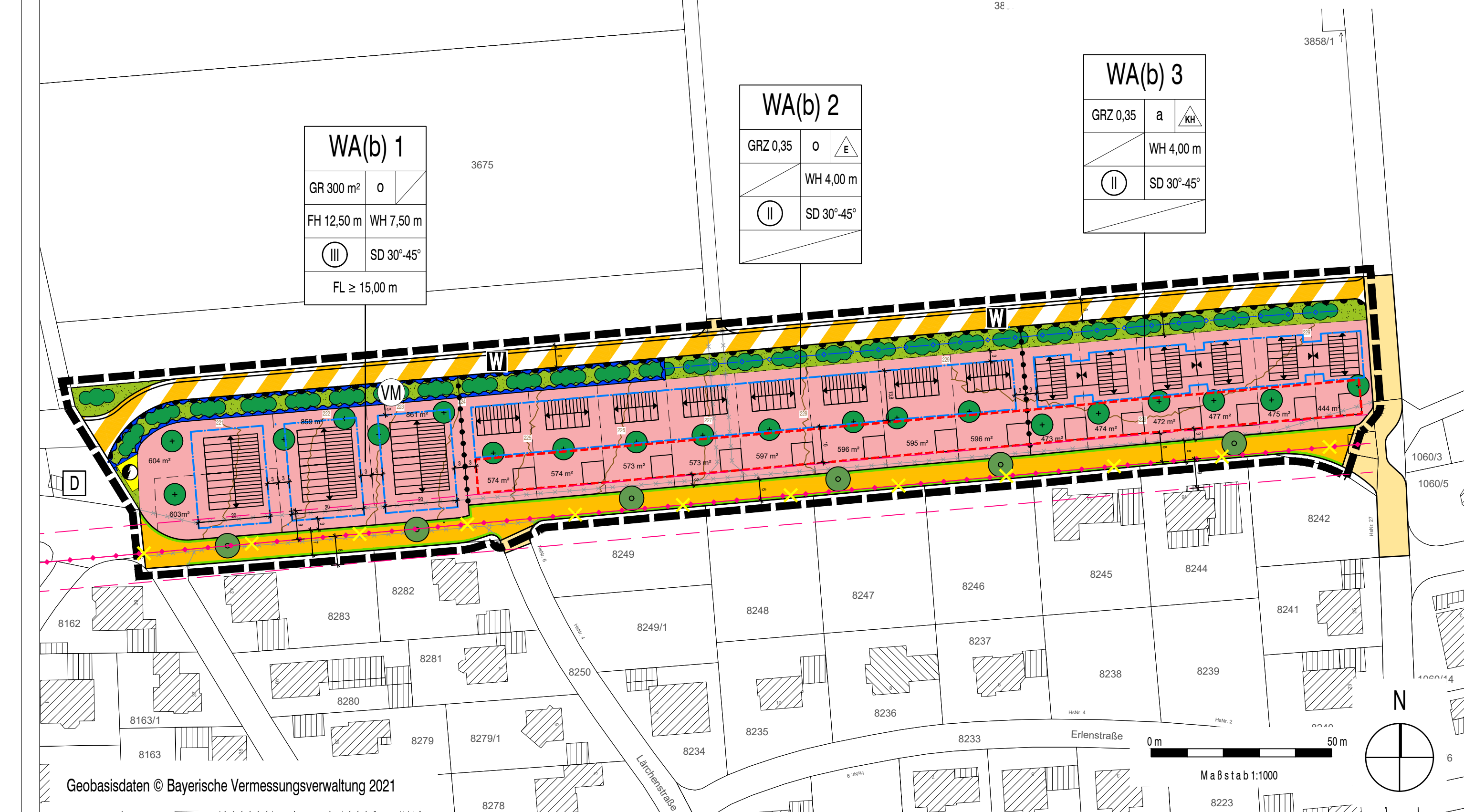


I. PLANZEICHNUNG

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Gründlein II"

