

- A) Zeichnerische Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GH / WH** Gebäudehöhe / Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO)
 - II / III + D** Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 Abs. 1 BauNVO) zusätzlich Dachgeschoss
- 3. Bauweise**
- o** Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
 - D** Nur Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
 - Baugrenze** (§23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Grünflächen**
- Grünfläche** (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauG)
 - Pflanzgebot Baum, privat, ohne Standortbindung** (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauG)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche** (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauG)
- 5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauG)**
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung**
 - Zweckbestimmung: private Straßenverkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6. Sonstigen Festsetzungen**
- ■ ■** Grenze des Bebauungsplanes "Alte Gärtnerei" (§9 Abs. 7 BauG)
 - ←** Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
 - I WE** Anzahl an Wohneinheiten pro Grundstück als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauG)
 - FD / SD** Flachdach / Satteldach als zulässige Dachform
 - — — — —** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 7. Nachrichtliche Übernahmen**
- — — — —** Bestehende unterirdische Leitung
 - ⦿** Anlage für Versorgung mit Elektrizität - Trafostation
- 8. Zeichnerische Hinweise**
- — — — —** Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
 - ⋯ ⋯ ⋯** Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Bestehende Gebäude
 - Abzubrechende Gebäude
 - △** Sichtdreiecke



- B) Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG und §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2. Festgesetzt ist ein Reines Wohngebiet (WR1 / WR2) gemäß § 3 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG, § 16 - 20 BauNVO)**
- 2.1. In dem Teilbereich "WA" ist Folgendes zulässig:
 - GRZ, max. 0,6 zulässig
 - Wandhöhe (WH), straßenzugewandt (Planweg A), max. 7,50 Meter zulässig
 - max. 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss als Vollgeschosse zulässig
 - Das Dachgeschoss ist als zusätzliches Vollgeschoss zulässig, vorausgesetzt, die max. zulässige Wandhöhe sowie die max. zulässige Dachneigung werden eingehalten.
 - 2.2. In dem Teilbereich "WR1" ist Folgendes zulässig:
 - GRZ, max. 0,6 zulässig
 - Wandhöhe (WH), straßenzugewandt (Planweg A), max. 6,50 Meter zulässig
 - max. 2 Vollgeschosse zulässig
 - 2.3. In dem Teilbereich "WR2" ist Folgendes zulässig:
 - GRZ, max. 0,6 zulässig
 - Gebäudehöhe (GH) darf die 257 m ü.NN. nicht überschreiten
 - max. 3 Vollgeschosse zulässig
 - Alle Geschosse sind auf der Südseite (zur Grünwaldstraße) jeweils min. 2,00 m zurückversetzt anzuordnen (Stoffelgeschosse).
 - 2.4. Der obere Bezugspunkt zur Berechnung der max. Gebäudehöhe / Wandhöhe im Teilbereich "WR1 / WR2" ist die Oberkante der Attika bzw. im Teilbereich "WA" der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - 2.5. In den Teilbereichen "WA" und "WR1" gilt als unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhe die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die EFH ist mit max. 0,50 m über oder unter der Oberkante Straße (Planweg A) zulässig. Der Bezugspunkt ist von der Mittellinie des einzelnen Gebäudes anzusetzen.
 - 2.6. Der Bezugspunkt ist von der Mittellinie des einzelnen Gebäudes anzusetzen.
 - 2.7. Die zulässige Gebäudehöhe / Wandhöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten, bspw. Schornsteine überschritten werden.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG, §22 und 23 BauNVO)**
- 3.1. In den Teilbereichen "WA" und "WR2" ist eine offene Bauweise zulässig.
 - 3.2. In dem Teilbereich "WR1" sind nur Doppelhäuser zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhaushälften ist die später errichtete Gebäudehälfte einheitlich zu gestalten. Das gilt v.a. für die Baufläche, die Wandhöhe sowie für die Wandfarbe.
 - 3.3. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 3.4. In den Teilbereichen "WA" und "WR1" sind auf der straßenzugewandten Seite (Planweg A) Überschreitungen der Baugrenze, auch durch untergeordnete Bauteile, unzulässig. Ausgenommen sind Vordächer, die erst ab einer Höhe von mindestens 3,50 m über Oberkante der Straße beginnen und maximal 0,50 m in den Straßenraum hineinragen dürfen. Die lichte Durchfahrhöhe für Leitungs- und Feuerwehrtätzeuge von mindestens 3,50 m ist freizuhalten.
 - 3.5. In den Teilbereichen "WA" und "WR1" sind auf der straßenzugewandten Seite Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sowie Terrassen zulässig. Ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze ist dabei einzuhalten.
- 4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauG, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 4.1. In dem Teilbereich "WR1" sind nur offene Garagen (Carports) innerhalb der Baugrenze zulässig.
 - 4.2. In den Teilbereichen "WA" und "WR2" sind unterirdische Stellplätze (Teilgaragen) mit zugehörigen Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese vollständig überdeckt und begrünt werden. Die Teilgarage ist nicht auf die Zahl der Stellplatzanzahl der Gemeinde Estenfeld in der jeweils zum Zeitpunkt der Baugrunderstellung gültigen Fassung.
- 5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauG)**
- 5.1. In dem Teilbereich "WR1" ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
 - 5.2. In den Teilbereichen "WA" und "WR2" sind mindestens 3 Wohneinheiten je Gebäude zu errichten.

