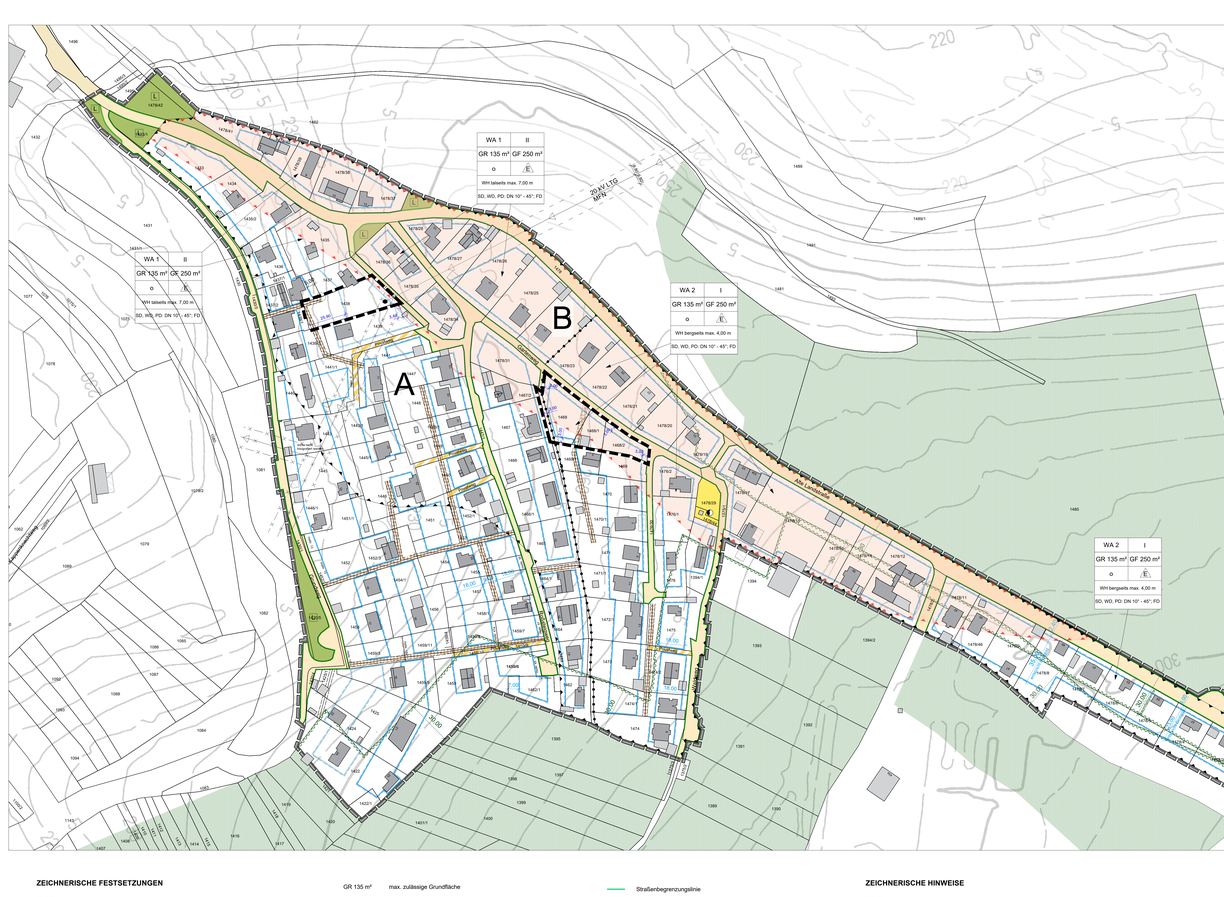

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung	
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Baugrenze	
	Abgrenzung der unterschiedlichen Art bzw. des Maßes der Nutzung
	Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) Bereich A, Beurteilungspegel 50 db(A) gem. textlicher Festsetzung Ziffer 12
	Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) Bereich B, Beurteilungspegel 60 db(A) textlicher Festsetzung Ziffer 12
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
I/II	Zahl der Vollgeschosse als bauliches Höchstmaß

