



Gemeinde Waldbrunn  
Landkreis Würzburg

## **BEBAUUNGSPLAN**

mit integrierter Grünordnung

### "Wiesengrund II - Teil 2"

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Waldbrunn 1. Bürgermeister Hans Fiederling,  
Hauptstraße 2, 97295 Waldbrunn,  
Tel.: 09306 / 9858-0, Fax: -10  
www.gemeinde-waldbrunn.de  
e-Mail: gemeinde@waldbrunn.bayern.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,  
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,  
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29  
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

mit

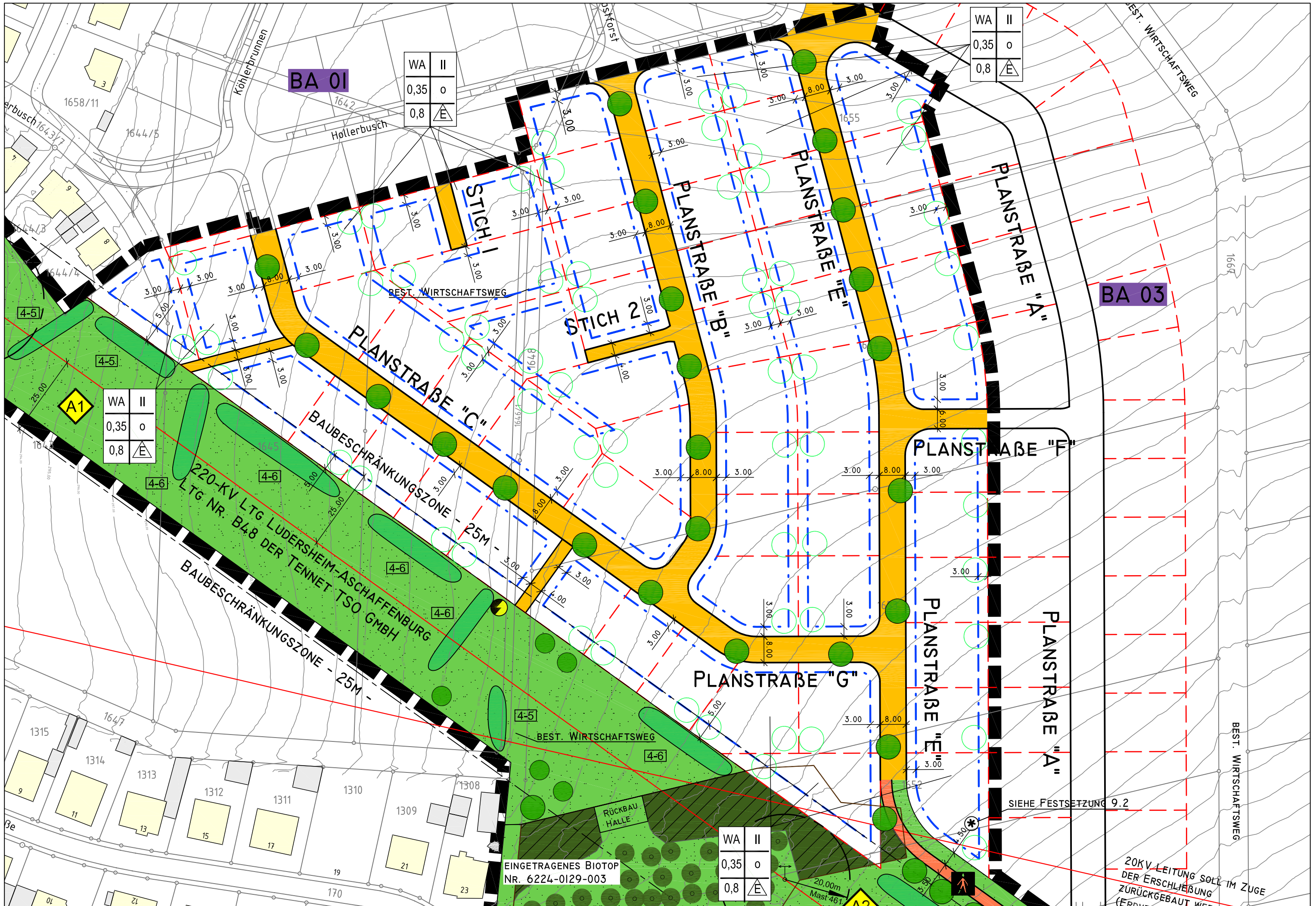
Dietz und Partner  
Engenthal 42, 97725 Elfershausen  
Tel.: 09704/60218-0, Fax: -7275  
e-Mail: info@dietzpartner.de

