sind.
- An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Überganglos anzuschließen.
- Ausnahmen bilden im Zuge der Erschließungsplanung angelegte gemeinschaftliche Böschungen bzw. Mauern.
- Sonstige Festsetzungen
 - Oberflächenwasserr
Dach- und sauberes Oberflächenwasser sind i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB in Zisternen einzuleiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind (Fassungsvermögen 4 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche).
Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Mischsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.
 - Je Grundstück ist ein Kanal-Revisionschacht vorzusehen.
 - Grünordnerische Festsetzungen
 - Grünordnerische Maßnahmen auf Privatgrund
Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (ohne Standortvorgabe) je 200 m² Grundstücksgröße
- Erhalt und Schutz der südlichen Baumreihe zur möglichen Umsetzung der CEF-Maßnahmen (Aufhängen von künstlichen Ersatzquartieren, siehe I.14. und II.6.2.5)
Ausführung im ersten Winterhalbjahr nach Baufertigstellung.
 - Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 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.
 - Baufeldräumung
Oberbodenabtrag außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Feldvögeln (nur Anfang Oktober bis Ende Februar) oder nach fachgutachterlicher Kontrolle mit anschließender Schwarzbearbeitung und Eineben des Bodens.
 - 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.
 - Sämtliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Tabelle 2 des Gutachtens des Fachbüros Büro für Faunistik und Umweltbildung Dipl.-Biol. Jürgen Thein vom 10.2.2021 sind zu beachten und umzusetzen, sowie die Festlegungen aus dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von FABION GbR vom 06.04.2023.

