



Gemeinde Estenfeld

1. Änderung  
Bebauungsplan mit Umweltbericht  
und integriertem Grünordnungsplan

„Triebweg III“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Unterlage II.1**

Begründung

In der Fassung vom 12.02.2015

Entwurfsverfasser:



**INGENIEURBÜRO**  
**BALLING**  
GmbH  
Beratende Ingenieure VBI  
für Bau- und Vermessungswesen

WALTHERSTRASSE 9, 970 74 WÜRZBURG  
Telefon 0931/7946-0 Fax 0931/7946-110  
E-Mail [info@balling.de](mailto:info@balling.de)



## Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsverfahren.....	4
1.1. Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2. Rechtliche Grundlagen .....	4
1.3. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2. Planungsgrundlagen.....	4
2.1. Ausgangssituation .....	4
2.2. Grund der Planaufstellung.....	5
2.3. Verweis auf den Bebauungsplan „Triebweg III“ .....	5
3. Änderungen .....	5
3.1. Vollgeschosse.....	5
3.2. Wandhöhen / Firsthöhen.....	5
3.3. EGFH.....	5
3.4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten.....	6
3.5. Sonstiges .....	6
4. Begründung zu den planerischen Festsetzungen.....	6
A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO .....	6
A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO).....	7
A.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 4 BauNVO).....	7
A.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO).....	8
A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	8
A.6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	9
A.7. Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen .....	10
A.8. Nebenanlagen (§ 14 Bau NVO) .....	11
A.9. Flächen für Garagen, Carports und Stellflächen .....	12
A.10. Entwässerung des Baugebietes.....	12
A.11. Freihaltezonen .....	13
B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB.....	14
B.1. Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün (§ 9 (1) Nrn. 15, 20 u. 25 BauGB).....	14
B.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	16
B.3. Private Grünflächen mit Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 15, 20 und 25 BauGB) .....	16
B.4. Sonstige Maßnahmen und Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen .....	17
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) .....	17
B.5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).....	17
B.6. Zuordnung von Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 1 a (3) i.V.m. § 9 (1a) BauGB).....	18



<b>B.7.</b>	<b>Gehölzartenlisten für Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)</b> .....	19
<b>C.</b>	<b>Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)</b> .....	21
<b>C.1.</b>	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</b>	21
<b>C.2.</b>	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</b> 22	
<b>C.3.</b>	<b>Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)</b> .....	22
<b>D.</b>	<b>Hinweise</b> .....	24
<b>D.1.</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	24
<b>D.2.</b>	<b>Inhalt der Bauvorlagen</b> .....	24
<b>D.3.</b>	<b>Denkmalpflege</b> .....	24



## 1. Aufstellungsverfahren

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Estenfeld hat in der Sitzung des Bauausschusses vom 25.11.2014 beschlossen, den Bebauungsplan mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan „Triebweg III“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 05.02.2013, zu ändern, um den Wünschen der Bauwerber bzgl. der Ausführung der Bebauung zu entsprechen und die zahlreichen Anfragen für das Baugebiet „Triebweg III“ im Freistellungsverfahren genehmigen zu können.

Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

### 1.2. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) mit Änderung vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung von Gebäuden (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127) zuletzt geändert am 22.04.1993 zu Grunde.

Ferner sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatschG)
- das Bayerische Wassergesetz (BayWG)

### 1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Triebweg III“ hat eine Fläche von ca. 5,42 ha und umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

#### Gemarkung Estenfeld

T 887, T 888, 885, 886, 889, T 933, T 932, T 931, T 930, T 929, T 928, T 927, T 926,  
T 925, T 924, T 923, T 922, T 921, T 920/1, T 953, T 890, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914,  
915, 916,  
917, 918, 919, 947

T = Teilfläche

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1. Ausgangssituation

Die Gemeinde Estenfeld liegt ca. 5 km nördlich von Würzburg im Landkreis Würzburg. Durch die Bundesstraße 19 und die Autobahn A 7 ist die Gemeinde Estenfeld an das überregionale Straßennetz angebunden. Aufgrund der günstigen Lage zum Oberzentrum Würzburg ist mit ei-



nem weiteren Bevölkerungszuwachs zu rechnen, so dass der Bedarf an Wohnfläche gegeben ist. Die Gemeinde Estenfeld muss sich aufgrund erheblicher Nachfragen nach Baugrundstücken städtebaulich entwickeln. Aufgrund des ausgewiesenen Gewerbegebietes und der entsprechenden Gewerbeansiedlungen ist außerdem mit einem weiteren Zuzug von Mitarbeitern und ihren Familien zu rechnen.

Für das im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegende Wohngebiet wurde der Bebauungsplan mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan „Triebweg III“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 05.02.2013 aufgestellt. Im Anschluss wurde das Baugebiet erschlossen. Von den 64 vorliegenden Grundstücken sind momentan 5 Stück bebaut.

## **2.2. Grund der Planaufstellung**

Die Gemeinde Estenfeld hat in ihrer Sitzung am 25.11.2014 beschlossen, die nachfolgend aufgeführten Änderungen im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan durchzuführen, um den geänderten Wünschen der Bauwerber zu entsprechen und eine zügige Bebauung des Wohngebietes zu erreichen und somit die Nachfrage nach Bauplätzen in Estenfeld zu decken.

## **2.3. Verweis auf den Bebauungsplan „Triebweg III“**

Außer den nachfolgend aufgeführten Änderungen wird weiterhin auf die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan „Triebweg III“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 05.02.2014 verwiesen.

# **3. Änderungen**

## **3.1. Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Vollgeschosse mit II/III bleibt erhalten. Lediglich die Einschränkung für Flachdachhäuser und Pultdachhäuser wird auch auf II/III angehoben.

