Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:

A) durch Planzeichen PlanzV90

1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
2.	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 2017	WA / WA*
3.	Öffentliche Grünfläche	
4.	Private Grünfläche	
5.	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie	
6.	öffentlicher Fußweg	
7.	Spielplatz	
8.	offene Bauweise	o
9.	Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,35	0,35
10.	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 0,8	(0,8)
11.	Baugrenzen	
12.	Grenze unterschiedlicher Nutzung	
13.	max. zwei Vollgeschoße	II
14.	max. zul. Wandhöhe in m bzgl. der Oberkante Gehweg/Straße	max. WH 6,0
15.	Regenrückhaltebecken	
16.	Trafostation	
17.	unterirdische Hauptversorgungsleitung; hier Wasser	
18.	Umgrenzung der Änderung	
19.	Nummer der Änderung	2.1

B) durch Text

1. Bebauung

1.1 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 2 WE.

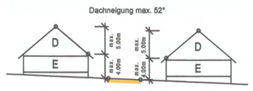
1.2 Im Bereich WA* sind zusätzlich Mehrfamilienhäuser auch als "Hausgruppe" ausgeführt mit insgesamt max. 6 WE zulässig.

2. Höheneinstellung

2.1 Im Bereich des Baugebietes sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.2 Die natürliche Geländeoberkante ist zu erhalten.
Die Höhe der Abgrabungen/Aufschüttungen darf an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländeoberkante um nicht mehr als 1,00 m überschreiten.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze bis max. 1,0 m zulässig.

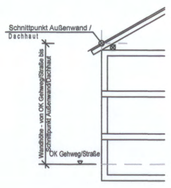
2.3 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
- Wandhöhe bei E+D max. 4,0m über Bezugspunkt



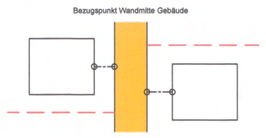
- Wandhöhe bei E+1 max. 6,5m über Bezugspunkt

- Maximal zulässige Firsthöhe 5,00m über zulässiger Wandhöhe

Wandhöhe:
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Außenkante Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)



Bezugspunkt:
Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen.



3. Dachgestaltung

3.1 Dachneigung
Hauptgebäude E+D 14° - 52°
Hauptgebäude E+1 14° - 37°

3.2 Dachform
Zugelassen sind Satteldächer, Walm- und gegenläufige Pultdächer, ab 14° asymetrisch oder zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen (z. B. Toskanadach).

3.3 Dacheindeckung
Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden.
Dachbegrünungen bei flach geneigten Dächern sind zulässig.

3.4 Bei Verwendung von Ziegeln/Dachsteinen sind nur die Farben Naturrot, Rotbaun, Grau oder Anthrazit zugelassen.

3.5 Dachterassen sind bis zu 1/3 der Grundfläche des Bauwerkes zulässig.

4. Dachgauben, Zwerchgiebel

4.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38 ° für Hauptgebäude (E+D) zulässig. Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 1,00 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 30 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.

4.2 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus / Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenbreite betragen.

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 Flachdächer zulässig.
Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

5.2 Garagen sind als Grenzbebauung zulässig.
Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

5.2.1 Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO 1990), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze sowie den ausgewiesenen priv. Grünflächen.

5.2.2 Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

5.3 In den ausgewiesenen privaten Grünflächen ist max. 1 Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von max. 12 m² zulässig.

5.4 Zugelassen sind in den ausgewiesenen privaten Grünflächen außerdem Abgrenzungen zum Nachbargrundstück bzw. zur freien Flur. Die Gestaltung und Höheneinstellung erfolgt gemäß Punkt 8.

5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den privaten Grünflächen bis max. 1,00 m zulässig. Die Höheneinstellung erfolgt analog zu Punkt 8.

6. Unzulässige Anlagen

Provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5

7. Photovoltaik / Sonnenkollektoren

7.1 Die Module sind dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen.

7.2 Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten, Mindestabstand 20cm.

7.3 Es dürfen nur blendarme Module verwendet werden.

8. Einfriedungen, Abgrenzungen von Grundstücken

8.1 Zu privaten Grundstücksgrenzen:
An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebezäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Beton, Naturstein, Gabionen o. Ä. Der Anteil dieser festen Materialien an der Einfriedung ist jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
Bezugspunkt für die Höhe ist das Urgelände.

8.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig, Holz, Metall und Schmiedeeisen sowie feste Materialien wie Beton, Naturstein, und Gabionen, mit einer maximalen Bauteilhöhe von 1,20 m.

