



Gemeinde Waldbüttelbrunn
Lindenstraße 2
97297 Waldbüttelbrunn

4. Änderung Bebauungsplan „Am Geißbergweg“

Begründung

Status: Vorentwurf
Index 1-0-0, Version 17.11.2025

Bebauungsplan LA01
Index 1-0-0 vom 17.11.2025

rö ingenieure gmbh

Sedanstraße 15
97082 Würzburg

Tel +49 931 497378-0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
100	17.11.2025	bo	Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
B. Lage und Beschaffenheit des Gebietes	3
C. Geplante bauliche Nutzung	4
D. Erschließung	4
E. Weitere Änderungen	4

Verfahrensablauf

17.11.2025	Änderungsbeschluss des Gemeinderates
___.2026	Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses
___.2026	Vorentwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
___.2026 bis ___.2026	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB
___.2026	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___.2026	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
___.2026 bis ___.2026	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
___.2026	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___.2026	Satzungsbeschluss des Gemeinderates
___.2026	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Begründung

Das Büro rö ingenieure gmbh wurde von der Gemeinde Waldbüttelbrunn mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Geißbergweg“ beauftragt. In dieser Änderung wurden verschiedene Festsetzungen an die aktuellen Gegebenheiten angepasst, um eine zeitgemäße Entwicklung im Bereich des Planungsgebiets zu ermöglichen. Dies beinhaltet die Anpassung von Baugrenzen und Änderungen der textlichen Festsetzungen. Die spezifischen Änderungen werden im weiteren Verlauf aufgezeigt. Die Maßnahmen wurden ergriffen, um den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen an die bauliche Entwicklung gerecht zu werden und gleichzeitig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern.

Die Unterlagen wurden gemäß den Richtlinien der XPlanung aufbereitet. Sämtliche Planinhalte sind XPlan-konform und vollvektoriell erfasst. Sie werden sowohl im PDF-Format als auch als eigenständige, vollflächige XPlanGML entsprechend der aktuellen Fassung des Bebauungsplans bereitgestellt.

Die Validierung der Daten erfolgte über den XPlan-Validator der XLeitstelle; das Ergebnis bestätigt die formale Gültigkeit der Unterlagen.

Die Beteiligung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Geißbergweg“ erfolgt über die DiPlan-Beteiligungsplattform, die Homepage der Gemeinde sowie per E-Mail an die Träger öffentlicher Belange.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der hier vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldbüttelbrunn. In diesem wird der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

B. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Geißbergweg“ umfasst eine Fläche von rund 6 Hektar. Westlich grenzt das Plangebiet an eine bestehende Biotopfläche mit Gehölz- und Altgrasbeständen am Ortsrand von Mädelhofen an. Südlich schließt die Ortsabrundung Mädelhofen an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Plangebiet.

Die Geltungsbereichsgrenze bildet somit im Westen, Norden und Osten die Ortsgrenze. Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

Flurstücke: 2419/1, 2419/2, 2419/3, 2419/4, 2419/5, 2419/6, 2419/7, 2422/1, 2422/2, 2422/3, 2422/4, 2422/5, 2422/6, 2422/7, 2422/8, 2422/9, 2422/10, 2422/11, 2422/12, 2422/13, 2422/14, 2422/15, 2422/16, 2422/17, 2422/18, 2422/19, 2422/20, 2422/21, 2422/22, 2422/23, 2422/24, 2422/25, 2422/26, 2422/27, 2422/28, 2422/29, 2422/30, 2422/32, 2422/33, 2422/34, 2422/35, 2422/36, 2422/37, 2422/38, 2422/39, 2422/40, 2425/1, 2425/2, 2425/3, 2425/4, 2425/5, 2425/6, 2425/7, 2425/8, 2425/9, 2425/10, 2423, 2423/1, 2423/2, 2423/3, 2423/4, 2423/5, 2423/6, 2423/7, 2424/1, 2424/2, 2424/3, 2424/4, 2424/5, 2424/6, 2424/7, 2425, 2426/3, 2429/3, 2404, 2404/1, 2404/2, 2404/3, 2404/4, 2404/5, 2399, 2400, 2402, 2402/2,

Teilflurstücke: 2413, 2426/2, 2427, 2428/1, 2429/2, 2402/1, 2402/3, 2403

Begründung

C. Geplante bauliche Nutzung

Die Änderungen des Bebauungsplans betreffen nicht die bauliche Nutzung. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird das Maß der baulichen Nutzung beibehalten.