GR 135 m²	max. zulässige Grundfläche
GF 250 m²	max. zulässige Geschossfläche
WH tatsels 7,00 m	max. zulässige Wandhöhe talseits in m
WH bergseits 4,00 m	max. zulässige Wandhöhe bergseits in m
SD, WD,PD FD,ZD	zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach, Zeltdach
10° - 45°	zulässige Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß für geneigte Dächer
	öffentliche Verkehrsfläche: Straßenverkehrsfläche

	Straßenbegrenzungslinie
	Baumfahrgrenze
	Fläche für Transformatorenstation
	Öffentliche Grünfläche: Landschaftseinbindung
	Waldfläche außerhalb Geltungsbereich
	bestehende Flurstücksgrenze
1450	bestehende Flurstücksnummer
240	Höhenlinien in m ü.NN
	Stahlrohrmast 20 kV-Leitung (Kabelendmast bzw. Endabspannmast)
	private Verkehrsfläche: bestehende Wohnwege

ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan
	bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
	bestehende Bebauung (Nebengebäude)
	Waldfläche außerhalb Geltungsbereich
	bestehende Flurstücksgrenze
1450	bestehende Flurstücksnummer
240	Höhenlinien in m ü.NN
	Stahlrohrmast 20 kV-Leitung (Kabelendmast bzw. Endabspannmast)
	private Verkehrsfläche: bestehende Wohnwege
7,00	Änderung der Textlichen Festsetzungen
	Bemaßung der Baufenster

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4b BayBO, ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Im WA 1 ist hierbei das natürliche Gelände an der Talseite als unterer Bezugspunkt festgesetzt, im WA 2 ist das natürliche Gelände an der Bergseite der unterste Bezugspunkt für die festgesetzte, maximale Wandhöhe.
Bei Pultdächern ist die festgesetzte Wandhöhe an der Traufseite einzuhalten, die Wandhöhe an der Firstseite darf jedoch max. 7,50 m über natürlichem Gelände betragen. Oberer Bezugspunkt ist in diesem Fall der Schnittpunkt von Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut am Pultdachfirst.
Bei Flachdächern entspricht der obere Bezugspunkt der Oberkante der Flachdachkonstruktion, oberer Bezugspunkt bei Ausführung einer Attika ist die Oberkante der Attika.

Zeichnungen siehe auch Begründung Seite 9

2.2 Bei einer Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen im WA 1 ist das Untergeschoss als weiteres Vollgeschoss auszuführen zulässig, sofern dies ohne Abgrabungen aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse entsteht. In diesem Fall ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen entsprechend der zulässigen Dachformen und Dachneigungen auszubilden.

2.3 Sollte im Dachraum unter Ausschöpfung der zulässigen Dachneigungen ein Vollgeschoss entstehen, so ist dieses in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässlich zulässig. In diesem Fall ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine maximale Geschossfläche von 300 m² zulässig.

2.4 Für mit dem Hauptgebäude baulich oder funktional verbundene Terrassen gilt abweichend von §19 Abs. 2 BauNVO, dass für diese eine Anrechnung zur Grundfläche der Hauptanlage nicht erfolgt. Die Regelung für mit dem Hauptgebäude baulich oder funktional verbundene Terrassen erfolgt als Anrechnung auf die Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis 50 v. H.). Für überdachte Terrassen gilt diese Regelung ausschließlich, sofern die Terrassenüberdachung gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g) BayBO verfahrensfrei ist.

2.5 Für erforderliche Zufahrten von Wohngebäuden in zweiter Reihe ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die Summe der Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO darf hierbei jedoch eine Grundfläche von 35 v. H. des Baugrundstücks nicht überschreiten.

2.6 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) von talseits von Straßen angeordneten Garagen und Nebengebäude darf nicht über Oberkante der Straße liegen.

3. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 talseits der Straße angrenzende und an der Grundstücksgrenze errichtete Garagen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 4,00 m abstandsflächenbefreit.

4. Größe der Baugrundstücke
Die zulässige Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Geltungsbereich 600 m².

5. Anzahl der Wohnungen
Im Geltungsbereich ist die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude mit 2 WE / Wohngebäude festgesetzt.

6. Gestaltungsfestsetzungen, Anpassungsgebot
6.1 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind zu verputzen und in erdfarbenen, gedeckten Tönen, abgetönten Weiß oder Grautönen zu streichen oder mit Holz zu verkleiden. Leichte Außenwandkonstruktionen (z.B. Holzskelett) sind ebenfalls zulässig.