Projektleitung: Andrea Eick, Dipl.-Ing.  
Tel.: 0931/25048-14  
e-Mail: eick@ib-arz.de

Stand: 08.04.2016  
geändert: 12.08.2016  
14.10.2016  
09.12.2016











Redaktionell geändert: 24.10.2018





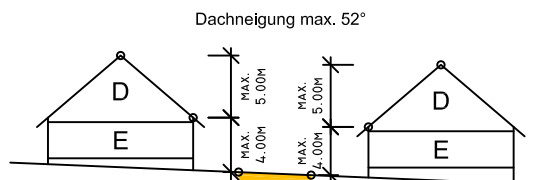
# Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:

## A) durch Planzeichen

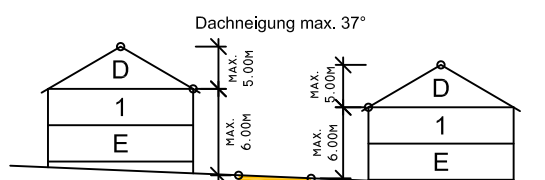
- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |    |
| 2.  | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990                 | WA  |
| 3.  | Öffentliche Grünfläche                                      |    |
| 4.  | Öffentliche Verkehrsfläche                                  |    |
| 5.  | Gehwegfläche  |    |
| 6.  | offene Bauweise   | 0   |
| 7.  | nur Einzelhäuser zulässig                                   |    |
| 8.  | Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,35            | 0,35  |
| 9.  | Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 0,8          | 0,8   |
| 10. | Baugrenzen  |    |
| 11. | zwei Vollgeschosse  | II  |
| 12. | 220kV Leitungsschutzzone 25 m (Baubeschränkungszone)        |    |
| 13. | Bauverbotszone Kr Wü 12 40m                                 |    |
| 14. | Entwässerungsgraben   |  |
| 15. | Trafostation  |  |

## B) durch Text

- |     |   |                   |
|-----|---|-------------------|
| 1.  | Die Mindestgröße der Grundstücke  | 400m <sup>2</sup> |
| 2.  | Bebauung, Höheneinstellung  |                   |
| 2.1 | Im Bereich des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig.   |                   |
| 2.2 | Die Höhe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 1,0m unterschreiten. |                   |
| 2.3 | Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 WE<br>Doppelhäuser und Reihenhäuser sind nicht zulässig.              |                   |
| 2.4 | Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:<br>- Wandhöhe bei E+D max. 4,0m über Bezugspunkt                   |                   |

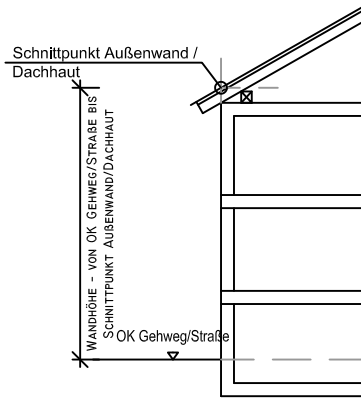


- Wandhöhe bei E+1 max. 6,0m über Bezugspunkt

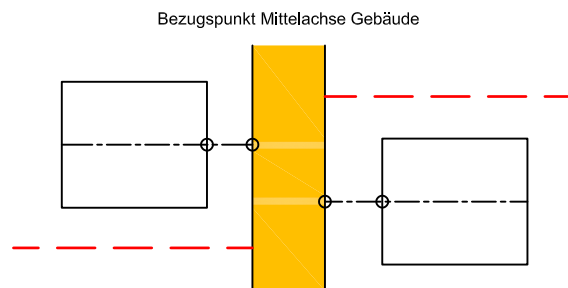


- Maximal zulässige Firsthöhe für beide Gebäudetypen:  
5,0m über zulässiger Wandhöhe

- Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)



- Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betreffenden Gebäudes anzusetzen.



2.5 Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

### 3. Dachgestaltung

#### 3.1 Dachneigung

Hauptgebäude E+D  
Hauptgebäude E+1

14° - 52°  
14° - 37°

#### 3.2 Dachform

Zugelassen sind Satteldächer, Walm- und gegenläufige Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z.B. Atrium-Haus).

### 4. Dachgauben

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38 ° zulässig.

Vom Ortgang aus muß der Abstand mindestens 1,50 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 30 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 75 cm betragen.