D. Erschließung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung.

E. Weitere Änderungen

- 1) Die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde wie folgt geändert:

Die bisherige Unterscheidung zwischen bergseitigen und talseitigen Vollgeschossen entfällt. Auf allen als WA ausgewiesenen Flächen sind künftig maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Zuge dieser Anpassung entfällt außerdem die Nutzungstrennungslinie zwischen der nordwestlichen und der südwestlichen WA-Fläche im Bebauungsplan.

- 2) Das Planzeichen für die Firstrichtung wurde entfernt, da diese Regelung nicht mehr als zeitgemäß erachtet wird.
- 3) Die grundstücksbezogenen Baugrenzen wurden in grundstücksübergreifende Baufenster geändert und aus praktikablen Gründen in Eckbereichen teilweise nicht parallel zur Grundstücksgrenze geführt.

Die Anpassungen der Baufenster können dem beigefügten Abstimmungsplan entnommen werden.

- 4) Die bisherige Unterscheidung zwischen „Öffentlichen Grünflächen“ und „Öffentlicher Randbepflanzung gem. GOP“ wurde einheitlich unter der Bezeichnung „Öffentliche Grünfläche gemäß GOP“ zusammengeführt. Entsprechendes gilt für die privaten Grünflächen.

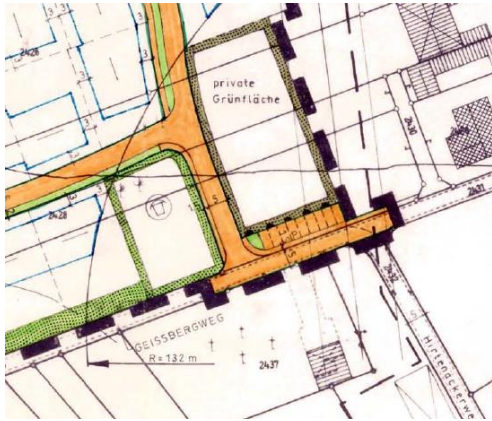
Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten H. Dietz, Elfershausen vom 07.02.1994 bleibt weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 5) Unter I. Festsetzungen wurde das Planzeichen für Trafostationen ergänzt, da dieses in den vorherigen Änderungen bislang nicht erfasst war. Im Plan selbst wurde das Zeichen an der entsprechenden Stelle ebenfalls eingefügt.
- 6) Die Abgrenzungen der Flächen für Gehwege sowie des Straßenbegleitgrüns wurden entsprechend der tatsächlichen Nutzung angepasst. Zudem wurden als öffentliche Parkflächen genutzte Flächen entsprechend deklariert. Die Kennzeichnung der

Begründung

Gehwege, Fußwege und Stellplätze erfolgt nun gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) mittels der vorgesehenen Symbole.

Der Parkplatz im Südwesten des Geltungsbereichs wurde gemäß dem tatsächlichen Standort auf die westliche Seite der privaten Grünfläche verschoben.



Planausschnitt Ursprungsplan BBP



Planausschnitt 4. Änderung BBP

7) Die Festsetzung zur Dachform und -neigung wurde wie folgt angepasst:

- 1.1 bei 1 Z (E) u. 1 1/2 Z (U+E)
38°-52° Satteldach, Walmdach (symmetrisch, **DF+DN**)
10°-25° **Pulldach**
0°-5° **Flachdach**
- 1.2 bei 2 Z (E+1)
30°-37° Satteldach, Walmdach (symmetrisch, **DF+DN**)
10°-25° **Pulldach**
0°-5° **Flachdach**
- 1.3 Entsteht bei der Ausführung einer zulässigen steileren Dachneigung nach 1.1 im Dachraum ein Vollgeschoß (z.B. E+D bzw. U+E+D), so ist dieses ausnahmsweise zusätzlich zulässig, wenn die festgesetzte GFZ von 0,8 nicht überschritten wird.
- 1.4 ~~Nebengebäude und Garagen müssen die, unter 1.1 und 1.2 aufgeführten Mindestdachneigungen aufweisen. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Die Firstrichtung von Nebengebäuden und Garagen muss mit der des Hauptgebäudes gleich verlaufen.~~
Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen die gleiche Dachneigung, Dachform und Firstrichtung wie das Hauptgebäude aufweisen. Auch Flachdächer sind zulässig.
Nebengebäude müssen die gleiche Dachneigung, Dachform und Firstrichtung wie das Hauptgebäude aufweisen. Auch Flachdächer sind zulässig.
- 1.5 Die auf Fl.Nr. 2402 noch mögliche Doppelhaushälfte ist mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° entsprechend dem Bestand zurichten.

8) Die Festsetzung zur Höheneinstellung wurde wie folgt angepasst:

- 2.1 Bei Bebauung nach 1.1

Begründung

~~Die bergseitige Wandhöhe darf maximal 3,30 m ab OK natürlichem Gelände betragen.~~

Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude 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 zulässige Wandhöhe für Gebäude 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 Wandhöhe darf maximal 6,00 m ab OK natürlichem Gelände betragen.~~

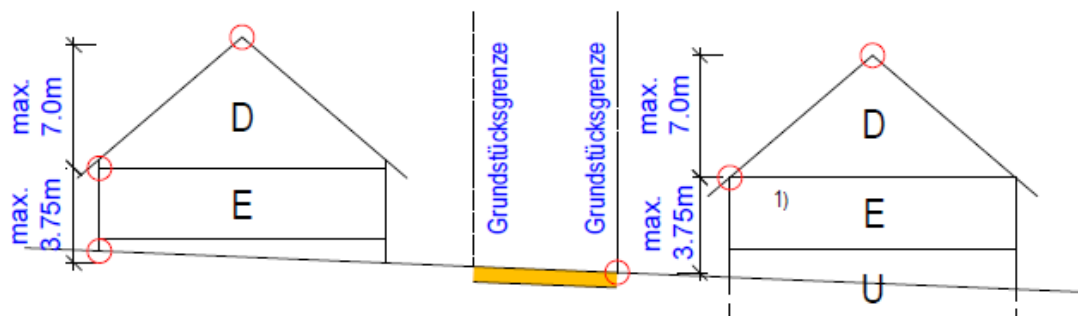
Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude bergseits der Straße an der Traufseite 6,50 m talseits gemessen, von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte. Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude talseits der Straße an der Traufseite 6,50 m bergseits gemessen ab der Oberkante der Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte.

~~Jeweils gemessen am topographisch höchsten Punkt innerhalb der Gebäudelänge.~~

2.3 Die Höheneinstellung der auf Fl. Nr. 2402 noch möglichen Doppelhaushälfte hat genau nach dem Bestand zu erfolgen.

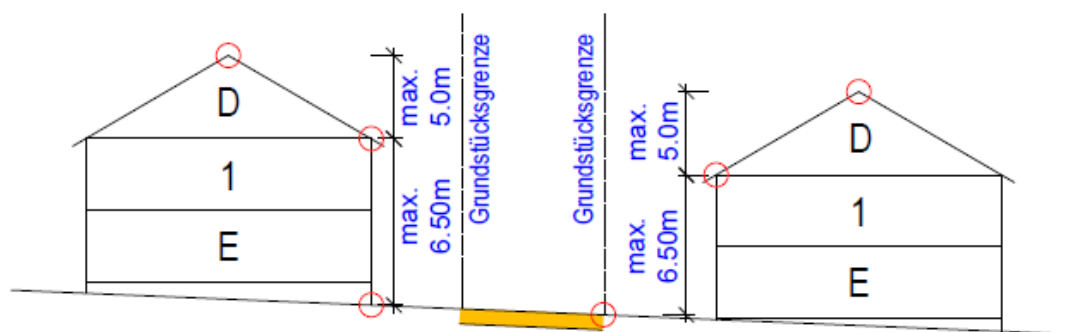
Der Punkt 2 Höheneinstellung wird mit Skizzen ergänzt, wodurch auch die maximal zulässige Bauhöhe für Gebäude und Nebenanlagen festgesetzt wird:

Begründung



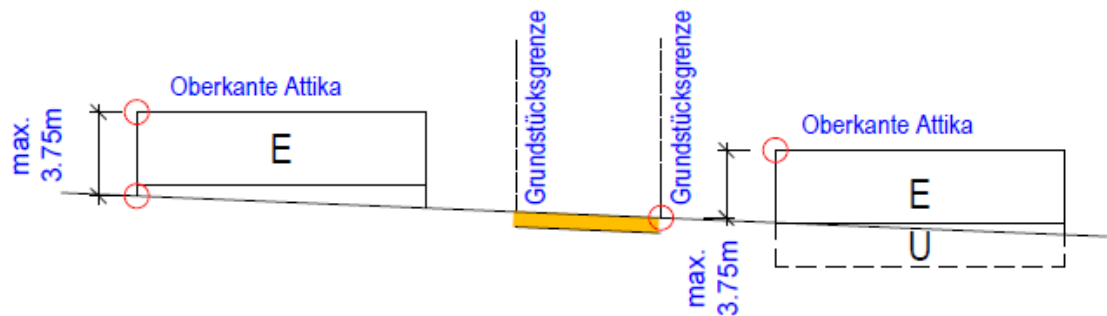
Wandhöhe für 1 Z (E) und 1 1/2 Z (U+E), Sattel- oder Walmdach

- 1) gemäß BayBO von 1997 Art. 2 (5) Satz 2 gelten Kellergeschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. In der BayBO von 2018 steht in Art. 83 (6) folgendes: „Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

