

Teil C



Gemeinde Kleinrinderfeld

(Landkreis Würzburg)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 30.04.2024
geändert: 02.10.2024
27.02.2025
red. geändert: 28.05.2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned above a horizontal dotted line.

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer, Landschaftsarchitekt
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis:

1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Stand der Bauleitplanung	7
4. Strukturdaten	9
5. Bedarfsnachweis	10
6. Planungsrechtliche Voraussetzungen	13
6.1 Allgemein	13
6.2 Landesplanerische Ziele	14
6.3 Landschaftsplan	14
6.4 Natur und Landschaft	14
6.5 Bebauungsplan	16
6.5.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	16
6.5.2 Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	16
6.5.3. Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	18
7. Größe des Baugebietes	20
8. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
9. Fremdleitungen	22
10. Erschließung	23
10.1 Straßen und Wege	23
10.2 Kanalisation	24
10.3 Wasserversorgung	26
10.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	26
10.5 Fernmeldeanlagen	27
10.6 Abfallentsorgung	28
10.7 Geothermie (Erdwärme)	28
10.8 Gasversorgung	28
11. Bodenordnende Maßnahmen	29
12. Immissionen	30
12.1 Landwirtschaftliche Immissionen	30
12.2 Schallimmissionsprognose	30
13. Grünordnerische Festsetzungen	33
14. Weitere Hinweise	34
14.1 Altlasten	34
14.2 Geogefahren	34
14.3 Denkmalpflege	34
14.4 Unterrichtung	35
14.5 Geplantes Vorhaben	36
ANLAGE 1: Liste der Träger öffentlicher Belange	38

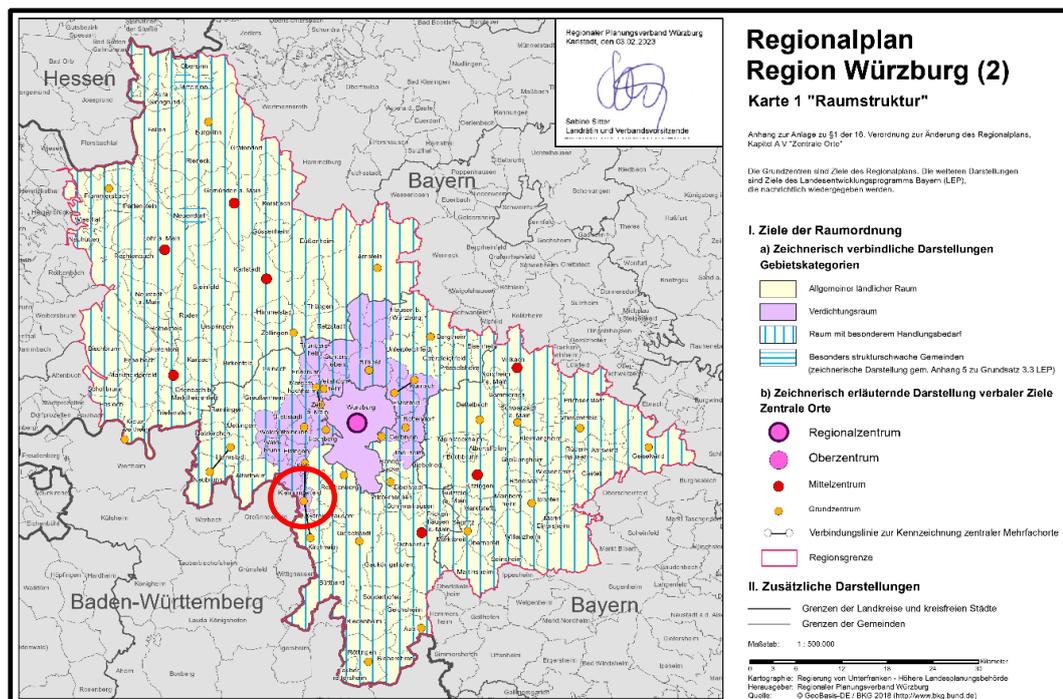
1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Kleinrinderfeld liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion Würzburg (2) entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern und gehört zum Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg sowie zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Gemeinde liegt westlich des Mittelzentrums Ochsenfurt (die Entfernung nach Ochsenfurt beträgt ca. 22 km), nordwestlich des Grundzentrums Giebelstadt (die Entfernung nach Giebelstadt beträgt ca. 11 km), südwestlich des Grundzentrums Reichenberg (die Entfernung nach Reichenberg beträgt ca. 10 km) und südlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 18 km).

