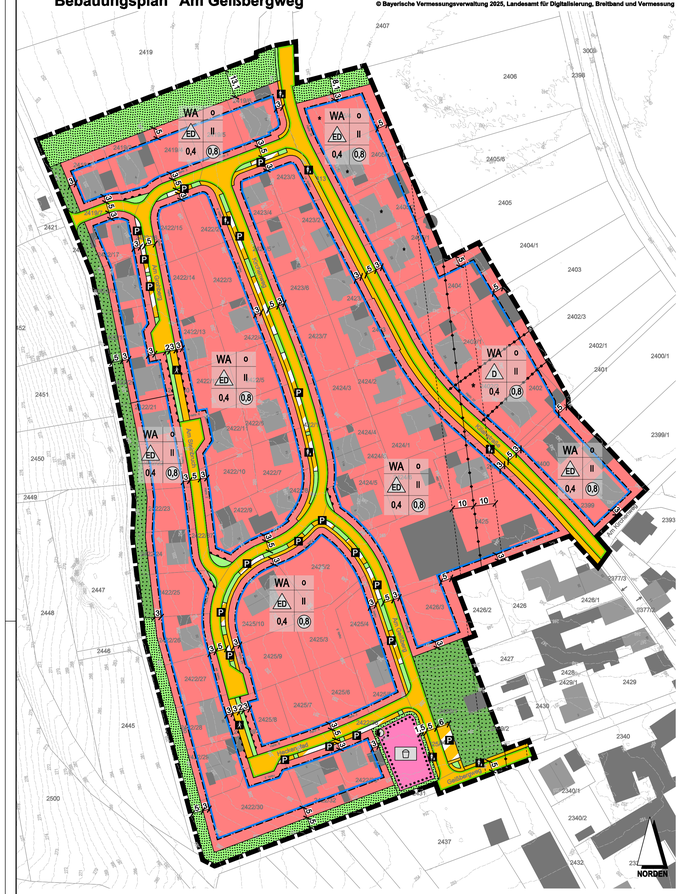
Bebauungsplan "Am Geißbergweg"

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



I. Festsetzungen

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

b. durch Text

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- O — offene Bauweise
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- II — Zulässig bis maximal 2 Vollgeschosse
- 0.4 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.8 — Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- Baugrenze (Baufenster)
- 5 — öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- Straßenbegleitgrün
- Gehweg
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkfläche
- Unzulässige Ein- und Ausfahrt
- öffentliche Grünflächen gem. GOP
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität

- 8 — Kinderspielplatz
- private Grünfläche gem. GOP
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

b. durch Text

1. Dachform und -neigung

1.1 bei 1 Z (E) u. 1 1/2 Z (U+E)
- 38°-52° Satteldach, Walmdach (symmetrisch)
- 10°-25° Pultdach
- 0°-5° Flachdach

1.2 bei 2 Z (E+1)
- 30°-37° Satteldach, Walmdach (symmetrisch)
- 10°-20° Pultdach
- 0°-5° Flachdach

1.3 Entsteht bei der Ausführung einer zulässigen steileren Dachneigung nach 1.1 im Dachraum ein Vollgeschoß (z.B. E+D bzw. U+E+D), so ist dieses ausnahmsweise zusätzlich zulässig, wenn die festgesetzte GFZ von 0,8 nicht überschritten wird.

1.4 Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen die gleiche Dachneigung und Dachform und Firstrichtung wie das Hauptgebäude aufweisen. Auch Flachdächer sind zulässig.
Nebengebäude müssen die gleiche Dachneigung und Dachform und Firstrichtung wie das Hauptgebäude aufweisen. Auch Flachdächer sind zulässig.

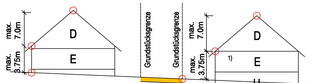
1.5 Die auf Fl.Nr. 2402 noch mögliche Doppelhaushälfte ist mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° entsprechend dem Bestand zurichten.

2. Höheneinstellung

2.1 Bei Bebauung nach 1.1
Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude bergseits der Straße an der Traufseite 3,75 m bergseits gemessen, von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte. Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude talseits der Straße an der Traufseite 3,75 m bergseits gemessen ab der Oberkante der Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte.