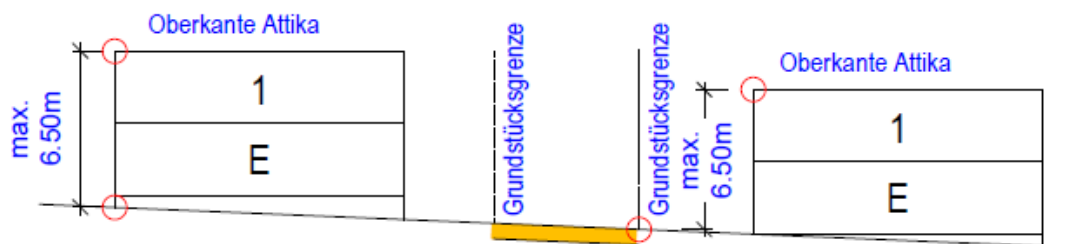


Wandhöhe für 2 Z (E+1), Sattel- oder Walmdach

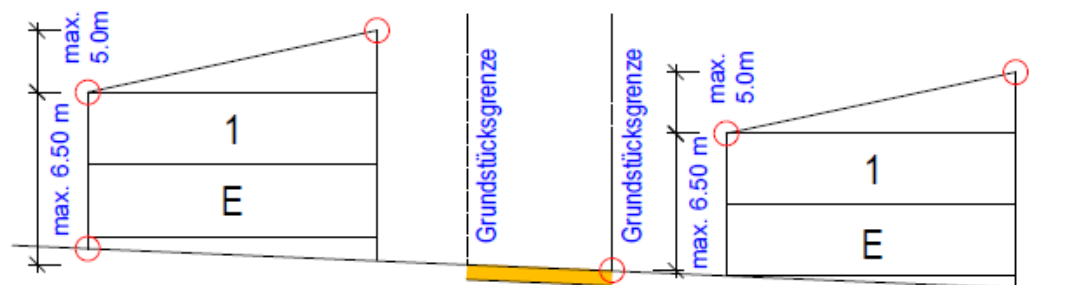
Begründung



Wandhöhe für 1Z (E) und 1 1/2 (U+E), Flachdach



Wandhöhe für 2Z (E+1), Flachdach

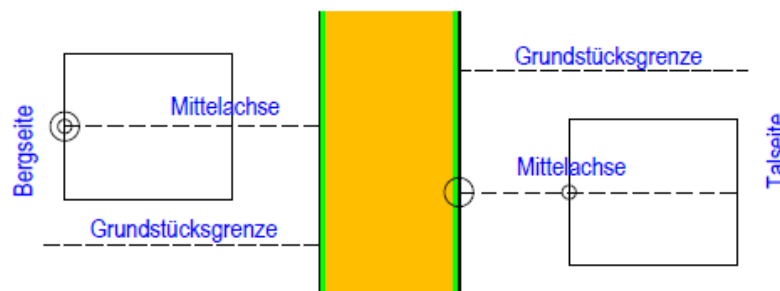
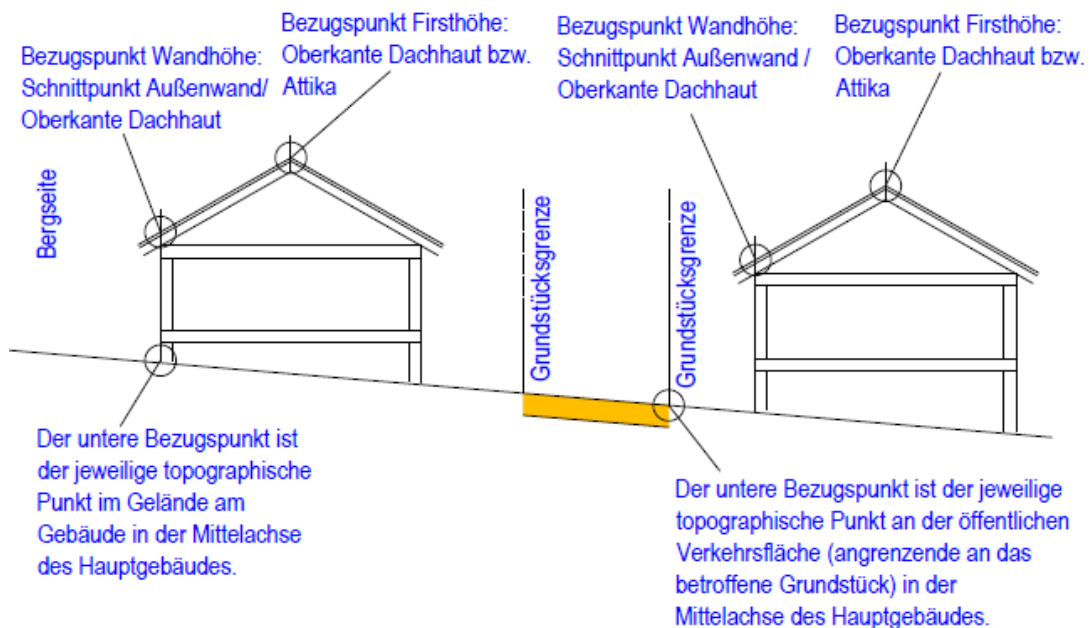


Wandhöhe für 2Z (E+1), Pultdach

Für Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung. Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes. Bei Eckgrundstücken kann der für den Bauwerber günstiger gelegene Punkt gewählt werden.

Begründung

Definition der Bezugspunkte



Bei Eckgrundstücken (Erklärung: Ein Eckgrundstück grenzt an zwei Straßen an.) kann der für den Bauwerber günstiger gelegende Punkt gewählt werden.

- 9) Die Festsetzung zu Garagen/ Carports/ Stellplätzen wurde wie folgt angepasst:

Garagen/ Carports/ Stellplätzen/ überdachte Stellplätze

~~Garagen und Carports sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze. Bei Eckgrundstücken ist ein Abstand von 10 m von den hinteren Grundstücksgrenzen einzuhalten. Darüber hinaus erforderliche Flächen für Kfz's sind als Stellplätze anzulegen.~~

~~Stellplätze sind zwischen Hinterkante öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenseitigen Front des Hauptgebäudes anzulegen.~~

~~Im übrigen gelten die Vorschriften d. gemeindl. Stellplatzsatzung.~~

Begründung

Garagen, Nebenanlagen und überdachte Stellplätze sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Zwischen Garagen bzw. überdachtem Stellplatz und der hinteren Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Die Einfahrtsseite der Garage oder des überdachten Stellplatzes muss parallel zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei Schrägverlauf der Straße muss die Einfahrtsseite der Garage oder des überdachten Stellplatzes im rechten Winkel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze liegen.

