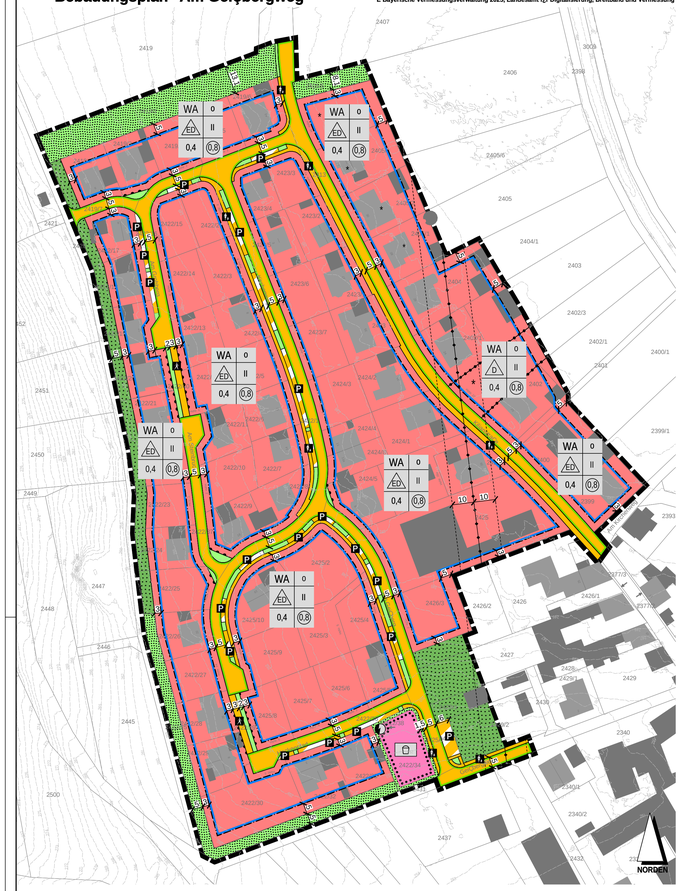
Bebauungsplan "Am GeiÇbergweg"

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Landesamt f¿r Digitalisierung, Breitband und Vermessung



I. Festsetzungen

(Ä 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

b. durch Text

- Grenze des r*umlichen Geltungsbereiches
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. Ä 4 BauNVO
- o — offene Bauweise
- D — nur Doppelh*user zul*ssig
- ED — nur Einzel- und Doppelh*user zul*ssig
- ~~I / II~~ — ~~bergeschig 1 Vollgeschoss, talseitig 2 Vollgeschosse (U+E)~~
- II — Zul*ssig bis ~~zwei~~ maximal 2 Vollgeschosse ~~(E+1)~~
- ~~Firstrichtung~~
- 0.4 — Maximal zul*ssige Grundf*chenzahl (GRZ)
- 0.8 — Maximal zul*ssige Geschossf*chenzahl (GFZ)
- Baugrenze (Baufenster)
- Öffentliche Verkehrsf*che mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- Straßenbegleitgr¿n
- Gehweg
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkf*che
- Unzul*ssige Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Gr¿nf*chen gem. GOP
- ~~Öffentliche Randbepflanzung gem. GOP~~
- F*chen f¿r Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizit*t

Diese(r) Unterlage/Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht ver*ffentlicht, vervielf*tigt oder ge*ndert, noch f¿r ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als f¿r das auf dem Plankopf/Betreff ausgewiesen ist.

1:189 * 0,594 = 0,71 m | Layout: A0x594

- Kinderspielplatz
- private Gr¿nf*che gem. GOP
- ~~private Randbepflanzung gem. GOP~~
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

b. durch Text

1. Dachform und -neigung

1.1 bei 1 Z (E) u. 1 1/2 Z (U+E)
38Ä-52Ä Satteldach, Walmdach (symmetrisch ~~DF + DN~~)
18Ä-25Ä Pultdach
0Ä-5Ä Flachdach

1.2 bei 2 Z (E+1)
38Ä-37Ä Satteldach, Walmdach (symmetrisch ~~DF + DN~~)
18Ä-28Ä Pultdach
0Ä-5Ä Flachdach

1.3 Entsteht bei der Ausf¿hrung einer zul*ssigen steileren Dachneigung nach 1.1 im Dachraum ein Vollgeschoß (z.B. E+D bzw. U+E+D), so ist dieses ausnahmsweise zus*tzlich zul*ssig, wenn die festgesetzte GFZ von 0,8 nicht ¿berschritten wird.