In Verbindung mit den angrenzenden Gemeinden Kist und Kirchheim bildet Kleinrinderfeld ein Grundzentrum.

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesautobahn BAB A 3 gut und schnell erreichbar.



Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle Kist ca. 6 km. Die Bundesautobahn BAB A 81 Würzburg – Heilbronn ist über die Anschlussstelle Gerchsheim in ca. 6 km zu erreichen.

Ziel der Gemeinde Kleinrinderfeld ist es in Zusammenarbeit mit einem Investor ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszuweisen. Der bereits in der Gemeinde ansässige Investor betreibt das an das Plangebiet angrenzende Natursteinwerk. Mit der Bauleitplanung möchte die Gemeinde gemeinsam mit dem Investor die städtebauliche Grundlage für ortsnahe Wohnbauflächen, die unter anderem auch dem Wohnen von Mitarbeitenden des Werks dienen, schaffen.

Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets (WA) „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ können Arbeitsplätze in der Ortslage langfristig gesichert werden und neue Arbeitsplätze mit dem gewonnenen Angebot an Wohnraum attraktiver gestaltet werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes. Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinrinderfeld.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gebietes „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ setzt sich aus Teilflächen der folgenden Flurstücke der Gemarkung Kleinrinderfeld zusammen:

1254

1266

1267

Zusätzlich werden auf Teilflächen der Flurnummern 1268 und 1272 Ausgleichsmaßnahmen hergestellt.

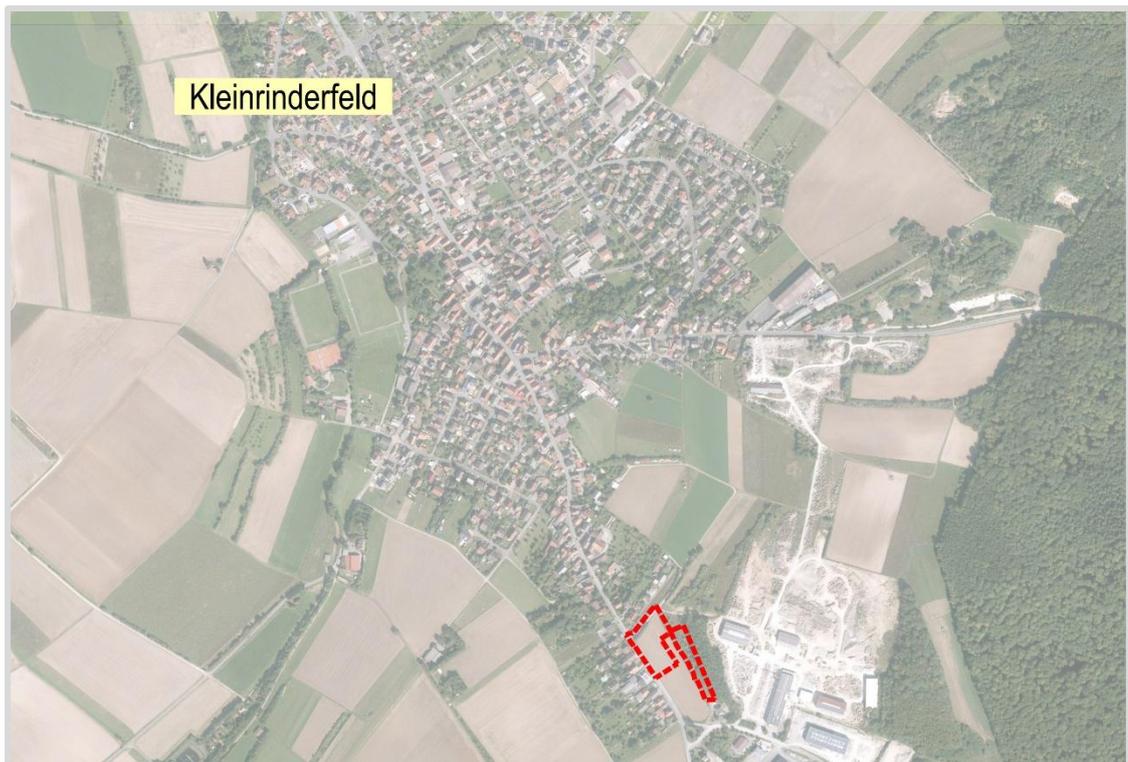
Die Flächen befinden sich, mit Ausnahme des bestehenden Wirtschaftswegs, im Eigentum des Investors.