## **3.2. Wandhöhen / Firsthöhen**

Die Festsetzungen der Wandhöhen werden geändert. Die maximale Firsthöhe mit 11,00 m bleibt jedoch gleich.

## **3.3. EGFH**

In der Festlegung der EGFH wird ein Flachdachhaus mit einem Vollgeschoss bergseitig und drei Vollgeschossen talseitig ergänzt.



### 3.4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten

Garagen und Carports werden nun auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Festsetzungen für den Stauraum vor öffentlichen Verkehrsflächen bleiben erhalten.

### 3.5. Sonstiges

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wurde von den Mainfrankennetzen der Standort der Trafostation verlegt. Diese befindet sich nun zwischen den beiden Parkplätzen der Erschließungsstraßen B und E.

## 4. Begründung zu den planerischen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung der textlichen Festsetzungen basieren auf den textlichen Festsetzungen und deren Begründung aus dem Bebauungsplan mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan „Triebweg III“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 05.02.2013, der weiterhin Gültigkeit hat.

Die Änderungen der Festsetzungen sowie die geänderten bzw. ergänzten Begründungen für die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan sind nachfolgend folgendermaßen gekennzeichnet:

Streichungen: **rot durchgestrichen**

Ergänzungen: **grün**

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

### A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO.*

*Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO unter 1. und 2. genannten Nutzungen können ausnahmsweise zulässig sein. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO unter 3., 4. und 5. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.*

*Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird, je nach Grundstücksgröße, auf 2 ( $\leq 600 \text{ m}^2$ ) bzw. auf 3 ( $> 600 \text{ m}^2$ ) festgesetzt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Werte.*

Begründung:

Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, da die Bebauung ausschließlich dem Wohnen dienen soll. Aus diesem Grund werden nur die unter § 4 Abs. 3 BauNVO unter 1. und 2. Genannten Nutzungen (z. B. (1) für Ferienwohnungen oder (2) für Versicherungsmakler, Immo-



bilienmakler, etc.) ausnahmsweise zugelassen. Um eine zu hohe Anzahl von Wohnungen zu vermeiden, wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

Für Grundstücke  $\leq 600 \text{ m}^2$  (GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2) werden 2 Wohneinheiten festgesetzt.  
Für Grundstücke  $> 600 \text{ m}^2$  (GRZ = 0,3 und GFZ = 0,9) werden 3 Wohneinheiten festgesetzt.

## A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird nach §§ 16 – 21a BauNVO das Höchstmaß der baulichen Nutzung durch folgende Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen festgesetzt:

Grundstücke  $\leq 600 \text{ m}^2$ : GRZ = 0,4; GFZ = 1,2

Grundstücke  $> 600 \text{ m}^2$ : GRZ = 0,3; GFZ = 0,9

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung in Estenfeld. Die Abstufung von GRZ = 0,40 und GFZ = 1,20 bei den kleineren Grundstücken (bis einschließlich  $600 \text{ m}^2$ ) und GRZ = 0,30 und GFZ = 0,90 bei den größeren Grundstücken (größer  $600 \text{ m}^2$ ) im nördlichen Randbereich dient der Auflockerung der Bebauung in Richtung des Ortsrandes. Weiterhin wird an den nördlichen Grundstücken die GRZ auf 0,30 herabgesetzt, da diese Grundstücke eine größere Fläche haben.

Grundstücke  $\leq 600 \text{ m}^2$ : GRZ = 0,4; GFZ = 1,2

Grundstücke  $> 600 \text{ m}^2$ : GRZ = 0,3; GFZ = 0,9

Die Festsetzung der GFZ mit dem dreifachen der GRZ erfolgt aufgrund der Möglichkeit, 3 Vollgeschosse errichten zu können, führt aber nicht zu einer Überschreitung der Obergrenze der GFZ von 1,2 für ein WA nach § 17 BauNVO.

## A.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 4 BauNVO)

~~Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.~~

~~Es wird II/III festgesetzt. Dies bedeutet bergseitig 1-geschossig, talseitig 2-geschossig und als mögliches drittes Vollgeschoss das Dachgeschoss.~~

~~Für Häuser mit einfachem Pultdach und für Häuser mit Flachdach wird I/II festgesetzt. Dies bedeutet bergseitig 1-geschossig, talseitig 2-geschossig.~~

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Es wird II/III festgesetzt. Dies bedeutet bergseitig 1-geschossig, talseitig 2-geschossig und als mögliches drittes Vollgeschoss das Dachgeschoss (siehe Prinzipskizzen Wandhöhen).

Dies gilt ebenso für Häuser mit Flachdach und für Häuser mit einfachem Pultdach.



Begründung:

~~Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf II/III wurde gewählt, um die Hanglage ausnutzen zu können. Hier besteht talseits (südlich) die Möglichkeit, das Untergeschoß sichtbar auszubilden und die Hauptwohnung hangseits (nördlich) dem Gelände anzupassen.~~

~~Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt, um höhenmäßig eine nahezu einheitliche Bebauung zu erreichen und die Fassadenansicht vom Gegenhang mit maximal 2 Geschossen + Dachgeschoss so zu gestalten, dass keine unverhältnismäßig hohe Fassade zu sehen ist.~~

~~Die Einschränkung für Häuser mit Pultdach bzw. Flachdach auf 2 Vollgeschosse dient der Reduzierung der talseitigen Ansichtsfläche. Hier soll ausgeschlossen werden, dass sich die Ansichtsfläche über 3 Vollgeschosse erstreckt und so zu einer zu wuchtigen Ansicht führt.~~

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf II/III wurde gewählt, um die Hanglage ausnutzen zu können. Hier besteht talseits (südlich) die Möglichkeit, das Untergeschoß sichtbar auszubilden und die Hauptwohnung hangseits (nördlich) dem Gelände anzupassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt, um höhenmäßig eine nahezu einheitliche Bebauung zu erreichen und die Fassadenansicht vom Gegenhang mit maximal 2 Geschossen + Dachgeschoss so zu gestalten, dass keine unverhältnismäßig hohe Fassade zu sehen ist.