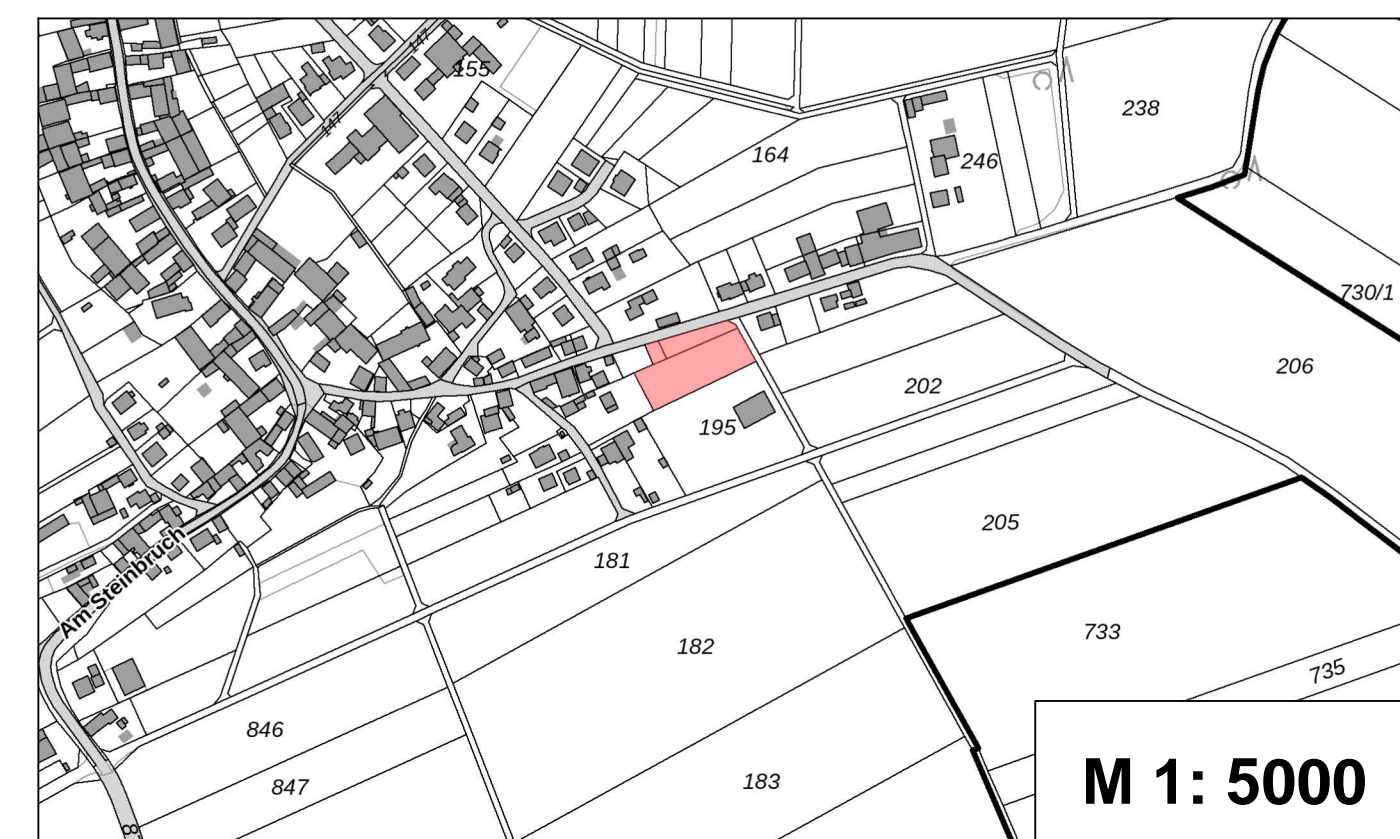
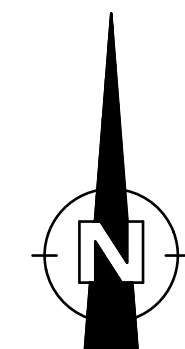
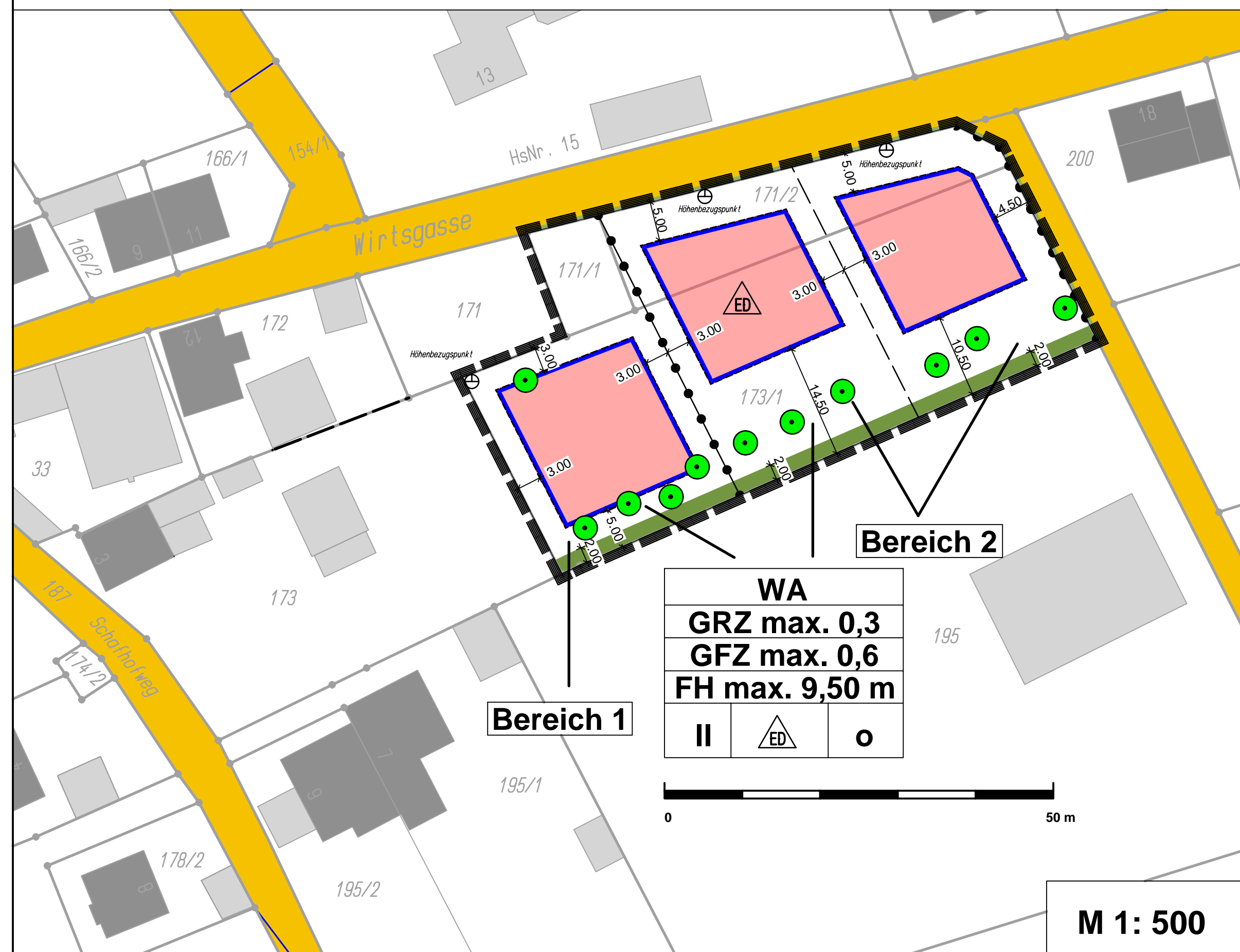
Mehrere Habitatbäume im Geltungsbereich bieten möglicherweise Quartierstrukturen sowohl für Fledermäuse als auch für höhlenbrütende Vögel. Durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei einer Betroffenheit von Quartierbäumen ausgeschlossen werden. Hierfür sollen die relevanten Stammstücke umgesetzt, sowie mehrere künstliche Ersatzquartiere ausgehängt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Maßnahmen mit einem Vorlauf von ca. 1 Jahr vor Baubeginn umzusetzen sind. Die gesetzlichen Rodungszeiten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind einzuhalten. Bei Abweichung von diesem Zeitraum, z.B. aufgrund der Erforderlichkeit bei Fledermausquartieren, muss zuvor Rücksprache mit der UNB gehalten werden.
 - Sowohl die Kästen als auch die Stammabschnitte sind im räumlichen Zusammenhang anzubringen (siehe II.6.1.). Die Bäume mit Quartierstrukturen für Vögel und Fledermäuse müssen nach der Fällung mindestens eine Nacht un bearbeitet (unzersägt) mit den Öffnungen nach oben auf der Fläche liegen bleiben, damit ggf. vorhandene Tiere über Nacht fliehen können. Die Bäume müssen außerdem ggf. noch vor der Fällung mit einem Reusenverschluss verschlossen werden, dass vorhandene Tiere aus den Höhlen heraus-, aber nicht wieder hineinkommen können.