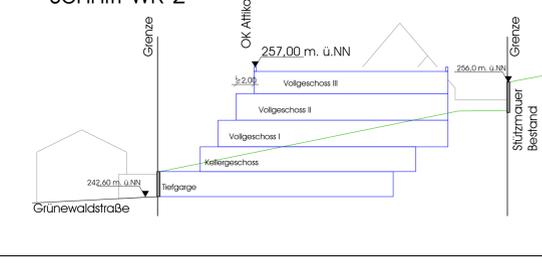
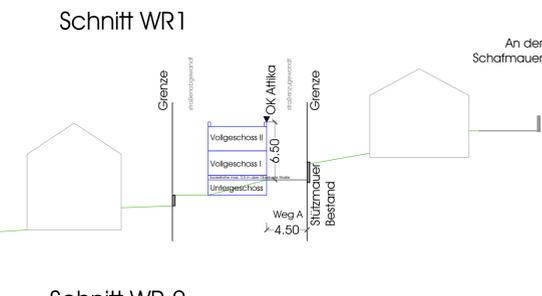
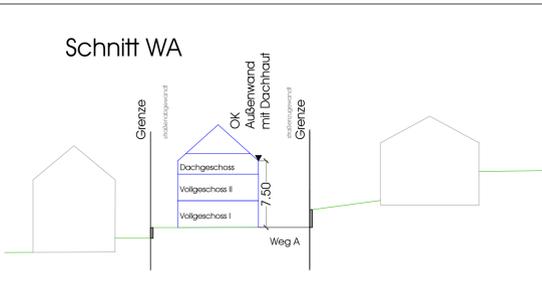
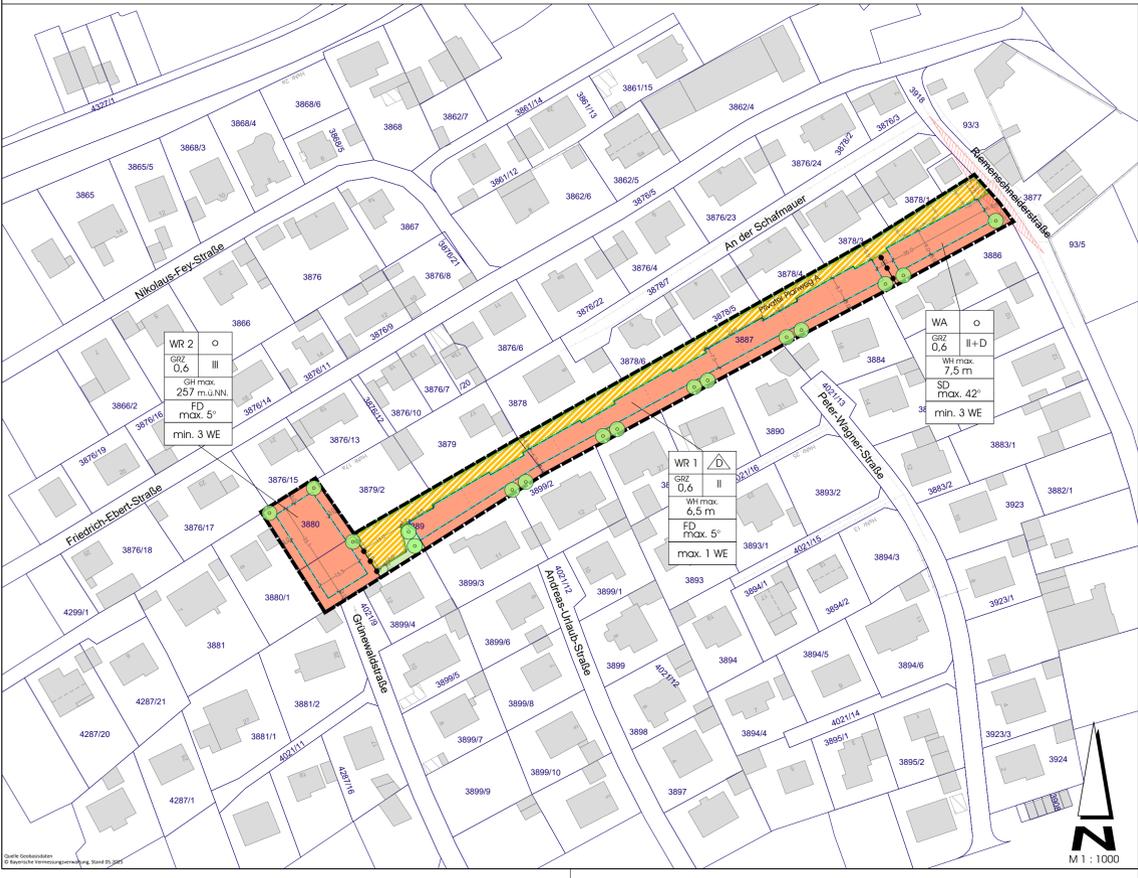
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG)**
- 6.1. Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Planweg A als "Private Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.
 - 6.2. Auf dem privaten Planweg A ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge festgesetzt. Jegliche Maßnahmen, die die bestimmungsgemäße Nutzung oder den ordnungsgemäßen Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, sind unzulässig und bedürfen der vorherigen Abstimmung mit den zuständigen Trägern.
 - 6.3. Im Einmündungsbereich des Planweges A sind in den Sichtbereichen (Sichtdreiecke) keine Einfriedungen, baulichen Anlagen oder Bepflanzungen zulässig. Bestehende Anlagen sind zu erhalten, die die Sicht behindern, sind entsprechend zurückzuschneiden oder zu entfernen.
- 7. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauG)**
- 7.1. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und geseigt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselkoeffizient ist auf max. 1,6 l/s zu beschränken. Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünwaldstraße ist unzulässig.
 - 7.2. Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich "WR2" ist über die Grünwaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche "WA" und "WR1" sind an die Schmutzwasserleitung in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden.
- 8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauG)**
- 8.1. Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauG: Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, innerhalb von 1 Jahr nach der Bezugserteilung des Gebäudes auf seinem Grundstück mindestens einen standortgerechten, einheimischen und klimaresistenten Laubbau- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzung muss den folgenden Anforderungen entsprechen: Hochstamm, 3 x verpfälzt, Stammumfang (STU) min. 12-14 cm.
 - 8.2. Es sind keine Pflanzenarten zulässig, die für den Feuerbrand (*Erwinia amylovora*) anfällig sind.