1.4 ~~Nebengeb*ude und Garagen m¿ssen die, unter 1.1 und 1.2 aufgeführten Mindestdachneigungen aufweisen. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgeb*udes sein. Die Firstrichtung von Nebengeb*uden und Garagen muss mit der des Hauptgeb*udes gleich verlaufen.~~
Garagen, Stellplatz¿berdachungen m¿ssen die gleiche Dachneigung, Dachform und Firstrichtung wie das Hauptgeb*ude aufweisen. Auch Flachd*cher sind zul*ssig.
Nebengeb*ude m¿ssen die gleiche Dachneigung, Dachform und Firstrichtung wie das Hauptgeb*ude aufweisen. Auch Flachd*cher sind zul*ssig.

1.5 Die auf Fl.Nr. 2482 noch m*glichen Doppelhaush*fte ist mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 48Ä entsprechend dem Bestand zurichten.

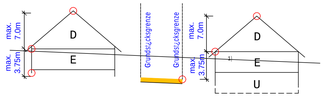
2. H*heneinstellung

2.1 Bei Bebauung nach 1.1
~~Die bergseitige Wandh*he darf maximal 3,90 m ab OK natürlichem Gelände betragen.~~
Maximal zul*ssige Wandh*he f¿r Geb*ude bergseits der Straße an der Traufseite 3,75 m bergseits gemessen, von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte. Maximal zul*ssige Wandh*he f¿r Geb*ude talseits der Straße an der Traufseite 3,75 m bergseits gemessen ab der Oberkante der Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte.

2.2 Bei Bebauung nach 1.2
~~Die talseitige Wandh*he darf maximal 6,00 m ab OK natürlichem Gelände betragen.~~
Maximal zul*ssige Wandh*he f¿r Geb*ude bergseits der Straße an der Traufseite 6,50 m talseits gemessen, von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte. Maximal zul*ssige Wandh*he f¿r Geb*ude talseits der Straße an der Traufseite 6,50 m bergseits gemessen ab der Oberkante der Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte.

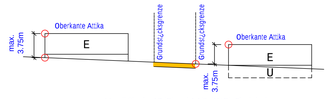
~~Jeweils gemessen am topographisch h*chsten Punkt innerhalb der Geb*ude*~~

2.3 Die H*heneinstellung der auf Fl. Nr. 2482 noch m*glichen Doppelhaush*fte hat genau nach dem Bestand zu erfolgen.

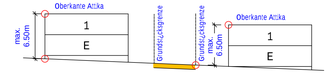


Wandh*he f¿r 1 Z (E) und 1 1/2 Z (U+E), Satteldach

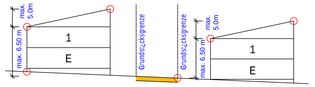
Wandh*he f¿r 2 Z (E +1), Satteldach



Wandh*he f¿r 1Z (E) und 1 1/2 (U+E), Flachdach



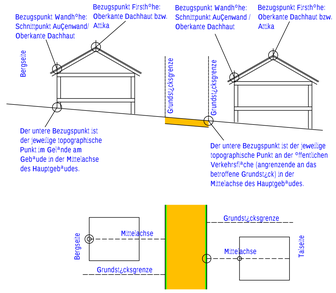
Wandh*he f¿r 2Z (E+1), Flachdach



Wandh*he f¿r 2Z (E+1), Pultdach

F¿r Abstandsf*chen gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils g¿ltigen Fassung. ~~Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch h*chste Punkt an der ö*ffentlichen Verkehrsf*che innerhalb der Straßenfassaden*nge, vor der Mitte des Hauptgeb*udes. Bei Eckgrundstücken kann der f¿r den Bauwerber g¿nstiger gelegene Punkt gew*hlt werden.~~

Definition der Bezugspunkte



Bei Eckgrundstücken (Erläuterung: Ein Eckgrundstück grenzt an zwei Straßen an.) kann der f¿r den Bauwerber g¿nstiger gelegende Punkt gew*hlt werden.

