

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

I. Durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B"
- Aufgehobene Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B 5. Änderung"
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Spielplatz
- Grundflächenzahl maximal zulässig 0,4
- Geschossflächenzahl maximal zulässig 0,6
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Bebauung: max. 1 Vollgeschoss
- Bebauung: bergseits 1 Voll-, talseits 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Bebauung: bergseits 2 Voll-, talseits 3 Vollgeschosse (II+S) 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 zu erhaltender Baumbestand

II. Durch Text

BauNVO:
Für den gesamten Geltungsbereich gilt die BauNVO 1977. § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 1977 findet keine Anwendung (keine Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände).

- Bei I:** Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt Dachhaut mit Wand, bzw. Oberkante Attika) beträgt 4,00 m, bezogen auf das bergseitig vorhandene natürliche Gelände.
- Bei II/I:** Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,30 m, bezogen auf das talseitig vorhandene natürliche Gelände. Gegebenfalls ist mit versetzten Geschossen zu verfahren.
- Bei II+S:** Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 10,30 m, bezogen auf das talseitig vorhandene natürliche Gelände.

Gestaltung Staffelgeschoss
Das 3. Vollgeschoss ist zwingend ein Staffelgeschoss (S), dessen Grundfläche max. 70 % der Fläche des unmittelbar darunterliegenden Geschosses betragen darf. Staffelgeschosse sind von den Außenwänden des unmittelbar darunterliegenden Geschosses um mind. 0,30 m einzurücken.

- Dachform und Dachneigung der Gebäude**
Flach- oder Satteldach zulässig.
Dachneigung 0° - 35°.
Bei einhäufig geneigten Dächern kann eine Dachneigung 35° überschreiten, die Differenz zur anderen Dachneigung muss dann mind. 30° betragen.
- Bei II+S (zwingend Staffelgeschoss):
Flach- oder Satteldach zulässig.
Dachneigung 0° - 10°.

Grenzbebauung / Anpassung
Bei Grenzbebauung sind die baulichen Anlagen in Dimensionen, Dachform und Dachneigung einander anzupassen.

- Unzulässige Anlagen**
1. Böschungen steiler als 1 : 2
 2. Kniestöcke über 0,30 m
 3. Wellblechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
 4. Stacheldrahtzäunung
 5. Verwendung greller Farben
 6. Vordächer und Balkonbrüstungen aus Wellplatten
 7. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff bzw. Metallmaterialien o.ä. Ausgenommen sind technische Einrichtungen wie Solar- oder Photovoltaikanlagen
 8. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung

Abgrabungen/ Stützmauern
Geländeveränderungen/Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig. Abgrabungen/Stützmauern, welche die festgesetzte Höhe überschreiten sind zulässig, wenn diese im Zuge der Erschließung oder für die Erstellung von Stellplätzen notwendig sind.

Mindestgrundstücksgröße

Mindestgrundstücksgröße 280 m² für vorhandene Bebauung bzw. Doppelhäuser (pro Hauseinheit). Mindestgrundstücksgröße 450 m² für Einzelhäuser (pro Wohneinheit).

Fassadengestaltung

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

Einriedung

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

Geländeschnitte

Jedes Baugebuch ist durch nivellierte Geländeschnitte 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).

Grünordnerische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke 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.
Im Bereich der öffentlichen Treppenanlagen ist die Bepflanzung insektenfreundlich zu gestalten und zu pflegen.

Befestigte Flächen
Stellplätze und Wege sind in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

Artenschutz
Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper (LED warmweiß) zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden.

III. Textliche 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 Bodenaltertümern 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.