 - 8.3. Die Pflanzung muss den Anforderungen entsprechen: Die Pflanzung muss den folgenden Anforderungen entsprechen: Hochstamm, 3 x verpfälzt, Stammumfang (STU) min. 12-14 cm.
 - 8.4. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgelagerte Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 9. Ausgleichsfläche**
- 9.1. A1: Ausweisung von externer Fläche mit feldcharakteristischer Bewirtschaftung (Fläche 3.227 m²; Fl.-Nr. 5490, Gemarkung Estenfeld, Bebauungsplan "Alte Gärtnerei" zugeordnet).
- Möglichkeit 1: (mehrjährige) Blühbrache**
- Maßnahmen:
- Ansaat einer niedrig wüchsigen Blühmischung, Ursprungsgelände 1:1
 - Die Ansaat erfolgt nach den jeweiligen Empfehlungen der Saatgutanbieter. Die Bodenverbereitgung ist so zu gestalten, dass dominante Linkerläuter wie Quecke, Winde und Ackerraststachel zurückgedrängt bzw. entfernt werden.
 - Die Fläche ist im jährlichen Wechsel zur Hälfte zu mähen, sodass immer ein frischer Bestand und mehrjähriger Bestand vorhanden ist.
 - Stell sich heraus, dass die Arten aus der Saatgutmischung nicht durchsetzen und der Bestand monoton erscheint, ist die Fläche mit dem entsprechenden Saatgut nachzusamen.
 - Eine einjährige Brache im Umbereich im September ist zur Förderung der einjährigen Segeltarifaer zulässig.
 - Zwischen dem 15.03. und dem 31.08. ist eine Bewirtschaftungsruhe einzuhalten.
- Möglichkeit 2: extensiver Getreideanbau**
- Maßnahmen:
- Anbau von Weizen, Roggen, Dinkel oder Triticale
 - breiter Reihenabstand
 - Verzicht auf den Einsatz Dünger- und Pflanzenschutzmittel und von Rotendickern
 - Bewirtschaftungsruhe nach der Saat im Frühjahr oder bei Winterunten ab dem 01.04. bis zum 01.07.
 - Bei starker Verunkrautung ist mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde eine Bekämpfung während der Zeit der Bewirtschaftungsruhe möglich, sofern kein Brutplatz gefährdet wird.
 - Es sind auch zusätzliche Maßnahmen, z.B. Entweichtstellen oder Hoher Ernteschnitt aus dem Feldanbau-Hilfsprogramm zulässig, ebenso zusätzlich rotierende Blühstreifen.
- Die Ausgleichsmöglichkeiten 1 und 2 können auch rotieren, um einen Fruchtwechsel zu gewährleisten.