### 5. Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen

5.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 3.

Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Die Firstrichtung von Nebengebäuden und Garagen muss mit der des Hauptgebäudes verlaufen.

5.2 Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), Garagen und Carports jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze



## 6. Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5

## 7. Abgrenzung von Verkehrsflächen

7.1 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.

## 8. Photovoltaik / Sonnenkollektoren

8.1 Die Module sind in einem rechteckigen Feld ohne Lücken und dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen.

8.2 Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten.

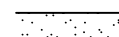
## 9. Immissionsschutz

9.1 Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, in der jeweils gültigen Fassung, auszulegen. Der für die Auslegung der Anforderungen maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus dem ermittelten Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB.

9.2 Für das mit ⊙ gekennzeichnete südlichste Grundstück an der Planstraße "E" gilt: Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

### C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB



1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB



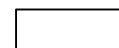
1.2 Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung / Ausgleichsfläche"



1.3 Zweckbestimmung "Wiesenfläche"



1.4 Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün"



## 2. Ausgleichsflächen

2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

2.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes "Wiesengrund II" festgesetzt sind:

2.2.1 Ausgleichsfläche A1: Nördlicher Grünzug - Schutzstreifen Freileitung



### Ziele:

- Randeingrünung des Baugebietes
- Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
- Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren bzw. Wiesenstreifen

### Maßnahmen:

- Pflanzung von 4-6-reihigen landschaftlichen Hecke
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen (II. / III. Ordnung) / im Schutzstreifen der Freileitung nur Bäume III. Ordnung
- Umwandlung von Acker in Extensivwiesen

2.2.2 Ausgleichsfläche A2: Streuobstwiesen-Heckenkomplex



### Ziele:

- Erhalt, Optimierung und Ergänzung der Streuobst- und Heckenbestände

### Maßnahmen:

- Rückbau der Halle und der Lagerflächen.
- Anlage von naturnahen Hecken (4-5 Pflanzzeilen)
- ergänzende Pflanzung von hochstämmigen (Wild)Obstbäumen
- Entbuschungsmaßnahmen zur Förderung alter Obstbäume
- Fachgerechte Heckenpflege
- Anlage und Entwicklung von extensiven Wiesenflächen
- Erhaltungs- und Verjüngungsschnitt des Baumbestands
- Erhalt von stehenden Totholzbäumen

2.3 Für die Ausgleichsflächen A1 und A2 verbindlich sind die Anlagen 1 und 2 (Artenlisten) der Begründung der Grünordnungsplanung. Gras- und Krautsäume sind mit gebietseigenen Saatgutmischungen lt. Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung breitflächig einzusäen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln sind zu unterlassen. Die Bekämpfung von Neophyten ist erlaubt. Die Gras- und Krautfluren sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

### 3. Erhaltungsgebote / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen

#### 3.1 Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke

##### 3.1.1 großkroniger Laubbaum I. / II. Ordnung

Standortbindung im öffentlichen Straßenraum, Bindung nach Stückzahl und Arten nach Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 16-18 cm



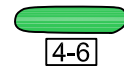
##### 3.1.2 Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung der Grünordnungsplanung Mindestgröße: Hochstämmiger Baum 3xv., STU 16-18 cm



##### 3.1.3 (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv., STU 8-10 cm



##### 3.1.4 Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeilen (hier 4-5 und 4-6) Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 der Begründung der Grünordnung. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m



#### 3.2 Pflanzgebote private Grundstücke:

Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung. Mindestgröße H 2xv., STU 8-10 cm, 1 Stück pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



#### 3.3 Erhaltungsgebote

Die als zu erhalten gekennzeichneten, vorhandenen Gehölze sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Entfallende Gehölze sind zu ersetzen.

##### 3.3.1 Bestehende Hecken und Gebüsche



##### 3.3.2 Bestehende Obstbäume



## 4. Vollzugsfristen

### 4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahr nach Beginn der Erschließung abzuschließen.

### 4.2 Sonstige Anpflanzungen

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

## 5. Pflanzpflichten / Vegetationsflächen

### 5.1 Pflanzenqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

### 5.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.

Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 der Begründung zur Bebauungsplanung.

### 5.3 Versiegelung - Grünflächenanteil

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Vegetationsflächen müssen mind. 47,5 % der Grundstücksfläche einnehmen.

## 6. Hinweis zur Höchstspannungsleitung

Innerhalb der Leitungsschutzzone ist das Anpflanzen von Gehölzen nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Mindestabstände zwischen den Leiterseilen und dem Bewuchs nicht unterschritten werden und die erlaubte Wuchshöhe in der Leitungsschutzzone auf max. 8,00m über dem vorhandenen Gelände begrenzt ist.

