



Gemeinde Waldbüttelbrunn
Lindenstraße 2
97297 Waldbüttelbrunn

4. Änderung Bebauungsplan „Am Geißbergweg“

V. Begründung

Status: Entwurf
Index 2-0-0, Version 27.04.2026

Bebauungsplan LA01
Index 2-0-0 vom 27.04.2026

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
200	27.04.2026	bo	Entwurf

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
F. Nachrichtliche Übernahme	10

Verfahrensablauf

17.11.2025	Änderungsbeschluss des Gemeinderates
09.12.2025	Vorentwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
28.01.2026	Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses
09.02.2026 bis 13.03.2026	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB
27.04.2026	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
27.04.2026	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
15.05.2026	Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung
26.05.2026 bis 03.07.2026	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.
- 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, Eifershausen vom 07.02.1994 bleibt weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

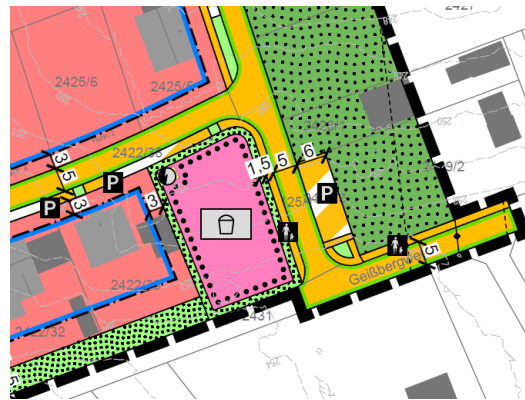
- 5) Unter I. Festsetzungen wurde das Planzeichen für Trafostationen ergänzt, da dieses in den vorherigen Änderungen bislang nicht erfasst war. Im Plan selbst wurde das Zeichen an der entsprechenden Stelle ebenfalls eingefügt.
- 6) Die Abgrenzungen der Flächen für Gehwege sowie des Straßenbegleitgrüns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

Begründung

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)
10°-25° Pultdach
0°-5° Flachdach
- 1.2 bei 2 Z (E+1)
30°-37° Satteldach, Walmdach (symmetrisch)
10°-25° Pultdach
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 Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen die gleiche Dachneigung **und** Dachform **und** Firstrichtung wie das Hauptgebäude aufweisen. Auch Flachdächer sind zulässig.
Nebengebäude müssen die gleiche Dachneigung **und** 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
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.