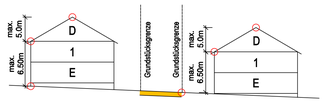
2.2 Bei Bebauung nach 1.2
Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude bergseits der Straße an der Traufseite 6,50 m talseits gemessen, von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte. Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude talseits der Straße an der Traufseite 6,50 m bergseits gemessen ab der Oberkante der Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Hausmitte.

2.3 Die Höheneinstellung der auf Fl. Nr. 2402 noch möglichen Doppelhaushälfte hat genau nach dem Bestand zu erfolgen.

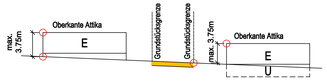


Wandhöhe für 1 Z (E) und 1 1/2 Z (U+E), Sattel- oder Walmdach

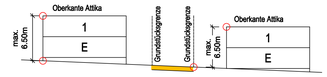
1) gemäß BayBO von 1997 Art. 2 (5) Satz 2 gelten Kellergeschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. In der BayBO von 2018 steht in Art. 83 (6) folgender: „Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.



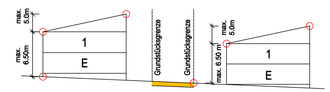
Wandhöhe für 2 Z (E +1), Sattel- oder Walmdach



Wandhöhe für 1Z (E) und 1 1/2 (U+E), Flachdach



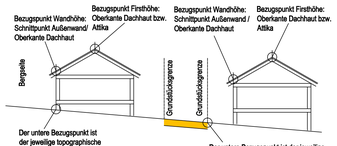
Wandhöhe für 2Z (E+1), Flachdach

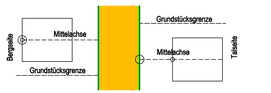


Wandhöhe für 2Z (E+1), Pultdach

Für Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Definition der Bezugspunkte





Bei Eckgrundstücken (Erklärung: Ein Eckgrundstück grenzt an zwei Straßen an.) kann der für den Bauwerber günstiger gelegende Punkt gewählt werden.

5. Garagen/ Stellplätze/ überdachte Stellplätze

Garagen, Nebenanlagen und überdachte Stellplätze sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Zwischen Garagen bzw. überdachtem Stellplatz und der hinteren Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Die Einfahrtsseite der Garage oder des überdachten Stellplatzes muss parallel zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei Schrägverlauf der Straße muss die Einfahrtsseite der Garage oder des überdachten Stellplatzes im rechten Winkel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze liegen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldbüttelbrunn in der jeweils gültigen Fassung.

Grundstückseinfahrten sind mit Ausnahme der Bereiche der festgelegten öffentlichen Grünflächen und der mit "Unzulässige Ein- und Ausfahrt" gekennzeichneten Bereiche zulässig.

6. Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite aus senkrechtem Holzlattenzäune oder senkrechtem Metallstabzaun bis 1,20 m Höhe einschließlich Sockel von 0,3 m Ausnahme: notwendige Stützmauern bis 1,00 m Höhe. Einfriedung an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen aus Maschendraht- und Doppelstabmattenzäunen bis maximal 1,20 m hoch.

Die Einfriedungen entlang der Geltungsbereichsgrenze zum Feldweg Fl.Nr. 2420 muss mit einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze erfolgen.

7. Gelände

Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und der Anlage von Terassen erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Zusammenhang nur bis jeweils 0,80m zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

8. Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, provisorische Gebäude, grelle Fassadenanstriche, Fassadenverkleidungen außer aus Holz, Stacheldraht, Stützmauern höher als 1,0 m, Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1,5.

9. Schallschutz

Für die, östlich der Kilianstraße mit einem * gekennzeichneten Grundstücke wird festgesetzt, dass die notwendigen Lüftungsfenster der Ruheräume nicht auf der der B8 zugewandten Seite angeordnet werden dürfen.

10. Grünordnung

Der Grünordnungsplan der Landschaftsarchitekten H. Dietz, Elfershausen vom 07.02.1994 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

11. Mindestgrundstücksgröße

- für Einzelhäuser 400m²
- für Doppelhäuser 200m² je Haus

12. Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist bei Neubauten in einer Zisterne mit mindestens 5m³ Speichervolumen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen werden. Bei Erweiterungen ist die Herstellung einer Zisterne wünschenswert.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

II. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

V1 Bauzeitenbeschränkung: Rodung von Gehölzen
Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten sind Gehölze falls notwendig nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zu roden.

