

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A. Zeichnerische Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 1.2 GRZ 0,4 Grundflächenzahl maximal zulässig
  - 1.3 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl maximal zulässig
  - 1.4 II Zwei Vollgeschosse maximal zulässig
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
  - 2.1 Baugrenze
  - 2.2 O Offene Bauweise
  - 2.3 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - 3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 3.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 3.3 15 m Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG an der W0 14
  - 3.4 30 m Anbaubegrenzungszone gemäß Art. 24 BayStrWG an der W0 14
  - 3.5 Mehrzweckstreifen Park- und Ausweichstreifen (Erschließung hierüber ist zulässig)
  - 3.6 Wirtschaftsweg
- Sonstige Planzeichen
  - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - 5.2 Regenrückhaltebecken
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
  - 4.1 Private Grünflächen
  - 4.2 Öffentliche Grünflächen

B. Textliche Festsetzungen

- Höheinstellung der Gebäude Die Wandhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die Straßenhöhe in der Mitte des an die Straße grenzenden Grundstückes.
- Dachform Zulässig ist die Errichtung von Satteldächern, Walmdächern, Pultdächern und Flachdächern.
- Dachneigung Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 48°
- Art und Farbe der Dacheindeckung Die Dacheindeckung von geneigten Dacharten ist in Form von Ziegeln oder Betondachsteinen festgesetzt. Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachstein sind in nicht glänzenden Oberflächen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun sowie anthrazit bis schwarz zu erstellen. Dachbegrünungen sind darüber hinaus für alle Dacharten zulässig.
- Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren auf der Dachhaut ist zulässig. Die Aufbauhöhe bei in der Dachhaut integrierten Anlagen ist bis zu 40 cm zulässig. Bei aufgeständerten Anlagen ist eine Aufbauhöhe von maximal 60 cm zulässig. Es sind reflexionsarme Module zu verwenden, die blendfrei für die angrenzende Nachbarschaft aufzustellen sind.
- Garagen, Carports, Stellplätze Die Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplätzen sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
- Fassadengestaltung / Unzulässige Anlagen Als Fassadenfarben sind nur gedeckte Farben zulässig. Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen sind unzulässig. Gebäude in Leichtbauweise (z.B. Weiblichgaragen o.ä.) sind ebenso unzulässig.
- Geländeveränderung Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstückes ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind bis max. 0,80 m über bzw. unter natürlichem Gelände nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind. In diesem Rahmen sind Stützmauern auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Abstandsflächen Für die Abstandsflächen gelten die Vorgaben des Art. 6 BayBO.
- Einfriedigungen Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaun, Holzzaun oder Stablichterzaun in sockelloser Bauweise mit einer Höhe von maximal 1,50 m auszuführen. Bei der Errichtung des Zaunes auf einer Stützmauer ist die Erstellung eines Zaunsockels zulässig.

C. Grünordnerische Festsetzungen

- Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen / im öffentlichen Raum Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
  - 1.1 Straßenbäume Acer platanoides (alternative Baumarten siehe Begründung Kapitel 7.7) Mindestqualität: H 3x mDb STU 14-16 Die Grünflächen im Unterwuchs der Bäume sind extensiv durch Grünlandnutzung zu bewirtschaften und zu pflegen.
  - 1.2 Erhalt bestehender Gehölzstrukturen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
  - 1.3 Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens mit einheimischem Saatgut (autochthonem Pflanzgut) Die Pflege der Grünflächen hat durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnitzeitpunkt ab 15. Juli) zu erfolgen.
  - 2. Grünordnerische Maßnahmen auf Privatgrund
    - 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgende Pflanzbindung bzw. Maßnahme festgesetzt:
      - Randbegrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf öffentlicher Grünfläche, Pflanzliste siehe Begründung Kapitel 9.7.
      - Randbegrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (2-reihig) auf privater Grünfläche, Pflanzliste siehe Begründung Kapitel 9.7.
    - 2.2 Baumpflanzung ohne Standortvorgabe Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes je 200 m² neu versiegelter Fläche (Mindestqualität H 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm ohne Standortvorgabe).
    - 2.3 Befestigte Flächen Stellplätze und Wege, sind in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.ä.). Flächige Kies- oder Steinschüttungen mit untergeordneter Bepflanzung sind, sofern sie keine Wege oder Stellplätze sind, unzulässig.
    - 2.4 Anlage von standortgerechten Sträuchern, Bäumen sowie auch Obstbäumen. Eine artenreiche Randbegrünung durch heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen (mind. 50% Blühgehölzanteil) ist durchzuführen und zwar in Form von zweireihiger Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel 9.7).
- Sonstige Grünordnerische Maßnahmen Nicht benötigter Mutterboden ist den heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung zur Verfügung zu stellen, die Auffüllhöhe muss auf 20 cm begrenzt werden.
- Ausgleichsmaßnahmen Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1,1140 ha ermittelt.

