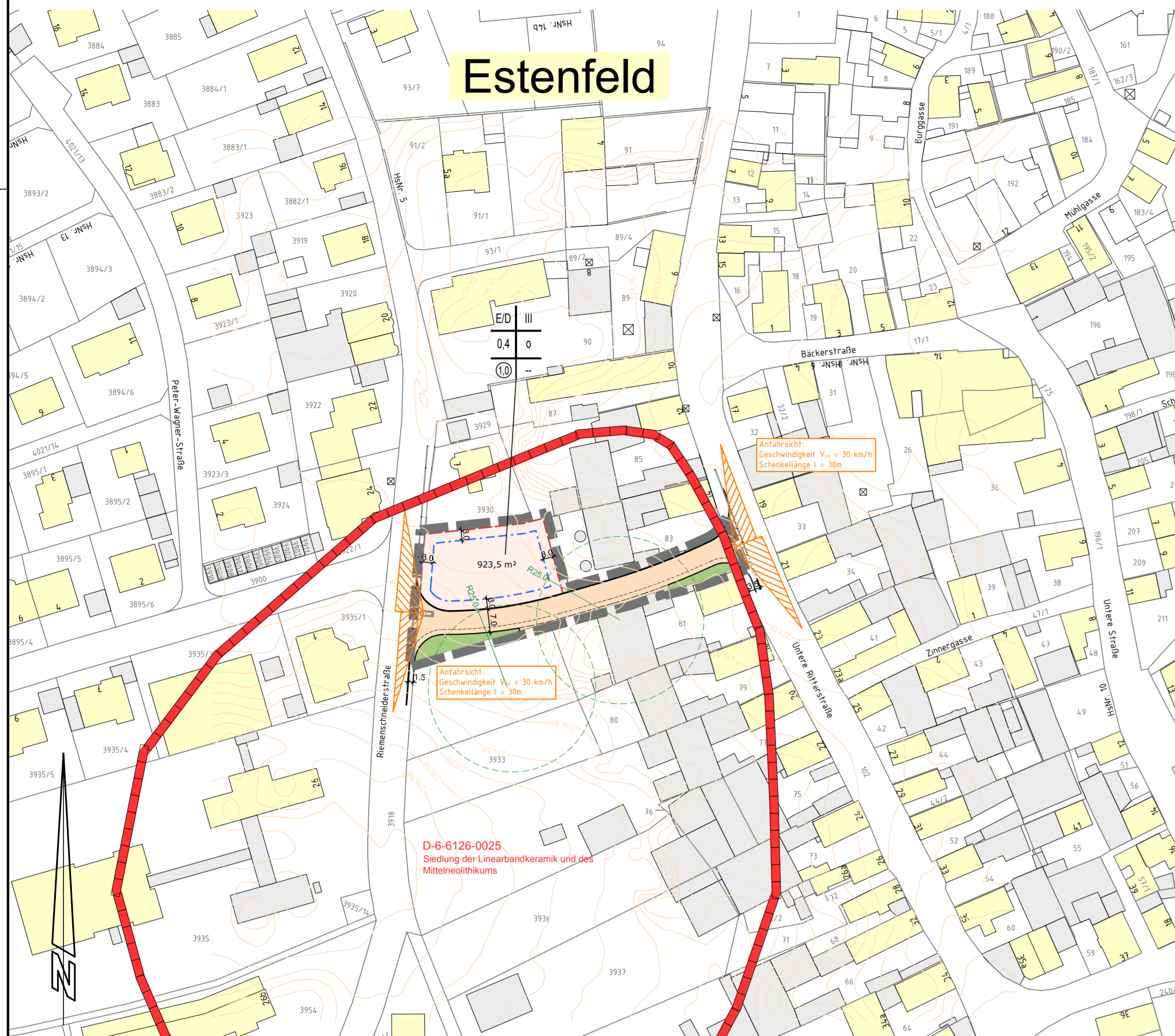


PLANTEIL A

BEBAUUNGSPLAN, Dorfgebiet "Untere Ritterstraße"

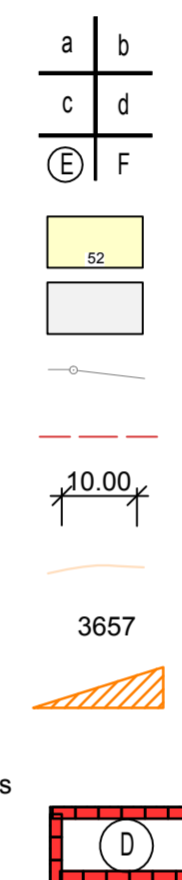


C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Grünordnung
 - 1.1 Gestaltung des Grundstücks (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
 - 1.1.1 Zur Befestigung von Stellplätzen und Wegeflächen wird die Verwendung von wasserdruchtlässigen und offenporigen Belägen (rasen- oder drainverfügt Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen, sog. Ökopflaster o. ä.) empfohlen.
 - 1.1.2 Einfriedungen sind als Zäune aus optisch durchlässigen Zaunelementen mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.
 - 1.1.3 Erforderliche Sichtdreiecke sind von Bepflanzung und Überbauung freizuhalten.
 - 1.2 Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9(1) Nr. 15 und 25a BauGB)
 - 1.2.1 Je 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaumhochstamm zu pflanzen.
 - 1.2.2 Es sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.
 - 1.2.3 Die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung und Bewässerung von Grünanlagen wird empfohlen.
 - 1.2.4 Die Verwendung von Grünflächen als Retentions- und Versickerungsfläche (Mulden, Rigolen) für das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zulässig.
 - 1.3 Artenschutz
 Zur Gewährleistung der Belange des Artenschutzes ist die Vegetationsdecke bis Ende Februar zu beseitigen. Die Baufläche ist bis zum Baubeginn vegetationsfrei zu halten.