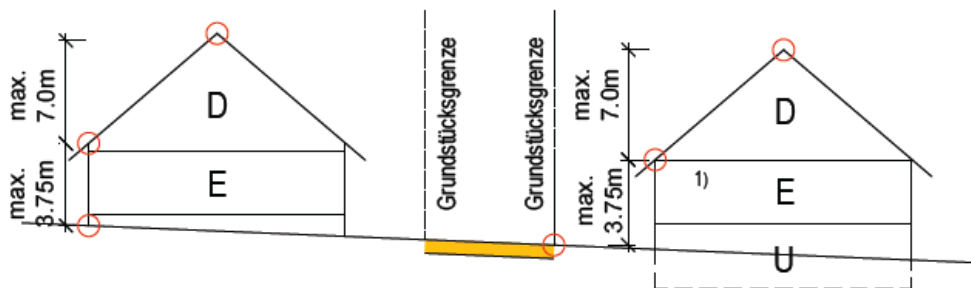
Begründung

2.2 Bei Bebauung nach 1.2

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

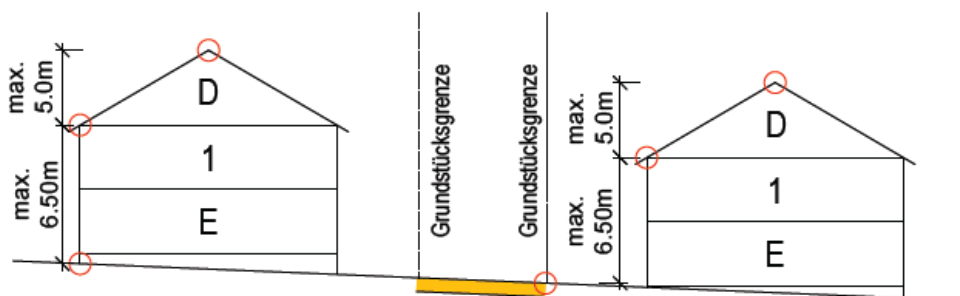
2.3 Die Höheneinstellung der auf Fl. Nr. 2402 noch möglichen Doppelhaushälfte hat genau nach dem Bestand zu erfolgen.

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



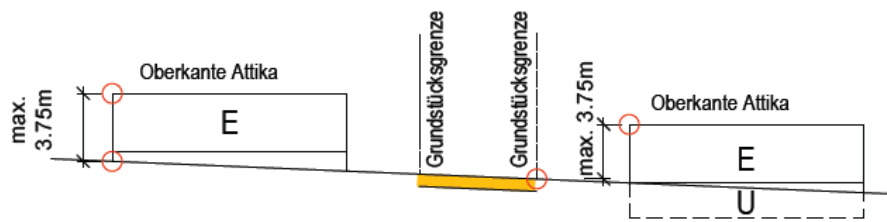
Wandhöhe für 1 Z (E) und 1 1/2 Z (U+E), Sattel- oder Walmdach

