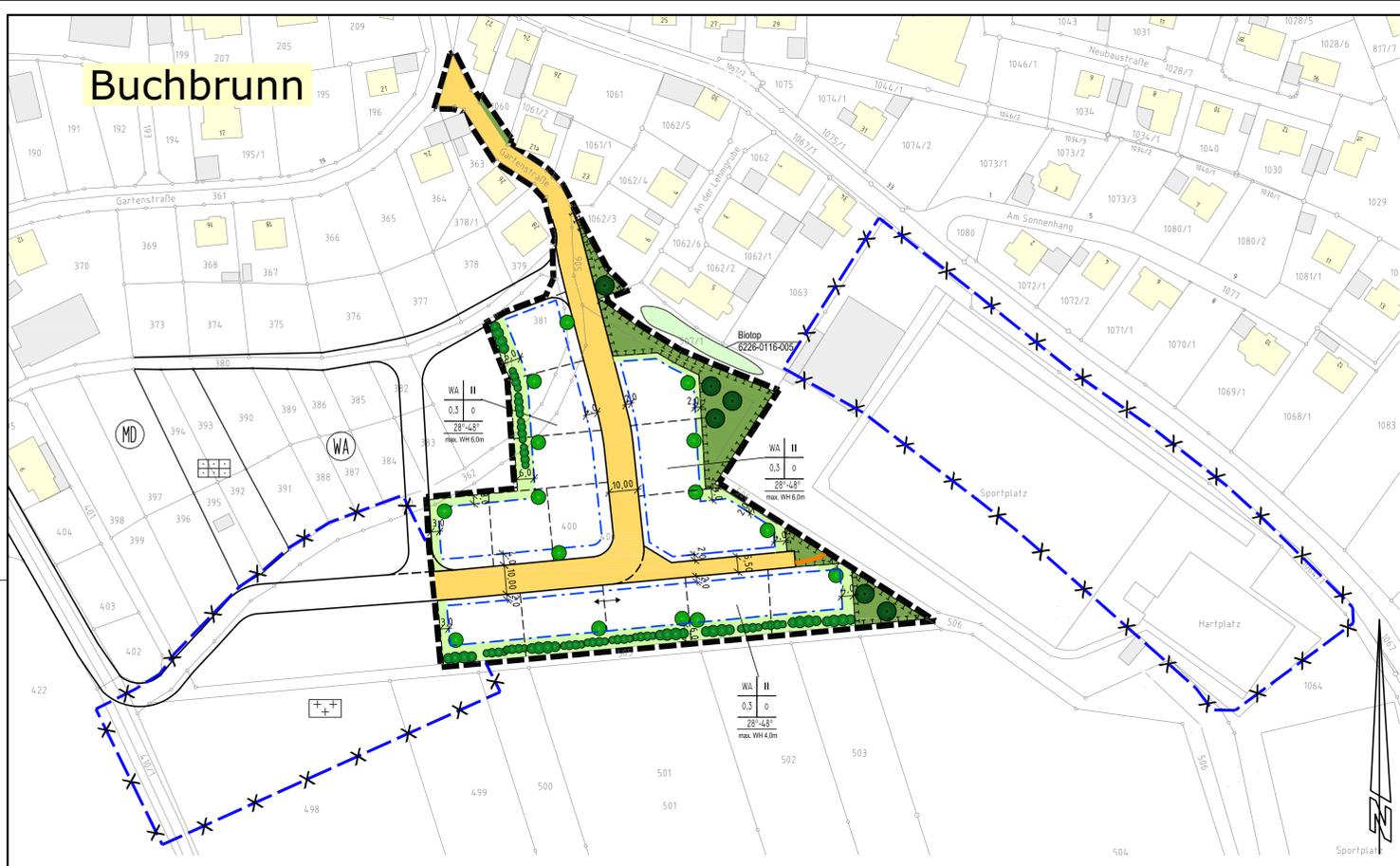
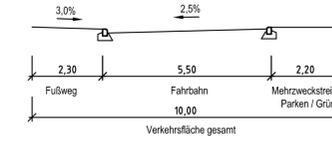


Buchbrunn



Straßenquerschnitt o.M.



Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayVO:

A) durch Planzeichen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des außer Kraft tretenden Teilbereichs Bebauungsplan "Am Schelm / Am Klettenberg"
2. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
3. Öffentliche Grünfläche
- 3.1 Private Grünfläche
- 3.2 Hochstämmige Bäume, großkronig auf öffentlichen und privaten Flächen, mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Art und Stückzahl
- 3.3 Hochstämmige Bäume, auf privaten Flächen, ohne Standortbindung, Bindung nach Art und Mindestqualitäten
- 3.4 Mindestens 1-reihige Heckenpflanzung am Ortsrand auf privaten Flächen, Bindung nach Arten und Mindestqualitäten
- 3.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
4. Straßenverkehrsfläche
- 4.1 Straßenbegrenzungslinien
- 4.2 Fußweganbindung
5. offene Bauweise
6. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,3
7. Baugrenzen
8. zwei Vollgeschosse
- 8.1 max. zul. Wandhöhe in m
9. zulässige Dachneigung, z.B. mindestens 28°, maximal 48°
- 9.1 Firstrichtung