Das Plangebiet „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 337,5 m ü. NHN im Nordosten bis zu ca. 329 m ü. NHN im Westen.

Das Gelände besteht derzeit überwiegend aus Flächen für die Landwirtschaft.

Die geplante Wohnbaufläche liegt am südlichen Rand der Ortslage Kleinrinderfeld. Der Geltungsbereich grenzt nordwestlich und südwestlich an bestehende Wohnbebauung sowie die Staatstraße 2296 an. Östlich des Geltungsbereichs sowie nordöstlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen an.



Der Plan umfasst eine Fläche von ca. 0,40 ha und wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. Stand der Bauleitplanung

Die Gemeinde Kleinrinderfeld hat in ihrer Sitzung am 11.07.2024 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 02.10.2024 wurde in der Sitzung vom 17.10.2024 beraten und gebilligt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.10.2024 war gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.10.2024 bis 29.11.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Kleinrinderfeld sowie über die Verknüpfung des zentralen Landesportals für die Bauleitplanung Bayern zur jedermanns Einsicht verfügbar. Die Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 25.10.2024.

Zusätzlich lagen die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bei der Gemeinde Kleinrinderfeld zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom 27.02.2025 als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am 13.03.2025 zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Danach erhielten die Bürger erneut im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Die förmliche Beteiligung erfolgte - nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.03.2025 - im Zeitraum vom 31.03.2025 bis zum 09.05.2025.

Die auszulegenden Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB waren auf der Internetseite, über die Verknüpfung des zentralen Landesportals für die Bauleitplanung Bayern sowie im Rathaus der Gemeinde Kleinrinderfeld öffentlich einsehbar.

Parallel zum vorgenannten Verfahren sind die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört worden.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind der als Anlage 1 beigefügten Liste zu entnehmen.

Die Gemeinde Kleinrinderfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.06.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnanlage Kirchheimer Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2025, redaktionell geändert am 28.05.2025, als Satzung beschlossen.

4. Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung in Kleinrinderfeld (2011 – 2021) gemäß „Statistik kommunal 2022“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Redaktionsschluss 28. Februar 2023).

2011	2.050 Einwohner
2012	2.060 Einwohner
2013	2.075 Einwohner
2014	2.087 Einwohner
2015	2.089 Einwohner
2016	2.091 Einwohner
2017	2.072 Einwohner
2018	2.069 Einwohner
2019	2.099 Einwohner
2020	2.081 Einwohner
2021	2.144 Einwohner

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2021 - mit geringfügigen Schwankungen - stetig gestiegen ist.

Nach der amtlichen Statistik stieg die Einwohnerzahl von 2.050 (2011) auf 2.144 (2021). Auch der Demographie-Spiegel für Kleinrinderfeld (Stand August 2021) weist eine, wenn auch geringe, steigende Bevölkerungszahl auf. Dieser prognostiziert für das Jahr 2033 einen Anstieg der Bevölkerungszahlen auf 2.150 Einwohner.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den Landkreis Würzburg bis in das Jahr 2035 einen Bevölkerungsanstieg um rund 1.500 auf 162.000 Personen (ca. 1 %).

5. Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Kleinrinderfeld befindet sich raumordnerisch im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg. Gemäß Landesentwicklungsplan Bayern zählt die Gemeinde Kleinrinderfeld zu einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Insbesondere in diesen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Verminderung der Abwanderungstendenzen nötig.

Die Neuansiedlung von entsprechenden WA-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und gemeindlichen Strukturen aufrecht zu erhalten und zu stärken.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Fehlende Bau- und Wohnmöglichkeiten sind jedoch ein Grund dafür, dass Einwohner abwandern und sich in anderen Gemeinden und Regionen ansiedeln. Dies führt in Folge zu demografischen Konflikten. Diesen gilt es durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken.

Die vorhandenen Wohngebiete in der Gemeinde Kleinrinderfeld sind fast vollständig bebaut. Noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich fast vollständig in Privatbesitz und stehen somit zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung. Auch Leerstände vorhandener Wohngebäude sind nur vereinzelt vorhanden.

Der gemeindliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, zu dem sich die Gemeinde Kleinrinderfeld verpflichtet hat, wird nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebiets „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ sind drei Einzelhäuser geplant. Darunter befinden sich ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zehn Wohneinheiten.