Grelle und glänzende Farben, spiegelnde oder reflektierende Fassadenverkleidungen und auffällige Farbkontrastzonen sind nicht zulässig.
Fassadenverkleidungen in Kunststoff, Fliesen und Spaltklinker sowie Vorsätze oder Balkonbrüstungen aus Weiß- und Leichtbaupaneelen sind ebenfalls unzulässig.

6.2 Dächer
6.2.1 Dachneigung
Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind intensiv oder zumindest extensiv zu begrünen.
Als Dacheindeckung von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung >= 32° sind nur naturrote oder rotbraune Dachziegel oder Dachsteine in matter, unglasierter Ausführung zulässig. Für Dächer mit einer Dachneigung zwischen 16° und 31° ist auch Metall als Eindeckung zulässig.
Grundsätzlich zulässig für alle Dachneigungen ist die Ausführung einer Dachbegrünung oder die Eindeckung mit Glas.
Unabhängig von der Dachneigung sind Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen zulässig.

Dacheinderkungen aus Weißblech, Dachpappe, Faserzement o.ä. sind unzulässig.

6.2.2 Dachaufbauten
Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 36° sind Dachgauben nicht zulässig. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Form an Dachaufbauten zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten.
Die maximale Breite von Gauben beträgt 2,00 m (Außenmaß an Seitenwände).
Der Mindestabstand der Dachaufbauten und Dachfenstern beträgt:
unterereinander 1,00 m
zum Ortgang 1,00 m
Gauben/Erker sind unzulässig.
Die Eindeckung der Dachgauben muss der Deckung des Hauptdaches entsprechen.
Abweichend hiervon ist auch eine Deckung in Metall oder Glas zulässig.
Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

7. Garagen, Carports und Nebengebäude
7.1 Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen und Carports sind hinter den rückwärtigen Baugrenzen nicht zulässig.

Garagen können außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, jedoch ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Für Garagen mit einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ist die Einfahrt der Garage parallel zur Straße anzuordnen. Für Carports und offene Stellplätze ist kein Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Pro Grundstück sind max. 2 Garagen zulässig. Die Gesamtnutzfläche darf 50 m² nicht überschreiten. Die Unterkellerung freistehender Garagen ist möglich, jedoch nicht zu Wohnzwecken. Blechgaragen sind im Geltungsbereich unzulässig.

7.2 Nebengebäude
Pro Grundstück im Geltungsbereich ist ein Nebengebäude (Schuppen) für Geräte mit einer Grundfläche von max. 12 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebengebäude sind in Holzbauweise zu errichten.

7.3 Dachform von Garagen, Carports und Nebengebäuden
Als Dachform für Garagen, Carports und Nebengebäude sind flach geneigte Satteldächer, Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° festgesetzt. Die Ausführung von Flachdächer ist ebenfalls zulässig. Sowohl flach geneigte Dächer als auch Flachdächer sind zu begrünen.

8. Geländeveränderungen und Stützmauern
8.1 Geländeveränderungen
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, wie sie in Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Im WA 1 sind Auffüllungen bis max. 1,50 m zulässig, Abgrabungen sind im WA 1 bis max. 2,00 m zulässig. Für die Ausführung von Garagenzufahrten und Hauseingängen sind im WA 1 Abgrabungen bis zu einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.
Im WA 2 sind Auffüllungen und Abgrabungen jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,50 m vom vorhandenen / natürlichen Gelände zulässig.
In Kombination (Aufschüttung + Abgrabung) darf die Geländeveränderung im WA 1 und WA 2 max. 2,00 m betragen.

Zeichnungen siehe auch Begründung Seite 9

Der Anschluss an das vorhandene, natürliche Gelände des Nachbargrundstücks ist im Falle von Auffüllungen übergangslos mittels Böschungen herzustellen. Böschungen steiler als 1:2,5 sind unzulässig. Im Falle von Abgrabungen ist auch die Abfangung mittels einer Stützmauer möglich.

8.2 Stützmauern
Im WA 1 sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,75 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässiges Material für Stützmauern ist (Naturstein)mauerwerk und Beton. Gabionen sind nicht zulässig.