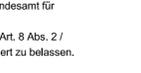
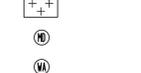
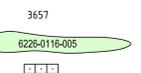
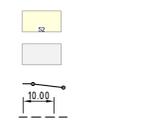
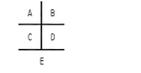


4. Dachaufbauten, Gauben, Erker
- 4.1 Zwerchhäuser sind zulässig. Die Breite darf maximal $\frac{1}{4}$ der Fassadenbreite betragen.
- 4.2 Gauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Die Breite darf insgesamt maximal $\frac{1}{4}$ der Dachbreite aufweisen. Einzelgauben dürfen 2,5 m Breite nicht überschreiten. Der Abstand Gaube-Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen.
- 4.3 Gaubenbänder sind nicht zulässig.
5. Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen
- 5.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 3. Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Pult- und Flachdächer zulässig.
- 5.2 Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
6. Fassadengestaltung
- 6.1 Verblendungen der Fassade sind bis zu 35% der jeweiligen Wandfläche zugelassen. Zulässige Materialien: Klinker, Holz, Natursteine oder Glas.
- 6.2 Zugelassen sind vollflächige Holzverschalungen/-verkleidungen oder Holzhäuser.
- 6.3 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Farben (erdfarben) zu streichen.
7. Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung
- 7.1 Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Pergolen sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten. Nutzgärten sind zulässig.
- 7.2 In der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von Gartenhäuschen und -lauben. Terrassenflächen sind innerhalb der privaten Grünflächen mit einer Tiefe von max. 1,5m zulässig.
- 7.3 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf **privaten Grünflächen** folgende Pflanzbindung festgesetzt:
 - Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
 - Je 100 m² neu versiegelter Baufläche wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3kv. 14-16) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)
 - Anlage einer Randeingrünung am Südrand des Plangebietes als Abgrenzung zur offenen Landschaft auf privaten Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen
 - Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Pflanzung einer mindestens einreihigen Hecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere*, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster*, Wildrosen, Flieder).
 - * = ACHTUNG Giftpflanze nach GUV-SI 8018, Stand Nov. 06
- 7.4 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf **öffentlichen Grünflächen** folgende Pflanzbindung festgesetzt:
 - Pflanzung von 6 Stck. Obstbaum-Hochstämmen (Apfel, Nuss, Zwetschge, Birne, regionaltypische Sorten) Mindestqualität: H. 2xv, m.Db. 10-12
 - Umwandlung von Acker in artenreiches, extensiv genutztes Grünland durch lückige Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung (Regio-Saatgut), z.B. RSM 8.1 „Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland“; Saatmenge: 5 g/m² (Bezugsmöglichkeit: Saatgut Rieger-Hofmann, Blauflecken-Rabotkshausen)
 - Extensive Pflege durch Mahd oder Beweidung, max. 2x jährlich (nicht vor dem 01.06.). Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt. Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.
 - Strukturaneicherung durch „Biotopbausteine“: Anlage von 4 Lesesteinhaufen (Einbaufäche: ca 2,0m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch); Material: Kalksteine ohne Feinanteile, Kantentlänge mindestens 10 - 15 cm) sowie Belassen offener Bodenstellen und dünn eingesäter Wiesenbereiche. Evtl. Anlage einer strukturreichen Retentionsmulde (variable Böschungsgestaltung, ungleichmäßige Ausformung der Retentionsraumsohle).
- 7.5 Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließung funktionsfähig bereitzustellen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Böschungen
- 10.1 Die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
- 10.2 Der natürliche Geländeübergang zwischen den angrenzenden Privatgrundstücken ist Überganglos herzustellen.
- 10.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur, soweit zwingend für die Erstellung der Gebäude erforderlich, zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 0,50m zulässig. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.
11. Photovoltaik / Sonnenkollektoren
- 11.1 Die Module sind in einem rechteckigen Feld ohne Lücken und dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen. Der Mindestabstand der Dachfläche zu jeder Seite beträgt 0,5 m.
- 11.2 Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten.
- 11.3 Die Elemente dürfen kein kristallin-bläulich schimmerndes Aussehen, sondern müssen eine matte, tieftunkte Oberfläche haben und ohne (sichtbare, metallig glänzende) Einfassungen sein. Zulässig sind etwa (dünnfilmbeschichtete) Module oder Module mit gleichem Erscheinungsbild.
- 11.4 Die Unterkonstruktion darf nicht sichtbar (z. B. überstehend) angebracht werden und ist ansonsten (dunkel) zu streichen.