- C) Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO**
- 12. Abstandflächen**
 - 12.1. Im Geltungsbereich gelten die Abstandflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.
 - 13. Zulässige Ausführung der Gebäude**
 - 13.1. In den Teilbereichen "WR1" und "WR2" sind Hauptgebäude sowie die offenen Garagen mit einem Flachdach mit einer Neigung von max. 5° auszuführen
 - Flachdächer der Hauptgebäude sowie der offenen Garagen sind ausschließlich flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Substratschicht muss mind. 15 cm betragen.
 - Die Dachfläche des Hauptgebäudes ist zu min. 60 % und die Dachfläche der offenen Garagen ist zu min. 80 % mit einer extensiven Begrünung zu versehen.
 - 13.1. In dem Teilbereich "WA" sind Hauptgebäude mit einer Satteldach mit einer Neigung von max. 42° zulässig.
 - Als Dachneigungen sind Ziegeldachneigungen und Bondendachneigungen zugelassen.
 - Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen und Dachneigungen haben.
 - Metalleneindeckungen – mit Ausnahme von Aluminium- und Edelstahlblechen – sind nur zulässig, wenn sie in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sind. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer 10 (über 15 Jahre) ausgelegt sein.
 - 14. Einfriedungen**
 - 14.1. Es sind nur offene Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.
 - 14.2. Entlang der privaten Planstraße A sind Einfriedungen, auch vor offenen Garagen, unzulässig.
 - 14.3. Mauern sind nur in Form von Stützmauern und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
 - 14.4. Einfriedungen und Stützmauern sind im rückwärtigen Bereich (straßenabgewandt) auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.
 - 15. Aufschüttungen / Abgrabungen**
 - 15.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe / Tiefe von 1,20 m zulässig.
 - 15.2. In den Teilbereichen "WA" und "WR1" sind Aufschüttungen des Bestandsgebietes auf ungebauten Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze lediglich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
 - 15.3. Böschungen sind mind. im Verhältnis 1:1,5 auszuführen.
 - 16. Solaranlagen**
 - 16.1. Gem. Art. 44a BayBO sollen die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorhaben ab dem 1. Januar 2025 eingehen, sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf dem hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.
 - Bei geneigten Dächern sind die Anlagen integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen.
 - In dem Teilbereich "WR1" dürfen die Anlagen die Oberkante der Dachhaut um maximal 1,00 m überragen.
 - In dem Teilbereich "WR2" darf die festgestzte Gebäudehöhe durch die Anlagen nicht überschritten werden.
 - Es sind nur Module mit einer blendfreien, matten Oberfläche zulässig.
 - 17. Denkmalschutz**
 - 17.1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLD) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 12 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Alzenau und dem BLD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).
 - 18. Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauG)**
 - 18.1. Die Entwässerung erfolgt aufgrund der Bestandsituation im Mischsystem.
 - 18.2. Die Niederschlagswassererfassungsvorrichtung, die technischen Regen zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) sowie das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