V2 Bauzeitenbeschränkung: Baufeldräumung
Die Baufeldräumung darf zum Schutz von Bodenbrütern nicht während der Hauptbrutzeit von Mitte März bis Ende Juni begonnen werden. Sollte ein Bauherr zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit nötig sein, sind die Bauparzellen vorher auf mögliche Vorkommen von Vogelbruten abzusuchen. Alternativ sind die Acker- und Wiesenflächen sowie Saumstrukturen ab März bis zum Baubeginn regelmäßig, mind. alle 2 Wochen, umzubrechen.

III. Hinweise

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 1186/6 — Flurnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 5,5 — Maßangaben in Metern
- 20 KV — Freileitung ÜWU mit beiderseitigen Schutzstreifen. Der kleinste Sicherheitsabsand zwischen Freileitung bei größtem Durchhang und der Kontur des Bauwerks mit harter Bedachung bei mehr als 15° Dachneigung muss 3 m betragen.

DENKMALPFLEGE

Gemäß Art. 8 Abs. 1. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Bamberg - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde von der Gemeinde zu beantragen ist.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Im Bereich der 20kV Mittelspannungsfreileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Der Radius von 5 mtr. um die Freileitungsmaste der Bayernwerk Netz GmbH sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Bei einer geplanten Nutzungsänderung bestehender Grundstücksoberflächen (Umwandlung in eine Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerplätze, Spielplatz, usw., sowie Nebengebäude) müssen innerhalb der Schutzzone der 20kV Mittelspannungsfreileitung die geforderten Schutzabstände nach DIN VDE 0210 eingehalten werden. Dies kann auch zu einem Umbau der 20kV Mittelspannungsfreileitung führen.

Die Dacheindeckung von Gebäuden innerhalb der Schutzzone muss aus Material gemäß DIN 4102 Teil 7 bestehen (Dachpappe, Ziegel, Blecheindeckung usw.).

Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Hilfsmittel, Be- und Endladevorgänge im Leitungsbereich (Schutzzone) sind zu unterlassen. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr.

Die Schutzzone der Freileitungsmaste beträgt kreisförmig 5 mtr. Die Standsicherheit der Leitungsmaste sowie die Zufahrt zum Maststandort mit Baufahrzeugen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Abgrabung im Mastbereich ist nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH, da das Gewicht des Oberbodens in der Fundamentberechnung berücksichtigt ist.

Übersicht
M 1:25.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Waldbüttelbrunn hat in der Sitzung vom 17.11.2025 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2025 hat in der Zeit vom 09.02.2026 bis 13.03.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2025 hat in der Zeit vom 09.02.2026 bis 13.03.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplnas in der Fassung vom __.__.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Waldbüttelbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2026 die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2026 als Satzung beschlossen.

....., den .....
Waldbüttelbrunn

.....
1. Bürgermeister Sebastian Hansen (Siegel)

Stempel	Verfahrensträger: Gemeinde Waldbüttelbrunn Lindenstraße 3, 97297 Waldbüttelbrunn vertreten durch Sebastian Hansen 1. Bürgermeister

Stempel	Entwurfsbearbeitung: rö ingenieure gmbh 97082 Würzburg Sedanstraße 15 Telefon +49 931 497378-0 info@roe-ingenieure.de www.roe-ingenieure.de

bearbeitet	gezeichnet	geprüft	Prüfdatum	Fassung vom	Projekt-Nr.:
bo	bo	kp	27.04.2026	27.04.2026	M25005S

Entwurf

Planinhalt:	Plan-Nummer: 1
4. Änderung Bebauungsplan "Am Geißbergweg"	Maßstab: 1:1000
	Index: 2-0-0

Projektbezeichnung:

4. Änderung Bebauungsplan "Am Geißbergweg" - Gemeinde Waldbüttelbrunn

Fortschreibung

Plan			Begründung		
Index	Version	Bemerkungen	Index	Version	Bemerkungen
1-0-0	17.11.2025	Vorentwurf	1-0-0	17.11.2025	Vorentwurf
2-0-0	27.04.2026	Entwurf	2-0-0	27.04.2026	Entwurf

Diese(r) Unterlage/Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert, noch für ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als für das auf dem Plankopf/Betreff ausgewiesen ist.