5. Garagen/ Carports/ Stellpl*tze/ ¿berdachte Stellpl*tze

~~Garagen und Carports sind auch außerhalb der als ¿berbaubar festgesetzten F*chen zul*ssig, jedoch nicht hinter der rückw*rtigen Baugrenze. Bei Eckgrundstücken ist ein Abstand von 10 m von den hinteren Grundstücksgrenzen einzuhalten. Darüber hinaus erforderliche F*chen f¿r K/s sind als Stellpl*tze anzuegen.~~

~~Stellpl*tze sind zwischen hinterkante ö*ffentlicher Verkehrsf*che und der straßenseitigen Front des Hauptgeb*udes anzuegen.~~

~~Im ¿brigen gelten die Vorschriften d. gemeindl. Stellplatzsatzung.~~

Garagen, Nebenanlagen und ¿berdachte Stellpl*tze sind als Grenzbebauung auch auf den nicht ¿berbaubaren Grundstücksf*chen zul*ssig (Ä 23 Abs. 5 BauNVO). Zwischen Garagen bzw. ¿berdachtem Stellplatz und der hinteren Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Die Einfahrtsseite der Garage oder des ¿berdachten Stellplatzes muss parallel zur Hinterkante der ö*ffentlichen Verkehrsf*che liegen. Bei Schr*gverlauf der Straße muss die Einfahrtsseite der Garage oder des ¿berdachten Stellplatzes im rechten Winkel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze liegen.

~~Garagen und Stellplatz¿berdachungen m¿ssen sich bei Grenzbebauung einander angleichen.~~

Im ¿brigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldb¿ttelbrunn in der jeweils g¿ltigen Fassung.

Grundstücksein/ausfahrten sind mit Ausnahme der Bereiche der festgelegten ö*ffentlichen Gr¿nf*chen und der mit "Unzul*ssige Ein- und Ausfahrt" gekennzeichneten Bereiche zul*ssig.

6. Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite aus senkrechtem Holzlattenz*une oder senkrechtem Metallstabzaun bis 1,20 m H*he einschließlich Sockel von 0,3 m Ausnahme: notwendige Stützmauern bis 1,00 m H*he. Einfriedung an den seitlichen und rückw*rtigen Grenzen aus Maschendraht- und Doppelstabmatten*zunen bis maximal 1,20 m hoch.

Die Einfriedungen entlang der Geltungsbereichsgrenze zum Feldweg Fl.Nr. 2428 muss mit einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze erfolgen.

7. Gel*nde

~~Die natürliche Gel*ndeoberf*che der Grundstücke ist grunds*tzlich zu erhalten. Gel*ndever*nderungen sind nur soweit zul*ssig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Geb*ude erforderlich sind.~~

Die natürliche Gel*ndeoberkante der Grundstücke ist grunds*tzlich zu erhalten.

Gel*ndever*nderungen sind nur soweit zul*ssig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Geb*ude und der Anlage von Terassen erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Zusammenhang nur bis jeweils 0,80m zul*ssig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gel*nde der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. ~~Aufschüttungen über 0,80 m talseitig des Geb*udes und Abgrabungen berg- und talseitig des Geb*udes über 0,80 m sind unzul*ssig.~~

8. Unzul*ssige Anlagen

Blechgaragen, provisorische Geb*ude, grelle Fassadenanstriche, Fassadenverkleidungen außer aus Holz, Stacheldraht, Stützmauern h*her als 1,0 m, B*schungen mit einer Neigung steiler als 1:1,5.

9. Schallschutz

F¿r die, *stlich der Kläranlage mit einem * gekennzeichneten Grundstücke wird festgesetzt, dass die notwendigen Lüftungsfenster der Ruher*ume nicht auf der der B8 zugewandten Seite angeordnet werden dürfen.

