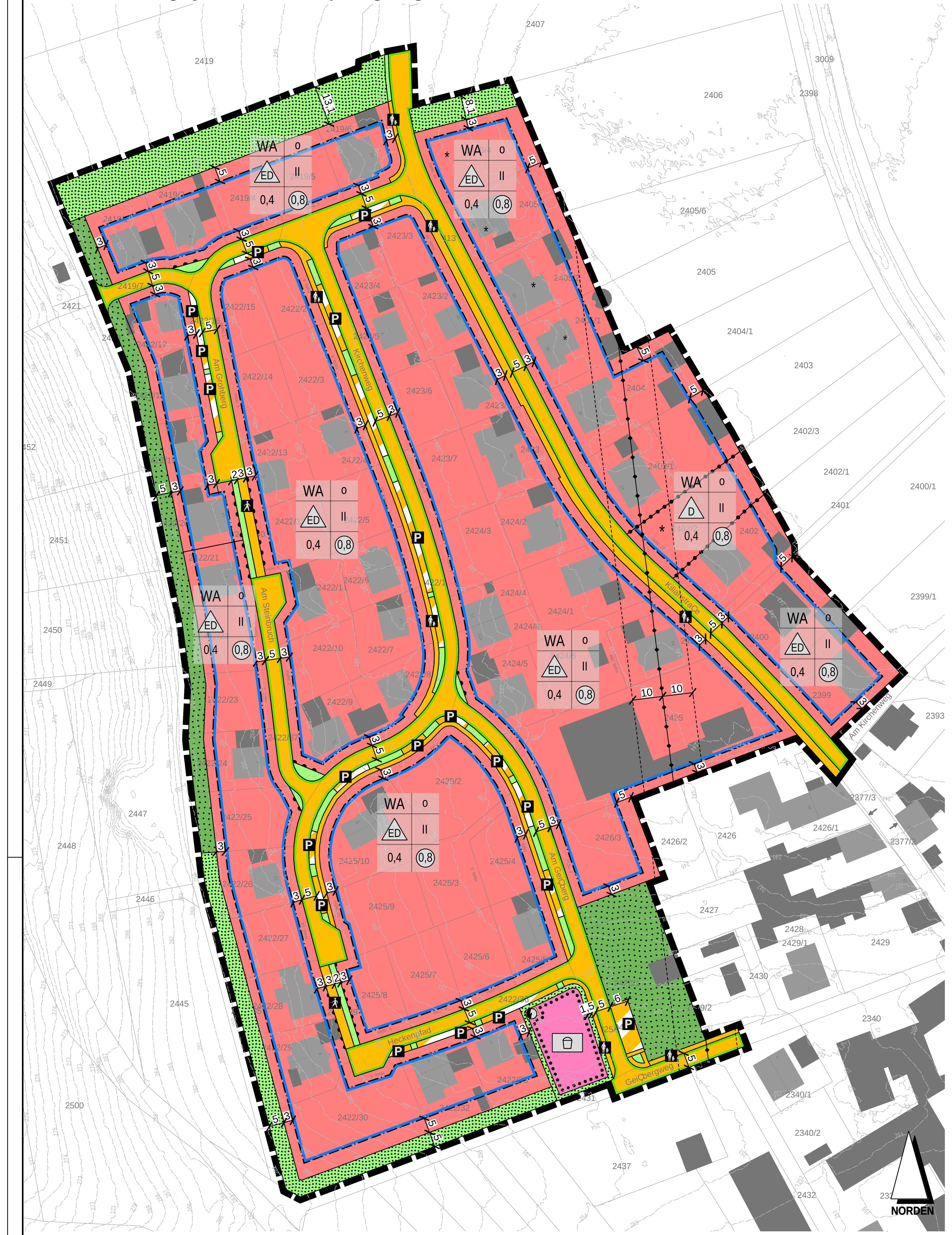
Bebauungsplan "Am GeiÇbergweg"

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



I. Festsetzungen

(Ä 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

b. durch Text

Grenze des rªumlichen Geltungsbereiches

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. Ä 4 BauNVO

o — offene Bauweise

D — nur Doppelhªuser zulªssig

ED — nur Einzel-und Doppelhªuser zulªssig

II — Zulªssig bis maximal 2 Vollgeschosse

0.4 — Maximal zulªssige Grundflªchenzahl (GRZ)

0.8 — Maximal zulªssige Geschossflªchenzahl (GFZ)