 - 18.3. Gemäß DIN 1988 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalarückstau zu sichern. Die Straßenoberfläche stellt die Rückstauoberfläche dar.
 - 18.4. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde Estenfeld (Entwässerungssatzung - EWS) ist in ihrer aktuellsten Fassung verbindlich zu beachten.
 - 18.5. Zum Schutz der Gebäude vor wild anfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Aufkantung von Lichtschächten und Kellerabgängen, wasserdichte Keller). Dabei darf das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen, wie die Installation von Hebeanlagen oder Rückstabschöpfen, zu treffen.
 - 19. Altlasten**
 - 19.1. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landesamt Würzburg zu benachrichtigen. (Mittlungspflicht gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayDSchG).
 - 20. Brandschutz**
 - 20.1. Es ist eine Löschwasserbevorratung nach der Vorgabe des Merkblattes DVGW W 405 nachzuweisen. Diese beträgt in der Regel zwischen 68 - 96 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden. Um eine für die Feuerwehr adäquate Löschwasserentnahmestelle zu schaffen, sollten die maximalen Hydrantenabstände nach Vorgaben des Arbeitsblatt W 331 - Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, nicht überschritten werden.
 - 20.2. Für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist eine lichte Mindestbreite von 3,50 m, auch bei Be- und Entlastungsvorgängen sicher zu stellen. In regelmäßigen Abständen sind entsprechend große Ausweichflächen vorzusehen. Die ganzjährige Nutzbarkeit sind dauerhaft zu gewährleisten. Aufgrund der Länge sollte aus Sicht der Brandschutzdienststelle die Erschließungsstraße als Feuerwehrzufahrt ausgeführt und als solche gekennzeichnet werden.
 - 20.3. Der Zufahrtsweg muss mit einer Mindestbreite von 3,50 m und einer Tragfähigkeit von mindestens 10 t ausgelegt sein. Zudem ist sicherzustellen, dass keine Objekte oder Hindernisse den Zugang von Feuerwehr und Rettungskräften behindern. Die Bayerische Technische Baubestimmungen (BayT – Ausgabe 10/2018) sind zu beachten und einzuhalten.
 - 20.4. Sollte der zweite Ruch- und Rettungsweg bei künftig geplanten Gebäudestrukturen im Bewertungsbereich über Rettungsgateen der Feuerwehr anlieferbare Stellen nachgewiesen werden, so wird drauf hingewiesen, dass bei Brüstungshöhe (Begriffssituation gemäß Bayerischer Bauordnung) von mehr als 8,00 m, ein geneirtes Hubrettungsgerät zum Ansaug gebracht werden muss. Hierbei ist im Einzelfall die Verfügbarkeit innerhalb der gesetzlichen Hilfstafel nachzuweisen.
 - 21. Regelwerke**
 - 21.1. Das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Anhang 47 und 48 AIGBG (Genehmigungsverfahren) sind zu beachten.
 - 21.2. Bei Errichtung von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
 - 22. Abfallentsorgung**
 - 22.1. Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Würzburg regelt, dass Abfälle und Abfallbehälter an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bereitgestellt werden müssen. Für die Bereitstellung der Abfallbehälter sind ausreichend große Flächen an der Riemenschneiderstraße und an der Grünwaldstraße vorzusehen. Die zukünftigen Bewohner sind frühzeitig, umfassend und nachweislich über die Pflicht zur Bereitstellung der Abfallbehälter an öffentlichen Verkehrsflächen zu informieren. Dies gewährleistet eine ordnungsgemäße Bereitstellung und Abholung der Abfallbehälter.