~~Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen sich bei Grenzbebauung einander angleichen.~~

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldbüttelbrunn in der jeweils gültigen Fassung.

Grundstückseinfahrten sind mit Ausnahme der Bereiche der festgelegten öffentlichen Grünflächen und der mit "Unzulässige Ein- und Ausfahrt" gekennzeichneten Bereiche zulässig.

10) Die Festsetzung zu Einfriedungen wurde wie folgt angepasst:

Einfriedungen an der Straßenseite aus senkrechtem Holzlattenzäune oder senkrechtem Metallstabzaun bis 1,20 m Höhe einschließlich Sockel von 0,3 m Ausnahme: notwendige Stützmauern bis 1,00 m Höhe. Einfriedung an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen aus Maschendraht- und Doppelstabmattenzäunen bis maximal 1,20 m hoch.

Die Einfriedungen entlang der Geltungsbereichsgrenze zum Feldweg Fl.Nr. 2420 muss mit einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze erfolgen.

11) Die Festsetzung zum Gelände wurde wie folgt angepasst:

~~Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind.~~

Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und der Anlage von Terrassen erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Zusammenhang nur bis jeweils 0,80m zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. ~~Aufschüttungen über 0,80 m talseitig des Gebäudes und Abgrabungen berg- und talseitig des Gebäudes über 0,80 m sind unzulässig.~~

Begründung

12) Die Festsetzung Tiefbau entfällt, da das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs bereits vollständig erschlossen ist und keine weiteren tiefbaulichen Maßnahmen erforderlich sind.

13) Die Sammlung und Nutzung von Oberflächenwasser durch Zisternen reduziert den Verbrauch von Trinkwasser, entlastet die Kanalisation bei starken Regenfällen und fördert die Nachhaltigkeit. Aus dem Grund wurde folgende Festsetzung zum Niederschlagswasser in der 4. Änderung ergänzt:

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist bei Neubauten in einer Zisterne mit mindestens 5m³ Speichervolumen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen werden. Bei Erweiterungen ist die Herstellung einer Zisterne wünschenswert.

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

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

14) Das Planzeichen der geplanten Grundstücksgrenze entfällt unter Hinweisen, da die Grundstücksgrenzen bereits in der aktuellen Flurkarte ergänzt wurden.

15) Im Zuge des Verfahrens der 4. Änderung der BBP „Am Geißbergweg“ wird die Aktualität des im Plan gekennzeichneten Emissionsmittelpunkts sowie des zugehörige Emissionsradius geprüft. Sollte von Flurstück 2336 keine Emissionsbelastung mehr ausgehen, werden die entsprechenden Planzeichen unter dem Punkt Hinweise entfernt.

16) Die Ortsabrundungssatzung wird in einem Parallelverfahren auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Geißbergweg" zurückgenommen, somit entfällt das Planzeichen der Innenbereichsline unter dem Punkt Hinweise.

17) Die Umgrenzung von Biotopen gemäß der Biotopkartierung Bayern wurde im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht übernommen. Das betreffende Biotop (Nummer 6224-0102-005) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und ist nicht Teil des Geltungsbereiches. Das Biotop erhält dementsprechend kein XPlan-konformes Planzeichen und wurde im Rahmen der 4. Änderung unter dem Punkt Hinweise entfernt.

18) Die Hinweise zu den Inhalten der Bauanträge werden herausgenommen.

19) Aufgrund des Wegfalls ganzer Abschnitte im Rahmen der letzten Änderungen wurde die Nummerierung der textlichen Festsetzungen bereinigt und entsprechend fortlaufend angepasst.

Begründung

aufgestellt:

Würzburg 17.11.2025

.....
Klaus Schmidt
1. Bürgermeister
Gemeinde Waldbüttelbrunn

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
rö ingenieure gmbh