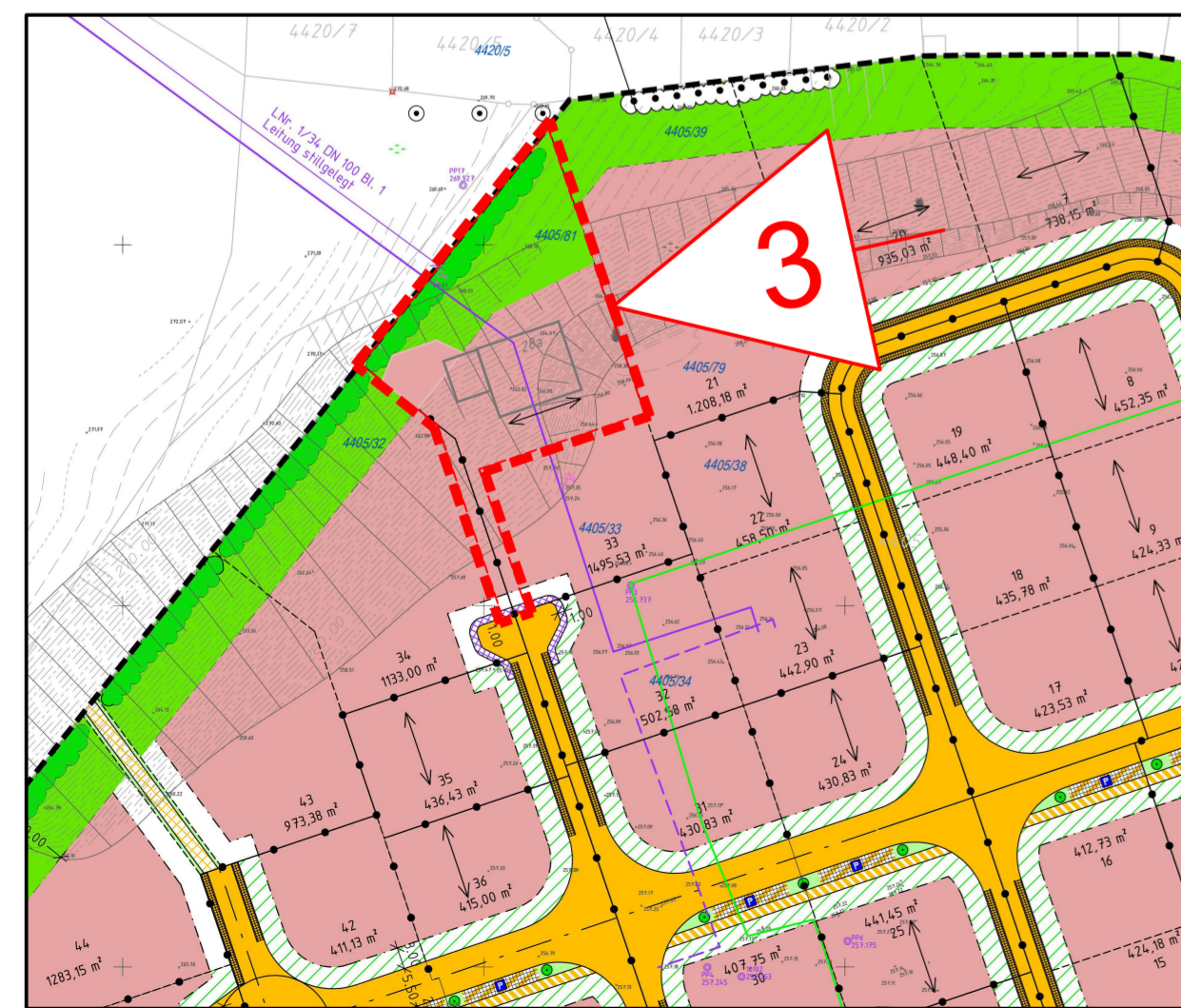