Stützmauern sind bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung (der mind. 60% der Ansichtsfläche (im belaubten Zustand) dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. (Der Begriff der "dauerhaften" Begrünung bezieht sich hierbei nicht auf die Eigenschaft einer "immergrünen" Bepflanzung) Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb von 6 Monaten zu ersetzen. Für die Pflanzen können z.B. die Arten gem. Auswahlliste B der Begründung verwendet werden.
Rankhilfen sind ausschließlich bei Stützmauern aus Beton zulässig.

9. Einfriedungen
Die Höhe von Einfriedungen darf max. 1,50 m betragen. Die Höhenbegrenzung bezieht sich ausschließlich auf Zäune, nicht auf Einfriedungen aus reinen Laubgehölzhecken oder Hecken-hinterpflanzungen.

Als Material für Einfriedungen sind Metall (Stabgitterzäune) oder Holz mit senkrechten, unpräparierten Stäben bzw. Brettern sowie Laubgehölzhecken oder Maschendrahtzäune zulässig. Der Lattenabstand von Holzlattenzäunen muss mindestens der Breite der Holzlatten entsprechen. Maschendrahtzäune als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind mit Laubgehölzhecken zu hinterpflanzen. Unzulässig ist die Hinterpflanzung mit Scheinzypressen, Wacholder, Eibe, Lebensbaum oder Kirschlorbeer (siehe Festsetzung 10.2.2). Mauern an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist jedoch ein massives Material für die Mauern ist (Naturstein)mauerwerk und Beton mit einer Ausprägung der Ansichtsfläche von mind. 60% analog Ziffer 8.2. Gabionen sind nicht zulässig. Die Absturzsicherung oberhalb der Mauer ist durch eine aufgesetzte Einfriedung aus Holz, Metall oder hinterpflanzten Maschendraht gem. vor beschriebener Festsetzungen auszuführen.

Zulässige Farbtöne von Einfriedungen sind braun, grau oder grün.
Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen ist unzulässig. Ebenso unzulässig sind Einfriedungen aus Stacheldraht.

Die Ausführung eines Sockels im Bereich der Einfriedung ist über max. 1/3 der jeweiligen Grundstückslänge und mit einer max. Höhe von 50 cm zulässig (angerechnet auf die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung von 1,50 m).

Einfriedungen entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu versetzen. Die Fläche zwischen der öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist von Grundstückseigentümer zu bepflanzen und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

10. Grünordnung
10.1 Öffentliche Flächen
Die öffentlichen Flächen im Bereich der Verkehrsanlagen werden mit standortgerechten Bäumen wie Eschen, Ahorn, Linden, Eichen, Kastanien sowie Obstbäumen als Hochstämme (Mindestgröße: Hochstamm 3 x v., STU 16-18 bzw. Obstbaum: Hochstamm, 2 x v, STU 12-14 -siehe Pflanzenvorschlagsliste A in der Begründung) oder Hecken aus standortheimischen Straucharten unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher Sichtfelder und Leitungstrassen bepflanzt.

10.2 Private Flächen
10.2.1 Gärtnerische Gestaltung
Alle Flächen auf dem Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Terrassen und Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
Die gärtnerische Gestaltung der Vegetationsflächen ist mit vollständig belebter Bodenschicht auszuführen; Bepflanzung von mind. 20% der Flächen mit Laubgehölzen.
Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig.
Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen.

10.2.2 Begrünung
Soweit durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, muss der vorhandene Baumbestand erhalten bleiben.

Auf den Grundstücken ist an geeigneter Stelle pro 250 m² Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum standortgerechter Art (Mindestgröße: Hochstamm 3 x v., STU 16-18 bzw. Obstbaum: Hochstamm, 2 x v, STU 12-14) zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzenvorschlagsliste A, Begründung Ziffer 3). Vorhandene Bäume, die den vor genannten Kriterien entsprechen, werden angerechnet.

Ferner sind auf den Grundstücke an geeigneter Stelle pro 50 m² Grundstücksfläche standortgerechte Büsche und Sträucher in Gruppen (mit einer Fläche von jeweils mind. 5 qm / 50 qm Grundstücksfläche und aus mind. 5 Pflanzen unterschiedlicher Art bestehend) oder als einreihige Hecke (aus Büschen bzw. Sträuchern unterschiedlicher Art mit 1 m Tiefe und 5 m Länge / 50 qm Grundstücksfläche) zu pflanzen und zu erhalten (z.B. Weißdorn, Wildrose, Feldahorn, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster). Vorhandene Heckenflächen, die den vor genannten Kriterien entsprechen, werden angerechnet.

