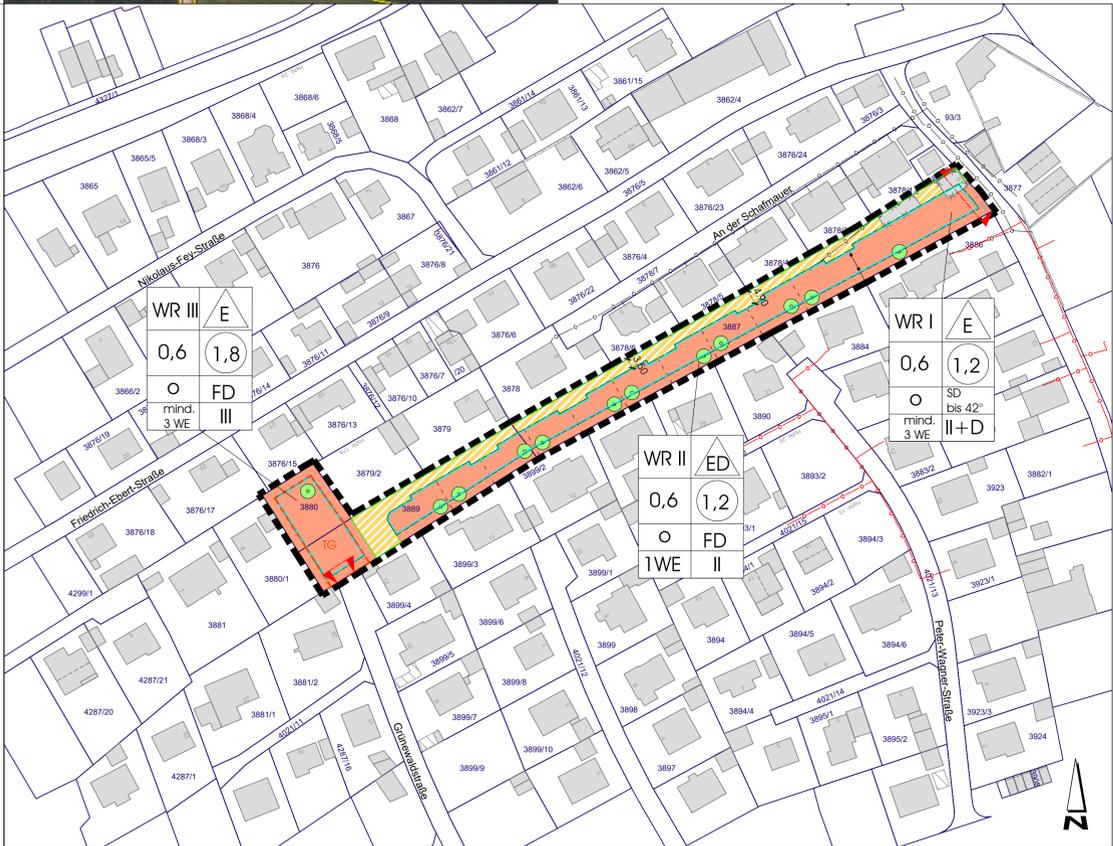


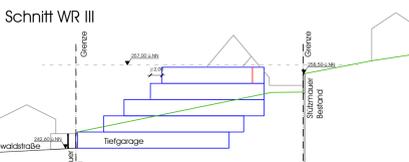
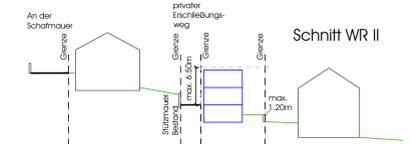


externe Ausgleichsfläche A1, Fl.Nr. 5490, Gemarkung Estenfeld



**A) Zeichnerische Festsetzungen**

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Alte Gärtnerei'
- Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO
- Baugrenze
- Grundflächenzahl  
Geschosflächenzahl
- maximal 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss für WR I / 2 Vollgeschosse für WR II / 3 Vollgeschosse für WR III
- zulässige Anzahl an Wohneinheiten
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zulässige Dachformen: Flachdach, Satteldach
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließungsstraße
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbedingungen
- Einfahrtbereich
- Flächen für Stellplätze und Carports, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; hier: Tiefgarage
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
- Ausgleichsfläche
- Wildobstbaum/Obstbaum, ungefähre Standort, Mindestgröße:  
Wildobstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm,  
Obstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 8-10 cm, z.B. gemäß Auswahlliste
- Mindestens ein Hochstamm pro 200 m² privater unbebauter Grundstücksfläche, ohne Standortbindung, Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, gemäß Auswahlliste
- 3-4 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Sträuchern (v.St.), 2 x verpflanzt, 70-90 cm und je Schema zwei Bäume als Heister (Hel.), 3 x verpflanzt, 125-150 cm, gemäß Planschema und Auswahlliste