- Verfahrensvermerke**
1. Der Gemeinderat Estenfeld hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Gärtnerei" beschlossen.
 2. In der Sitzung vom 08.10.2024 hat der Gemeinderat Estenfeld den Vorentwurf in der Fassung vom 08.10.2024 gebilligt.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2024 hat in der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024 stattgefunden.
 4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauG, für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 08.10.2024 hat in der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024 stattgefunden.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauG, in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
 6. In der Sitzung vom _____ hat der Gemeinderat Estenfeld den Vorentwurf in der Fassung vom _____ gebilligt.
 7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauG, in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
 8. Die Gemeinde Estenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan "Alte Gärtnerei", gemäß § 10 Abs. 1 BauG, in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Estenfeld, den _____ Siegel
- Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin
- Estenfeld, den _____ Siegel
- Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauG, öffentlich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zur Einsicht in der Gemeinde Estenfeld, Untere Ritterstraße 6, 97230 Estenfeld, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt der Verordnungen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in kraft getreten.
- Estenfeld, den _____ Siegel
- Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin



- 9.1. **Vollzugsfristen**
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zum Beginn der Erschließungsarbeiten planmäßig, vollständig und fachgerecht durchzuführen.
- 9.2. **Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen**
Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung oder im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Eigentümer mit Gemeinde Estenfeld einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zweifelsfrei im Juni des folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Verschönerung mit Protokoll erfolgt. Weiterhin ist die Gemeinde verpflichtet, die Kompensationsfläche dem Landesamt für Umwelt zu übermitteln (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).
10. **Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**
Aufgrund der Struktur der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude (inkl. Keller) ist es nicht möglich, die Anwesenheit von Einzelindividuen (Vogel und Fledermäuse) zum Zeitpunkt des Abrisses hinreichend auszuschließen. Die Abrissarbeiten müssen von Beginn an Bezug auf die erwarteten Artengruppen fachkundigen Person überwacht werden (Umweltbaubegleitung). Es ist bestmöglich sicherzustellen, dass beim Abbruch der Gebäude keine geschützten Tiere zu Schaden kommen. Sollten besetzte Vogelnester oder Fledermause entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen. Die weitere Vorgehensweise ist in diesem Fall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 10.2. **V2: Aufhängen von Fledermauskästen**
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Naturfeldes des Geltungsbereichs als potenzielle Fledermausebensstätte sind auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Flst. 3877) insgesamt 8 Fledermauskästen (4 Spaltenquartiere und 4 Hohlraumquartiere) an den Gärtnerei- und Wohngebäuden aufzuhängen.
- 10.3. **V3: Artsondierender Rückbau der Gebäude**
Der Rückbau der Gebäude muss unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und Mindestanforderungen erfolgen:
 - Mindestens ein Teil der Arbeiter ist im Umgang mit möglichen Fledermausfunden zu schulen.
 - Zudem ist ein Notfallplan zu erstellen.
 - Handsches Entfernen der in den Gebäuden gelagerten Materialien und Geräten unter Beachtung potentiell anwesender Fledermäuse
 - Abdecken der Dachstühle der Gebäude 2-3 Tage vor Beginn des Rückbaus
 - Die Abrissarbeiten müssen während der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen April und September erfolgen. (Von dieser Vorgabe kann abgewichen werden, wenn die Umweltbaubegleitung die Unbedenklichkeit bestätigt)
 - Entfernen des Rotkehlchens-Nests vor Beginn der Brutperiode (vor März), regelmäßige Kontrolle auf neugelegte Nester, welche vor Beginn der Brutaktivität zu entfernen sind.
- 10.4. **V4: Integration von dauerhaften Fledermausquartieren in die neuen Gebäude**
An den neu errichteten Gebäuden sind Quartiere für Fledermäuse zu schaffen. Die Art, Ausgestaltung und Anzahl ist vor Beginn der Bauarbeiten mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem beauftragten Architekten abgestimmt werden. Diese können beinhalten:
 - Gestaltung eines Teiles des Dachstuhls für Fledermäuse (inkl. Einflugmöglichkeiten)
 - Einbau künstlicher Quartierstrukturen in das Mauerwerk („Fledermaus-Einbausteine“)
 - Anbringen künstlicher Gesteinsquartiere an die Gebäudewand
 - Benutzung von fledermausgeeigneter Außenbeleuchtung (warmweißes bis Bernsteinfarbenes Licht, Abstrahlungswinkel nur unterhalb der Horizontalen)
- 10.1. Bodenarbeiten, Rodungen von Bäumen sowie Abbrucharbeiten sind ausschließlich in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit vom 1.10. bis 28.02. zum Schutz von Vögeln, Jungvögeln und Fledermäusen zulässig.
- 10.2. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Zeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbirne Bodenbruten auszuschließen.
11. **Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauG i.V.m. § 44 BNatSchG)**
- 11.1. Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptflutensität des Spätabstrahlbereichs über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeigneten insektenfreundlichem Farblot, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K)
- 11.2. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden damit das Licht nur nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölbereiche und Gebäude sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

