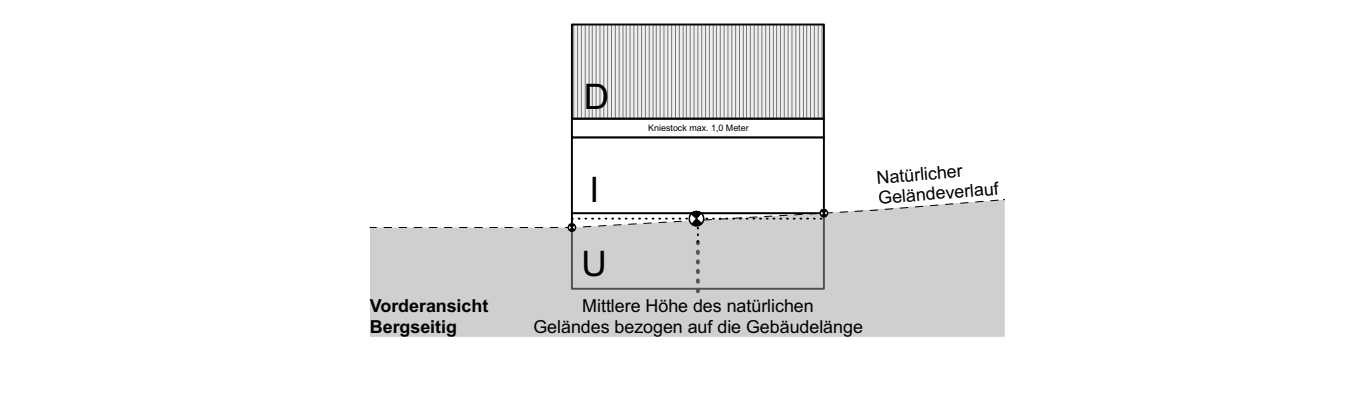
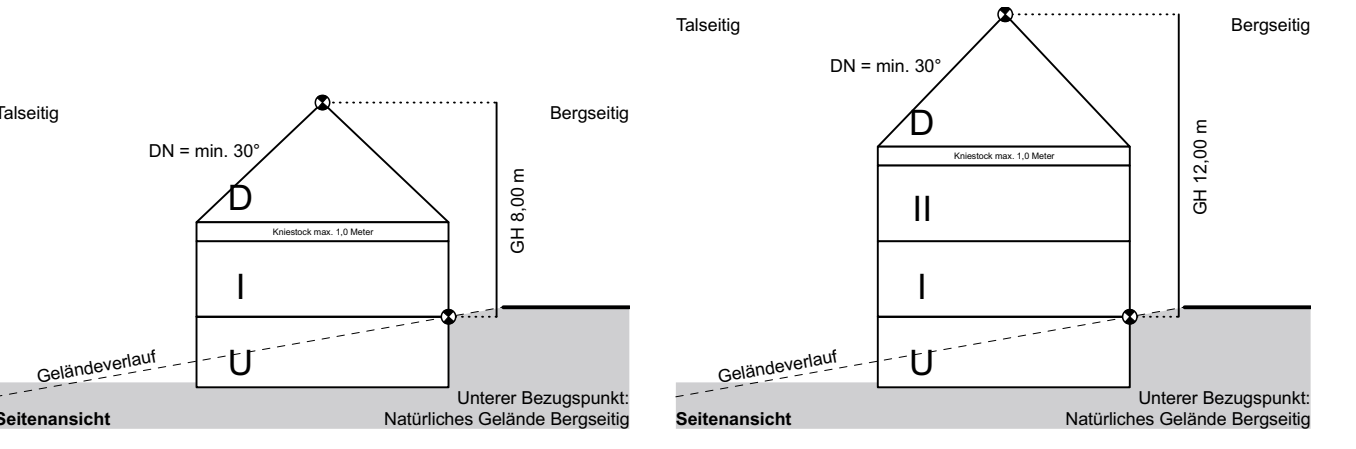


Neuses a. Berg, Stadt Dettelbach  
**Bebauungsplan "Wohnen am Weinkrug"**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



**A. Textliche Festsetzungen**

- A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - A 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.
  - A 1.2 Im gesamten Planungsgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m §§ 16 BauNVO)**
  - A 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.
  - A 2.2 Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO nicht angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt und begrünt sind.
  - A 2.3 Die Anzahl der maximalen Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) sind im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt. Das Dachgeschoss (D) und das Untergeschoss (U) sind zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Vollgeschoss zulässig.
  - A 2.4 Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist durch Festsetzung der max. Gebäudehöhe in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt:
    - Im WA 1 ist bergseitig eine Gebäudehöhe (GH) von höchstens 12,00 m zulässig.
    - Im WA 2 ist bergseitig eine Gebäudehöhe (GH) von höchstens 8,00 m zulässig.
    - Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe ist die mittlere bergseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge.
    - Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut am First.