#### A.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 1 + 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- o* offene Bauweise
- E* nur Einzelhäuser zulässig
- ED* Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Begründung:

Festgesetzt ist die offene Bauweise um sicherzustellen, dass keine großen Gebäudekomplexe entstehen. Das Baugebiet soll weitestgehend durch Einfamilienhäuser bebaut werden und sich somit dem Charakter der umliegenden Wohnbebauung anpassen. Es soll vermieden werden, dass durch Baukomplexe mit zahlreichen Mietwohnungen in diesem Bereich der Charakter einer aufgelockerten durchgrünten Wohnbebauung **verloren** wird.

#### A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächen nach § 6 Bay-BO. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen festgesetzt.





**Begründung:**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass die Grundstückseigentümer die Lage der Gebäude möglichst frei wählen können.

Die Baugrenzen zur südlichen Grundstücksgrenze sollen im Bereich der Grundstücke 6 - 14 einen ausreichenden Abstand der Gebäude zur südlichen Grundstücksgrenze und somit zum bestehenden Weg entlang des Höllberggrabens gewährleisten und dadurch eine Einkesselung des Erholungsbereiches entlang des Höllberggrabens vermeiden.

Im Bereich der Grundstücke 28 – 38 soll durch die Festsetzung der Baugrenze ein zu nahes Heranrücken der Gebäude an die Erschließungsstraße (**Straße A**) vermieden werden.

Der Abstand der Gebäude zur Straße wird aus dem angrenzenden Baugebiet Triebweg II aufgenommen.

Für die Grundstücke 39 – 48 soll die Baugrenze die Einhaltung eines Mindestabstandes zu den bestehenden Gehölzstrukturen gewährleisten. Die Fortführung der Baugrenze für die Grundstücke 49 – 51 dient der Angleichung an die Baugrenze der Grundstücke 39 – 48 und soll gleichzeitig der Einhaltung eines Mindestabstandes zum neuen Grünzug dienen.

Für die Grundstücke 54 – 64 dient die Baugrenze der Abrückung der Gebäude von der Erschließungsstraße (**Straße C**).

Die Baugrenze zur östlichen Grundstücksgrenze bei den Grundstücken 14 und 18 dient der Einhaltung eines Mindestabstandes zu den bestehenden Gehölzstrukturen.

#### **A.6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

*Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bereich von Einzelhausbebauung frei wählbar. Im Bereich von Doppelhausbebauung wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die im Plan dargestellte Hauptfirstrichtung zwingend festgelegt. Nebenfirste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig.*

**Begründung:**

Auf eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen soll weitestgehend verzichtet werden, um den Bauherren möglichst viel Freiraum in der Planung ihrer Häuser zu gewähren.

Lediglich für Doppelhäuser wird die Firstrichtung entsprechend der dargestellten Planzeichen vorgegeben, um bei diesen Gebäudekomplexen ein einheitliches und auf die Erschließungsstraßen ausgerichtetes Bild zu erhalten.



## A.7. Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

*Die Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:*

*Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH = Rohfußboden) darf um unterschiedliche Maße vom Bezugspunkt variieren. Im Einzelnen gelten die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Werte.*

*Der Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) ist das Straßenniveau der an das Grundstück angrenzenden Straße in Grundstücksmitte.*

*Für die Grundstücke, die an zwei Straßen angrenzen wird folgendes festgesetzt:*

*Für die Grundstücke 19 und 20, ~~21~~ gilt die **Straße A** als Bezugsstraße für die EGFH.*

*Für die Grundstücke 15, 16, 17, ~~und~~ 18 und 21 gilt die **Straße B** als Bezugsstraße für die EGFH.*

*Das Erdgeschoss wird bei einer Erschließung des Grundstücks talseits als das unterste Stockwerk festgesetzt. Entfällt das unterste Geschoss, so wird für die Festsetzung des Erdgeschosses ein fiktives unterstes Geschoss angenommen.*

*Bei einer Erschließung des Grundstückes bergseits wird das Erdgeschoss als dasjenige festgesetzt, das sich auf Höhe der Erschließungsstraße unter dem Dachgeschoss und über dem untersten Geschoss befindet (siehe Prinzipskizzen EGFH).*

*Bei Flachdachhäusern und Pultdachhäusern, die bergseits 1 Geschoß und talseits 3 Geschosse haben, wird die EGFH bei einer Erschließung bergseits im oberen Geschoß festgesetzt, bei einer Erschließung talseits im unteren Geschoß (siehe Prinzipskizzen EGFH).*

*Die maximale Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 4 BayBO wird für Grundstücke mit sichtbarem Untergeschoss (II/III Vollgeschosse) folgendermaßen festgesetzt (siehe Prinzipskizzen Wandhöhe):  
Bei einer Erschließung talseits mit 8,00 m für die talseitige Wand, gemessen zwischen EGFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.*

*Bei einer Erschließung bergseits mit 5,00 m für die bergseitige Wand, gemessen zwischen EGFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.*

*Die Firsthöhe wird auf maximal 11,0 m, bezogen auf EGFH im untersten Geschoß bzw. maximal 8,0 m, bezogen auf EGFH im mittleren Geschoß, festgesetzt.*