18. **Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauG)**
- 18.1. Die Entwässerung erfolgt aufgrund der Bestandsituation im Mischsystem.
- 18.2. Die Niederschlagswassererfassungsvorrichtung, die technischen Regen zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) sowie das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- 18.3. Gemäß DIN 1988 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalarückstau zu sichern. Die Straßenoberfläche stellt die Rückstauoberfläche dar.
- 18.4. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde Estenfeld (Entwässerungssatzung - EWS) ist in ihrer aktuellsten Fassung verbindlich zu beachten.
- 18.5. Zum Schutz der Gebäude vor wild anfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Aufkantung von Lichtschächten und Kellerabgängen, wasserdichte Keller). Dabei darf das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen, wie die Installation von Hebeanlagen oder Rückstabschöpfen, zu treffen.
- 19. Altlasten**
- 19.1. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landesamt Würzburg zu benachrichtigen. (Mittlungspflicht gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayDSchG).
- 20. Brandschutz**
- 20.1. Es ist eine Löschwasserbevorratung nach der Vorgabe des Merkblattes DVGW W 405 nachzuweisen. Diese beträgt in der Regel zwischen 68 - 96 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden. Um eine für die Feuerwehr adäquate Löschwasserentnahmestelle zu schaffen, sollten die maximalen Hydrantenabstände nach Vorgaben des Arbeitsblatt W 331 - Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, nicht überschritten werden.
- 20.2. Für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist eine lichte Mindestbreite von 3,50 m, auch bei Be- und Entlastungsvorgängen sicher zu stellen. In regelmäßigen Abständen sind entsprechend große Ausweichflächen vorzusehen. Die ganzjährige Nutzbarkeit sind dauerhaft zu gewährleisten. Aufgrund der Länge sollte aus Sicht der Brandschutzdienststelle die Erschließungsstraße als Feuerwehrzufahrt ausgeführt und als solche gekennzeichnet werden.
- 20.3. Der Zufahrtsweg muss mit einer Mindestbreite von 3,50 m und einer Tragfähigkeit von mindestens 10 t ausgelegt sein. Zudem ist sicherzustellen, dass keine Objekte oder Hindernisse den Zugang von Feuerwehr und Rettungskräften behindern. Die Bayerische Technische Baubestimmungen (BayT – Ausgabe 10/2018) sind zu beachten und einzuhalten.
- 20.4. Sollte der zweite Ruch- und Rettungsweg bei künftig geplanten Gebäudestrukturen im Bewertungsbereich über Rettungsgateen der Feuerwehr anlieferbare Stellen nachgewiesen werden, so wird drauf hingewiesen, dass bei Brüstungshöhe (Begriffssituation gemäß Bayerischer Bauordnung) von mehr als 8,00 m, ein geneirtes Hubrettungsgerät zum Ansaug gebracht werden muss. Hierbei ist im Einzelfall die Verfügbarkeit innerhalb der gesetzlichen Hilfstafel nachzuweisen.
- 21. Regelwerke**
- 21.1. Das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Anhang 47 und 48 AIGBG (Genehmigungsverfahren) sind zu beachten.
- 21.2. Bei Errichtung von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
- 22. Abfallentsorgung**
- 22.1. Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Würzburg regelt, dass Abfälle und Abfallbehälter an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bereitgestellt werden müssen. Für die Bereitstellung der Abfallbehälter sind ausreichend große Flächen an der Riemenschneiderstraße und an der Grünwaldstraße vorzusehen. Die zukünftigen Bewohner sind frühzeitig, umfassend und nachweislich über die Pflicht zur Bereitstellung der Abfallbehälter an öffentlichen Verkehrsflächen zu informieren. Dies gewährleistet eine ordnungsgemäße Bereitstellung und Abholung der Abfallbehälter.



Bebauungsplan "Alte Gärtnerei"

Vorentwurf: 08.10.2024	Maßstab: 1:1000
Entwurf: 20.08.2025	

Gemeinde Estenfeld
Landkreis Würzburg

Untere Ritterstraße 6
97230 Estenfeld

BS

Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun M. Eng. Beirater/Ingenieur

Würzburg Folkenstraße 1 97076 Würzburg Tel. 0931/ 465 84 96 - 0	Frankenbrunn Forststraße 3 97223 Oberthulba www.planungsschmiede.de	Röthlein Ahornweg 5 97520 Röthlein
--	--	--

Planungsschmiede
Wir bringen Ihre Ideen in Form