Hinweise

1. Füllschema der Nutzungsschablone
 - a) Bebauung
 - b) Zahl der Vollgeschosse
 - c) Grundflächenzahl (GRZ)
 - d) Bauweise
 - e) Geschossflächenzahl (GFZ)
 - f) -----
2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)
3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
4. bestehende Grundstücksgrenze
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. Festsetzungen in Meter
7. Höhenschichtlinie (0,5 m-Raster)
8. Flurstücksnummer
9. Sichtdreiecke
10. Bodendenkmäler
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)



- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
- (4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
- (5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

11. Die Gebäude sind bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
12. Dem Baugesuch ist ein nivellierter Geländeschnitt des vorhandenen und des zukünftigen Geländeverlaufes beizufügen.
13. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
14. Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.
15. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind unzulässig. Bei entsprechenden Grundwasserständen sind geeignete Bauweisen (weiße Wanne) zu wählen.
16. Oberboden/Mutterboden
 Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Erosionsanfälligen Böden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Haufwerke. Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden. Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltenlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
17. Emissionen/Immission
 17.1 Von benachbarten landwirtschaftlichen Anwesen können Lärm, Staub und Geruchsemissionen, sowie Beeinträchtigungen durch Insekten auch in Ausnahmefällen zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (gem. BauNVO § 5).
 17.2 Auf Basis der ermittelten Schallimmissionen sind im Plangebiet keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu stellen. Da während der Nacht jedoch Immissionen über 45 dB(A) zu erwarten sind, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Estenfeld hat in seiner Sitzung vom 11.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Untere Ritterstraße" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.04.2019.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Untere Ritterstraße" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Der Planentwurf vom 04.04.2019 mit Begründung hat vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von dem Bebauungsplan einschl. Beilagen berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2019 am Verfahren beteiligt.

Estenfeld, den (Rosalinde Schraud)
1. Bürgermeisterin

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 10.09.2019 den Bebauungsplan vom 04.04.2019, in der Fassung vom 10.09.2019 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Estenfeld, den (Rosalinde Schraud)
1. Bürgermeisterin

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

Estenfeld, den (Rosalinde Schraud)
1. Bürgermeisterin



Gemeinde Estenfeld
Landkreis Würzburg

"Untere Ritterstraße"

BEBAUUNGSPLAN

der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a
Dorfgebiet (§5 BauNVO 2017)

Maßstab 1 : 1.000

Vorhabenträger: Gemeinde Estenfeld
Untere Ritterstraße 6, 97230 Estenfeld
Telefon: 09305/888-0, Telefax: 09305/888-88
www.estenfeld.net // post@vgem-estenfeld.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

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Tobias Schneider
Tel.: 0931/25048-0
e-Mail: info@ib-arz.de

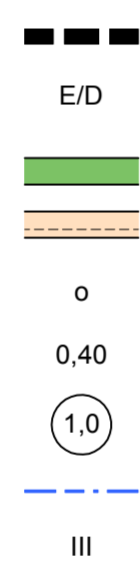
Stand: 04.04.2019
geändert: 11.06.2019
10.09.2019



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

A) durch Planzeichen PlanzV90

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Einzel-/Doppelhausbebauung
3. Öffentliche Grünfläche
4. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
5. offene Bauweise
6. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,4
7. Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 1,0
8. Baugrenzen
9. max. drei Vollgeschöße



B) durch Text

1. Bebauung
 - 1.1 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 2 WE.
2. Höheneinstellung
 - 2.1 Im Bereich des Baugebietes sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
 - 2.2 Nach der privaten Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante (Urgelände) grundsätzlich zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 1,00 m überschreiten. Auffüllungen sind bis zu 1,50 m zulässig.
 - 2.3 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
- Maximal zulässige Firsthöhe 240,00 m ü NN.
3. Abstandsflächen
 Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO
4. Dachgestaltung
 - 4.1 Dachneigung Hauptgebäude E+D 14° - 52°
 - 4.2 Dachform
Zugelassen sind Satteldächer und Walmdächer.
 - 4.3 Dacheindeckung
Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden. Dachbegrünungen bei flach geneigten Dächern sind zulässig.
 - 4.4 Bei Verwendung von Ziegeln/Dachsteinen sind nur die Farben Naturrot, Rotbaun oder Grau zugelassen.

5. Dachgauben, Zwerchgiebel

- 5.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortsgang aus muss der Abstand mindestens 1,00 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 3,00 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.
- 5.2 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus / Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf maximal 1/3 der Fassadenbreite betragen.

6. Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen

- 6.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 4. Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.
- 6.2 Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.
- 6.3 Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

7. Unzulässige Anlagen

- Provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5
8. Photovoltaik / Sonnenkollektoren
 - 8.1 Die Module sind dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen.
 - 8.2 Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten, Mindestabstand 20 cm.
 - 8.3 Es dürfen nur blendarme Module verwendet werden.

9. Stellplätze

- Die gemeindliche Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Gemeinde Estenfeld (Stellplatzsatzung) ist einzuhalten.