*Beim Bau eines Pultdachhauses gelten folgende maximale Wand- bzw. Firsthöhen:*

*First talseits:*

*Max. Wandhöhe bergseits: ~~4,00 m~~ 5,00 m; max. Firsthöhe talseits: ~~8,00 m~~ 9,00 m*

*First bergseits:*

*Max. Wandhöhe talseits: ~~7,00 m~~ 8,00 m; max. Firsthöhe bergseits: ~~5,00 m~~ 6,00 m*

*Beim Bau eines Flachdachhauses gelten folgende maximale Wand- bzw. Firsthöhen:*

*Max. Wandhöhe bergseits: ~~4,00 m~~ 6,00 m; max. Wandhöhe talseits: ~~7,00 m~~ 9,00 m*

*Beim Bau eines Flachdachhauses mit bergseits 1 Geschoß und talseits 3 Geschossen gelten folgende maximale Wand- bzw. Firsthöhen:*

*Max. Wandhöhe bergseits: 3,00 m; max. Wandhöhe talseits: 9,00 m*

**Begründung:**

Die Höhenlage der Gebäude ist so festgesetzt, dass die Hanglage des Baugebietes ausgenutzt wird, aber die am gegenüberliegenden Hang (Triebweg I bzw. Lebersberg) angrenzende bestehende Wohnbebauung nicht durch zu hohe Häuser beeinträchtigt wird.

Die in einigen Bereichen bestehende Möglichkeit, die Häuser ca. 2,00 m über Straßenniveau einzustellen, dient dazu, den Höhenunterschied zwischen dem obersten Geschoss und dem bestehenden Gelände bergseits (an der nördlichen Grundstücksgrenze) nicht zu groß werden zu lassen.

Die Einschränkung der Firsthöhe dient der Reduzierung der Gesamthöhe der Gebäude. Zu große bzw. zu hohe Baukörper sollen vermieden werden, um eine Verschattung der Nachbargebäude zu verhindern.

#### **A.8. Nebenanlagen (§ 14 Bau NVO)**

*Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Baugrundstück ist ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (Abstellräume) zulässig, wenn es eine Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreitet. Anlagen für Nutztierhaltung sind nicht zulässig.*

**Begründung:**

Die Beschränkung der Nebenanlagen dient der Vermeidung einer zu hohen Versiegelung der Grundstücke. Gerade auf den kleineren Grundstücken soll durch diese Festsetzung eine ausreichende innere Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Das Verbot von Anlagen für Nutztierhaltung ist erforderlich, da solche Anlagen in Allgemeinen Wohngebieten zumeist als störend empfunden werden.



## A.9. Flächen für Garagen, Carports und Stellflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO)

### A.9.1 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, wie Stellplätze

Die öffentlichen Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu befestigen.

### A.9.2 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten

Je Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen. **Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.** Zwischen Garagen / Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 3,0 m Länge vorhanden sein. Sind Garagen bzw. Carports mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt, kann der Vorplatz (Stauraum) als Stellplatz angerechnet werden, wenn dieser derselben Wohneinheit zugeordnet ist, wie die Garage bzw. der Stellplatz, vor der bzw. vor dem er liegt.

~~Auf den Grundstücken, auf denen die Baugrenze mehr als 3,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist, dürfen Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenze, jedoch mit einem Mindestanstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze, errichtet werden.~~

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Porenpflaster) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu versickern.

Begründung:

Die Festsetzung von mindestens zwei Stellplätzen je Wohnung ist getroffen worden, um die notwendigen Parkräume auf den privaten Flächen bereitzustellen und so den Parkverkehr auf den öffentlichen Flächen zu reduzieren.

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen für die Stellflächen dient der Verminderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung.

## A.10. Entwässerung des Baugebietes

### A.10.1 Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

### A.10.2 Entwässerung der Kellergeschosse

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse nicht vorhanden, sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen (z. B. Rückstauklappe, Hebeanlage, usw.) vorzusehen.

### A.10.3 Ableitung von Oberflächenwasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) und sonstiges Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften. Das Regenwasser ist als Brauchwasser z. B. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Hierzu wird festgesetzt, auf jedem Grundstück eine Zisterne zu errichten. Das Fassungsvermögen muss je



*100 m<sup>2</sup> überbaute Fläche mindestens 5 m<sup>3</sup> betragen. Weiterhin muss die Zisterne über ein zusätzliches Rückhaltevolumen verfügen.*

*Der Überlauf der Zisterne darf an das Regenwassersystem angeschlossen werden.*

#### *A.10.4 Drainagewasser*

*Drainagewasser ist, wie das Oberflächenwasser, auf dem Grundstück zu bewirtschaften oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.*

#### **Begründung:**

Das Trennsystem wurde festgesetzt, um bei einer eventuell möglichen Umgestaltung des Kanalisationssystems in Estenfeld weitere Kosten zu vermeiden und bereits im Trennsystem zu entwässern.

Aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb vorhandener Bebauung und der Hanglage kann anfallendes Oberflächenwasser nicht direkt dem Vorfluter zugeführt werden, sondern muss gedrosselt in diesen eingeleitet werden. Um eine Überlastung des Systems zu verhindern und die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu reduzieren, soll das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser durch Zisternen entsprechend bewirtschaftet werden. Die an den Regenwasserkanal angeschlossenen Notüberläufe sollen ein Aufstauen des Wassers auf den Grundstücken verhindern.

Um eine Überlastung des vorhandenen Vorfluters zu vermeiden, wird das anfallende Regenwasser gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Die Berechnung der zulässigen Einleitmenge erfolgt in enger Abstimmung mit den Behörden im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

### **A.11. Freihaltezonen**

*Die im Geltungsbereich eingezeichneten Freihaltezonen im Bereich der Wendeanlagen sind von festen Einbauten freizuhalten.*

#### **Begründung:**

Die Freihaltezonen sind für die Fahrzeugüberhänge der wendenden Fahrzeuge erforderlich und dienen der besseren Ausnutzung der Wendeanlagen und somit der Vereinfachung und Beschleunigung des Wendevorganges (vgl. „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 2006“, Punkt 6.1.2.2 Wendeanlagen).



## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB**

### **B.1. Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün (§ 9 (1) Nrn. 15, 20 u. 25 BauGB)**

*Die öffentlichen Grünflächen dienen zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, zur Erhaltung vorhandener Gehölzbiotope, zur inneren Durchgrünung des Baugebiets und zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsräume. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Grünflächen werden mit einer standortgerechten Gras- und Krautmischung angesät und extensiv durch Mahd gepflegt, soweit nichts anderes festgesetzt ist. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:*

#### Zentrale hangparallele Grünachse mit Heckenbiotop

*Die auf einer Böschung stockende, hangparallel von Osten nach Westen verlaufende Hecke wird einschließlich der Saumbereiche im Norden und Süden dauerhaft erhalten und nach Bedarf durch Rückschnitt gepflegt. Die Heckensäume werden durch mindestens einmal jährliche Herbstmahd offen und zugänglich gehalten. Die Grünachse wird nach Osten als 5 m breiter wegbegleitender Grünstreifen verlängert, der am Ostrand des Geltungsbereiches nach Norden abknickt und sich bis zur nördlich angrenzenden Feldflur fortsetzt. Der Grünstreifen soll halboffen durch Pflanzung von einzelnen weitabständigen Walnuss-Hochstämmen, dazwischen durch Pflanzung einzelner heimischer Gehölze (Heister und Sträucher gemäß Artenliste Nr. 1 und 2) gestaltet werden.*

#### Begründung:

Durch die Erhaltung der etwa auf halber Hanghöhe auf einem Ranken stockenden Schlehenhecke mit eingestreuten Obst- und Laubbäumen wird die vorgesehene Bebauung untergliedert und durchgrünt, die vorgegebene Landschaftsstruktur wird dabei beachtet. Das Baugebiet erhält hierdurch eine besondere Prägung, die es von anderen, von jeglichem Bewuchs befreiten Baugebieten unterscheidet. Die zentrale Grünachse begleitet die nach Westen, zum Estenfelder Altort mit Schulen und Einkaufsmöglichkeiten ausgerichtete Fußwegeverbindung und wertet diese in ihrer Bedeutung auf. Im Osten wird die für die Feierabenderholung bedeutsame Anbindung an die landwirtschaftlich genutzte Hochfläche hergestellt. Durch die Erhaltung des Heckenbiotops mit Funktion als Lebensraum für z.B. heckenbrütende Vogelarten können die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild deutlich reduziert werden. Durch die geplante Bepflanzung und halboffene Gestaltung des Grünstreifens im östlichen Abschnitt soll die Attraktivität der Wegeverbindung gesteigert und das Lebensraumpotential für die hier vorkommende Zauneidechse gesteigert werden.

#### Grünfläche um den Streuobstbestand am Oberhang im Nordwesten

*Der vorhandene Streuobstbestand wird außerhalb des zur Anlage einer Stichstraße benötigten Baufeldes dauerhaft erhalten und durch regelmäßigen Kronenschnitt gepflegt, abgängige Bäume werden nachgepflanzt. Das in der Unternutzung vorhandene Grünland wird als extensive Wiese entwickelt und durch zwei- bis dreimal jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr gepflegt.*

#### Begründung:

Durch die weitgehende Erhaltung des vorhandenen Streuobstbiotops wird die vorgesehene Bebauung untergliedert und durchgrünt. Die Lebensraumfunktion des Bestandes für z.B. höhlen-



brütende Vogelarten und Insekten bleibt durch die Maßnahmen gewahrt, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden begrenzt. Zudem wird über diese Grünfläche eine ausreichende Durchgängigkeit des Wohngebietes für wildlebende Tierarten der nördlich angrenzenden Flurlagen gesichert und eine Isolierung des südlich angrenzenden Heckenbiotops vermieden.

#### Randeingrünung im Südosten mit Heckenbiotop

*Die vorhandene Zwetschgenhecke wird außerhalb des zur Anlage einer Erschließungsstraße benötigten Baufeldes dauerhaft erhalten.*

#### Begründung:

Durch die Festsetzung bleibt das Heckenbiotop als raumbildende Grünstruktur zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Baugebiet „Triebweg II - Ostring“ und der neu geplanten Wohnbebauung erhalten. Die Lebensraumfunktion des Bestandes für z.B. heckenbrütende Vogelarten bleibt gewahrt, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden begrenzt. Zudem stellt diese Grünfläche ein weiteres lineares Element zur Gewährleistung einer ausreichenden inneren Vernetzung und Durchgängigkeit des Wohngebietes für wildlebende Tierarten dar.

#### Grünflächen um die öffentlichen Stellplatzbereiche

*Die öffentlichen Grünflächen um die geplanten Stellplatzbereiche werden durch Pflanzung von heimischen Laubbaum-Hochstämmen und mindestens zweireihigen Strauchhecken gemäß Artenliste Nr. 1 und 2 gestaltet. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Zwischenflächen werden mit einer standortgerechten Gras- und Krautmischung angesät und extensiv durch Mahd gepflegt.*

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der gestalterischen Einbindung der öffentlichen Stellplatzflächen in das umgebende Wohngebiet. Durch die Pflanzbindungen kann ein Teil der Stellplätze mit Laubbäumen überstellt und somit zeitweise beschattet werden. Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird verbessert.