Hinweise

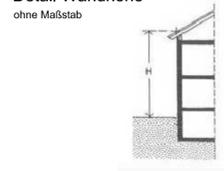
1. Füllschema der Nutzungsschablone
 - a) Baugebietstypus
 - b) Zahl der Vollgeschosse
 - c) Grundflächenzahl
 - d) Bauweise
 - e) Dachneigung
2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)
3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
4. bestehende Grundstücksgrenze
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. Festsetzungen in Meter
7. Höhenschichtlinie
8. Flurstücksnummer: 3657
9. Kartiertes Biotop mit Nummer: 6228-0116-005
10. Dauerkleingärten
11. Friedhof
12. Dörfliches Mischgebiet
13. Allgemeines Wohngebiet
14. Funde von Bodenerntern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig. Aufgedundene Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.
15. Die Gebäude sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
16. Die Stellplätze sind gemäß der gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Buchbrunn nachzuweisen.
17. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
18. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
19. Versickerungsfördernde Maßnahmen:
- 19.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser soll in Regen- oder Zisterne (Zisterne) gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
- 19.2 Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
20. Photovoltaik / Sonnenkollektoren: Polykristalline Module werden grundsätzlich abgelehnt, da sie weder den gestalterischen Anforderungen noch dem heutigen Stand der Technik entsprechen.



B) durch Text

1. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 400 m².
2. Bebauung, Höheneinstellung
- 2.1 Im Bereich des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die Vollgeschosse setzen sich, im Ortsrandbereich aus EG + DG zusammen. Ansonsten sind EG + OG zulässig. Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze
 1. Wandhöhe max. 6,00 m bzw. 4,00 m über Bezugspunkt
 2. maximal zulässige Firsthöhe 5,00 m über zulässiger Wandhöhe
 3. Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)
 4. Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.
3. Dachgestaltung
- 3.1 Hauptfirstrichtung Die Hauptfirstrichtung ist in einzelnen Baufenstern festgesetzt. Untergeordnete, quergestellte Giebel sind zulässig.
- 3.2 Dachneigung Hauptgebäude, Nebengebäude, Erker, etc. 28°-48° / 22°-45°
- 3.3 Dachform Zugelassen sind Satteldächer, Waln- und gegenläufige Pultdächer
- 3.4 Dacheindeckung Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden.
- 3.5 Nicht zulässig sind folgende Dachfarben: blau, pink, grün

Detail Wandhöhe



21. Folgende Träger öffentlicher Belange sind in die Erschließungsplanung einzubinden: Telekom, N-Ergle, Kabel Deutschland, LKW Kitzingen. Vorhandene Leitungen der Versorgungsträger sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
22. Die gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit sind zu beachten. Bei der Erschließungsplanung sind Gehwegabstärkungen an Querungsstellen vorzusehen, sofern die Gemeinde nicht Mischflächen plant oder Tiefbordsteine insgesamt vorsieht.
23. Die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, Brand- und Katastrophenschutz, zum Brandschutz vom 15.02.2013 ist verbindlich zu beachten.
24. Das wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in den Buchbrunner Flutgraben ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzubereiten und bei den Fachbehörden zu beantragen.
25. Bei der Medienkoordination ist eine ausreichende Breitbandversorgung zu berücksichtigen; soweit für die erforderlichen Maßnahmen Mittel aus der Bayer. Breitbandförderung in Anspruch genommen werden können, sind diese zu beantragen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Buchbrunn hat in der Sitzung vom 18.10.2012 ergänzt durch die Sitzung vom 20.12.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gärten" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.11.2012 bzw. am 03.01.2013 durch öffentlichen Aushang.

Buchbrunn, den 1. Bürgermeister (Hans Friederich)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.12.2012 hat in der Zeit vom 25.02.2013 bis 11.03.2013 stattgefunden.

Parallel wurde die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Buchbrunn, den 1. Bürgermeister (Hans Friederich)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2013 hat in der Zeit vom 21.11.2013 bis 23.12.2013 stattgefunden.

Die von dem Bebauungsplan betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich von der Offenlegung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Buchbrunn, den 1. Bürgermeister (Hans Friederich)

Die Gemeinde Buchbrunn hat mit Beschluss vom 27.03.2014 den Bebauungsplan vom 19.04.2012, in der Fassung vom 27.03.2014, gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Buchbrunn, den 1. Bürgermeister (Hans Friederich)

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

Buchbrunn, den 1. Bürgermeister (Hans Friederich)



Gemeinde Buchbrunn
Landkreis Kitzingen

BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung

"Gärten"
(Am Schelm / Am Klettenberg
4. Änderung)

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Buchbrunn 1. Bürgermeister Hans Friederich, c/o VG Kitzingen, Friedrich-Ebert-Straße 5, 97318 Kitzingen, Tel.: 09321 / 9166-0, Fax: -150 www.vgkm-kitzingen.de // e-Mail: info@vgkm-kitzingen.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

mit Thomas Struchholz, Dipl.-Ing. Landschaftsgestaltung Erlenmühlstr. 9, 97209 Veitshöchheim Tel.: 0931/95000-00 - Fax: -90 www.struchholz.de // e-Mail: info@struchholz.de

Projektleitung: Andrea Eick (Dipl.-Ing.) Tel.: 0931/25048-14 e-Mail: eick@ib-arz.de

Stand: 19.04.2012
geändert: 26.07.2012
18.10.2012
20.12.2012
27.06.2013
27.03.2014