Daraus resultiert folgender errechneter Zuwachs an Einwohnern:

Einfamilienhäuser:	1 Parzellen * 1 Wohneinheit * 4 =	4 Einwohner
	1 Einliegerwohnung * 1,5 =	1,5 Einwohner

Mehrfamilienhäuser:	2 Parzellen * 10 Wohneinheiten * 1,5 =	30 Einwohner
---------------------	--	--------------

Summe: 35,5~36 Einwohner

Gemäß dem Demographie-Spiegel ist bis 2033 ein Zuwachs von sechs Einwohnern für die Gemeinde Kleinrinderfeld prognostiziert.

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

Bayern:	2,2
Unterfranken:	2,3
Landkreis Würzburg:	2,1

Es erfolgt daher zunächst die Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Hierbei wird eine Reduzierung der Belegungsdichte von i. M. 0,3 % angesetzt:

$2.144 \text{ EW} \times 0,3 \times 10 \text{ Jahre} / 100 = 64 \text{ EW}$

Somit ergibt sich ein fiktiver Wohnraumbedarf von 64 Einwohnern.

In Summe entsteht somit ein Bedarf von 6 EW + 64 EW = 70 EW.

Zudem entsteht ein zusätzlicher Bedarf durch den Wunsch des Investors arbeitsplatznah Wohnraum für seine Mitarbeiter anbieten zu können, um diese längerfristig im Unternehmen halten zu können.

Im Rahmen der Erschließung „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ wird Wohnraum für ca. 36 Personen geschaffen.

Daraus resultiert, dass auch nach Erschließung des Plangebiets aufgrund der Entwicklung der rückläufigen Belegungsdichte in Zukunft ein Bedarf zur Entwicklung und Schaffung von Wohnraum in Kleinrinderfeld besteht.

Da der Investor Eigentümer der Flächen ist, konkrete Planungsabsichten hat und im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gegenüber der Gemeinde eine Bauverpflichtung enthalten ist, ist sichergestellt, dass keine „Vorratshaltung“ entsteht. Die Bauverpflichtung die ab Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt, wurde wie folgt im städtebaulichen Vertrag verankert:

Mehrfamilienhaus I =	4 Jahre
Einfamilienhaus =	6 Jahre
Mehrfamilienhaus II =	8 Jahre

Mit der Schaffung der Wohnbaufläche möchte der Investor seinen Mitarbeitenden, die teilweise nicht in der Region gebürtig sind, arbeitsplatznah bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Neben Mitarbeitenden des Natursteinwerks stehen die vom Investor geplanten Wohnbauflächen auch dem freien Markt zur Verfügung, sodass vermieden werden kann, dass Wohnungen leer stehen.

Abschließend ist festzustellen, dass ein begründeter und objektiver Bedarf nach Bauflächen besteht. Ein konkreter und unauflösbarer Konflikt zu dem Ziel der Raumordnung zur Vermeidung der Zersiedlung und des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG neu ist nicht zu erkennen.

6. Planungsrechtliche Voraussetzungen

6.1 Allgemein

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB ist insbesondere für Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 01.04.1982.

Der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung, deckt sich mit dem geplanten Vorhaben.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.



Lageplanausschnitt Flächennutzungsplan ohne Maßstab

6.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023) sowie im Regionalplan Würzburg (Stand 27.10.2023) ist das Gemeindegebiet Kleinrinderfeld als Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Im Gemeindegebiet Kleinrinderfeld liegen folgende für die Regionalplanung relevanten Gebiete vor:

- Vorranggebiet für Kalkstein - Oberer Muschelkalk
 - o CA18,o „Nördlich Kleinrinderfeld“
 - o CA19,o „Nordöstlich Kleinrinderfeld“
 - o CA20,o „Östlich und südlich Kleinrinderfeld“

Die Gebiete werden durch die Bauleitplanung nicht tangiert.

6.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Kleinrinderfeld wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

6.4 Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Nach § 1a Abs. 2 (2) BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen Festsetzungen (enthalten im Teil B = Textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens der Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

Durch Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn wurde ein Umweltbericht erstellt und den Unterlagen zum Bebauungsplan „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ hinzugefügt. Der daraus resultierende Bedarf an Ausgleichsfläche wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Für nähere Informationen zu dem Thema wird auf den Umweltbericht (Teil E) verwiesen.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde im Jahr 2023 ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Teil F) durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg, ÖAW erarbeitet. Dieser ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

6.5 Bebauungsplan

6.5.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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 Vergnügungsstätten.