Baugrenze (Baufenster)

ºffentliche Verkehrsflªche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern

StraÇenbegleitgr¿n

Gehweg

FuÇweg

StraÇenbegrenzungslinie

¥ffentliche Parkflªche

Unzulªssige Ein- und Ausfahrt

ºffentliche Gr¿nflªchen gem. GOP

Flªchen f¿r Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizitªt

Kinderspielplatz

private Gr¿nflªche 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)
38Á-52Á Satteldach, Walmdach (symmetrisch)
10Á-25Á Pultdach
0Á-5Á Flachdach

1.2 bei 2 Z (E+1)
30Á-37Á Satteldach, Walmdach (symmetrisch)
10Á-20Á Pultdach
0Á-5Á Flachdach

1.3 Entsteht bei der Ausf¿hrung einer zulªssigen steileren Dachneigung nach 1.1 im Dachraum ein VollgeschoÇ (z.B. E+D bzw. U+E+D), so ist dieses ausnahmsweise zusªtzlich zulªssig, wenn die festgesetzte GFZ von 0,8 nicht ¿berschritten wird.

1.4 Garagen und Stellplatz¿bderdachungen m¿ssen die gleiche Dachneigung und Dachform ~~und Firstrichtung~~ wie das Hauptgebªude aufweisen. Auch Flachdªcher sind zulªssig. Nebengebªude m¿ssen die gleiche Dachneigung und Dachform ~~und Firstrichtung~~ wie das Hauptgebªude aufweisen. Auch Flachdªcher sind zulªssig.

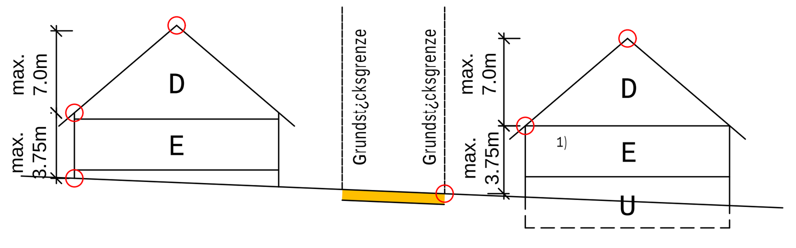
1.5 Die auf Fl.Nr. 2402 noch mºgliche Doppelhaushªlfte ist mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40Á entsprechend dem Bestand zurichten.

2. Hºheneinstellung

2.1 Bei Bebauung nach 1.1
Maximal zulªssige Wandhºhe f¿r Gebªude bergseits der StraÇe an der Traufseite 3,75 m bergseits gemessen, von der nat¿rlichen Gelªndeoberkante bis zum Schnittpunkt der AuÇenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte. Maximal zulªssige Wandhºhe f¿r Gebªude talseits der StraÇe an der Traufseite 3,75 m bergseits gemessen ab der Oberkante der StraÇe bis zum Schnittpunkt der AuÇenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte.

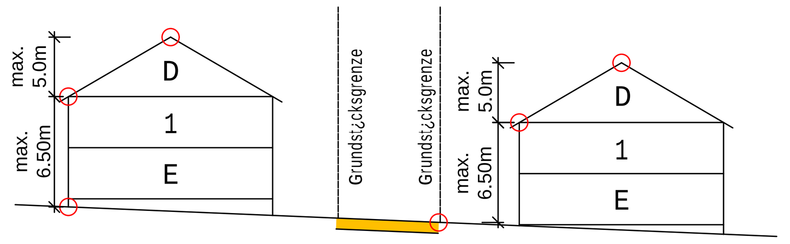
2.2 Bei Bebauung nach 1.2
Maximal zulªssige Wandhºhe f¿r Gebªude bergseits der StraÇe an der Traufseite 6,50 m bergseits gemessen, von der nat¿rlichen Gelªndeoberkante bis zum Schnittpunkt der AuÇenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte. Maximal zulªssige Wandhºhe f¿r Gebªude talseits der StraÇe an der Traufseite 6,50 m bergseits gemessen ab der Oberkante der StraÇe bis zum Schnittpunkt der AuÇenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte.

