

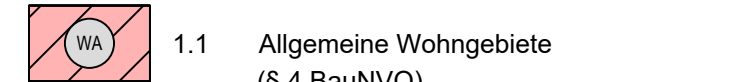
**PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

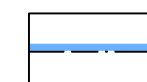
- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

**A) Festsetzung durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BaunVO)



- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 3.2 Private Verkehrsflächen
- 3.3 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fläche für Stellplätze, Mülltonnenstellplätze, Garagen, o. a.
- 3.4 Straßenbegrenzungslinie
- 3.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Sonstige Planzeichen

- 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 4.2 Sichtdreieck, siehe B) 10
- 4.3 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 4.4 Baumpflanzung, siehe C) 2
- 4.5 Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen auf bebaubaren Grundstücken, siehe C) 1.1

**B) Festsetzung durch Text**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 und 3 Ziffer 1-3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.  
Ebenfalls nicht zugelassen sind gewerbliche Spiel- und Vergnügungstätten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)**  
2.1 Bebauung und Höheneinstellung  
2.1.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:  
Abgrabungen sind bis maximal 4,50 m zulässig, Aufschüttungen bis maximal 3,00 m,  
2.1.2 Stützmauern jeglicher Art sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
2.1.3 Im WA 1 gilt eine max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen von 342,90 NHN, Im WA 2 gilt eine max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen von 345,40 NHN, Im WA 3 gilt eine max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen von 345,80 NHN.  
2.2 Zu der Festsetzung B) 2.1.3 ist in dem Hinweis E) 13 eine zeichnerische Erklärung zu finden.  
2.3 Im WA 1 gilt eine max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, Im WA 2 gilt eine max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, Im WA 3 gilt eine max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7.  
2.4 Im WA 1 gilt eine max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, Im WA 2 gilt eine max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, Im WA 3 gilt eine max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)**  
Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zulässig.
- Dachgestaltung**  
4.1 Zugelassen sind alle Dachformen.  
4.2 Die max. zulässige Dachneigung beträgt 50°.  
4.3 Zulässig sind Dacheindeckungen mit Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz.  
Bei Flachdächern unter 5 Grad Dachneigung können auch Folienächer bzw. Folienabdichtungen zur Ausführung kommen. Für Fertigaragen sind auch Kiesschüttungen zulässig.  
Alternativ ist grundsätzlich eine Dachbegrünung oder dachhausersetzende Photovoltaikanlage zulässig.  
Beschichtete Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zulässig.
- Gestaltungsvorgabe für Garagen und Nebenanlagen**  
5.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß B) 4. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.  
5.2 Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Unzulässige Anlagen**  
Blechgaragen, fliegende Bauten, grelle oder glänzende Farben oder Materialien.
- Abstandsflächen**  
Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt grundsätzlich Art. 6 BayBO in der für das Bauteilverfahren gültigen Fassung. Für den Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) wird abweichend zu Art. 6 Abs. 7 BayBO die Länge von Garagen einschließlich ihrer Nebenträume und Gebäude ohne Aufenthaltsfunktion mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m sowie die Länge der der Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nummern 1 und 2 des Artikel 6 Abs. 7 BayBO nicht beschränkt.
- Photovoltaik**  
Indachlösungen sowie ganzzifflige, dachhausersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig. Der First, die Traufe und der Ortsgang sind mit einem min. Abstand von 20 cm freizuhalten. Eine vertikale Photovoltaikanlage an der Fassade ist ebenfalls zulässig. Eine Blendwirkung gegenüber der angrenzenden Bebauung bzw. Straßen ist auszuschließen.
- Sichtdreiecke**  
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
- Vorhaben**  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde Kleinrinderfeld verpflichtet hat.
- Zisternen**  
Zur Reduzierung einer Abflussverschärfung aus den Privatgrundstücken ist je Baugrundstück eine Brauchwasser-Zisterne anzubringen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über diese Zisternen zu bewirtschaften. Das erforderliche Mindestvolumen wird wie folgt festgesetzt:  
WA1: 5.000 l  
WA2: 5.000 l  
WA3: 3.000 l