Die Gesamthöhe der Einfriedung in Kombination aus Abgrenzung (Zaun) und festen Materialien (Mauer) darf eine maximale Höhe von 2,00 m zu Verkehrsflächen und Wegen über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Anteil der festen Materialien darf in der gesamten Einfriedung eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Der Zaunanteil darf in der gesamten Einfriedung eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Höhe ist das Urgelände bzw. bei angrenzenden Verkehrsflächen die Fahrbahnoberkante.

Die Verwendung von Stabmatten oder Kunststoff ist ebenfalls zulässig, muss jedoch mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden.
Einfriedungen aus Hecken dürfen abweichend zu den vorgenannten Festsetzungen eine maximale Höhe von bis zu 2,50 m zu Verkehrsflächen oder Wegen über Bezugspunkt erreichen.

9. Stellplätze

9.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

9.2 Im Bereich WA* ist bei Errichtung eines Mehrfamilienhauses bzw. einer Hausgruppe ein Nachweis von 1,5 Stellplatz pro Wohneinheit gefordert.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB

1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB

1.2 Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" (A)

2. Ausgleichsflächen

2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

2.1.1 Zuordnung der Ausgleichsflächen
Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet:
- die 855 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 3840 (Gem. Hettstadt) im Osten des Geltungsbereichs als Ausgleichsmaßnahme A 1
- die 895 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 3840 (Gem. Hettstadt) im Nordosten des Geltungsbereichs als Ausgleichsmaßnahme A 2
- die 1.585 m² große Teilfläche der Fl.Nrn. 3831/1, 3834/1, 3835/1, 3836, 3837, 3838, 3839 und 3840 (Gem. Hettstadt) im Norden des Geltungsbereichs als Ausgleichsmaßnahme A 3
- eine 4.300 m² große Teilfläche des derzeit in Aufstellung befindlichen Ökokontos der Gemeinde Hettstadt

2.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs-Bebauungsplanes "Altensteig" festgesetzt sind:

2.2.1 Ausgleichsflächen A1 bis A3:

Ziele:
- Randeingrünung des Baugebiets
- Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
- Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren bzw. Wiesenstreifen

Maßnahmen:
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen (I. / II. Ordnung) /
- Umwandlung von Acker in Extensivwiesen durch Ansaat einer standortgerechten, gebietseigenen Gras-Kraut-Mischung (z.B. Ökotypensaatgut, Heublumenansaat)

2.3 Für die Ausgleichsfläche A1 bis A3 verbindlich sind die Anlagen 1 und 2 (Artenlisten) der Begründung des Grünordnungsplans.
Gras- und Krautsäume sind mit gebietseigenen Saatgutmischungen lt. Anlage 2 der Begründung des Grünordnungsplans breitflächig einzusäen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln sind zu unterlassen. Die Bekämpfung von Neophyten ist erlaubt.
Die Gras- und Krautfluren sind in den ersten Jahren (ca. 3 Jahre lang) frühzeitig ein- bis zweimal jährlich zu mähen, um eine Aushagerung durch Entzug der Biomasse zu erreichen und gleichzeitig eine mögliche Ausbreitung v.a. der Acker-Kratzdistel in den Randbereichen zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden.
Das Mähgut ist zu entfernen.
Anschließend (ca. ab dem 4. Jahr) wird eine abschnittsweise Mahd im Spätsommer mit Erhalt von ungemähten Teilflächen für die Überwinterung von Insekten und Kleintieren vorgesehen.

3. Erhaltungsgebote / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen

3.1 Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke

3.1.1 Laubbaum I./II. Ordnung oder (Wild-) Obstbaum, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung des Grünordnungsplans Mindestgröße Laubbaum H, 3xv., STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv., STU 8-10 cm

3.1.2 Heckenpflanzungen
Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 der Begründung des Grünordnungsplans. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 70-90 cm bzw. 60-100 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m

3.2 Pflanzgebote private Grundstücke:
Laubbaum I./II. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 2 der Begründung des Grünordnungsplans. Mindestgröße H 2xv., STU 8-10 cm, 1 Stück pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche

3.3 Erhalt von Gehölzen
Die vorhandenen Gehölze sowie Gras- und Krautfluren am „Lebertalgraben" werden zum Erhalt festgesetzt.

4. Vollzugsfristen

4.1 Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung incl. Fertigstellungspflege herzustellen.

