

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

I. Durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Östlicher Birkenweg"
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl maximal zulässig 0,4
- Geschossflächenzahl maximal zulässig 0,7
- Maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt
- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltender Strauch
- zu pflanzender Baum

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, § 13 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 (durch unteren und oberen Bezugspunkt jeweils geregelt) festgesetzt (siehe III. 2.2)
 - 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.
 - Höheneinstellung / Dachgestaltung
 - Die Wandhöhen an Traufe bzw. Attika dürfen max. 6,50 m betragen. Als Bezugspunkt ist der tiefste an das Gebäude anstehende Geländepunkt der natürlichen Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes anzunehmen.
 - Die zulässige Firsthöhe darf max. 9,50 m betragen. Als Bezugspunkt ist der tiefste an das Gebäude anstehende Geländepunkt der natürlichen Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes anzunehmen.
 - Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mind. 35°.
 - Zulässig sind Dacheindeckungen im Farbspektrum ziegelrot bis ziegelrotbraun und anthrazit bis schwarz.

- Einfriedungen
 - Einfriedungen sind 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. 1,50 m unter dem natürlichen Gelände zulässig.
 - Aufschüttungen sind bis max. 1,50 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.
- Sonstige Festsetzungen
 - Oberflächenwasser
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 Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.
- Grünordnerische Festsetzungen
 - Grünordnerische Maßnahmen auf Privatgrund
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- Erhaltung: Obstbaum und Sträucher (siehe I.12 und I.13)
- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes ohne Standortvorgabe je 250 m² Grundstücksgröße (Mindestqualität H 3x vepflanzt, Stammumfang 14-16 cm)
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.
 - Maßnahmen der Vermeidung:

- Fledermäuse**
- nächtliche Baumaßnahmen (Nachtbaustelle) sind zu unterlassen.
- im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper (LED warmweiß) zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden.
- Vögel (Feldvögel)**
- bis zum Beginn der Baumaßnahmen ist eine Schwarzbrache herzustellen und aufrecht zu erhalten, damit keine Bodenbrüter die Flächen als Lebensraum annehmen.
- Feldhamster**
- bis zum Beginn der Baumaßnahmen ist eine Schwarzbrache herzustellen und aufrecht zu erhalten, damit keine Individuen von außen in das Gebiet einwandern.
- Bei Beachtung der vorstehenden Vermeidungsmaßnahmen sind keine CEF-Maßnahmen sowie gesonderte Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Arten erforderlich.

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

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.
- 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 in der örtlichen Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.
- Die 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 Baugelände im ländlichen Bereich typisch zu bezeichnen und auch zu unüblichen Zeiten hinzunehmen, zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt sind.
- 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
- Fläche die dem Denkmalschutz unterliegt
- Nutzungsschablone

- Nutzungsart			- max. zulässige Vollgeschosse
- max. zulässige Grundflächenzahl	0,4	0,7	- max. zulässige Geschossflächenzahl
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig			- Bauweise

VI. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Reichenberg hat in der Sitzung vom 18.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlicher Birkenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlicher Birkenweg" 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 13.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2022 wurde mit den Textteilen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Reichenberg hat im Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.02.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2023 als Satzung beschlossen.

Reichenberg, den 15. FEB. 2023

Hemmerich, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17. FEB. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Reichenberg, den 01. MRZ. 2023

Hemmerich, 1. Bürgermeister



Markt Reichenberg
Landkreis Würzburg
Ortsteil Uengershausen

Bebauungsplan "Östlicher Birkenweg" mit integriertem Grünordnungsplan als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB Gemarkung Uengershausen

BORST
ARCHITEKTUR & SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Kister Straße 15 - 97271 Kleinrinderfeld - Telefon 09366-990085 - www.architektur-borst.de