



1. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

a) durch Planzeichen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO 2017
- 3. Private Grünfläche
- 4. offene Bauweise
- 5. Grundflächenzahl - GRZ - als Höchstgrenze, z.B. 0,8
- 6. Baumassenzahl - BMZ - max. zulässig z.B. 6,0
- 7. Wandhöhe - max. zulässig z.B. 12,0 m
- 8. Gebäudehöhe - max. zulässig z.B. 13,0 m
- 9. Baugrenzen

b) durch Text

- 1. Abstandsflächen**
 - 1.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen sind die Artikel 6 der BayBO vom 14.08.2007 maßgebend.
 - 1.2 Sämtliche Gebäude sind auf den durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zu errichten.
- 2. Höhe der baulichen Anlagen**
 - 2.1 Für alle Gebäude und bauliche Anlagen gilt die in der Nutzungsschablone festgesetzte Höhe, wobei der Höhenfluchtpunkt an der tiefsten Stelle der natürlichen Geländeoberkante an der Fassade gemessen wird.
- 3. Geländeveränderung**
 - 3.1 Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke darf nur soweit verändert werden, wie dies im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude bzw. der Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich ist. Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind nur bis max. 2,50 m zulässig. Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist dabei übergangslos herzustellen. Böschungen, steiler als 1:3 sind unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur zulässig, wenn sie im Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberkante festgesetzt werden.
- 4. Einfriedungen**
 - Festsetzungen zu Einfriedungen s. Ziffer 7.1.2
- 5. Gebäudegestaltung**
 - 5.1 Für die Fassaden sind grelle oder glänzende Farben unzulässig.
 - 5.2 Ausnahme: für untergeordnete Gebäudeteile und Fassadenanteile kleiner 20%.
 - 5.3 Fensterlose Fassaden sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.
- 6. Emissionsschutz**
 - Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können Lärm, Staub und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.
- 7. Grünordnung**
 - 7.1 Gestaltung des Grundstücks (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
 - 7.1.1 Zur Befestigung von Stellplätzen, Wegflächen und Feuerwehrezufahrten sind wasserundurchlässige, offenporige Beläge zu verwenden (rasen- oder drainverfügtes Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke, sog. Köpflaster o. ä.).
 - 7.1.2 Einfriedungen sind als Zäune aus optisch durchlässigen Zaunelementen mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Zur Straße und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mind. 2,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und zur Grundstücksgrenze mit standortgerechten Strauchgehölzen vorzupflanzen.

- 7.1.3 Durchgehend sichtbare Betonsockel oder Mauern sind zur Gewährleistung der Durchlässigkeit des Grundstücks für Kleintiere nicht zulässig.
- 7.1.4 Erforderliche Sichtdreiecke sind von Bepflanzung und Überbauung freizuhalten.
- 7.2 Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9(1) Nr. 15 und 25a BauGB)
 - 7.2.1 Für die privaten Freiflächen wird ein Grünflächenfaktor (GFF) von 0,1 festgesetzt. Dieser setzt einen Mindestflächenanteil von 10 % der privaten Grundstücksfläche fest, der von jeglicher Überbauung und Versiegelung freizuhalten und zu begrünen ist. Dieser darf lediglich in Verbindung mit Maßnahmen der Dachbegrünung (s. 7.2.6) unterschritten werden.
 - 7.2.2 Der geplante private Grünstreifen kann durch Ausfahrten unterbrochen werden, wenn die unterbrochene Grünfläche auf dem Grundstück ausgeglichen wird. Fläche Ausfahrten = Fläche Grünfläche
 - 7.2.3 Je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche und je 10 Stellplätzen ist mind. ein Laubbaumhochstamm zu pflanzen. Die Begrünung der Stellplätze mit Laubbäumen wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume je Grundstück angerechnet. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten und der Lage der Stellplätze.
 - 7.2.4 Es sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
 - 7.2.5 Als Mindestqualitäten der Pflanzen werden festgesetzt: Hochstämme, 3xv, Stammumfang 14 – 16 cm Heister, 2xv, 150 – 175 cm / 3xv, 175 – 200 cm Sträucher, v.Str. 3–5 Tr. 40.60 / 60 – 100 cm
 - 7.2.6 Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich erwünscht. Bei vollständiger Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern der Hauptgebäude kann der Grünflächenfaktor bis auf GFF 0,05 (5 % der Grundstücksflächen) unterschritten werden. Pflanzgebote bestehen weiterhin. Der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung und Bewässerung von Grünanlagen wird empfohlen
 - 7.2.7 Die Verwendung von Grünflächen als Retentions- und Versickerungsfläche (Mulden, Rigolen) für das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zulässig.
 - 7.2.8 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme abgeschlossen sein.
 - 7.2.9 Insbesondere hochwachsende Sträucher und Bäume sind unter Berücksichtigung der pflanzenrechtlichen Abstandsgebote nach dem Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) anzuordnen. Zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten.
- 7.3 Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)
 - 7.3.1 Auf dem Grundstück anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem privaten Grundstück zu versickern, zu bewirtschaften, zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Die maximale Einleitungsmenge von bewirtschaftetem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das öffentliche Kanalnetz wird auf 10 l/s/ha festgesetzt. Für die Bemessung ausschlaggebend ist die Fläche des kanalisiertem Einzugsgebiets A_{ez}. Der Anschlusspunkt an das öffentliche Kanalnetz ist mit der Gemeinde Estenfeld abzustimmen und durch diese genehmigen zu lassen. Der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung und Bewässerung von Grünanlagen wird empfohlen.
 - 7.3.2 Betriebe, die nach BImSchG zu genehmigen sind bzw. wassergefährdende Stoffe eliminieren, fallen nicht unter die in Punkt 7.3.1 genannten Festsetzungen. Die Oberflächenwässer dieser Betriebe sind nach Reinigung und Behandlung nach WHG und BImSchG getrennt zu behandeln und dürfen nicht versickert oder zu Brauchwasserzwecken verwendet werden.
- 7.4 Artenschutz
 - Zur Gewährleistung der Belange des Artenschutzes ist die Vegetationsdecke bis Ende Februar zu beseitigen. Die Baufläche ist bis zum Baubeginn vegetationsfrei zu halten.
- 8. Unzulässige Anlagen**
 - 8.1 Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine freistehenden Masten für Energieversorgung bzw. das Telekommunikationsnetz zulässig. Auf Art. 81 der BayBO wird Bezug genommen.