Diese Nutzungsart wurde gewählt, um sich an die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung anzupassen. Der Charakter des Baugebiets mit der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ soll betont werden.

6.5.2 Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Das Plangebiet ist gegliedert in WA1, WA2 und WA3.

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet auf 0,5 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl im WA1 und WA2 wird auf 1,2 und im WA3 auf 0,7 festgesetzt.

Im Hinblick auf die Prämisse des Flächensparens wurde der Orientierungswert für die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 überschritten. So soll eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht in WA1, WA2 und WA 3 der GRZ I. Die GRZ II darf im Plangebiet gemäß § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu 50 von Hundert überschreiten. Die Berechnung der GRZ I bezieht sich auf die gesamte als WA ausgewiesene Fläche.

Zur GRZ I zählen die Flächen der Hauptgebäude, die dazugehörigen Balkone sowie die mit dem Hauptgebäude verbundenen Terrassen.

Zuwegungen, Zufahrten, getrennte Nebenanlagen o. ä. zählen in die GRZ II.

Der innerhalb des Geltungsbereichs südwestlich - angrenzend an die Staatsstraße - liegende Streifen, welcher als Wohngebiet ausgewiesen ist, dient wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt der Unterbringung von PKW-Stellplätzen, Garagen für PKW und Fahrräder sowie Mülltonnenstellplätzen und ist dem WA1 und WA2 zugeteilt. Die Flächen sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl entsprechend zu berücksichtigen.

Die Stellplätze sind mit begrünten Fugen herzustellen, sodass das Mikroklima gefördert wird und eine Abflussverschärfung vermieden werden kann.

Die sonstigen privaten Verkehrsflächen dienen der Gemeinschaft und werden als gesondertes Grundstück abgemarkt. Sie werden daher nicht bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt.

Die obersten Geschosse der Mehrfamilienhäuser im WA1 und WA2 sind als Staffelgeschosse auszubilden. Mindestens eine Seite des Geschosses muss um mindestens 2,00 m zurückversetzt sein.

Zugelassen ist die offene Bauweise.

Zulässig sind Einzelhäuser da diese dem geplanten Vorhaben entsprechen.

Höheneinstellung

Der Bebauungsplan setzt keine Geschosse, sondern die maximal zulässige Gesamthöhe fest. Diese wird im WA1, WA2 und WA3 über die jeweilige NHN-Höhe festgesetzt.

WA1 = 342,90 m. ü. NHN

WA2 = 345,95 m. ü. NHN

WA3 = 345,80 m. ü. NHN

Als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Firsthöhe bzw. die Oberkante Attika.

Im südwestlichen Streifen, der für Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen ist, ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan die Errichtung von Garagen geplant. Die Garagen werden abgetrepppt, dem Gelände folgend, angeordnet. Die Höhe der einzelnen Garage liegt bei max. 2,70 m.

Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:

Die Tiefe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 3,00 m überschreiten. Aufschüttungen sind bis zu 2,00 m zulässig. Stützmauern jeglicher Art sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

Die zulässigen Maße für Abgrabungen und Aufschüttungen dienen dem Abfangen der Wohngeschosse (Untergeschoss zu Erdgeschoss) im bewegten Gelände.

6.5.3. Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachgestaltung

Zugelassen sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Dachneigung von 50°. Mit der Festsetzung soll den Vorgaben eines „schlanken Bebauungsplans“ Rechnung getragen werden.

Art und Farbe der Dacheindeckungen

Zulässig sind Dacheindeckungen mit Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz.

Bei Flachdächern unter 5 Grad Dachneigung können auch Foliendächer bzw. Folienabdichtungen zur Ausführung kommen. Für Fertiggaragen sind auch Kiesschüttungen zulässig.

Alternativ ist grundsätzlich eine Dachbegrünung oder dachhautersetzende Photovoltaikanlage zulässig.

Beschichtete Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in Ihrer Art nicht der Festsetzung „Unzulässige Anlagen“ widersprechen. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, fliegende Bauten, grelle oder glänzende Farben oder Materialien sind unzulässig.

Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in der gültigen Fassung.

7. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 0,40 ha	= 100,0 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,05 ha	= 11,4 %
./. Private Verkehrsfläche	ca. 0,06 ha	= 15,1 %
./. Private Grünfläche	ca. 0,01 ha	= 2,5 %
Nettobaupfläcbe:	ca. 0,28 ha	= 71,0 %

8. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Mayer, Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn und durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Wanderweg 5, 97080 Würzburg, die Unterlage zur Grünordnung, ein Umweltbericht und ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (sarF) erstellt. Diese wurden im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert bzw. sind als gesonderte Unterlagen beigefügt.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft sowie Artenschutz können diesen Dokumenten entnommen werden.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten.

Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

9. Fremdleitungen

Das Plangebiet „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese im Vorhabens- und Erschließungsplan übernommen.

10. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger werden rechtzeitig in die Erschließungsplanung einbezogen.

10.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Baugebietes „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ an das Verkehrsnetz erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg der im weiteren Verlauf an die Staatsstraße 2296 „Kirchheimer Straße“ anschließt.

Der bestehende Wirtschaftsweg, der sich im Besitz der Gemeinde befindet soll in Zukunft voraussichtlich als Erschließungsstraße im Rahmen gemeindlicher Planungen ausgebaut werden, weshalb auf Bebauungsplanebene eine Breite von 6,5 m vorgehalten wird. Ein Ausbau des Wirtschaftswegs im Rahmen der Erschließung „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ ist nicht vorgesehen.

Die Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Ausführungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Die privaten Straßenverkehrsflächen werden als gesonderte Grundstücke, die der Gemeinschaft dienen, abgemarkt. So kann sichergestellt werden, dass alle Grundstücke langfristig zugänglich sind.

Hinsichtlich der Parkmöglichkeiten wurden verschiedene Varianten in Betracht gezogen. Im Hinblick auf die Prämisse des Flächensparens und zur Reduzierung der Flächenversiegelung wurde in Erwägung gezogen Tiefgaragen unter den Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Allerdings wurde diese Variante aufgrund des Schutzguts Boden und des anstehenden felsigen Untergrundes sowie im Hinblick auf die städtebauliche Integration verworfen.

Auch die Überlegung, die an der Staatsstraße angeordneten Garagen als Duplex-Garagen herzustellen, wurde im Hinblick auf die damit einhergehende Erhöhung baulicher Anlagen sowie die erforderlichen zusätzlichen Bodeneingriffe verworfen.

Um die nun geplanten Parkflächen dennoch nachhaltig zu gestalten, wurde auf den Garagen und Fahrradhäusern eine Dachbegrünung sowie die Herstellung der Parkplatzflächen mit begrünten Fugen festgesetzt.

10.2 Kanalisation

Im Bereich des bestehenden Wirtschaftswegs innerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein privater Mischwasserkanal der sich im Eigentum des Investors befindet und der Entwässerung eines Nebengebäudes auf dem Firmengelände dient. Dieser schließt im südwestlichen Bereich des Plangebiets auf dem gemeindlichen Kanal an.

Eine Entwässerung im Freispiegelverfahren kann nicht für alle Gebäude im Geltungsbereich gewährleistet werden.

Die Gemeinde Kleinrinderfeld ist ordnungsgemäß an das Klärwerk Kleinrinderfeld angeschlossen. Die bestehende Kläranlage ist für 3.000 EW ausgelegt.

Vorgesehen ist eine Erschließung des Plangebiets im modifizierten Mischsystem.

Angebunden an die Kläranlage sind derzeit ca. 2.160 EW.

Für das Projektareal können bei 3 zusätzlichen Parzellen ca. 36 EWG mit einem Abwasseranfall von 4,3 m³/d als zusätzliche Belastung prognostiziert werden.

Aufgrund der angestrebten Kombination aus Einzelhäusern wird folgende Belegung prognostiziert:

Einfamilienhäuser:	1 Parzellen * 1 Wohneinheit * 4 =	4 Einwohner
	1 Einliegerwohnung * 1,5 =	1,5 Einwohner

Mehrfamilienhäuser:	2 Parzellen * 10 Wohneinheiten * 1,5 =	30 Einwohner
---------------------	--	--------------

Summe:		35,5~36 Einwohner
---------------	--	--------------------------

Somit ergibt sich nach Erschließung des Baugebiets folgender zusätzlicher Spitzenzufluss zur Kläranlage:

$$4,3 \text{ m}^3/\text{d} / 8 \text{ h/d} = 0,53 \text{ m}^3/\text{h} = \text{ca. } 0,14 \text{ l/s}$$

Diese zusätzliche Zulaufmenge an Schmutzwasser kann konfliktfrei von der bestehenden Kläranlage aufgenommen werden.

Das Regenwasser wird innerhalb des Plangebiets in einem eigenen System geführt. Auf jedem der geplanten drei Grundstücke wird eine Retention vorgesehen, die das auf den Grundstücksflächen sowie auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser zwischenspeichert.

