

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)

Planzonenverordnung (PlanZV)
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)

Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

Gemeindeordnung Bayern (GO)
In der Fassung vom 22.08.1998 (GBl. S. 796), zuletzt geändert am 24.07.2020 (GBl. S. 99)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 und §19 BauNVO)**
Siehe Eintragungen im Lageplan.
 - Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 und §18 BauNVO)**
Siehe Eintragungen im Lageplan.
 - Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 und §18 BauNVO)**
Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.
Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig.
- Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §22 BauNVO)**
 - Bauweise (§22 BauNVO)**
Offene Bauweise nach §22 BauNVO, siehe Eintragungen im Lageplan.
Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
- Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
- Stellplätze, Carports und Garagen**
Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 26 BauGB)**
Das natürliche Gelände des Baugrundstückes ist weitestgehend zu belassen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen erforderlich werden, sowie die Fundamente für die Beleuchtungskörper, sind auf den privaten Grundstücksflächen lt. §126 Abs.1 BauGB zu dulden. Zur Verkürzung der Straßenböschung kann der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind.

- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
Die öffentlichen Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und zu begrünen. Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.
- Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. 10% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zudem werden Obst- und Nussbäume innerhalb des Gebietes erlaubt.
Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarschaftsrechts (Art. 47, 48 AGBGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
Konfliktvermeidende Maßnahmen:
V1 Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Bauaufzügen außerhalb des Planungsbereiches.
V2 Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: Der Baubeginn erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar
V3 Bei Erdbauarbeiten im Bereich des überplanten Grünwegs sind die Flächen im Vorfeld kurz zu halten, um den Grünweg für durchziehende Zauneidechsen unattraktiv zu halten.
V4 Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden. Durch eine Begrenzung der Beleuchtungsdauer und -intensität ist eine Störung von lichtsensiblen Insekten, Vögeln und Fledermäusen zu minimieren.
V5 Bei der Gebäudeplanung ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Reduktion der Spiegelwirkung).
V6 Um die Gärten als Nahrungs habitat zu erhalten, sind Schottergärten zu untersagen. 10% der nicht überbauten Fläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

- Pflanzgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Für Pflanzgebot 'pfg1' werden heimische Obstgehölze verwendet, die im Abstand von 8-10m gepflanzt werden. Bei der Sortenwahl wird auf die Liste "Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken - Ausgleichsflächen" des Landkreises Würzburg (siehe Pflanzliste) verwiesen. Es können auch Sorten aus "Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken - Raritäten" und "Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken - Tafelobst" verwendet werden.
Für den Saum wird autochthones / regionales Saatgut verwendet, z.B. Regiosaatgutmischung "Feldrain und Saum" der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland.
Jährlich erfolgt eine Mahd im September.
Die als Pflanzgebot "pfg2" gekennzeichnete Fläche ist als Hecke mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen. Pro 200m² Grünfläche ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen.
Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.

- Regenwasserbewirtschaftung**
Die schadhose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Dachflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Das Mindestvolumen wird mit 3.000 Litern festgesetzt. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

- Beleuchtung (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

- Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**
Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Ordnungswidrigkeiten (§213 BauGB)**
Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

III. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

Entsprechend Art. 81 BayBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO)**
 - Gebäudegestaltung**
Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß oder in gedeckten Farbtönen zu halten, oder mit Holz zu verleiden.
Dachgestaltung
Festsetzung hinsichtlich Dachform und Dachneigung werden nicht getroffen. Für die Dacheindeckung dürfen keine stark glänzenden Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden. Die Dachfarbe ist in grauer, anthrazitler, roter oder rotbrauner Farbe auszustatten.
Im Plangebiet ist die Solarnutzung zugelassen und ausdrücklich erwünscht. Verwendete Module von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sollen blendarm sein und möglichst blendfrei für die Nachbarschaft aufgestellt werden. Flachdächer sowie Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind nach Möglichkeit, soweit es sich nicht um Terrassen handelt, zu begrünen.
 - Werbeanlagen (Art. 81 (1) Nr. 2 BayBO)**
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1 m² Größe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.
 - Stellplätze, Garagen und Zufahrten (Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO)**
Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Scherassen, Schotterrasen, Rasenfügen-, Rasengitter-, oder wasserdurchlässigen Pflastersteine) herzustellen.
Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Stellflächen müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.
 - Einfriedungen (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)**
 - Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**
Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 0,80 m betragen.
 - Einfriedungen**
Zäune sind mit einer maximalen Höhe bis zu 1,50 m zulässig. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis maximal 0,8 m Höhe zulässig.
Geschlossene Einfriedungen / Sichtschutzzäune sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
Zulässig sind freiwachsende oder geschnittene Hecken aus sommergrünen heimischen Sträuchern (z.B. Hainbuche). Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern oder Kletterpflanzen umpflanzt sind.
- Gestaltung der ungebauten Grundstücksfläche (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrt, Wege und einer Terasse gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Überdeckung der ungebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) ist nicht zulässig.

V. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Tauberrettersheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Gemeinde Tauberrettersheim, den _____
Bürgermeisterin Katharina Fries
- Ausgefertigt
Gemeinde Tauberrettersheim, den _____
Bürgermeisterin Katharina Fries
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß §10(3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44(3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Gemeinde Tauberrettersheim, den _____
Bürgermeisterin Katharina Fries

- Ordnungswidrigkeiten (Art. 79 (1) BayBO)**
Ordnungswidrig nach Art. 79 BayBO handelt, wer den aufgrund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV. Hinweise

- Bodenschutz**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).
- Baugrubenaushub**
Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist den örtlichen Landwirten zur Bodenverbesserung zur Verfügung zu stellen.
- Bodendenkmale**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.
Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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
- Niederschlagswasser**
Die schadhose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.
Bei stärkeren Niederschlägen ist mit ablaufendem Oberflächenwasser aus Süden zu rechnen. Gefährdete Bauwerksöffnungen sollten entweder höhenmäßig (ca. 0,25m über Geländeoberkante) ausreichend angeordnet oder anderweitig (z.B. Mauer) geschützt werden.
- Landwirtschaft**
Infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie der Tierhaltung sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.
Es ist ein ausreichender Abstand (mind. 0,5m) mit der Einfriedung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, damit diese Flächen auch weiterhin ohne Behinderung und vollständig bewirtschaftet werden können.
- Baustoffe**
Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z.B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de.

VI. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB)**
Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Gebäudehöhe	

Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone
o offene Bauweise
△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB)**
Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB)**
Straßenverkehrsfläche
Fußweg
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15. BauGB)**
öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20., 25. BauGB)**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
pfg1 Anpflanzen von heimischen Obstbäumen
pfg2 Anpflanzen eines Gehölzsaums
- Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12., 14. und Abs. 6 BauGB)**
Versorgungsfläche
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

VII. Zeichnerische Hinweise

- Flurstücksgrenze
- 111 Flurnummern bestehender Flurstücke
- Vorgeschlagene Bauplatzaufteilung

Planunterlagen:
DFK-Daten (Mai 2020)
Der Bebauungsplan "Vierzig Gärten" besteht aus dem vorliegenden Kartenteil, mit den textlichen Festsetzungen.

7. Pflanzlisten

- 7.1. Für die Pflanzgebotfläche 'Pfg 1' sind folgende Arten zu verwenden:**
- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| Apfelsorten | Birnsorten |
| - Bokenapfel | - Großer Katzenkopf |
| - Borowinka | - Le Lecter |
| - Eilefer Rambur | - Schweizer Wasserbirne |
| - Harberts Renette | |
| - Lohrer Rambur | |
| - Schöner aus Boskoop | |
| - Schöner aus Wiltshire | |
- Vom Landkreis Würzburg werden folgende Quittensorten empfohlen
- Fränkische Hausquitte
 - Cydora
 - Muskatnaja
 - Ananasquitte
 - Triumph
 - Astheimer Perlquitte

- 7.2. Für die Pflanzgebotfläche 'Pfg 2' sind folgende Arten zu verwenden:**
- | | |
|--|--|
| Heimische Gehölzarten: | Heimische Laubbaumarten: |
| - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | - Streuobst (Kirsche, Mirabelle, Apfel, Zwetschge, Walnus, Reneklude, Birne) |
| - Kornelkirsche (Cornus mas) | - Speierling (Sorbus domestica) |
| - Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | - Spitzahorn (Acer platanoides) |
| - Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata) | - Bergahorn (Acer pseudo-platanus) |
| - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) | - Feldahorn (Acer campestre) |
| - Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) | - Weißbirke (Betula pendula) |
| - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) | - Traubeneiche (Quercus pertaea) |
| - Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) | - Stieleiche (Quercus robur) |
| - Stachelbeere (Ribes uva-crispa) | - Vogeibeere (Sorbus aucuparia) |
| - Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) | - Winterlinde (Tilia cordata) |
| - Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis) | - Sommerlinde (Tilia platyphyllos) |
| - Berberitze (Berberis vulgaris) | - Rosskastanie (Aesculus spec.) |
| - Schlehe (Prunus spinosa) | - Rotbuche (Fagus sylvatica) |
| - Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) | - Hainbuche (Carpinus betulus) |
| - Hundsrose (Rosa canina) | |
| - Brombeere (Rubus fruticosus) | |
| - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | |
| - Traubenholunder (Sambucus racemosa) | |
| - Himbeere (Rubus idaeus) | |
| - Hainbuche (Carpinus betulus) | |
| - Rotbuche (Fagus sylvatica) | |
| - Haselnuss (Corylus avellana) | |
| - Liguster (Ligustrum vulgare) | |



Bebauungsplan 'Vierzig Gärten'

Vorentwurf
Bebauungsplan 'Vierzig Gärten'

Gemeinde Tauberrettersheim
Landkreis Würzburg

Stand: 16.05.2022

KLARLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLARLE.DE