- Die Maßnahmen sind von einer ökologischen Bauaufsicht zu begleiten bzw. umzusetzen. Die ökologische Bauaufsicht ist der UNB vor Beginn der Maßnahmen zu benennen und bis spätestens 31.10. des jeweiligen Jahres an die UNB zu übermitteln.
- ### III. Bauliche und städtebauliche Gestaltung
- Gebäudegestaltung
 - Bei Wandfarben sind grelle Fassaden nicht zugelassen.
 - Unzulässig ist die äußere Verwendung von glänzenden und geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen als Gebäudefassade (ausgenommen sind technische Einrichtungen wie Solar- oder Photovoltaikanlagen).
- ### IV. Hinweise
- 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. Hierbei ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.
 - Die süd-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 sind.
 - Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenertertümern 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.
 - Quell-, Grund-, Drainage-, Hang-, Schichten-, und / oder Sickerwasser sind nicht in den Schmutzwasserkanal einzuleiten, sondern gesondert, ggf. über Versicherungseinrichtungen in den Mischwasserkanal bzw. das Regenrückhalte-system abzuleiten. Ein Notüberlauf soll in den Mischwasserkanal erfolgen.
 - In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen 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.
 - Auf vorhandene Leitungen ist Rücksicht zu nehmen. Bestehende Versorgungseinrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
 - Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) 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.

V. Zeichnerische Hinweise

- Best. Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Best. Haupt- bzw. Nebengebäude
- Nutzungsschablone

WA	Nutzungsart
GRZ max. 0,3	max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ max. 0,6	max. zulässige Geschossflächenzahl
FH max. 9,50 m	max. zulässige Firsthöhe
II	max. zulässige Vollgeschoss / Einzel- und Doppelhäuser zulässig / Bauweise



VI. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Reichenberg hat in der Sitzung vom 28.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsteil Uengershausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsteil Uengershausen" 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 28.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2022 bis einschließlich 08.08.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2022 wurde mit den Textteilen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2022 bis einschließlich 08.08.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2022, zuletzt geändert in der Fassung vom 25.04.2023, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2023 bis einschließlich 07.06.2023 öffentlich beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2022, zuletzt geändert in der Fassung vom 25.04.2023, wurde mit der Begründung und Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2023 bis einschließlich 07.06.2023 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Reichenberg hat im Beschluss des Marktgemeinderates vom .2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .2023 als Satzung beschlossen.

Reichenberg, den .2023

(Siegel)

.....
Hemmerich, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Reichenberg, den .2023

(Siegel)

.....
Hemmerich, 1. Bürgermeister

Markt Reichenberg
Landkreis Würzburg
Ortsteil Uengershausen



Bebauungsplan "Südlicher Ortsteil Uengershausen" als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB Gemarkung Uengershausen

Entwurf in der Fassung vom 25.04.2023

BORST

ARCHITEKTUR & SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Kister Straße 15 - 97271 Kleinrinderfeld - Telefon 09366-990065 - www.architektur-borst.de

Bearbeitung: Borst

Datum: 25.04.2023