In diesen Regenrückhalteräumen wird das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt mit in Summe max. 20l/s in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Die Ergebnisse erster orientierenden Baugrunderkundungen zeigen, dass eine dauerhafte Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der eingeschränkten Durchlässigkeit der in situ anstehenden Böden nicht möglich.

Alternative Entwässerungsmöglichkeiten wurden untersucht. Eine Ableitung in den südwestlichen namenlosen Graben, mit einer Entfernung zum Plangebiet von 350 m, ist aufgrund der topografischen Lage und der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Der Bau eines Regenwasserkanals bis zum Vorfluter „Grundgraben“ ist, neben der Schwierigkeit der Verfügbarkeit der Flächen, im Hinblick auf die Entfernung von über 700 m für das geplante, verhältnismäßige kleine Vorhaben des Investors nicht wirtschaftlich umsetzbar.

Innerhalb der bestehenden Bebauung besteht gemäß Aussage der Gemeinde ein stillgelegter Kanal. Aktuell wird geprüft, ob dieser für die Ableitung des gedrosselten Regenwassers in den Grundgraben in Betracht gezogen werden kann.

Die abschließende Wahl des Systems zur Regenwasserpufferung und deren Ableitung wird in Absprache mit der Gemeinde und dem Investor sowie den betroffenen Behörden festgelegt.

Sollte im Rahmen einer späteren gemeindlichen Erschließung, nördlich an das Plangebiet angrenzend ein Regenwasserableitungskanal im Bestand etabliert werden, ist die Erschließung des Areals „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ entsprechend vorgerüstet, um darauf anschließen zu können.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt. Das Mindestvolumen ist wie folgt festgelegt:

WA1: 5.000 l

WA2: 5.000 l

WA3: 3.000 l

Die Brauchwasserzisterne kann in einem gemeinsamen Bauwerk mit der Retention hergestellt werden.

10.3 Wasserversorgung

Die Ortslage Kleinrinderfeld besitzt eine eigene Trinkwasserversorgung, bestehend aus zwei ortsnahen Tiefbrunnen, die die Wasserversorgung sicherstellen.

Das Baugebiet wird mittels Stichleitungen an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

Die erforderliche Trink- und Löschwassermenge kann nach Aussage der Gemeinde Kleinrinderfeld zur Verfügung gestellt werden.

Alle abschließenden Festlegungen zu Material und Ausstattung werden im Rahmen der Ausführungsplanung nach Rücksprache getroffen.

Die Erschließungsplanung erfolgt nach den einschlägigen und anerkannten technischen Vorschriften, insbesondere dem DVGW-Regelwerk, sowie den gültigen DIN-Vorschriften erfolgen.

10.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und hergestellt.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

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.

10.5 Fernmeldeanlagen

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Insbesondere im Hinblick auf die bereits bestehenden Leitungen, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, ist Rücksicht zu nehmen.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

10.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt.

Im Rahmen der Abfallentsorgung sind bei Bedarf ausreichend groß bemessene Wendemöglichkeiten zu berücksichtigen.

An den Mülltonnenstellplätzen der Mehrfamilienhäuser, angrenzend an die Kirchheimer Straße, wird ein Fußgängerdurchgang hergestellt.

10.7 Geothermie (Erdwärme)

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich, muss jedoch beantragt werden.

10.8 Gasversorgung

Eine Gasversorgung für den Ortsteil Kleinrinderfeld besteht. Auch im Bereich des Plangebiets liegen bereits teils private, dem Investor gehörende Versorgungsleitungen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

12. Immissionen

12.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Gemeinde Kleinrinderfeld ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung neuer Baugebiete ein Heranrücken von bebauten Flächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und Betriebe nicht vermieden werden kann. Insbesondere in der Ortslage Kleinrinderfeld sind Erweiterungen ohne Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht möglich.

Dennoch wird auf den Feldern im Umfeld des Geltungsbereichs auch zukünftig Landwirtschaft betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können daher Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

12.2 Schallimmissionsprognose

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Das Gutachten L0199.010.01.002 vom 28.05.2025, welches durch die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erstellt wurde, liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei und ist dessen Bestandteil.

Das vorliegende Gutachten hat zum Ziel, die schallimmissionstechnischen Auswirkungen der im Nahbereich vorhandenen Staatsstraße St 2296 und der Gewerbebetriebe auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu untersuchen.