2.3 Die Hºheneinstellung der auf Fl. Nr. 2402 noch mºglichen Doppelhaushªlfte hat genau nach dem Bestand zu erfolgen.

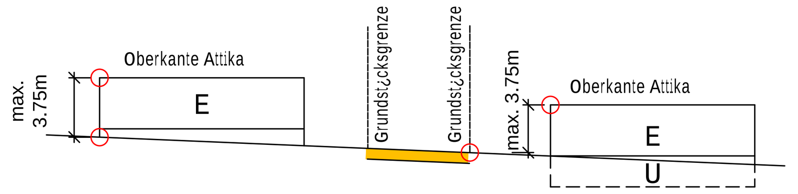


Wandhºhe f¿r 1 Z (E) und 1 1/2 Z (U+E), Sattel- oder Walmdach

1) gemªÇ BayBO von 1997 Art. 2 (5) Satz 2 gelten Kellergeschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m hºher liegt als die nat¿rliche oder festgelegte Gelªndeoberflªche. In der BayBO von 2018 steht in Art. 83 (6) folgendes: ÅSoweit Ä 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.

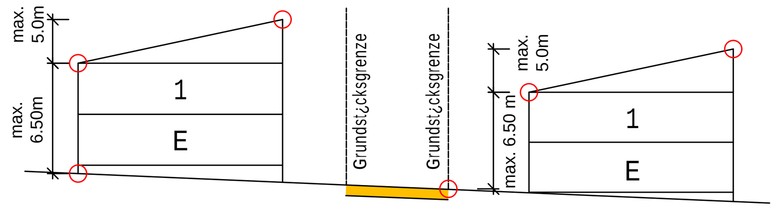


Wandhºhe f¿r 2 Z (E +1), Sattel- oder Walmdach



Wandhºhe f¿r 1Z (E) und 1 1/2 (U+E), Flachdach

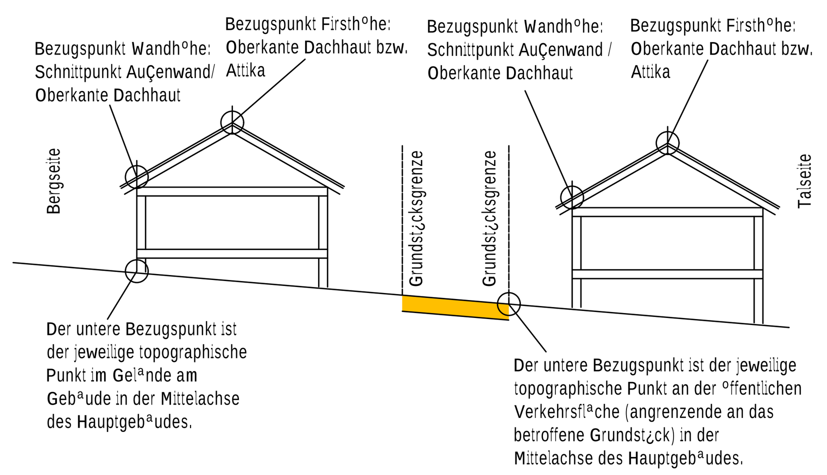
Wandhºhe f¿r 2Z (E+1), Flachdach

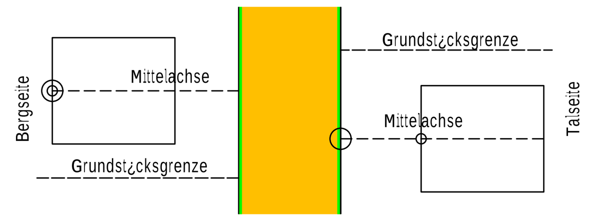


Wandhºhe f¿r 2Z (E+1), Pultdach

F¿r Abstandsflªchen gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils g¿ltigen Fassung.

Definition der Bezugspunkte





Bei Eckgrundst¿cken (Erklªrung: Ein Eckgrundst¿ck grenzt an zwei StraÇen an.) kann der f¿r den Bauwerber g¿nstiger gelegende Punkt gewªhlt werden.

5. Garagen/ Stellplªtze/ ¿berdachte Stellplªtze

Garagen, Nebenanlagen und ¿berdachte Stellplªtze sind als Grenzbebauung auch auf den nicht ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen zulªssig (Ä 23 Abs. 5 BauNVO). Zwischen Garagen bzw. ¿berdachtem Stellplatz und der hinteren Grundst¿cksgrenze ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Die Einfahrtsseite der Garage oder des ¿berdachten Stellplatzes muss parallel zur Hinterkante der ºffentlichen Verkehrsflªche liegen. Bei Schrªgverlauf der StraÇe muss die Einfahrtsseite der Garage oder des ¿berdachten Stellplatzes im rechten Winkel zu einer seitlichen Grundst¿cksgrenze liegen.