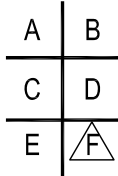
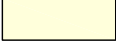
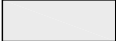
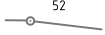

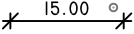


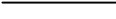


## D) Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:

- Unvermeidbare Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig; Ausnahme: Bäume mit Verstecken, die als mögliche Fledermausquartiere in Frage kommen, mit Fällung zwischen Mitte September und Mitte Oktober nach vorheriger Nachsuche im Hinblick auf zu vermeidende Tötung und Verletzung.
- Verbot der Beseitigung sonstiger Vegetation (Gras- und Krautfluren) durch Baufeldräumung oder andere Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.03. - 30.09. Ein Baubeginn innerhalb der Schutzzeiten ist möglich, wenn zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefes Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrecht erhalten wird, oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
- Großflächige Fenster ab 2 m<sup>2</sup> Fläche, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzglas oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.



## Hinweise

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Füllschema der Nutzungsschablone<br>a) Baugebietstypus<br>b) Zahl der Vollgeschosse<br>c) Grundflächenzahl (GRZ)<br>d) Bauweise<br>e) Geschossflächenzahl (GFZ)<br>f) Haustypen |    |
| 2.  | bestehende Bebauung (Wohngebäude)   |    |
| 3.  | bestehende Bebauung (Nebengebäude)  |    |
| 4.  | bestehende Grundstücksgrenze  |    |
| 5.  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze  |    |
| 6.  | Festsetzungen in Meter  |    |
| 7.  | Höhenschichtlinie (1m-Raster)   |    |
| 8.  | Flurstücksnummer  | 3657  |
| 9.  | vorh. oberirdische Versorgungsleitung (220kV & 20kV)  |  |
| 10. | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht<br>Provisorium (Straße) bis Erstellung zukünftiger Bauabschnitt BA 03   |  |
| 11. | Baubeschränkungszone  |  |
| 12. | Sichtdreieck  |  |

12. Funde von Bodenaltertümern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig.  
Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.
13. Die Gebäude sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
14. Die Stellplätze sind gemäß der gültigen Satzung (v. 07.07.1995) über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Waldbrunn nachzuweisen.
15. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
16. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
17. Versickerungsfördernde Maßnahmen:
  - 17.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern (Zisternen) gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindl. Entwässerungssatzung.
  - 17.2 Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
18. Es sind keine Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) zulässig, da das Gebiet in der Zone III des Wasserschutzgebietes Zeller Stollen WV Würzburg liegt.
19. Dachbegünung:  
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
20. Oberboden:  
Anfallender, nicht auf den Grundstücken benötigter Oberboden kann vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
21. Hochspannungsleitung:  
Bei bestimmten Witterungen können die Hochspannungsleitungen Geräusche, sog. Koronageräusche erzeugen.

# Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Waldbrunn hat in der Sitzung vom 08.04.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wiesengrund II- Teil 2" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 31.05.2016 durch öffentlichen Aushang.

Waldbrunn, den 22.12.2016



gez. Hans Fiederling  
.....  
1. Bürgermeister (Hans Fiederling)

---

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.04.2016 hat in der Zeit vom 08.06.2016 bis 07.07.2016 stattgefunden.

Parallel wurde die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Waldbrunn, den 22.12.2016



gez. Hans Fiederling  
.....  
1. Bürgermeister (Hans Fiederling)

---

Der Planentwurf vom 08.04.2016 in der Fassung vom 14.10.2016 mit Begründung hat vom 21.10.2016 bis einschließlich 21.11.2016 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Verfahren in der Zeit vom 19.10.2016 bis 21.11.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Waldbrunn, den 22.12.2016



gez. Hans Fiederling  
.....  
1. Bürgermeister (Hans Fiederling)

---

Die Gemeinde Waldbrunn hat mit Beschluss vom 09.12.2016 den Bebauungsplan vom 08.04.2016, in der Fassung vom 09.12.2016, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldbrunn, den 22.12.2016



gez. Hans Fiederling  
.....  
1. Bürgermeister (Hans Fiederling)

---

Der Satzungsbeschlusses wurde am 15.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Waldbrunn, den 22.12.2016



gez. Hans Fiederling  
.....  
1. Bürgermeister (Hans Fiederling)