Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
- Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Berglein I"
- Baugrenze
- WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0,4 – maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- (0,8) – maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- II – max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- I/II – max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse: bergseits 1 Vollgeschoss, talseits 2 Vollgeschosse
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- D – nur Doppelhäuser zulässig
- o – offene Bauweise
- 2 Wo – maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- SD 25 - 38° – zulässige Dachform: Satteldach mit einer Neigung von 25 - 38°
- 0 - 38° – alle Dachformen zulässig, zulässige Dachneigung von 0 - 38°
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 2435 – bestehende Flurnummern
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag
- z.B. 11,20 – Bemaßung
- z.B. 221,20 m üNN – Höhe des natürlich vorhandenen Geländes

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fesgesetzt.

bei I/II: Die Oberkante Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoss darf talseits max. 6,50 m über Oberkante des natürlichen vorhandenen Geländes liegen. Ggf. ist mit versetzten Geschossen zu verfahren.
bei II: Die Oberkante Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoss darf max. 6,0 m über Oberkante des natürlichen vorhandenen Geländes liegen.

2. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

3. Gestaltungsfestsetzungen
Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Neigung sind extensiv zu begrünen.

Dächer von Garagen und Carports sind in Material und Dachneigung an das Hauptgebäude anzupassen oder als begrüntes Flach- oder Pultdach bis 15° Neigung zulässig.

4. Artenschutz
4.1 Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

4.2 Ersatzquartiere und Maßnahmen für die verlorenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für höhlenbewohnende Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten sowie für den Halbhöhlenbrüter Gartenrotschwanz sind möglichst rechtzeitig vor Rodung der Quartierbäume vorzusehen:
1. Für den Verlust des Biotopbaums auf Fl.Nr. 382/5 mit Potenzial als Übertagungs-/ Sommerquartier wird ein Fledermausflachkasten aufgehängt.
2. Weiterhin wird ein Halbhöhlenquartier / Nistkasten für den Gartenrotschwanz auf Fl.Nr. 382/2 angebracht.
3. Die 3 vorhandenen, noch intakten Nistkästen auf Fl.Nr. 382/5 sind rechtzeitig vor der Fällung des Baumes umzuhängen bzw. zu erneuern.
   Die Standorte der Kästen und Quartiere sind einzumessen und die Angaben an die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Würzburg) weiterzuleiten. Die Quartiere sind auf mind. 10 Jahre zu erhalten, regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen.

5. Grundstücksgrößen
Die Festsetzung zu Grundstücksmindestgrößen von 700 m² entfällt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und seiner bisherigen Änderungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Textliche Hinweise

1. Zur Sicherung der Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung der nördlichen Bauzeile sind im Änderungsbereich 2 im Falle einer Grundstücksteilung private Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrechte zur Gieshügeler Straße dinglich zu sichern.

2. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gerbrunn.

3. Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

4. Bei der Gestaltung von nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ist Art. 7 BayBO zu beachten. Stellplätze, Zufahrten und Wege sollen entweder versickerungsfähig ausgebaut (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) oder so befestigt werden, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sollen diese entsiegelt werden.

5. Es wird empfohlen, die Gebäude so zu gestalten, dass bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante Wasser infolge Starkregen oberflächlich abfließen und dadurch nicht in das Gebäude eindringen kann (z.B. durch einen Sockel).

6. Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu beseitigen. Es sollte in Zisternen gespeichert werden, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser sollte in das Grundwasser versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadenlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagwasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Würzburg zu beantragen.
Es gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Gerbrunn.

7. Werden bei den Grabungsarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, so ist der Fund der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 BayDSchG).

Alle übrigen Hinweise des Bebauungsplans und seiner bisherigen Änderungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Verfahrensvermerke

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Gerbrunn hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 07.03.2022 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2022 bis 06.05.2022 beteiligt.

3) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2022 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2022 bis 06.05.2022 öffentlich ausgelegt.

4) Die Gemeinde Gerbrunn hat mit Beschluss vom 04.07.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.03.2022, red. geä. am 04.07.2022 als Satzung beschlossen.

Gerbrunn, den 07.07.2022

(Siegel) .....
(Wolfshörndl, 1. Bürgermeister)

5) Ausgefertigt

Gerbrunn, den 07.07.2022

(Siegel) .....
(Wolfshörndl, 1. Bürgermeister)

6) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gerbrunn, den 12.07.2022

(Siegel) .....
(Wolfshörndl, 1. Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S.674)
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
BayBO	Bayerische Bauordnung i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
PlanZV	Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeinde Gerbrunn

4. Änderung des Bebauungsplans "Am Berglein 1"

M 1:1.000

N

aufgestellt: 07.03.2022
red. geändert: 04.07.2022

bearbeitet: Seifert
gezeichnet: Seifert
geprüft: Wegner

WEGNER
STADTPLANUNG

Bertram Wegner
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL
Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Artenschutzrechtliche Beratung:
Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23 97618 Leutershausen
Tel. 09771 - 98769
Fax 09771 - 2492
Mail: mglanz@internes.de