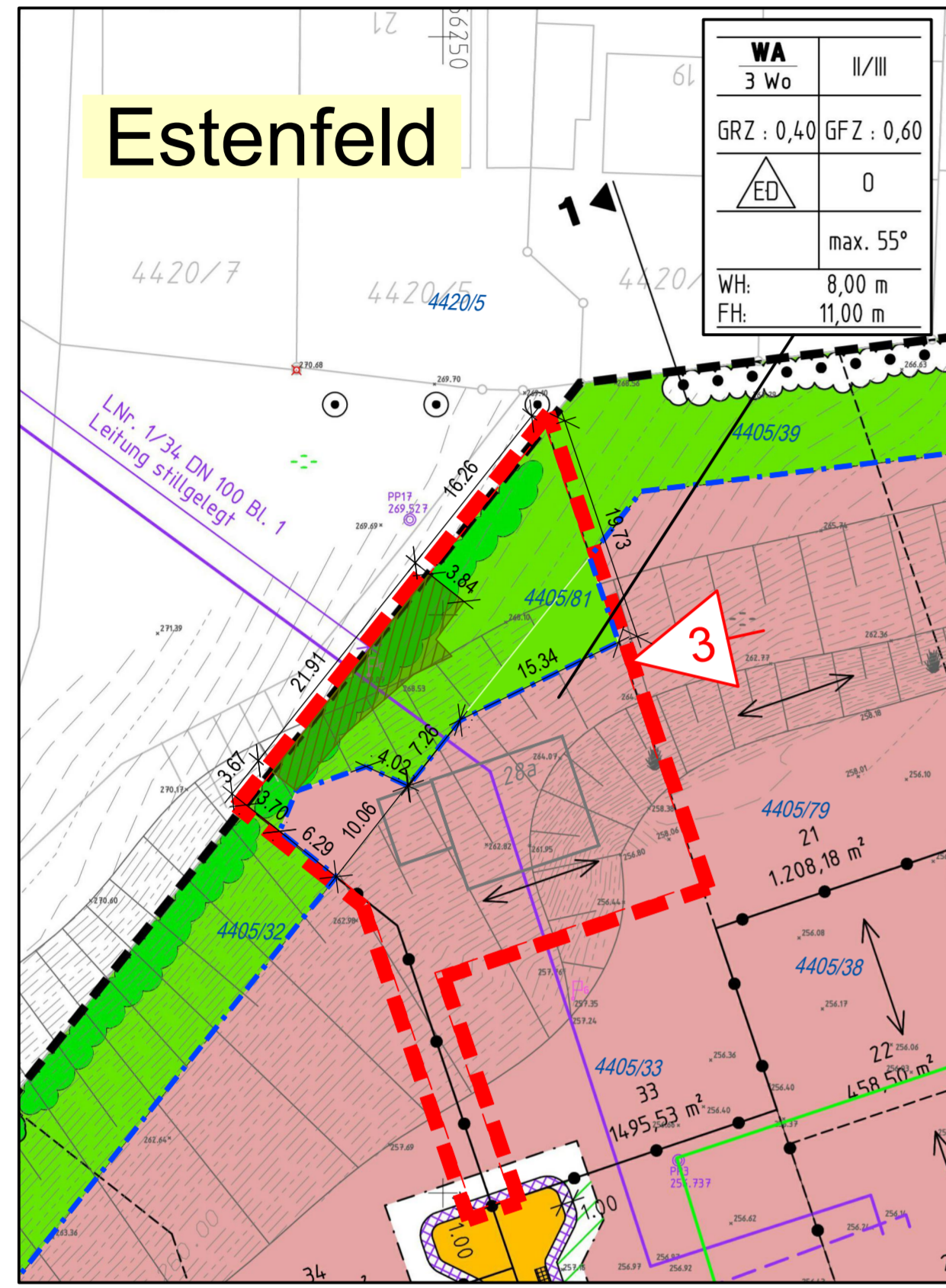