1	Ausfluschema Nutzungsschablone:		
2	3	4	
5	6		
7	8		
9			



II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA(b) 1-3 allgemeines Wohngebiet mit Beschränkungen, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. A. 1.)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

GR	max. zulässige Grundfläche
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl
WH	max. zulässige Wandhöhe
FH	max. zulässige Firsthöhe
⊙	Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Hausformen, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

△	nur Einzelhäuser zulässig
△/K	nur Kettenhäuser zulässig, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. A. 3.2)
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. A. 3.1)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

→	Baugrenze
↔	Hauptfahrichtung zwingend
↔	Grenzbebauung zwingend
→	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg mit Entwässerungsgraben
→	Bereich frei von Zugängen und Zufahrten

5. Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

→	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
---	---

6. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

●	Hausbaum (ohne Standortbindung)
---	---------------------------------

7. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

VM	Flächen für die Wasserwirtschaft: Versickerungsmulde
----	--

8. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

⚡	Versorgungsfäche: Transformatorstation
---	--

9. Sonstige Festsetzungen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
⊙	zulässige Dachform und Dachneigung, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. B. 2.1)
—	zulässige Firstlänge, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. B. 2.3)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1608	Flumnummer
---	vorhandene Flurstücksgrenze
---	geplante Flurstücksgrenze
---	entfallende Flurstücksgrenze
587 m²	geplante Flurstückgröße
---	vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)
---	beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)
50	Höhenlinien (Meterlinien)
7.0	Maßstange in m
D	eingetragenes Baudenkmal
---	anglichende Straßenbaummaßnahme
---	vorhandene 20-kV-Freileitung mit Schutzbereich (Rückbau geplant)
---	geplanter Oberflächenwasserkanal (mit Anschluss an die Versickerungsmulde)

III. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1533)
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1820)
Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1820)
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
Bestehender Bebauungsplan (BBP): Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Gründlein II" treten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Westlich des Ursprungs Weges" vom 17.07.1984 sowie seiner bisher erfolgten Änderungen außer Kraft.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit WA bezeichneten Bereiche werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

Die max. zulässige Grundflächenzahl bezieht sich jeweils auf das gesamte Baugrundstück.
Die max. zulässige Grundfläche bezieht sich auf die jeweils einzelnen durch Baugrenzen umrandeten Baufelder. Sollen innerhalb der Baufelder mehrere Grundstücke gebildet werden, darf die Bebauung der einzelnen Grundstücke die festgesetzte Grundfläche auch in Summe nicht überschreiten.

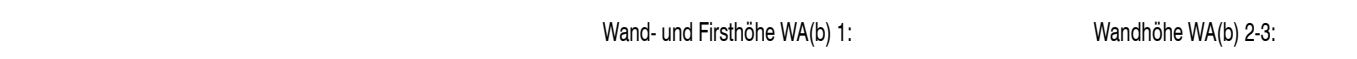
2.1 Bezugspunkt Grundfläche und Grundflächenzahl

Die untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden, fertig ausgebauten Erschließungsstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäuwand.

Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachwand mit der traufseitigen Gebäuwand.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der obere Abschluss der Dachkonstruktion (First).

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen sind entsprechend der Vorgaben des Art. 6 Abs. 4 BayBO senkrecht zur Wand zu ermitteln.

Wand- und Firsthöhe WA(b) 1: ...
Wandhöhe WA(b) 2,3: ...



2.2 Vollgeschossedefinition:

Hinsichtlich der Vollgeschossedefinition wird auf Art. 83 Abs. 6 BayBO (Übergangsvorschriften) verwiesen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen:

Die Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf in den Baugelbteilstellen WA(b) 2,3 innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie in der Baugelbteilstelle WA(b) 1 außerhalb der Baugrenzen max. 3,00 m über der angrenzenden Erschließungsstraße betragen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise:

Die abweichende Bauweise entspricht einer einseitigen Grenzbebauung. Zu den anderen Grundstücksgrenzen sind die regulären Abstandsflächen entsprechend der offenen Bauweise zu berücksichtigen. In der abweichenden Bauweise darf als Hausform nur das Kettenhäuser verwendet werden.