- A 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
  - A 3.1 Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
  - A 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO)**
  - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
  - GH Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß (siehe Festsetzung A 2.3)
  - U Untergeschoss als Vollgeschoss
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - D Dachgeschoss als Vollgeschoss
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO)**
  - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 4. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Pflanzgebot: Einzelbäume ohne Standortbindung
  - Anlage Steinhaufen ohne Standortbindung (siehe Festsetzung A.8.3)
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 6. Sonstige Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - SD Satteldach, Neigung min. 30°
  - vP Versetztes Pultdach, Neigung min. 15°
  - DN Dachneigung
- 7. Nachrichtliche Übernahme**
  - Bestehende Freileitungsstrasse Strom / Kommunikation Schutzzonenbereich (min 5,00 m beidseitig)
  - Bestehende unterirdische Leitungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans "Kies", Rechtskraft 1976
- 8. Sonstige Hinweise**
  - Bestehende Bebauung
  - Vorgeschlagene Bebauung
  - Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
  - Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
  - Höhenlinien, Abstand 1,00m
  - Bemaßung in Metern
  - Geplante Bushaltestelle
  - Vorgeschlagene private Parkplätze

**A 8. Artenschutz**

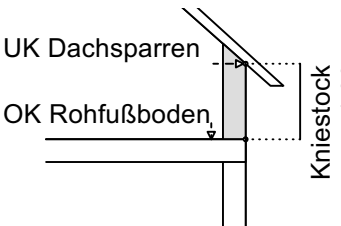
- Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Wohnen am Weinkrug“, OT Neuses am Berg der Stadt Dettelbach, November 2023 erstellt durch das Planungsbüro Glanz (Anlage 1) sowie eine Faunistische Bestandsaufnahme - Zauneidechsen, November 2023 erstellt durch das Büro Kaminsky Naturschutzplanung GmbH (Anlage 1.1) sind verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans.
  - A 8.1. Es ist eine kurzrasige Mahd des Geltungsbereichs im Herbst/Winter (spätestens bis 15.03.) vor Baubeginn durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen.
  - A 8.2. Vergrümpfung evtl. noch vorhandener Zauneidechsen im Geltungsbereich:
    - Ab 15.03. ist die Fläche umzubrechen und bis zum Baubeginn eine Schwarzbrache auf der Fläche einzuhalten, um zu vermeiden, dass Zauneidechsen in den Geltungsbereich einwandern.
  - A 8.3 Zwischen den beiden Bauformen WA1 und WA2 sind als Ersatz für möglicherweise verlorene Ruhestätten größere Steinhaufen mit Bruchsteinen, Totholz und Sand (ca. 3 – 5 Stück mit einer maximalen Grundfläche von ca. 3 m x 1,5 m) anzulegen. Die Form und Lage der Steinhaufen zwischen den beiden Bauformen ist variabel, diese können auch zu einem Lesesteinwall miteinander verbunden werden.
- A 9. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Zur Entlassung des Kanalnetzes und zur Nutzung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers sind im Bereich WA2 auf den einzelnen Grundstücken Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zu erstellen.
    - Die Zisternen sind so zu bemessen, das der Speicherraum für Brauchwasser min. 2,00 m³ und zusätzlich das Rückhaltevolumen für Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen mindestens 4,00 m³ beträgt.
    - Über Überläufe ist das unverschmutzte Regenwasser verzögert in die Kanalisation abzuleiten.
    - Die maximale Ablaufmenge (Drosselwasserabfluss) ist auf 1 l / pro Sekunde zu begrenzen.

**Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der Baulichen Anlagen und der Grundstücke.**

- A 10. Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)**
  - A 10.1. Es gelten die Abstandflächenregelungen nach Art. 6 BayBO.
- A 11. Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung**
  - A 11.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind in den Bereichen WA1/ WA2 Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig; Im WA2 sind zusätzlich versetzte Pultdächer mit einer Mindestneigung von 15° erlaubt.
  - A 11.2 Garagen und Carports sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Carports mit flachen Dächern sind zulässig, sofern diese mit einer extensiven Dachbegrünung begrünt werden.
  - A 11.3 Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in nicht glänzenden und nicht reflektierende Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau- und Anthrazitönen zulässig.
- A 12. Dachaufbauten**
  - A 12.1 Zwerchgiebel und Dachgauben müssen zum Ortsgang sowie zum First einen Abstand von min. 1,00 m und untereinander einen Abstand von min. 0,75 m einhalten.
  - A 12.2 Die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.
  - A 12.3 Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.
  - A 12.4 Dacheinschnitte als Dachterrasse oder Dachloggia sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

**A 13. Kniestock**

- A 13.1 Der Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Dachgeschosses bis zur Unterkante der Dachsparren an der Außenfassade, zulässig.