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

Grundst¿ckseinfahrten sind mit Ausnahme der Bereiche der festgelegten ºffentlichen Gr¿nflªchen und der mit "Unzulªssige Ein- und Ausfahrt" gekennzeichneten Bereiche zulªssig.

6. Einfriedungen

Einfriedungen an der StraÇenseite aus senkrechtem Holzlattenzªune oder senkrechtem Metallstabzaun bis 1,20 m Hºhe einschlieÇlich Sockel von 0,3 m Ausnahme: notwendige St¿tzmauern bis 1,00 m Hºhe. Einfriedung an den seitlichen und r¿ckwªrtigen Grenzen aus Maschendraht- und Doppelstabmattenzªunen bis maximal 1,20 m hoch.

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

7. Gelªnde

Die nat¿rliche Gelªndeoberkante der Grundst¿cke ist grundsªtzlich zu erhalten.

Gelªndeverªnderungen sind nur soweit zulªssig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebªude und der Anlage von Terassen erforderlich sind. Aufsch¿ttungen und Abgrabungen sind in diesem Zusammenhang nur bis jeweils 0,80m zulªssig.

Der Anschluss an das vorhandene nat¿rliche Gelªnde der Nachbargrundst¿cke ist ¿bergangslos herzustellen.

8. Unzulªssige Anlagen

Blechgaragen, provisorische Gebªude, grelle Fassadenanstriche, Fassadenverkleidungen auÇer aus Holz, Stacheldraht, St¿tzmauern hºher als 1,0 m, Bºschungen mit einer Neigung steiler als 1:1,5.

9. Schallschutz

F¿r die, ºstlich der KilianstraÇe mit einem * gekennzeichneten Grundst¿cke wird festgesetzt, dass die notwendigen L¿ftungsfenster der Ruherªume nicht auf der der B8 zugewandten Seite angeordnet werden d¿rfen.

10. Gr¿nordnung

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

11. Mindestgrundst¿cksgrºÇe

- f¿r Einzelhªuser 400m¦
- f¿r Doppelhªuser 200m¦ je Haus

12. Niederschlagswasser

Das auf den Grundst¿cken anfallende Oberflªchenwasser ist bei Neubauten in einer Zisterne mit mindestens 5m¦ Speichervolumen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewªsserung zu nutzen. F¿r stªrkere Regenfªlle soll ein Not¿berlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen werden. Bei Erweiterungen ist die Herstellung einer Zisterne w¿nschenswert.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser d¿rfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Es gilt die gemeindliche Entwªsserungssatzung.

II. Artenschutzrechtliche VermeidungsmaÇnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestªnden gemªÇ Ä 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG sind durchzuf¿hren:

V1 Bauzeitenbeschrªnkung: Rodung von Gehºlzen
Zum Schutz gehºlzbr¿tender Vogelarten sind Gehºlze falls notwendig nur auÇerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschlieÇlich 28. Februar, zu roden.

V2 Bauzeitenbeschrªnkung: Baufeldrªumung
Die Baufeldrªumung darf zum Schutz von Bodenbr¿tern nicht wªhrend der Hauptbrutzeit von Mitte Mªrz bis Ende Juni begonnen werden. Sollte ein Baubeginn zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit nºtig sein, sind die Bauparzellen vorher auf mºgliche Vorkommen von Vogelbruten abzusuchen. Alternativ sind die Acker- und Wiesenflªchen sowie Saumstrukturen ab Mªrz bis zum Baubeginn regelmªÇig, mind. alle 2 Wochen, umzubrechen.

III. Hinweise

Vorhandene Grundst¿cksgrenzen

1186/6 — Flurnummer

vorhandene Haupt- und Nebengebªude

5,5 — MaÇangaben in Metern

20 KV - Freileitung ¦WU mit beiderseitugen Schutzstreifen. Der kleinste Sicherheitsabsand zwischen Freileitung bei grºÇtem Durchhang und der Kontur des Bauwerks mit harter Bedachung bei mehr als 15Á Dachneigung muss 3 m betragen.