3.2 Hausform Kettenhäuser:

Das Kettenhäuser besteht aus einem Hauptbaukörper und einem eingeschossigen Zwischenbau, der auf der Grundstücksgrenze errichtet wird. Der Zwischenbau ist zwingend entsprechend der Vorgaben der Festsetzung IV. B. 2.9 auszuführen. Im Zwischenbau sind Hauptnutzungen zulässig.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gemäß der Planzeichnung. Innerhalb der Baugelbteilstellen WA(b) 2,3 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

Innerhalb der Baugelbteilstelle WA(b) 1 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,0 m beträgt.

4. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

4.1 Randbegrenzung:

Entlang des Übergangs zur offenen Landschaft sind die Baugrundstücke innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch eine Randbegrenzung aus Hecken, Sträuchern und Heister zu hinterpflanzen. Verwendung von Arten und Pflanzqualitäten nach Tabelle:

Laubbäume

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
AC	2	Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei, 2x; 125 - 150
AP	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	IHe, 100 - 150
CB	2	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei, 2x; 125 - 150
PA	1	Prunus avium	Vogel-Kirsche	IHe, 100 - 150
QR	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	IHe, 100 - 150
SA	2	Salix caprea	Sal-Weide	VSr, 4 Tr, 100 - 150
TP	2	Tilia platyphyllos	Somme-Linde	Hei, 2x; 125 - 150

Sträucher

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Avr	2	Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne	VSr, 5 Tr, 100 - 150
Csa	2	Cornus sanguinea	Roter Hartleigler	VSr, 5 Tr, 100 - 150
Cav	3	Corylus avellana	Haselnuss	VSr, 5 Tr, 100 - 150
Cmo	3	Cornus mass	Kornelkirsche	VSr, 5 Tr, 100 - 150
Cmo	3	Crataegus monogyna	Weißdorn	VSr, 3 Tr, 100 - 150
Eau	3	Euroyonus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	VSr, 3 Tr, 100 - 150
Lyz	3	Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkräutchen	VSr, 5 Tr, 100 - 150
Rca	2	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	VSr, 5 Tr, 100 - 150
Rcn	5	Rosa canina	Hunds-Rose	VSr, 4 Tr, 100 - 150
Sni	2	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	VSr, 3 Tr, 100 - 150

Planzschema

Sri	Sni	Euu	AC	AC	Cma	Cba	Csa	SC	Cav	Cav	Avr
SA	Lay	AP	Lay	TP	CB	Csa	Euu	QR	SC	PA	Avr
TP	SA	Cmo	Rcn	Rcn	Cmo	AP	Euu	Rcn	Rcn	QR	Rca

Der Planzonenbestand beträgt 1,50 m.

Das Planzonenchema wiederholt sich fortlaufend, es wird insgesamt 17 mal angewendet.

Folgende Pflegemaßnahmen sind an den Gehölzen durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:

- Die neu zu pflanzenden Gehölze sind vor Verbleib zu schützen.
- Die Pflanzen sind mindestens 3 Jahre zu wässern.
- Es sind gebietsweilige Gehölze (Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) zu verwenden.

4.2 Haus- und Straßenbäume:

Die im Plan eingetragenen Haus- und Straßenbäume sind in der dargestellten Anzahl entsprechend der nachfolgenden Planzeile zu erstellen. Vorgaben zur Standortbindung sind ggf. zu berücksichtigen.