Für die Anlage von Hecken sind folgende immergrünen Gehölze nicht zulässig:
Scheinzypresse Chamaecyparis in Arten und Sorten
Wacholder Juniperus in Arten und Sorten
Eibe Taxus in Arten und Sorten
Lebensbaum Thuja in Arten und Sorten
Kirschlorbeer Prunus laurocerasus in Sorten
Portugiesische Lorbeerkirsche Prunus lusitanica in Sorten

Unterhalb der Leitungstrasse der 20 kV-Freileitung darf innerhalb des Schutzstreifens die Bewuchshöhe der Unterpflanzung 4,00 m nicht überschreiten. Der Pflanzabstand von Bäumen zum Schutzstreifen entlang der Leitungsachse muss mind. 2,50 m betragen.

10.2.3 Vollzugspflicht
Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und im Bauantrag nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang zu ersetzen.

10.2.4 Stellplätze und befestigte Flächen
Konkretisierung der Vorschrift nach Art. 7 BayBO:
Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen.
Befestigte Flächen sind auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.

11. Artenschutz
Gehölzrodungen und -rückschnittmaßnahmen sind auf die Zeitzeitraume außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchnG (01.10. bis 28.02.) zu beschränken.
Die Rodung von Großbäumen mit Höhlen oder Rindenspalten ist wegen ihrer möglichen Bedeutung als Sommer- und/oder Winterquartier für Fledermäuse auf den Zeitraum von Anfang bis Mitte Oktober zu beschränken.

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist ein Vorkommen von Fledermäusen in Dachstühlen, Gebäudenischen oder hinter Verkleidungen zu prüfen und auszuschließen.
Falls ein solches Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, so sind die erforderlichen Maßnahmen (Abbruch/Teilabbruch der betroffenen Gebäude bzw. Gebäudeteile) nach der Wochenstubenzeit und vor Aufsuchen der Winterquartiere, also im September grundsätzlich zulässig. Davon abweichende Abbruchzeiträume sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Würzburg festzulegen.
Bei Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten ist ein Abbruch außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang September und Ende Februar zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung mit funktionalem und gestalterischen Licht ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter, nach unten gerichteter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

12. Immissionsschutz
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutz-Maßnahmen vorzusehen.
Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.
Bereich A (Beurteilungspegel> 50 db(A) nachts): Fenster von Schlafräumen sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenster gewährleisten. Sofern die Fenster der Räume mit Schlafunktion zur schallabgewandten Seite der Gebäude Richtung Südwesten orientiert sind, kann hiervon abgesehen werden.
Bereich B (Beurteilungspegel> 60 db(A) nachts): Fenster von Schlafräumen sind unabhängig von der Orientierung mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenster gewährleisten.

13. Baumfahrgrenze / Feuerschutz
Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Baumfahrgrenze von 30 m Abstand zum Waldrand dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn entsprechende bauliche Vorkehrungen (brennwerstemere Decke, Verstärkung des Dachstuhls und entsprechende Ausstellung der Wände) getroffen werden. Bestehende Gebäude sind bei einer Nutzungsänderung zur Wohnnutzung entsprechend umzubauen bzw. nachzurüsten.

Sofern der jeweilige Grundstückseigentümer gegenüber dem / den angrenzenden Waldbesitzer(in) eine Entlastungserklärung unterzeichnet, kann auf die Ausführung der vor genannten baulichen Maßnahmen verzichtet werden.

Offene Feuerstellen sind innerhalb eines Abstands von 100 m zum Wald nicht zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Immissionsschutz
Die Schallimmissionsprognose Y0205.009.01.001 des Büros Wölfel Engineering GmbH vom 22.09.2021 ist zu beachten (Anlage zur Begründung).
Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.
Auf mögliche Außenwohnbereiche kann im gesamten Plangebiet von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.
Lüftungsanlagen im Bereich B der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind jedoch empfohlen, diese Fribereiche an von den Schallquellen abgewandten Gebäudeseiten Richtung Südwesten zu orientieren oder z. B. hinter einer Glaswand auszuführen.
Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind gem. Festsetzung Ziffer 12 in den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von > 50 dB(A) nachts an Fenstern von Schlafräumen einzubauen. Es wird empfohlen, diese bereits bei Verkehrslärmimmissionen von > 45 dB(A) nachts vorzusehen. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich.
Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen wird empfohlen, durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass Räume mit Schlafnutzung (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der straßen- und schienenabgewandten Südwestseite der Gebäude angeordnet werden.

2. Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser / Wasserrecht
Auf die Beachtung der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Gerbrunn (Entwässerungssatzung - EWS) wird hingewiesen.
Für Veränderungen an Gewässern, wasserführenden Gräben, Biotopen oder Teichen sowie die Neuerrichtung von Teichen ist ggf. ein wasserrechtliches Verfahren sowie die Beachtung der Gesetze des BNatSchG erforderlich.
Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser zu versickern. Für die Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Würzburg zu beantragen.

3. Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gerbrunn ist anzuwenden.

4. Bodenfunde (Art. 8 und Art. 9 DSchG)
Gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert im Besitz des Finders oder des Grundstückseigentümers zu belassen oder wenn dies nicht möglich ist, in seinem Auftrag zu sichern.
Des Weiteren soll vor Beginn der Ausführarbeiten das Landesamt verständigt werden.

5. Leitungen
Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen").
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 8, zu beachten.
Die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Fernwasserleitung 1 (500GGG, PN 16) der Fernwasserversorgung Mittelmain ist mit dem zugehörigen Schutzstreifen von beidseits je 3 Metern vom Rohrscheitel zu schützen.

6. Schutz des Mutterbodens
Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

7. Grünordnung
Die Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen in der Gemeinde Gerbrunn (Baumschutzverordnung der Gemeinde Gerbrunn) vom 16. März 2020 ist zu beachten.
Fassadenbegrünung: Es wird empfohlen Wände mit Wandanschnitten ohne Gesimse bzw. Fenster (z.B. von Garagen und Grenzwänden) vertikal zu begrünen.
Dachbegrünung: Dachbegrünungen sind mindestens extensiv entsprechend der FLL Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) herzustellen.

8. Begrünung von Stützmauern
Bzgl. der Pflege der Begrünung von Stützmauern gem. Ziffer 8.2 ist sicherzustellen, dass die Begrünung nicht in die öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen übergeht.

9. Schonende Durchführung von Rodungen
Großflächige Rodungen sollen schonend durchgeführt werden, um Kleintiere (z.B. Igel) nicht zu gefährden.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Gerbrunn hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung vom 07.04.2025 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Roßsteige" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde am 16.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2025 bis 19.05.2025 beteiligt.

3) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2025 bis 19.05.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: als Auslegung im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Auslegungstafel vor Zimmer Nr. 1.7, Rathauspfad 3, 97218 Gerbrunn während folgender Zeiten (Montag und Dienstag, 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 15:30, Donnerstag, 8:00-12:00 Uhr und 14:00-18:00 Uhr sowie Mittwoch und Freitag 8:00 - 12:00 Uhr).

4) Die Gemeinde Gerbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.07.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.04.2025, redaktionell geändert am 07.07.2025, als Satzung festgestellt.

Gerbrunn, den 14.07.2025

(Siegel)

Wolfshörndl, 1. Bürgermeister

5) Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am15.07.2025 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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.

Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft.

Gerbrunn, den 15.07.2025

(Siegel)

Wolfshörndl, 1. Bürgermeister

Es gelten folgende gesetzliche Grundlagen:

Plangrundlage digitaler Auszug aus dem Kataster vom 21.05.2025 überlassen seitens der Gemeinde Gerbrunn Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 [BGBl. I S. 3786], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 [BGBl. 2023 I Nr. 176]

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

Planzeichenverordnung (PlanZV), d. F. 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: 3. Änderung Bebauungsplan "Roßsteige"

N

M 1 : 1.000

0 10 m 25 m 50 m 100 m

aufgestellt: 07.04.2025 redaktionell geändert: 07.07.2025	bearbeitet: Bertram Wegner/Barbara Dörfler gezeichnet: Barbara Dörfler geprüft: Bertram Wegner	
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c, 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/991387D Fax 0931/991387I info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de	
PLANUNGSBÜRO GLANZ	Miriam Glanz Landschaftsarchitektin Am Wachtelberain 23, 97618 Leutershausen Tel. 09771/6769, Fax 09771/2492 mglanz@planungsbuero-glanz.de	