2. Hinweise

a) durch Planzeichen

- 1. Füllschema der Nutzungsschablone**
 - a) Baugebietstypus
 - b) Bauweise
 - c) Grundflächenzahl
 - d) Baumassenzahl
 - e) Wandhöhe
 - f) Gebäudehöhe
- 2. bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
- 3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- 4. bestehende Grundstücksgrenze
- 5. Festsetzungen in Meter
- 6. Höhenschichtlinie
- 7. Flurstücksnummer
- 8. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

b) durch Text

- 9. Gebäudegestaltung**
 - Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- 10. Baugesuch**
 - Im Baugesuch ist nachzuweisen:
 - das vorhandene Gelände
 - das geplante Gelände
 - die Anschlüsse an die Erschließungsanlagen
 - die Gebäudegestaltung (gem. 1b)
 - die Einfriedung (gem. 1b)
 - die Bepflanzung (gem. 1b)
- 11. Erschließung**
 - Landwirtschaftliche Wege sind keine Erschließungsmaßnahmen gem. Art. 4 BayBO.
- 12. Grundwasser**
 - Eventuell anfallendes Grundwasser ist zur Versickerung zu bringen.
- 13. Bodendenkmäler**
 - Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)
 - (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 - (2) 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
 - (4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
 - (5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

- 14. Oberboden/Mutterboden**
 - Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Erosionsanfälligen Böden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Haufwerke. Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden. Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden. Um eine Bodenauffüllung bzw. Verbesserung nach dem vereinfachten Anzeigeverfahren zu ermöglichen, muss der Landwirt die Auffüllung beim Landratsamt Würzburg anzeigen. Bei Anwendung des vereinfachten Anzeigeverfahrens ist eine Auffüllung bis max. 20 cm möglich.
- 15. Altablagerungen**
 - Sollten Altablagerungen angetroffen werden, so sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen.
- 16. Flucht- und Rettungswege**
 - Sollte der zweite Flucht- und Rettungsweg bei künftig geplanten Gebäudestrukturen im Bewertungsbereich über mit Rettungsgeräten der Feuerwehr anleitetbare Stellen nachgewiesen werden, ist bei Brüstungshöhen von mehr als 8 m ein genormtes Rettungsgerät vorzuhalten und im Einzelfall die Verfügbarkeit innerhalb der Hilfsfrist nachzuweisen.
- 17. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
 - Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Hausmüll, Grüngut, Bauschutt, Dieselöl, Benzin usw.) ist insbesondere auch die "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – Anlagenverordnung – AWSV" zu beachten und einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Estenfeld hat in seiner Sitzung vom 10.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans GE "Am Bauhof" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.08.2018

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes GE "Am Bauhof" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Der Planentwurf vom 06.08.2018 mit Begründung hat vom 01.10.2018 bis einschließlich 04.11.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von dem Bebauungsplan einschl. Beilagen berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2018 am Verfahren beteiligt.

Estenfeld, den (Rosaline Schraud) 1. Bürgermeisterin

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11.12.2018 den Bebauungsplan vom 06.08.2018, in der Fassung vom 05.12.2018, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Estenfeld, den (Rosaline Schraud) 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Estenfeld, den (Rosaline Schraud) 1. Bürgermeisterin



Gemeinde Estenfeld
Landkreis Würzburg

Gewerbegebiet "Am Bauhof"

BEBAUUNGSPLAN
der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a

Maßstab 1 : 1.000

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.lib-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: 06.08.2018
geändert: 03.12.2018
05.12.2018