DENKMALPFLEGE

GemªÇ Art. 8 Abs. 1. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmªlern unverz¿glich dem Bay. Landesamt f¿r Denkmalpflege - AuÇenstelle Bamberg - oder der Unteren Denkmalschutzbehºrde zu melden und die aufgefundenen Gegenstªnde und der Fundort unverªndert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

F¿r Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenstªndigen Erlaubnisverfahren bei der zustªndigen Unteren Denkmalschutzbehºrde von der Gemeinde zu beantragen ist.

IV. Nachrichtliche ¦bernahme

Im Bereich der 20kV Mittelspannungsfreileitung d¿rfen keine hochwachsenden Bªume gepflanzt werden. Der Radius von 5 mtr. um die Freileitungsmaste der Bayernwerk Netz GmbH sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Bei einer geplanten Nutzungsªnderung bestehender Grundst¿cksoberflªchen (Umwandlung in eine ZufahrtsstraÇe, Parkplªtze, Lagerplªtze, Spielplatz, usw., sowie Nebengebªude) m¿ssen innerhalb der Schutzzone der 20kV Mittelspannungsfreileitung die geforderten Schutzabstªnde nach DIN VDE 0210 eingehalten werden. Dies kann auch zu einem Umbau der 20kV Mittelspannungsfreileitung f¿hren.

Die Dacheindeckung von Gebªuden innerhalb der Schutzzone muss aus Material gemªÇ DIN 4102 Teil 7 bestehen (Dachpappe, Ziegel, Blecheindeckung usw.).

Aufsch¿ttungen, Lagerung von Baumaterial und Hilfsmittel, Be- und Endladevorgªnge im Leitungsbereich (Schutzzone) sind zu unterlassen. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr.

Die Schutzzone der Freileitungsmaste betrªgt kreisfºrmig 5 mtr. Die Standsicherheit der Leitungsmaste sowie die Zufahrt zum Maststandort mit Baufahrzeugen muss zu jeder Zeit gewªhrleistet sein. Eine Abgrabung im Mastbereich ist nicht mºglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH, da das Gewicht des Oberbodens in der Fundamentberechnung ber¿cksichtigt ist.

¦bersicht
M 1:25.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Waldb¿ttelbrunn hat in der Sitzung vom 17.11.2025 gemªÇ Ä2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. nderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2026 orts¿blich bekannt gemacht.
2. Die fr¿hzeitige ¥ffentlichkeitsbeteiligung gemªÇ Ä 3 Abs. 1 BauGB mit ºffentlicher Darlegung und Anhºrung f¿r den Vorentwurf der 4. nderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2025 hat in der Zeit vom 09.02.2026 bis 13.03.2026 stattgefunden.
3. Die fr¿hzeitige Beteiligung der Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä 4 Abs. 1 BauGB f¿r den Vorentwurf der 4. nderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2025 hat in der Zeit vom 09.02.2026 bis 13.03.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 4. nderung des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 wurden die Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ 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 Begr¿ndung gemªÇ Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 ºffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Waldb¿ttelbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2026 die 4. nderung des Bebauungsplans gemªÇ Ä 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2026 als Satzung beschlossen.

......................................, den ....
Waldb¿ttelbrunn

....
1. B¿rgermeister Sebastian Hansen (Siegel)

Stempel	Verfahrenstrªger: Gemeinde Waldb¿ttelbrunn LindenstraÇe 3, 97297 Waldb¿ttelbrunn vertreten durch Sebastian Hansen 1. B¿rgermeister
Stempel	Entwurfsbearbeitung: rº ingenieure gmbh 97082 W¿rzburg SedanstraÇe 15 Telefon +49 931 497378-0 info@roe-ingenieure.de www.roe-ingenieure.de

bearbeitet	gezeichnet	gepr¿ft	Pr¿fdatum	Fassung vom	Projekt-Nr.:
bo	bo	kp	27.04.2026	27.04.2026	M25005S

Entwurf

Planinhalt:	
4. nderung Bebauungsplan "Am GeiÇbergweg"	Plan-Nummer: 1 MaÇstab: 1:1000 Index: 2-0-0

Projektbezeichnung:

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

Fortschreibung

Plan			Begr¿ndung		
Index	Version	Bemerkungen	Index	Version	Bemerkungen
1-0-0	17.11.2025	Vorentwurf	1-0-0	17.11.2025	Vorentwurf
2-0-0	27.04.2026	Entwurf	2-0-0	27.04.2026	Entwurf

Diese(r) Unterlage/Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht verºffentlicht, vervielfªltigt oder geªndert, noch f¿r ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als f¿r das auf dem Plankopf/Betreff ausgewiesen ist.