**A 14. Fassaden**

- A 14.1 Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig.
- A 14.2 Fassadenverkleidung aus Kunststoffplatten oder Metall sind unzulässig.
- A 15. Erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
  - A 15.1 **Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren**
    - Gemäß Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer aktuellsten Fassung sind auf geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten. Zudem ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), insbesondere § 52 GEG in seiner aktuellsten Fassung, verbindlich zu berücksichtigen.
    - Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind nur in oder auf dem Dach sowie an Fassaden von Gebäuden und an Balkongeländern zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
    - Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung auf nicht glänzenden Konstruktionen einzubauen.
    - Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder farbangepasste (z.B. bei roten Dachflächen rotbraune Module, bei Fassadenanlagen in der Farbe der Fassade), monokristalline Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.
    - Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung in einem Abstand von max. 15 cm zur Dachhaut aufzusetzen.
    - Anlagen an Fassaden und Balkongeländern sind integriert oder parallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Außenkante einzubauen.

**A 16. Geländeveränderung**

- A 16.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- A 16.2 Höhenunterschiede sind durch zu beplantzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5) Stützmauern, Gabionen oder Naturstein-Trockenmauern auf dem Baugrundstück auszugleichen.
- A 17. Einfriedungen**
  - A 17.1 Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (gilt nicht für Hecken) entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind als Zäune in Form von Staketenzäunen aus Holz oder Metall, Doppelstabmattenzäune, Hecken und Mauern zulässig. Sichtschutzstreifen für Doppelstabmattenzäune sind unzulässig.
  - A 17.2 Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen bzw. muss der Abstand zwischen dem geplanten Gelände und der Unterkante der Einfriedung min. 15 cm betragen.

**B Textliche Hinweise**

**B 1. Geotechnischer Bericht**

- B 1.1 Der Geotechnische Bericht, Erschließung BG „Am Weinkrug Neuses Am Berg, Stadt Dettelbach“, Projekt-Nr.: 220153-01 vom 02.06.2022 erstellt durch das Büro „pgu ingenieurgesellschaft mbH“ ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. (Anlage 2) Die im Bericht formulierten Hinweise sind verbindlich zu beachten.

**B 2. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**

- B 2.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem (entsprechend der bestehenden Entwässerungsanlage in der Bocksbeutelstraße). Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Dettelbach (Entwässerungssatzung – EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

**B 3. Brandschutz**

- B 3.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten ausulegen:
  - Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 10,00 m, Breite von 2,50 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend DIN 14090 auszulegen. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“, zu berücksichtigen, soweit anwendbar.
- B 3.2 Die Installation von Feuerweherschaltern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen, sowie Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen.

**B 4. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage**

- B 4.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften des "Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches" (DVGW) zu beachten.

**B 5. Versorgungsleitungen**

- B 5.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- B 5.2 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgaben mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

**B 6. Boden- und Grundwasserschutz**

- B 6.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Eine übermäßige mechanisch-dynamische Beanspruchung ist zu vermeiden. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
- B 6.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- B 6.3 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 und Abs.12 Abs. 2 BayBodSchG)

**B 7. Denkmalschutz**

- B 7.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

**B 8. Kampfmittel**

- B 8.1 Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.

**B 9. Immissionen**

- B 9.1 Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Süden grenzen gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungseinheiten an das Plangebiet. Durch deren Bewirtschaftung ist mit Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) auch am Abend oder Wochenende zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

**Verfahrensvermerke**

- 1. Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in der Sitzung am \_\_\_\_2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnen am Weinkrug" beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
- 2. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern.
- 3. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom \_\_\_\_2023 einschließlich seiner Begründung wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_2023 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2023 einschließlich bis \_\_\_\_2023 öffentlich ausgelegt.
- 5. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2023 einschließlich bis \_\_\_\_2023 beteiligt.
- 6. Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in der Sitzung am \_\_\_\_2023 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt.
- 7. Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat am \_\_\_\_2024 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und den Bebauungsplans "Wohnen am Weinkrug" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Dettelbach, den \_\_\_\_2024

..... (Siegel)

Matthias Bielek, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Matthias Bielek, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