Sortierliste - Bäume

Botanischer Name **Deutscher Name** **Qualität**

Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Kegelföhren	Kegelföhren	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Acer platanoides	Französischer Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Spitz-Ahorn	Spitz-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Acer platanoides Emerald Queen	Spitz-Ahorn	H, 3xv, mD, 16 - 18
Acer cordata	Italienische Eiche	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Amnus spanthii	Purpur-Eiche	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Carpinus betulus Fastigiata	Säulen-Hainbuche	Sol, 4xv, mD, 250 - 300
Fastigiata Monument	Säulen-Hainbuche	Sol, 4xv, mD, 250 - 300
Cornus mas	Kornelkirsche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 14 - 16
Corylus colurna	Baum-Hasel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Cataegus crug-galli	Pflaumenleiblättriger Weißdorn	H, 4xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Fraxinus omus	Birnen-Esche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Liquidambar styraciflua Worpleidori	Amerbaum	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Fraxinus kobus	Kobus-Magnolie	H, 4xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Malus tschonoskii	Scharlach-Äpfel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Mespilus germanica	Echte Mehlbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Morus alba Frutescens	Weißer fruchtlose Maulbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Ostrya carpinifolia	Hopferbuche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Parrotia persica Vanessa	Eisenholzbaum, Baum-Schneehase	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 14 - 16
Quercus robur Fastigiata	Säulen-Eiche	Sol, 3xv, 200 - 250
Quercus robur Fastigiata Koster	Säulen-Eiche	Sol, 3xv, 200 - 250
Sorbus aria Magnifica	Echte Mehlbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Tilia platyphyllos Östero	Schmale Sommer-Linde	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 16 - 18
Tilia cordata Blanchot	Kleinblütige Winter-Linde	H, 3xv, extra weiter Stand, mD, 18 - 20

4.3 Freiflächenbegrenzung:

Die un bebauten Freiflächen der Grundstücke, falls sie nicht für die Errichtung von Zufahren, Wegen, Terrassen oder ähnlichem erforderlich sind, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist der Grundstücksstraßenstoß zu mindestens 40% als unversiegelt Grünfläche anzulegen.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schutungen sind unzulässig.

4.4 Allgemeine Anforderungen:

Der Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungslin beizufolgen.

Die festgesetzten Planzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung umzusetzen.

Die Grundstücksseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung verantwortlich. Ausgefallene Bäume, Hecken, Sträucher und Heister sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

5. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mit Zerkleinerung Versickerungsmulden (Mulden-/Regenrinnen) mit mind. 4,00 m Breite, 150,00 m Länge und einem Retentionsvolumen von mind. 7,0 m³ anzulegen. Von dieser Festsetzung kann unter Berücksichtigung des Wasserrechts und vorbehaltlich der Vorgaben des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes ausnahmsweise abgewichen werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Es gelten die regulären Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Dachform, Dachneigung:

Als Dachform wird das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 30° bis max. 45° festgesetzt.

2.2 Dachflächen:

Die Dächer sind mit unglänzenden Ziegeln oder Betondeckplatten in rot-, naturfarben, schwarzer oder anthrazitfarbiger Farbgebung zu versehen. Hiervon abweichend dürfen Baukörper und Bauteile mit Flachdach auch begrünt werden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule) mit einer Höhe von bis zu 15 cm parallel zur Dachfläche zulässig.

2.3 Giebelbreite/Firstlänge:

Die maximale Giebelbreite beträgt 15,0 m.
Die Firstlänge muss mindestens der Giebelbreite entsprechen oder diese überschreiten.

In der Baugelbteilstelle WA(b) 1 muss die Firstlänge mindestens 15,0 m betragen.

Hausgruppen und Doppelhäuser werden als ein Baukörper mit einer zusammenhängenden Firstlänge angesehen.

2.4 Dachgauben:

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° als Schiepp- und Flachdachgauben zulässig.

Die Summe der Breite aller Gauben und Quergiebel darf je Dachfläche max. 1/2 der Traufbreite betragen.

2.5 Außenwandflächen:

Die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen sind nicht zulässig.