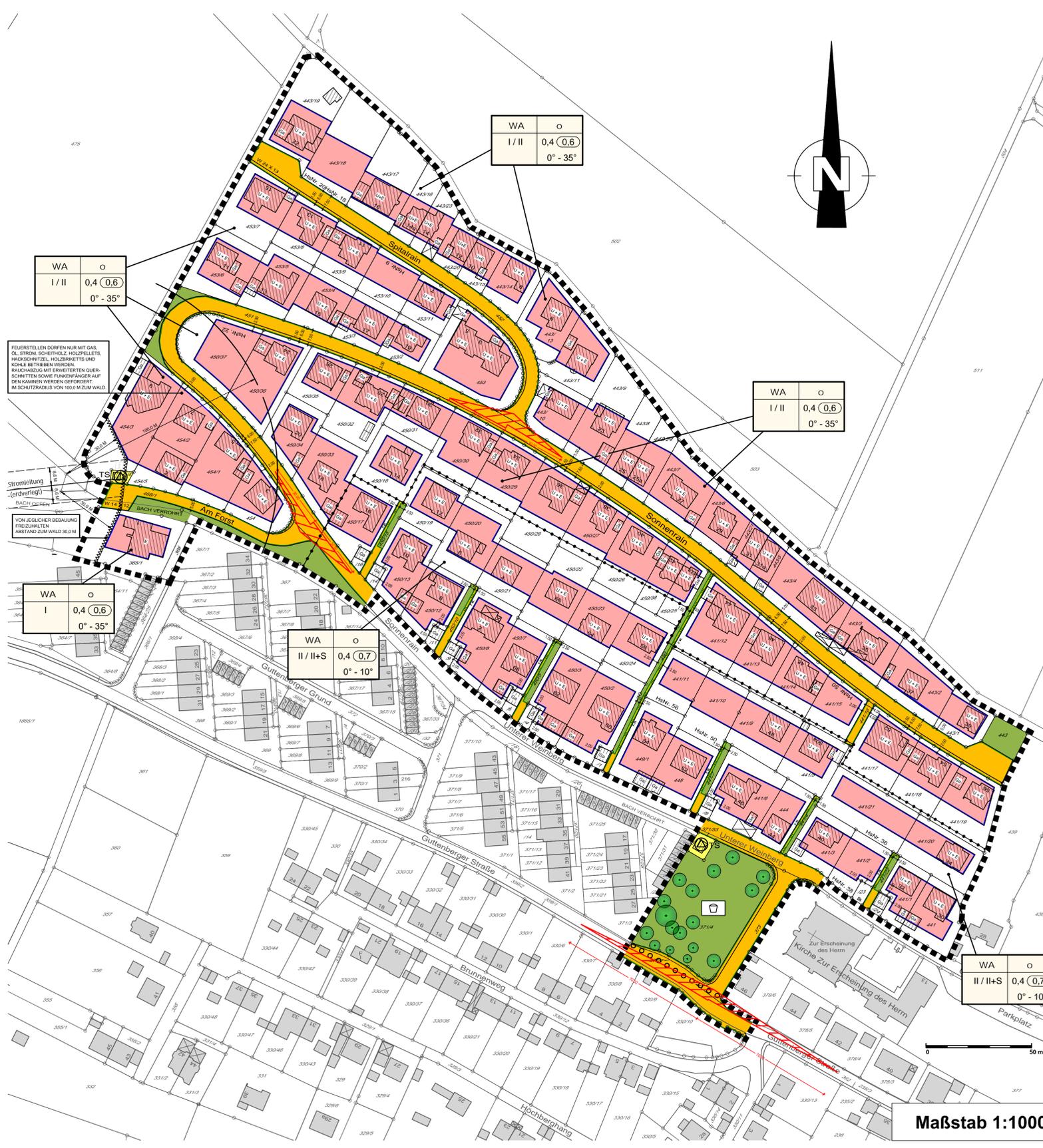
Landwirtschaftliche Emissionen
Infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind temporär Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

IV. Zeichnerische Hinweise

- Bestehende Hauptgebäude mit Angabe Vollgeschosse (z.B. Untergeschoss und Erdgeschoss)
- Bestehende Nebengebäude z.B. Garage
- Maßangabe im Meter
- Flurstücksnummern
- Grundstücksgrenzen
- Sichtdreieck: Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedung o.ä. höher als 0,80 m über O.K. Straße freizuhalten

Nutzungsschablone:

Nutzungsart	WA	O	Bauweise
max. zul. Vollgeschosse	I / II	0,4 (0,6)	max. zul. Grundflächenzahl max. zul. Geschossflächenzahl zul. Dachneigung
		0° - 35°	



Maßstab 1:1000

V. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Reichenberg hat in der Sitzung vom 15.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 24.11.2022 bis 30.12.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 24.11.2022 bis 30.12.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" in der Fassung vom 27.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2023 bis 08.09.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" in der Fassung vom 27.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2023 bis 08.09.2023 öffentlich ausgestellt.
6. Der Marktgemeinderat Reichenberg hat mit Beschluss vom 17.09.2024 auf Grundlage des Marktgemeinderatsbeschlusses vom 25.07.2024 wegen der Änderung des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.
7. Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" in der Fassung vom 18.03.2025 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2025 bis 09.05.2025 erneut öffentlich ausgestellt.
8. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" in der Fassung vom 18.03.2025 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2025 bis 09.05.2025 erneut öffentlich ausgestellt.
9. Der Marktgemeinderat Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom xx.xx.2025 die 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.
10. Das Landratsamt hat die 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" mit Bescheid vom xx.xx.202x, AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
11. Ausgefertigt
12. Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" wurde am xx.xx.202x gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu der 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" wurde am xx.xx.202x gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 6. Änderung des Bebauungsplans "Guttenberger Grund II Teil B" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Reichenberg
Kreis Würzburg

Bebauungsplan "Guttenberger Grund II Teil B" 6. Änderung

Entwurf

BORST
ARCHITECTUR & SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Kister Straße 15 · 97271 Kleinreidorf · Telefon 09366-99005 · www.architektur-borst.de

Bearbeitung: Borst Datum: 18.03.2025