**C) Grünordnerische Festsetzungen**

- Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen**  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
1.1 Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen auf bebaubaren Grundstücken  
1.2 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe  
In den Bauparzellen wird je 300 m² Baufläche die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)  
1.3 Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.  
1.4 Flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.  
1.5 Bei Einfriedungen ist für Kleintiere in einem Abstand von max. 5,00 m ein sockelfreier Durchlass von min. 15x15 cm herzustellen.  
1.6 Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Oko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.  
1.7 Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin)
- Baubedingter Ausgleich**  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Teilfläche der Fl.Nr. 1268, Gemarkung Kleinrinderfeld im Umfang von 540 m² und für die Teilfläche der Fl.Nr. 1272, Gemarkung Kleinrinderfeld im Umfang von 770 m² folgende Festsetzung:  
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Für die Teilfläche der Fl.Nr. 1272, Gemarkung Kleinrinderfeld wird gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
Pflanzung von 4 Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Nussbaum; Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12. Mindestabstand in der Reihe: 10 m
- Artenschutzrechtliche Belange**  
Gemäß Gutachten Büro OAW, Würzburg sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen:  
- Die Räumung des Oberbodens ist außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten durchzuführen (Durchführung September bis Ende Februar).  
- Falls die Räumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgt, ist zuvor zeitnah sicherzustellen, dass sich keine brütenden Vögel im Eingriffsbereich befinden.



**D) Zeichnerische Hinweise**

- Füllschema der Nutzungsschablone  
a) max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
b) max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
c) max. zulässige NHN-Höhe
- bestehende Grundstücksgrenze
- Bemaßung in Meter
- Höhenschichtlinie M. 0. NHN (1,0 m-Raster)
- Flurstücksnummer
- Geltungsbereich im Lageplan



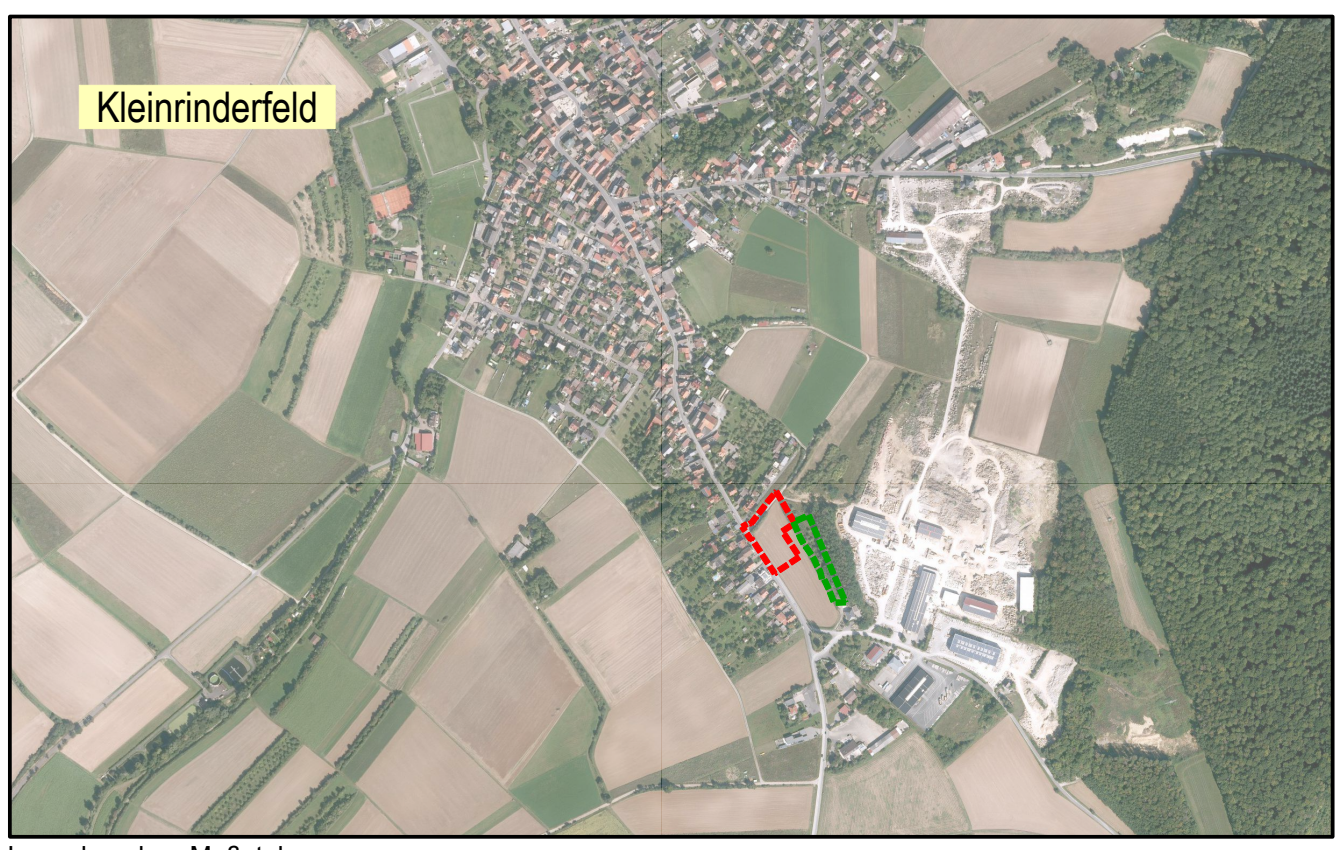
Ausschnitt Ausgleichsfläche, Fl.Nr 1268 und 1272, Gmk. Kleinrinderfeld, Maßstab: 1 : 1.000