#### Straßenbaumpflanzungen

*Entlang der beiden Haupterschließungsstraßen wird abschnittsweise einseitig eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen gemäß Artenliste Nr. 3 gepflanzt. Die Pflanzstandorte zwischen den gemeinschaftlich genutzten Stellplatzstreifen können unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten verschoben werden. Je Laubbaum ist eine Pflanzfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> vorzusehen.*

#### Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Gestaltung und Untergliederung des öffentlichen Straßenraumes. Auch die Attraktivität der straßenbegleitenden Fußwege wird erhöht. Durch die Pflanzbindungen kann ein Teil der Stellplätze mit Laubbäumen überstellt und somit zeitweise beschattet werden.



## **B.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### Artenschutzmaßnahmen Zauneidechse

*Am östlichen Rand des zentral verlaufenden Heckenzuges wird auf dem wegbegleitenden Grünstreifen ein Lesesteinhaufen aus ortstypischem Material (Kalkbänke des Unteren Keupers) angelegt. Ein weiterer derartiger Lesesteinhaufen wird auf der Grünfläche nordwestlich des geplanten Wendepplatzes angelegt. Randlich der Lesesteinhaufen wird jeweils ein ca. 5 m<sup>2</sup> großer Rohbodenstandort angelegt. Hierzu wird nach Abtrag des humosen Oberbodens eine mindestens 20 cm dicke Sand- oder Sand-Feinschotter-Abdeckung aufgebracht.*

#### Begründung:

Die Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß der vorgelegten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro ÖFA, September 2012, s. Anhang 2 zum Umweltbericht). Durch die Anlage von Lesesteinhaufen und kleinflächigen Rohbodenstandorten als Sonn- und Eiablageplätze wird das Lebensraumpotential für die auf den besonnten Böschungen im Umfeld der Hecke nachgewiesene Zauneidechse optimiert.

### Artenschutzmaßnahmen Vogelwelt

*Unvermeidbare Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März – 30. September) durchzuführen.*

#### Begründung:

Die Vorgabe dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für gehölbewohnende Vogelarten gemäß der vorgelegten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro ÖFA, September 2012, s. Anhang 2 zum Umweltbericht).

## **B.3. Private Grünflächen mit Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)**

*Die privaten, 5 m breiten Grünflächenstreifen am Nordrand des Geltungsbereiches sind, bis auf die zur Wegerschließung benötigten Flächenbefestigungen, vollständig gärtnerisch zu gestalten. Sie sind im Süden auf einer Breite von 3 m zu mindestens 50% mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste Nr. 1 und 2 zu bepflanzen, eine Bepflanzung mit Bäumen ist hier unzulässig. Zulässig sind frei wachsende Hecken, aufgelockerte Gebüsche oder Schnitthecken. Im Norden ist ein 2 m breiter Grünflächenstreifen gehölzfrei zu halten. Der Bau von Stützmauern im Bereich der privaten Grünflächen ist unzulässig.*

#### Begründung:

Der private Grünstreifen am Nordrand des Geltungsbereiches soll von jeglicher Bebauung frei gehalten und zur Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Durch die Festsetzungen werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild reduziert. Eine Bepflanzung mit Bäumen wurde ausgeschlossen, um eine zu starke Beschattung der nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu vermeiden. Der nach außen anschließende 2 m breite Grünstreifen ohne Gehölzbepflanzung entspricht dem gesetzlichen Grenzabstand von Strauchpflanzungen mit einer Höhe über 2 m.





Stützmauern im Bereich der geplanten Einschnittsböschung wurden ausgeschlossen, um eine gefahrlose Bewirtschaftung der an die privaten Grundstücksflächen angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu gewährleisten.

#### **B.4. Sonstige Maßnahmen und Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

*Alle unbebauten und unbefestigten Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.*

*In Baufeldern mit festgesetzter GRZ 0,4 ist je Baugrundstück mindestens ein Hochstamm, in Baufeldern mit festgesetzter GRZ 0,3 sind je Baugrundstück mindestens 2 Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Mindestbepflanzung sind ausschließlich heimische groß- oder mittelkronige Laubbaum-Hochstämme oder hochstämmige Obstbäume gemäß Artenliste Nr. 1 und 2 zu verwenden. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erhaltende Bäume sind auf die Mindestbepflanzung anrechenbar.*

Begründung:

Die Festsetzungen dienen zur Sicherung einer angemessenen inneren Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen und zur Aufwertung des ökologischen Potentials der Hausgärten als Lebensraum wildlebender siedlungstypischer Tierarten. Durch die Abstufung nach der festgesetzten Grundflächenzahl besteht für die kleineren Baugrundstücke die Verpflichtung zur Pflanzung von einem, für größere Grundstücke die Verpflichtung zur Pflanzung von zwei Laubbaum-Hochstämmen.

#### **B.5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

*Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten. Die genannten Vegetationsstrukturen werden durch feste Schutzzäune über den gesamten Bauzeitraum vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt, soweit sie randlich des benötigten Baufeldes liegen. Gegebenenfalls sind bei der Bauausführung weitere Schutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ festzulegen.*



**Begründung:**

Durch die Festsetzungen können die vorhandenen, als Biotop amtlich erfassten Hecken- und Streuobstbiotope weitgehend erhalten werden. Die baubedingten Eingriffe bleiben auf das unumgängliche Maß begrenzt. Randlich von Straßendurchstichen wurde jeweils ein etwa 2 x 5 m breiter Baustreifen als Eingriffsfläche berücksichtigt.