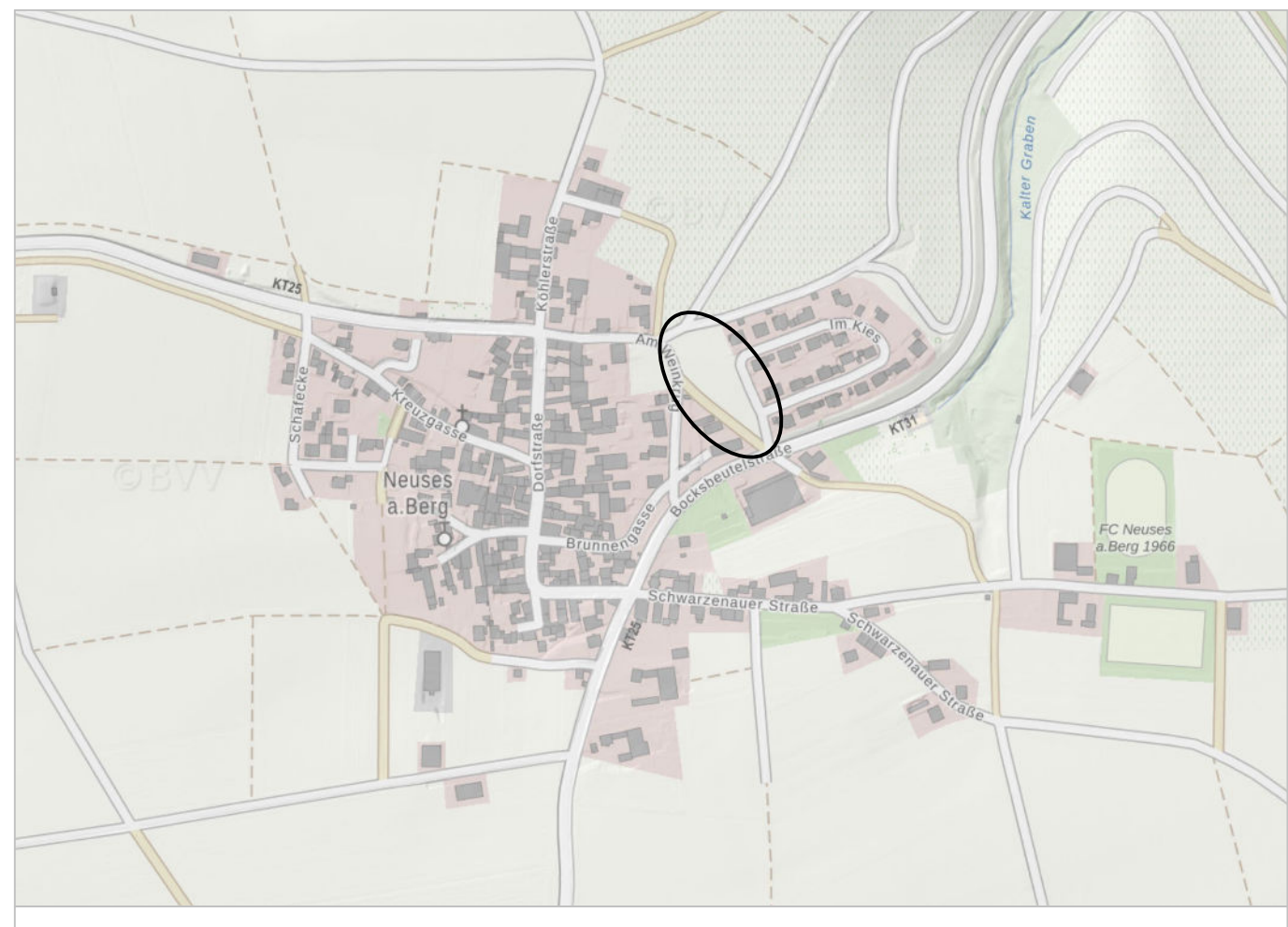
Matthias Bielek, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Matthias Bielek, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Matthias Bielek, Erster Bürgermeister



Neuses a. Berg, Stadt Dettelbach

**Bebauungsplan "Wohnen am Weinkrug"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

<b>Entwurf</b>	<b>30.11.2023</b>	<b>M 1:500</b>
----------------	-------------------	----------------



**Stadt Dettelbach**  
Landkreis Kitzingen

Luitpold-Baumann-Straße 1  
97337 Dettelbach  
fon: 09324 / 304-0  
funk: 09324 / 304 -117  
mail: info@dettelbach.de



**HAINES-LEGER**  
ARCHITECTEN + STADTPLANNER BDA

Grabenberg 1  
97070 Würzburg  
fon: 0931 | 99 11 42 52  
mail: info@haines-leger.de