**Ausgleichsflächen**  
Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen folgende Flächen als Ausgleichsflächen zur Verfügung:  
Fl.Nrn. 596, 597 und 598, Gemarkung Fuchstadt (Fläche gesamt: ca. 2,74 ha)

a) Teilfläche mit Entwicklungsziel "naturnaher Bachabschnitt einschl. Überschwemmungsgebiete / Röhrichte": 0,54 ha

Festsetzungen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:  
Parzelle Aufweitung und Verlegung des Baches, Zulassen der natürlichen Sukzession auf Teilflächen in Nähe des Baches; die Böschungsbereiche der neu angelegten Abschnitte des Baches sollen aus Gründen des Erosionsschutzes und zur Erhöhung der Strukturvielfalt mit Landschaftsrasen und standortgerechtem Saatgut eingesät werden. Die Böschungneigung ist nach Möglichkeit auf das Verhältnis 1 : 1,5 oder geringer geneigt einzustellen. Die Böschungen sind naturnah zu gestalten (keine strengen geraden Böschungslinien, variable Böschungneigung), bei der Geländemodellierung dürfen keine Fischfallen entstehen. Die Fläche kann um mehr als eine Stufe aufgewertet werden, d.h. die Wertung als Ausgleichsfläche erfolgt mit dem Faktor 1,5: 0,54 ha x 1,5 = 0,81 ha Ausgleichswert

b) Teilfläche mit Entwicklungsziel "artenreiches extensiv genutztes Grünland": 1,62 ha

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a werden für diese Teilfläche folgende Pflanzbindungen festgesetzt:  
Entwicklung in artenreiches, extensiv genutztes Grünland durch extensive Pflege durch Mahd, max. 1 x jährlich ab dem 15.07.  
Das Mahgut ist jeweils zu entfernen. Das Mähen der Ausgleichsfläche ist nicht gestattet. Auf dem Grünland ist ein rotierender Allgrasstreifen von 10-20 % auf der Fläche zu belassen, der erst beim nächsten Mähgang entfernt wird und an anderer Stelle verbleibt. Der Einsatz von Düngemitteln ist auf der gesamten Fläche nicht gestattet. Demnach kann diese Fläche um eine halbe Stufe aufgewertet werden, d.h. die Wertung als Ausgleichsfläche erfolgt mit dem Faktor 0,5: 1,62 ha x 0,5 = 0,81 ha Ausgleichswert

Errechneter Ausgleichswert gesamt: 0,81 ha + 0,81 ha = 1,62 ha  
Errechneter Ausgleichsbedarf: 1,1140 ha  
**Bilanz: überschüssiger Ausgleichswert: 0,5060 ha**

Gemäß Abstimmung mit dem Markt Reichenberg soll diese Fläche in das Ökokonto des Marktes eingebucht werden.

- Artenschutz
  - Maßnahmen der Vermeidung:
    - Fledermäuse - nächtliche Baumaßnahmen (Nachbaustelle) sind zu unterlassen.
    - Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper (LED warmweiß) zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden.
    - Vogel (Feldvogel) - 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.

D. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

**Legende:**

- R<sub>1</sub> [24 dB(A)] mit Festverglasung
- R<sub>2</sub> [38 dB(A)]
- R<sub>3</sub> [38 dB(A)] mit Festverglasung
- Freibereiche im Südwesten der geplanten Bebauung
- Fenster zur Belüftung von Wohn-/Aufenthalts- und Schlafräumen auf der schallabgewandten Seite (Südwesten)
- Fenster zur Belüftung von Wohn-/Aufenthalts- und Schlafräumen auf der schallabgewandten Seite (Südwesten)

Abbildung 19: Erforderliche Maßnahme je Grundstück und Fassadenseite

- Für die Außenbauteile der Gebäude sind die Maßnahmen gemäß Abbildung 19 einzuhalten.
- Freibereiche sind auf den grau eingefärbten Grundstücken gemäß Abbildung 19 auf der schallabgewandten Seite (Südwesten) anzuordnen.
- Fenster zur Belüftung von Wohn-/Aufenthalts- und Schlafräumen sind auf den grau eingefärbten und dem schraffierten Grundstück gemäß Abbildung 19 auf der schallabgewandten Seite (Südwesten) anzuordnen. Alternativ ist eine fensterunabhängige Gebäudebelüftung vorzusehen.
- Das Schallgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans (siehe Anlage 3).

E. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 241 Flurnummer
- Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- Höhenschichtlinie gemäß Geländeaufnahme
- Amlich kartierte Biotopfläche
- Tatsächlicher Bestand des Biotops
- Bestandsbäume
- Fläche die dem Denkmalschutz unterliegt
- Anzeigepflicht Sollen bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).
- Versickerungsfördernde Maßnahmen Es wird angeregt, anfallendes Dachflächenwasser in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
- Infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind temporär Lärm- Staub- und Geruchsemissionen (in Ausnahmen auch zu unüblichen Zeiten) zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.
- Die Vorschriften gemäß § 30 und § 44 BnatSchG sind einzuhalten.
- Ein Baugebot innerhalb von 7 Jahren wird seitens des Marktes Reichenberg mit den zukünftigen Eigentümern vertraglich geregelt.
- In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breittflächigen Oberflächenwasserabfluss gefährdet werden könnten, sind nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,30 m) anzuordnen oder auf andere Weise zu schützen.
- Sollten im Rahmen der Erschließungsarbeiten Altlasten-Verdachtsflächen oder Altlasten angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden.

Ausgleichsflächen F.Nr. 596, 597 und 598, Gmk. Fuchstadt

M = 1:2500

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.01.2015 und 21.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2015 hat in der Zeit vom 07.12.2015 bis 11.01.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2015 hat in der Zeit vom 07.12.2015 bis 11.01.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 30.07.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2020 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 30.07.2020 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschließlich 27.01.2021 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2020 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschließlich 25.01.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.02.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.02.2021 als Satzung beschlossen.

Reichenberg, den 10. Feb. 2021  
 (Stempel: Markt Reichenberg)  
 Hennerich, 1. Bürgermeister

Reichenberg, den 05. Aug. 2022  
 (Stempel: Markt Reichenberg)  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 05.08.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Reichenberg, den 08. Aug. 2022  
 (Stempel: Markt Reichenberg)  
 Hennerich, 1. Bürgermeister

Markt: Reichenberg  
 Ortsteil: Fuchstadt  
 Kreis: Würzburg



Bebauungsplan "Heppental" mit integriertem Grünordnungsplan