**B.6. Zuordnung von Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 1 a (3) i.V.m. § 9 (1a) BauGB)**

*Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Eingriffsvermeidung und –minderung bei, eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes jedoch nicht möglich. Es werden daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auf Flächen im Eigentum der Gemeinde Estenfeld durchgeführt, die sich im Bereich der teilweise bereits rekultivierten Erdaushubdeponie der Gemeinde befinden. Diese werden den Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf den privaten Baugrundstücken und den öffentlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Triebweg III“ zugeordnet.*

*Die Maßnahmen umfassen die Entwicklung eines strukturreichen Gehölz- und Grünland-Komplexes auf vorhandenen Ackerflächen durch Neupflanzung von gestuften Baum-Strauch-Hecken, Laubbaum-Gruppen und Laubbaumsolitärs, die Entwicklung von Heckensäumen und Gehölzsukzession sowie die Entwicklung von Extensivgrünland durch Ansaat einer standortgerechten, gebietseigenen Gras-Kraut-Mischung (z.B. Ökotypensaatgut, Heublumensaat). Die Ansaatflächen sind zunächst bedarfsweise durch mehrmals jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr auszuhagern. Anschließend werden die Wiesenbereiche extensiv durch Mahd gepflegt und offen gehalten. Für die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Sträucher, Heister und Hochstämme mit gebietseigener Herkunft gemäß Artenliste Nr. 1 zu verwenden.*

*Insgesamt werden Maßnahmen in einem Umfang von 1,436 ha auf Teilflächen der Fl.Nrn. 5302, 5304, 5309, 5310, 5311 sowie auf den Gesamtflächen der Fl.Nrn. 5308 und 5307 gemäß Anhang Nr. 3 zum Umweltbericht durchgeführt.*

**Begründung:**

Durch die geplanten Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Baugebiet ausgeglichen werden. In Angrenzung an den als Biotop kartierten Eichen-Hainbuchenwald im Osten und dem Komplex aus naturnahen Baum-Strauch-Hecken, Gehölzsukzession, ruderalen Gras- / Staudenfluren und Landreitgrasfluren im Norden der ehemaligen Deponiefläche wird ein strukturreicher Gehölz- und Grünland-Komplex mit vielfältigen Lebensraumfunktionen neu geschaffen. Das Maßnahmenkonzept auf den westlich angrenzenden Ausgleichsflächen wird aufgenommen und fortgesetzt. Der Flächenzuschnitt wurde so gewählt, dass die bereits vorhandenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen arrondiert werden und im Süden der Fl.Nrn. 5309 und 5310 eine zusammenhängende, gut zu bewirtschaftende Ackerlage erhalten bleibt. Die nicht im Eigentum der Gemeinde befindliche Fl.Nr. 5306 bleibt über den am Waldrand verlaufenden Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 5305) erreichbar.



## B.7. Gehölzartenlisten für Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

### Nr. 1: Gehölzpflanzungen auf planexternen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (gestufte Baum-Strauch-Hecken, Laubbaumgruppen)

<b>Großkronige Bäume:</b>	
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<b>Klein- bis mittelkronige Bäume:</b>	
<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>
<b>Sträucher:</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriffliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus carthatica</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<b>Wildobst in Hecken:</b>	
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Holz-Apfel</i>
<i>Pyrus pyraster</i>	<i>Wild-Birne</i>
<i>Prunus domestica</i>	<i>Zwetschge</i>



## Nr. 2: Gehölzpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen

<b>Großkronige Bäume, zusätzlich zu Artenliste Nr. 1:</b>	
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<b>Klein- bis mittelkronige Bäume, zusätzlich zu Artenliste Nr. 1:</b>	
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<b>Hochstämmige Obstbäume in regional typischen Sorten:</b>	
Apfel, Birne, Süßkirsche, Walnuss, Zwetschge	
<b>Sträucher, zusätzlich zu Artenliste Nr. 1:</b>	
<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<b>Gehölze für Formschnitthecken als Grundstückseinfriedung:</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

## Nr. 3: Straßenbäume

<b>Mittel- bis großkronige Straßenbäume:</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i> in Sorten	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i> in Sorten	Stiel-Eiche
<i>Robinia pseudaccacia</i> in Sorten	Robinie
<i>Sorbus aria</i> in Sorten	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> in Sorten	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> in Sorten	Winter-Linde
<i>Ulmus-Hybriden</i> in Sorten	Ulme



**Begründung:**

Durch die Artenliste Nr. 1 wird die Verwendung heimischer und standortgemäßer Gehölzarten auf den geplanten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet. Im Siedlungsbereich wurde das Spektrum bei der Artenliste Nr. 2 um weitere Gehölzarten des Naturraumes mit größerer standörtlicher Bandbreite sowie um regionstypische Obstbäume erweitert.

Die vorgeschlagenen Straßenbäume (Artenliste Nr. 3) stellen einen Auszug aus der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK, Stand: 18.09.2012) dar. Der Schwerpunkt liegt wiederum auf heimischen bzw. für das Straßenbild der Region typischen Arten. Die Auswahl umfasst ausschließlich Laubbäume, die für die speziellen Anforderungen an Straßenbäume mindestens mit „geeignet mit Einschränkungen“ bewertet wurden. Als Grundsatz gilt dabei: Je anspruchsloser die Baumarten vor allem in Bezug auf Boden, Nährstoffe und Klima sind, desto besser sind sie in der Regel für die Verwendung im Straßenraum geeignet.