Als Referenz für unzulässige grelle Farben werden die nachfolgenden Farben aus dem RAL-Farbspektrum herangezogen: Nr. 1003 'Signalrot', Nr. 2010 'Signalorange', Nr. 3001 'Signalrot', Nr. 4008 'Signalviolett', Nr. 5005 'Signalblau' und Nr. 6002 'Signalgrün'. Die Festsetzung gilt auch für ähnliche Farben aus anderen Farbspektren.

3. Gestaltung der Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Geländeänderungen:

Das natürlich vorhandene Gelände darf um + oder - 1,00 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden.

Zum Abfangen von Böschungen sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,00 m über dem fertigen Gelände zulässig.

Das natürlich vorhandene und das fertige Gelände, nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, sind in den Bauunterlagen darzustellen.

3.2 Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem fertigen Gelände zulässig.

Kunststoffe werden als Material für die Einfriedigungen ausgeschlossen.

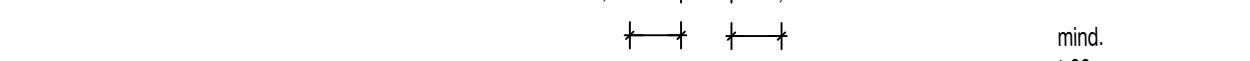
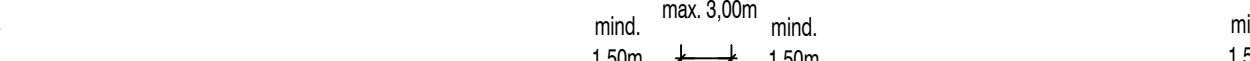
Sichtschutzzäune und Terrassenmauern sind (auch auf den Grundstücksgrenzen) mit einer Höhe von bis zu 2,00 m über dem fertigen Gelände und einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig.

Mindestabstände:

- Zwerchhaus zu Gaube mind. 0,75 m

• Zwerchhaus zu Zwerchhaus und Zwerchhaus zum First mind. 1,00 m

• Zwerchhaus zu Giebelwandfläche mind. 1,50 m



2.6 Anbauten mit Quergiebel:

Querbauten mit Satteldach sind zulässig, wenn die Breite des Quergiebels max. so breit ist wie die Gebelbreite des Hauptbaukörpers.

Die Summe der Grundflächen aller Anbauten mit Quergiebel darf max. 1/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.

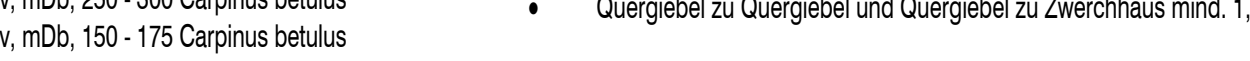
Werden mehrere Quergiebel auf einer Gebäudesseite angeordnet, darf die Summe der Breite der Quergiebel max. 1/3 der Traufbreite betragen.

Quergiebel deren Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers nicht mehr als 2,00 m beträgt, dürfen von der festgesetzten Wandhöhe abweichen.

Es darf pro Traufbreite nur ein Quergiebel angeordnet werden, dessen Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers mehr als 2,00 m beträgt.

Mindestabstände:

- Quergiebel zu Gaube mind. 0,75 m
- Quergiebel zu Quergiebel und Quergiebel zu Zwerchhaus mind. 1,50 m



2.7 Anbauten mit Flachdach 1:

Flachdachanbauten deren Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers nicht mehr als 2,00 m beträgt, sind zulässig, wenn ihre Breite je Dachfläche in Summe nicht mehr als 1/2 der Traufbreite beträgt.

Die Wandhöhe des Anbaus darf von der festgesetzten Wandhöhe abweichen.

Mindestabstände:

- Anbau zu Anbau und Anbau zu Gaube mind. 0,75 m
- Oberer Abschluss des Anbaus zum First und Anbau zu Winterhaus mind. 1,00 m
- Anbau zu Giebelwandfläche mind. 1,50 m