4.2 Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

5. Pflanzpflichten / Vegetationsflächen

5.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

5.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.

Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 2 des Grünordnungsplans.
Auf die Verwendung von Nadelgehölzen soll insbesondere in den Gartenbereichen zur freien Landschaft verzichtet werden.

5.3 Versiegelung - Grünflächenanteil
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

5.4 Erhaltungsgebot / Neupflanzungen
Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

5.5 Bodenschutz:
Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).
Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.
Beim Bodenausbau und -wiedereinbau ist auch die DN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten.

6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Baufeldfreimachung, Zeitpunkt der Rodungen)

6.1 Bodenarbeiten
Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls der Beginn der Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen soll, so muss auf den betroffenen Flächen ab Anfang März eine Schwarzbrache eingehalten werden.

6.2 Gehölzrodung
Erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

"Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes WA "Altensteig" ersetzt im Planteil vollständig den gültigen Bebauungsplan (rechtskräftig 09.05.2017)."

Hinweise

1. Füllschema der Nutzungsschablone
a) Baugebietstypus
b) Zahl der Vollgeschosse
c) Grundflächenzahl (GRZ)
d) Bauweise
e) Geschossflächenzahl (GFZ)
f) -----
(A | B / C | D / E | F)
2. bestehende Bebauung (Wohngebäude) (82)
3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
4. bestehende Grundstücksgrenze
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. Festsetzungen in Meter (10.00)
7. Höhenschichtlinie (0,25 m-Raster)
8. Flurstücksnummer (3657)
9. Entwässerungsgraben
10. berechnete Hochwasserlinie für HQ_{100} = 280,31 m ü. NN
11. Funde von Bodenaltertümern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig.
Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.
12. Die Gebäude sind bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
13. Dem Baugesuch ist ein nivellierter Geländeschnitt des vorhanden und des zukünftigen Geländeverlaufes beizufügen.
14. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
15. Versickerungsfördernde Maßnahmen:
15.1 Es wird empfohlen das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
15.2 Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
16. Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.
17. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind unzulässig. Bei entsprechenden Grundwasserständen sind geeignete Bauweisen (weiße Wanne) zu wählen.
18. Überschwemmungsbereich HQ_{100}
Der rechnerisch ermittelte HQ_{100} Überschwemmungsbereich des Bürgleinsgrabens wurde ermittelt und ist im Plan wiedergegeben.
Bauwerke innerhalb dieses Bereiches sollten hochwasserfrei ausgeführt werden um Schäden zu vermeiden. Der rechnerisch ermittelte Hochwassserstand beim HQ_{100} ergibt sich im Plangebiet zu 280,31 m ü. NN.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Hettstadt hat in der Sitzung vom 11.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Altensteig" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.11.2023 durch öffentlichen Aushang.

Hettstadt, den 23.11.2023 ..... 1. Bürgermeisterin (Andrea Rothenbucher)

Der Planentwurf vom 11.10.2023 in der Fassung vom 11.10.2023 mit Begründung hat vom 31.11.2023 bis einschließlich 2.01.2024 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2023 beteiligt.

Hettstadt, den 30.11.2023 ..... 1. Bürgermeisterin (Andrea Rothenbucher)

Die Gemeinde Hettstadt hat mit Beschluss vom 28.02.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 11.10.2023, in der Fassung vom 11.10.2023 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hettstadt, den 28.02.2024 ..... 1. Bürgermeisterin (Andrea Rothenbucher)

Der Satzungsbeschlusses wurde am 01.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Hettstadt, den 01.04.2024 ..... 1. Bürgermeisterin (Andrea Rothenbucher)

Gemeinde Hettstadt
Landkreis Würzburg

2. Änderung

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB

WA "Altensteig"

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Hettstadt, 1. Bürgermeisterin Andrea Rothenbucher
Rathausplatz 2, 97265 Hettstadt
Tel.: 0931-468610, Fax: 0931-4686150
www.hettstadt.de // e-Mail: rathaus@hettstadt.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

mit

Planungsbüro Glanz, Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23, 97618 Leutershausen
Tel.: 09771/98769 - Fax: 09771/2492
e-Mail: mglanz@planungsbuero-glanz.de

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

Stand: 11.10.2023
geändert:

redak. geändert:

ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Planungsbüro Glanz
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Tel. 09771/ 98769 Fax 09771/ 2492

S:\Projekte\Hettstadt\1995 Hettstadt, Baugebiet Altensteig\Aufstellung\2. Änderung\1995_BP1_WA_2_Änderung.dwg