## **C. Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

### **C.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

#### *C.1.1 Dachneigung:*

*Die Dachneigung darf maximal 45° betragen*

#### *C.1.2 Dachdeckung*

*Die Dachdeckung ist in ortsüblichen Farbtönen, in Rot-, Braun-, oder Grautönen, zu gestalten. Sie muss blend- und reflektionsfrei ausgeführt werden. Eine Dachbegrünung ist zulässig und erwünscht. Photovoltaik-Anlagen sind zulässig, jedoch müssen sie blendfrei ausgeführt werden.*

#### *C.1.3. Dächer von Garagen*

*Garagen sind mit geneigtem Dach oder mit Flachdach auszuführen. Eine extensive Dachbegrünung für Garagen ist zulässig und erwünscht.*

#### *C.1.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte*

*Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen.*

- Die Länge der Dachgauben darf max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite betragen (Außenmaß). Die maximale Länge von Einzelgauben wird mit 4,00 m festgesetzt (Außenmaß).*

- von der Giebelwand ist ein Abstand von mind. 0,70 m einzuhalten*

- der First der Giebelgauben oder der oberste Anschluss von SchlepPGAuben an das*

*Hauptdach muss mind. 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.*

*Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von 1,50 m und von der Traufe 0,80 m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.*

#### *C.1.5 Für Dächer von Versorgungseinrichtungen sind Dachneigungen < 32° bzw. Flachdächer zulässig.*



**Begründung:**

Die Festsetzungen für die Dächer der Häuser und Garagen sollen zu einem einheitlichen Bild der Bebauung im Baugebiet führen. Um die Einschränkungen gering zu halten und den Eigentümern ausreichend gestalterische Freiheit zu gewähren, wurde auf eine Festsetzung für die Dachform verzichtet. Lediglich die Farben für die Dächer sollen in ortsüblichen Farbtönen gestaltet werden und in Rot-, Braun- und Grautönen gehalten werden, so dass sich die Dachlandschaft im Baugebiet in den Ortscharakter von Estenfeld einfügt und sich vom gegenüberliegenden Hang nicht einzelne Dächer aufgrund ihrer Farbgebung als zu dominant präsentieren. Auf eine exakte Festsetzung der Farben und Materialien wurde verzichtet, um den Bauherren die größtmögliche Freiheit für die Wahl der Dächer bzw. Gauben zu geben oder bei entsprechender Ausbildung begrünte Dächer auszuführen, die sogar erwünscht sind. Dachbegrünungen sollen gezielt gefördert werden, da sie das Regenwasser zwischenspeichern und so zu einer Entlastung des Wasserhaushaltes beitragen. Eine Kombination mit Photovoltaik-Anlagen ist möglich.

**C.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

*Für die Farbgestaltung sind gedeckte Farbtöne, d. h. keine reinen weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle, fernwirkende Farben sind unzulässig.*

**Begründung:**

Die Fassadengestaltung wird auf gedeckte Farbtöne eingeschränkt, um die Bewohner der am gegenüberliegenden Hang angrenzenden Grundstücke nicht durch eine zu dominante Farbgebung einzelner Fassaden zu beeinträchtigen.

**C.3. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

*Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,3 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind Schnitthecken und frei wachsende Hecken, hier gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen. Am Nordrand des Baugebietes sind im Bereich des privaten Grünflächenstreifens Einfriedungen lediglich als Schnitthecke oder frei wachsende Hecke im Rahmen der Festsetzung B.3 zulässig. Am Südrand des Baugebietes sind ausschließlich für Kleintiere durchlässige Einfriedungen ohne Mauersockel zulässig.*

**Begründung:**

Durch die Festsetzungen wird ein Rahmen vorgegeben, der genügend Raum für individuelle Gestaltungswünsche der Bauherren lässt. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass durch zu hohe Einfriedungen die angrenzenden öffentlichen Grünflächen und Verkehrsräume visuell beeinträchtigt und im Extremfall „kanalartig“ gestaltet werden. Die nördlichen und südlichen Außengrenzen besitzen in dieser Hinsicht eine erhöhte Empfindlichkeit. Durch die Vorgabe durchlässiger Einfriedungen wird der Übergang vom Siedlungsbereich zur angrenzenden offenen Feldflur bzw. zum Grünzug des Höllberggrabens aufgelockert gestaltet und der biologische Austausch zwischen den benachbarten Lebensräumen der Feldflur und des durchgrüneten Wohngebietes.



### **Sonstiges**

*Für die Grundstücke 52 – 59 wird im Bereich der privaten Grünfläche eine Böschung mit einer Regelneigung von 1 : 1,5 festgesetzt.*

#### **Begründung:**

Für die Grundstücke 52 – 59 ergibt sich aufgrund der Hanglage und der entsprechenden Festsetzung der EGFH an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Geländesprung zwischen Höhe neues Gelände (= OK Fußboden OG) und Oberkante Gelände an der Grundstücksgrenze. Dieser Höhenunterschied soll durch die festgesetzte Böschung ausgeglichen werden.



## D. Hinweise

### D.1. Bodenschutz

*Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort wieder eingebaut oder im nahen Umkreis einer sinnvollen Folgenutzung im Landschaftsbau oder in der Landwirtschaft (z.B. Aufwertung degradierter Ackerböden durch Oberbodenauftrag und Nutzungsanpassung) zugeführt werden.*

### D.2. Inhalt der Bauvorlagen

*Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen, in denen die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen oder geplanten Erschließungsanlagen, die Höheneinstellung in Meter über NN sowie die geplanten Geländeänderungen dargestellt werden.  
Die überbauten Grundstücksflächen mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen, die geplante Flächenbefestigung sowie die Einhaltung der Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Einfriedungen und zur Mindestbepflanzung sind prüfbar nachzuweisen.  
Der Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.*

### D.3. Denkmalpflege

*Bei Erdarbeiten können Funde bisher unbekannter Bodendenkmäler auftreten. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

Für die Gemeinde Estenfeld

Entwurfsverfasser

Estenfeld, \_\_\_\_\_

Würzburg, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(1. Bürgermeisterin Schraud)

\_\_\_\_\_  
(Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)