In der Gesamtschau ergibt sich hinsichtlich der Lärmimmissionsbelastungen im Projektareal folgende Situation.

Die Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen werden auf allen Baufeldern eingehalten. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden tagsüber und nachts am geplanten Einfamilienhaus eingehalten, an den beiden Mehrfamilienhäusern jedoch überschritten.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde daher zunächst die Anordnung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen diskutiert.

Der Gemeinderat Kleinrinderfeld hat sich in Abstimmung mit dem Vorhabens-träger gegen die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entschieden. Eine entsprechende Schutzeinrichtung müsste unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Staatstraße errichtet werden und mindestens drei Meter über die anliegenden Verkehrsflächen herausragen, um auch im Obergeschoss des geplanten Gebäudes wirksam zu sein. Eine entsprechende Höhe ist bereits aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert. Durch die Lage des Geltungsbereichs am südlichen Ortseingang soll die Bebauung optisch deutlich zu erkennen sein um den Eindruck der erschlossenen Ortslage hervorzuheben. Verschiedene Stellungnahme die im Laufe des Bauleitverfahrens vorgelegt wurden, verdeutlichen die städtebauliche Bedeutung des Geltungsbereichs und begrüßen insbesondere auch, dass die Gebäude zurückgesetzt angeordnet werden, um eine Tunnelwirkung zu vermeiden. Dieser Ansatz würde durch Anordnung einer Lärmschutzwand konterkariert.

Aufgrund der bekannten Überschreitung der Orientierungswerte werden daher passive Maßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Die im Einzelfall erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im Rahmen der Gebäudeplanung zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus den energetischen Summen der Beurteilungspegel aus den verschiedenen Lärmquellen und der genannten Zuschläge:

tags	Beurteilungspegel Straßenverkehr + Richtwert Gewerbelärm + 3 dB
nachts	Beurteilungspegel Straßenverkehr + Richtwert Gewerbelärm + 3 dB + 10 dB

In den maßgebenden Richtlinien wird eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten. In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist. Es wird daher empfohlen, für Räume mit Schlaffunktion in den Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Fassaden mit Anforderungen an den Nachweis des baulichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 (maßgebliche Außenlärmpegel > 61 dB(A)) und an Lüftungseinrichtungen sind im Plan dargestellt. Die Bereiche mit Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) nachts sind im Wesentlichen mit den Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz identisch.

13. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt.

Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

14. Weitere Hinweise

14.1 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, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

14.2 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen. 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.

14.3 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und keine bekannten Bodendenkmäler. Dennoch muss auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler gerechnet werden.

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG):

(1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(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.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)

(1) Bewegliche Bodendenkmäler 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.

14.4 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Gemeinde Kleinrinderfeld auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

14.5 Geplantes Vorhaben

Zu besseren Veranschaulichung wurde das Vorhaben in Anlehnung an den aktuellen Planungsstand (12/2024) visualisiert.



Gemeinde Kleinrinderfeld, den

.....
Harald Engbrecht, 1. Bürgermeister

Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Brand- und Katastrophenschutz
2	Regionaler Planungsverband, c/o Landratsamt Main-Spessart
3	Landratsamt Würzburg
4	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
5	Staatliches Bauamt Würzburg
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
7	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
8	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
10	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
11	Bayerisches Landesamt für Umwelt
12	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
13	Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
14	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
15	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
16	Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg, Vorsitzender Michael Hein
17	Deutsche Funkturm GmbH
18	Deutsche Telekom AG, Technik NL Süd
19	Telefonica Germany GmbH Co. OHG
20	Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Marktheidenfeld
21	Tennet TSO GmbH
22	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
23	PLEdoc GmbH
24	BIL ABFRAGE
25	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain
26	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
27	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
28	Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt
29	Handwerkskammer für Unterfranken
30	Mainfranken Netze GmbH, Strom und Gas
31	Das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg für Team Orange
32	Ericsson Service GmbH, zus. Telekom Richtfunk
33	Pfarrrei Sankt Martin Kleinrinderfeld
34	Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Geroldshausen
35	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
36	Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
37	Kreisheimatpfleger, Volker Kleinfeld
38	Freiwillige Feuerwehr Kleinrinderfeld
39	Kreisjugendring Würzburg
40	WVV Würzburg
NACHBARGEMEINDEN	
41	Gemeinde Kist
42	Gemeinde Geroldshausen
43	Gemeinde Großrinderfeld
44	Gemeinde Kirchheim