# PLANTEIL A

## 3. Änderung des Bebauungsplans „An den Linden“



Übersichtskarte Maßstab 1:1000

# LEGENDE

Planzeichenerklärung gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)

### A. Festsetzungen nach § 9(1) BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Mass der baulichen Nutzung

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse                  |
| Grundflächenzahl GRZ      | Geschossflächenzahl GFZ                 |
| Bauweise                  | Bauform                                 |
| Dachform                  | Dachneigung                             |
| Wandhöhe (WH)             | Firsthöhe (FH) (Firsthöhe bei Pultdach) |

Nutzungsschablone = Hinweis

WA 3 Wo

Art der baulichen Nutzung  
Beschränkung der Zahl der Wohnungen

GRZ 0,40 bzw. 0,50  
GFZ 0,60 bzw. 0,80

Grundflächenzahl, max. 0,40 bzw. 0,50 zulässig  
Geschossflächenzahl, max. 0,60 bzw. 0,80 zulässig

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

#### 3. Begrenzungslinien

Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung des Bebauungsplanes "An den Linden"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugrenzen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Straßenverkehrsflächen

#### 4. Grünordnungsplanung

Private Grünflächen

Heckenpflanzung, Standort variabel

Erhaltung Hecken und Sträucher

Fläche für Pflanzmaßnahmen im Rahmen der 3. Änderung

#### 5. sonstige Planzeichen

Hauptgebäude Firstausrichtung

Straßenbefestigung aus Rasengittersteinen

Vorgartenbereiche

Freihaltezone für Fahrzeugüberhang im Bereich der Wendeanlagen (B=1,00 m) dieser Bereich ist von festen Einbauten freizuhalten

#### 6. Hinweise durch Planzeichen

vorh. Grenzen

geplante vorläufige Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude

Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in NN

250,00 m

4405/81

Flur-Nummer

Nummer der Bebauungsplanänderung

## B. Textliche Festsetzungen

- Private Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB  
Die privaten Grünflächen entlang den Böschungsoberkanten am Nord- und Südrand des Geltungsbereiches "An den Linden" sind bis auf die Wegeerschließung erforderlichen Flächenbefestigungen vollständig gärtnerisch zu gestalten. Durch Pflanzung von heimischen Laubgehölzen (z.B. Obstbäume, aufgelockerte Strauchpflanzung) sollen die oberen Böschungsbereiche vor Erosion geschützt und als durchgängige Grünstreifen entwickelt werden. Am Nordwestrand des Baugebietes "An den Linden" in Angrenzung an die Feldflur besteht die Verpflichtung zur Pflanzung von freiwachsenden Hecken mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste (siehe Bebauungsplan an den Linden). Die Hecken sind mindestens 2-reihig gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Die Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu schützen. Das Pflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.
- Der Bau von Stützmauern im Bereich der privaten Grünfläche ist auf dem Flurstück 4405/81 gem. Festsetzung B. 2. zulässig.
- Zusätzlich werden auf dem Flurstück 4405/81 ergänzende Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Auf der festgesetzten Fläche gem. A. 4. ist eine artenreiche Pflanzung gem. Vorgaben (siehe Begründung Punkt 4.) herzustellen und langfristig zu erhalten.
- Stützmauern, § 9 (1) Nr. 25 BauGB und Art. 91 (1) Nr. 4 BayBO  
Stützmauern mit sichtbaren Höhen über 1,0 m sind durch Rankgewächse (z. B. Efeu, Wilder Wein) zu begrünen oder untergliedert zu gestalten (z. B. Verblendung mit Naturstein, Ausbildung als Muschelkalk-Blocksatz, etc.). Die maximale Höhe der Stützmauer darf auf dem Flurstück 4405/81, 3,5 m nicht überschreiten.
- Ansonsten gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An den Linden" der Gemeinde Estenfeld vom 18.07.2007, die 1. Änderung vom 19.11.2010 sowie die 2. Änderung vom 19.02.2015.

## C. Allgemeine Texte

- Der Bauausschuss der Gemeinde Estenfeld hat in der Sitzung am 21.03.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "An den Linden" beschlossen. Von den Änderungen ist das Flurstück Nr. 4405/81 betroffen.

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Estenfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.03.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "An den Linden" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2023 bis 02.05.2023 öffentlich ausgelegt. Bekanntmachung zur Auslegung: 24.03.2023. Zeitgleich wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde das Verfahren angepasst. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird nunmehr im Regelverfahren durchgeführt. Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gesehen und es findet eine "erneute" Auslage gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2023 bis 10.01.2024 öffentlich ausgelegt. Bekanntmachung zur Auslegung: 16.11.2023. Zeitgleich wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Gemeinde Estenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.02.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplans "An den Linden" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.07.2023, redaktionell geändert 22.01.2024, als Satzung beschlossen.

Estenfeld, den .....  
1. Bürgermeisterin (Rosalinde Schraud)

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "An den Linden" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Estenfeld, den .....  
1. Bürgermeisterin (Rosalinde Schraud)



Gemeinde Estenfeld  
Landkreis Würzburg

## 3. Änderung des Bebauungsplans „An den Linden“

Maßstab: 1 : 500  
1 : 1000

Vorhabenträger: Gemeinde Estenfeld  
Untere Ritterstraße 6, 97230 Estenfeld  
Telefon: 09305/888-0, Telefax: 09305/888-88  
www.estenfeld.net // post@vgem-estenfeld.bayern.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,  
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,  
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29  
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Tobias Schneider  
Tel.: 0931/25048-0  
e-Mail: info@ib-arz.de

Stand: 14.03.2023  
geändert: 11.07.2023  
red. geändert: 22.01.2024