**E) Textliche Hinweise**

- Bodenkmalpflege**  
Auffinden von Bodenkmalen (Art. 8 BayDSchG)  
1.1 Wer Bodenkmal 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.  
1.2 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.  
1.3 Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.  
1.4 Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodenkmal 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 Bodenkmalen zu dulden.
- Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)**  
1.1 Bewegliche Bodenkmalen oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
- Ressourcenmanagement**  
2.1 Zur Schonung von Ressourcen ist zur Befestigung des Untergrunds auf den Grundstücken (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Material zu verwenden.  
2.2 Wiederverfüllen von Baugruben und Leitungsgräben und sonstiger Erdaufschlüsse im Zuge von Baumaßnahmen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub oder natürlichem, unbedenklichen Bodenmaterial unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften und Regelwerke.  
2.3 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benützte Oberböden sind an anderer Stelle, z. B. für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden.
- Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Immissionen**  
3.1 Landwirtschaftliche Immissionen  
Es wird darauf hingewiesen, dass in Kleinrinderfeld Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Stoßzeiten zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Diese können teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.  
3.2 Verkehrs- und Gewerbelärm  
Auf Grund der Nähe zum Steinbruch und zur Staatsstraße St2296 wurde das Plangebiet immissionsschutzrechtlich untersucht. Ergebnis der Untersuchung war, dass im gesamten Gebiet die Schutzanforderungen für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Weitere Informationen sind der Schallpegelmessung (L0199.008.01.001) zu entnehmen.  
3.3 Grundwassererschütterung  
4.1 Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.  
4.2 Die Gemeinde empfiehlt, sich durch entsprechende Maßnahmen gegen Starkniederschlagsereignisse zu schützen.  
4.3 Die Gemeinde empfiehlt, das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf ist der Versicherung zuzuführen. Sollte das aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht möglich sein ist ein Anschluss des Überlaufs an die Kanalisation herzustellen.
- Grundwasserschutz**  
5.1 Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- oder Quellwasser ist verboten.  
5.2 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
- Altlasten**  
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, T2 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- Sicherung Rettungsweg**  
Die Sicherung eines zweiten Rettungsweges gem. Art. 31 BayBO ist bei Bedarf durch geeignete Bauweisen und Vorkehrungen sicherzustellen.
- Photovoltaik**  
Bei Installation einer PVA sollte eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DG-Leitungen (z.B. Feuerwehrrschalt) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel/ Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.
- Pflanzungen**  
9.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.  
9.2 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.  
9.3 Grenzabstand von Pflanzen  
Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten.
- Geogefahren**  
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.
- Hinweis zur Unterrichtung**  
Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauteilverfahren geltenden Fassung bei der Gemeinde Kleinrinderfeld auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.
- Darstellung zur Festsetzung B) 2.1.3**

**F) Nachrichtliche Übernahme**

- Umgrenzung von Biotopen mit Biotophauptnummer mit geschützten Anteilen
- Umgrenzung von Biotopen mit Biotophauptnummer ohne geschützte Anteile



Lageplan ohne Maßstab

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Kleinrinderfeld hat in der Sitzung vom 11.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnanlage Kirchheimer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Kleinrinderfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gen. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Kleinrinderfeld, den \_\_\_\_\_  
.....  
(Harald Engbrecht)  
1. Bürgermeister

Kleinrinderfeld, den \_\_\_\_\_  
.....  
(Harald Engbrecht)  
1. Bürgermeister

Kleinrinderfeld, den \_\_\_\_\_  
.....  
(Harald Engbrecht)  
1. Bürgermeister

**Gemeinde Kleinrinderfeld**  
Landkreis Würzburg

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
einschl. Grünordnungsplan

**Baugebiet WA**  
**Bebauungsplan**  
**„Wohnanlage Kirchheimer Straße“**

Maßstab 1 : 500

Auftraggeber: Gemeinde Kleinrinderfeld  
Pfarrer-Walter-Straße 4, 97271 Kleinrinderfeld  
Tel.: 09336/9077-0  
www.kleinrinderfeld.de  
e-Mail: info@kleinrinderfeld.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  
Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Würzburger Str. 53, D-97250 Erlabrunn  
Mobil 0151-74397348 // e-Mail: ib-mayer@outlook.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 30.04.2024  
geändert: 02.10.2024