~~10. Tiefbau~~

~~Die Tiefbauplanung des Ing.-Büros Heim GmbH vom 03.08.1994 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im Zuge des Straßenbaues notwendigen B*schungen werden, in der jeweils erforderlichen Dimension und Neigung, entsprechend der Tiefbauplanung auf den privaten Grundstücken angelegt.~~

11. Gr¿nordnung

Der Gr¿nordnungsplan der Landschaftsarchitekten H. Dietz, Elfershausen vom 07.02.1994 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

12. Mindestgrundstücksgr*ße

- F¿r Einzelh*user 400m]
- F¿r Doppelh*user 200m] je Haus

13. Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Oberf*chenwasser ist bei Neubauten in einer Zisterne mit mindestens 5m] Speichervolumen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbew*sserung zu nutzen. F¿r st*rkere Regenf*lle soll ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen werden. Bei Erweiterungen ist die Herstellung einer Zisterne w¿nschenswert.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Es gilt die gemeindliche Entw*sserungssatzung.

II. Hinweise

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- ~~Geplante Grundstücksgrenzen~~
- 1186/6 — Flurnummer
- ~~H*henschichtlinien (1,0 m - Raster)~~
- vorhandene Haupt- und Nebengeb*ude
- 5,5 — Maßangaben in Metern
- 20 KV - Freileitung ¦ WU mit beiderseitigen Schutzstreifen. Der kleinste Sicherheitsabsand zwischen Freileitung bei gr*tem Durchhang und der Kontur des Bauwerks mit harter Bedachung bei mehr als 15Ä Dachneigung muss 3 m betragen.
- ~~Emissionsmittelpunkt~~
- ~~Emissionsradius (132 m)~~
- ~~Überplanter Bereich der Satzung zur Festlegung des Innenbereichs vom 26.11.1984~~
- ~~Umgrenzung von Biotopen nach der Biotopkartierung Bayern~~
- ~~Bauantr*ge:~~ ~~In den Baugesuchen sind nachzuweisen:~~
  ~~1. Die Anschlusspunkte an die Erschließungsanlagen gem. Tiefbauplanung.~~
  ~~2. Die Gel*ndeoberkante des Baugrundstückes mit Straßenverlauf~~
  ~~3. geplante Gel*ndever*nderungen~~
  ~~4. Die Gestaltung der Geb*ude und Einfriedungen gem*Ç Festsetzungen b 1 ff~~
  ~~5. Die Bepflanzung gem*Ç Gr¿nordnungsplan~~

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Waldb¿ttelbrunn hat in der Sitzung vom 17.11.2025 gem*Ç Ä2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. nderung Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem*Ç Ä 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. nderung Bebauungsplan in der Fassung vom 17.11.2025 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem*Ç Ä 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. nderung Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 4. nderung des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem*Ç Ä 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf der 4. nderung des Bebauungsplnas in der Fassung vom __.__.2026 wurde mit der Begründung gem*Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Waldb¿ttelbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2026 die 4. nderung des Bebauungsplans gem*Ç Ä 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2026 als Satzung beschlossen.

....., den .....
Waldb¿ttelbrunn

.....
1. Bürgermeister Klaus Schmidt (Siegel)

Stempel	Verfahrensträger: Gemeinde Waldb¿ttelbrunn Lindenstraße 3, 97297 Waldb¿ttelbrunn vertreten durch Klaus Schmidt 1. Bürgermeister

Stempel	Entwurfsbearbeitung: r° ingenieure gmbh 97082 W¿rzburg Sedanstraße 15 Telefon +49 931 497378-0 info@roe-ingenieure.de www.roe-ingenieure.de

bearbeitet	gezeichnet	geprüft	Prüfdatum	Fassung vom	Projekt-Nr.
bo	bo	kp	17.11.2025	17.11.2025	M25005S

Vorentwurf

Planinhalt:	Plan-Nummer: 1
4. nderung Bebauungsplan "Am GeiÇbergweg"	Maßstab: 1:1000 Index: 1-0-0

Projektbezeichnung:

4. nderung Bebauungsplan
"Am GeiÇbergweg" - Gemeinde Waldb¿ttelbrunn

Fortschreibung

Plan			Begründung		
Index	Version	Bemerkungen	Index	Version	Bemerkungen
1-0-0	17.11.2025	Vorentwurf	1-0-0	17.11.2025	Vorentwurf