- 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

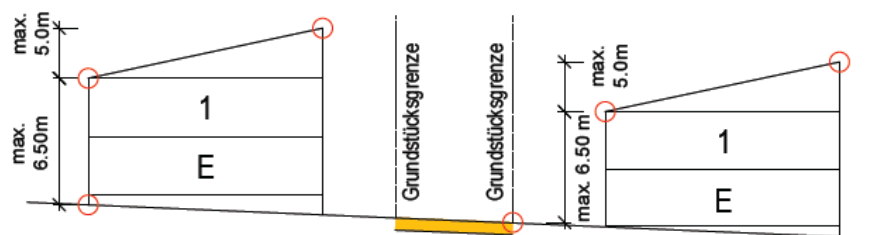
Begründung



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



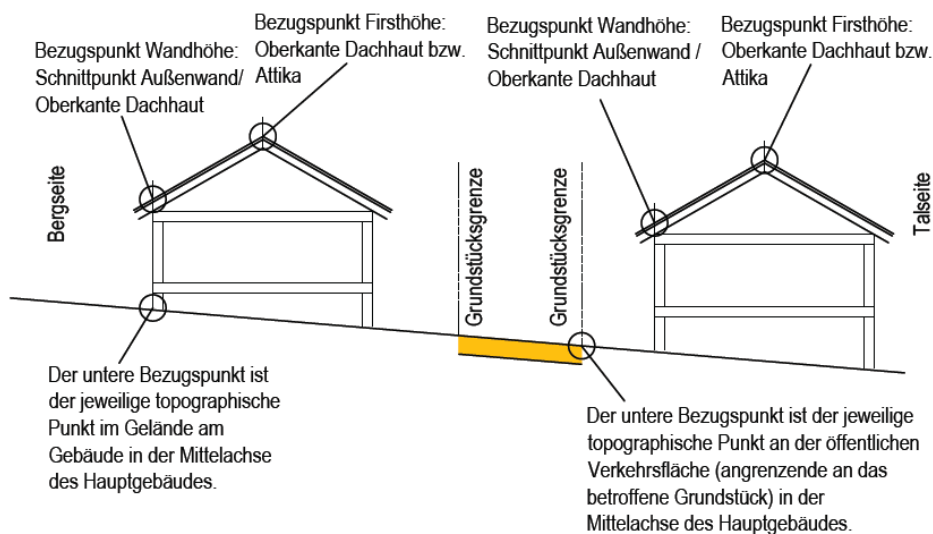
Wandhöhe für 2Z (E+1), Flachdach



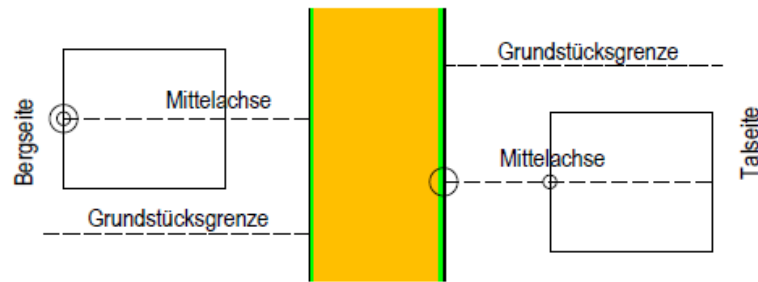
Wandhöhe für 2Z (E+1), Pultdach

Für Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Definition der Bezugspunkte



Begründung



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

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

Garagen/ Stellplätzen/ überdachte Stellplätze

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.

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 Geländeoberkante der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Begründung

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.

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“ wurde die Aktualität des im Plan gekennzeichneten Emissionsmittelpunkts sowie des zugehörigen Emissionsradius geprüft. Für das Flurstück 2336 besteht keine Emissionsbelastung mehr, da keine Baugenehmigung für eine Tierhaltung oder eine anderweitige landwirtschaftliche Nutzung vorliegt. Die entsprechenden Planzeichen werden daher 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 Geltungsbereichs. Das Biotop erhält dementsprechend kein XPlan-konformes Planzeichen und wurde im Rahmen der 4. Änderung unter dem Punkt Hinweise entfernt.

Begründung

- 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.
- 20) Zum Zweck der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen beim Abriss von Bestandsgebäude und Neubauten werden folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ergänzt:

"Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

V1 Bauzeitenbeschränkung: Rodung von Gehölzen

Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten sind Gehölze falls notwendig nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zu roden.

V2 Bauzeitenbeschränkung: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung darf zum Schutz von Bodenbrütern nicht während der Hauptbrutzeit von Mitte März bis Ende Juni begonnen werden. Sollte ein Baubeginn zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit nötig sein, sind die Bauparzellen vorher auf mögliche Vorkommen von Vogelbruten abzusuchen. Alternativ sind die Acker- und Wiesenflächen sowie Saumstrukturen ab März bis zum Baubeginn regelmäßig, mind. alle 2 Wochen, umzubrechen.“

- 21) Folgende Hinweise zur Denkmalpflege werden auf dem Plan ergänzt:

„Gemäß Art. 8 Abs. 1. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Bamberg - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

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 von der Gemeinde zu beantragen ist.“

F. Nachrichtliche Übernahme

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

Begründung

Bei einer geplanten Nutzungsänderung bestehender Grundstücksoberflächen (Umwandlung in eine Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerplätze, Spielplatz, usw., sowie Nebengebäude) müssen innerhalb der Schutzzone der 20kV Mittelspannungsfreileitung die geforderten Schutzabstände nach DIN VDE 0210 eingehalten werden. Dies kann auch zu einem Umbau der 20kV Mittelspannungsfreileitung führen.

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

Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Hilfsmittel, Be- und Endladevorgänge im Leitungsbereich (Schutzzone) sind zu unterlassen. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr.

Die Schutzzone der Freileitungsmaste beträgt kreisförmig 5 mtr. Die Standsicherheit der Leitungsmaste sowie die Zufahrt zum Maststandort mit Baufahrzeugen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Abgrabung im Mastbereich ist nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH, da das Gewicht des Oberbodens in der Fundamentberechnung berücksichtigt ist.

aufgestellt:

Würzburg 27.04.2026

.....
Sebastian Hansen
1. Bürgermeister
Gemeinde Waldbüttelbrunn

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