**B) Zeichnerische Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Grundstücks- und Flurnummern
- bestehende Gebäude / abzubrechende Gebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Versorgungsleitung unterirdisch, hier: Kabelfähigen Telekom, Vodafone, MFN (rechtliche Übernahme)  
Die Sicherheitsverantwortung für die jeweiligen Versorger sind zu beachten.
- Gastleitung der Bayerwerk Netz GmbH, mit 1,0 m Schutzstreifen beidseitig

**C) Textliche Festsetzungen**

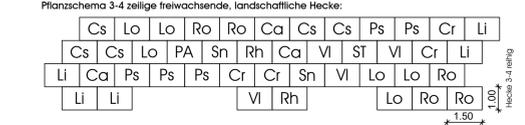
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
1.1 Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Reines Wohngebiet I (WR I)  
GRZ 0,6, GFZ 1,2  
offene Bauweise  
Max. zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss  
mind. 3 Wohneinheiten  
Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt:  
Die Wandhöhe darf max. 7,50 m über der angrenzenden privaten Erschließungsstraße betragen, rechtswinkel zu dieser gemessen.  
Zulässige Dachform ist Satteldach mit max. 42° Neigung.
- 2.2 Reines Wohngebiet II (WR II)  
GRZ 0,6, GFZ 1,2  
offene Bauweise  
Max. zwei Vollgeschosse  
1 Wohneinheit  
Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt:  
Die Wandhöhe darf max. 6,50 m über der angrenzenden privaten Erschließungsstraße betragen, bergseits und rechtswinkel zu dieser gemessen.  
Zulässige Dachform ist Flachdach.
- 2.3 Reines Wohngebiet III (WR III)  
GRZ 0,6, GFZ 1,8  
offene Bauweise  
Max. drei Vollgeschosse  
mind. 3 Wohneinheiten  
Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt:  
Zulässige Dachform ist Flachdach.  
Es ist eine maximale Gebäuhöhe (Oberkante Dachhaut, ausgenommen technische Aufbauten, Photovoltaik) von 25,0 m u.NN zugelassen.  
Alle Geschosse sind auf der Südseite (zur Grünwaldstraße) jeweils mindestens 2,00 m zurückzusetzen.
- 3. Abstandflächen**  
3.1 Zur Regelung der Abstandflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
- 4. Zulässige Ausführung der Hauptgebäude**  
4.1 WR I: Ab Dachneigungen sind Ziegeldachdeckungen und Betondachsteine zugelassen. Zweischindel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachneigungen haben.  
4.2 WR II + WR III: Zulässig sind nur Flachdächer in Form von Gründächern bzw. in Kombination mit PV-Anlagen  
4.3 Metalldeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahlrohdächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.
- 5. Stellplätze**  
5.1 Für das WR I und WR III sind Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Estenfeld zu errichten. Für das WR II sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze zu errichten.

- 6. Einfriedungen**  
6.1 Es sind nur offene Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.  
6.2 Mauern sind nur in Form von Stützmauern und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.  
6.3 Einfriedungen und Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.
- 7. Aufschüttungen/Abgrabungen**  
7.1 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen, inkl. Stützmauern, das Bestandsgelände nicht mehr als 1,20 m über- bzw. unterschreiten.  
7.2 Böschungen sind mind. im Verhältnis 1:1,5 auszuführen.
- 8. Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser**  
8.1 Das Schmutzwasser von WR I und WR II ist an die öffentliche Kanalsation in der Riemenschneiderstraße anzuschließen.  
8.2 Das Schmutzwasser von WR III ist an die öffentliche Kanalsation in der Grünwaldstraße anzuschließen.  
8.3 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften. Es muss eine geeignete Rückhalteeinrichtung errichtet werden, diese sind auf ein 5-jähriges Regenereignis zu bemessen. Die maximal zulässige Einleitmenge in den Mischwasserkanal der Gemeinde Estenfeld beträgt 15 l/(ha\*s) bezogen auf die angeschlossene, undurchlässige Grundstücksfläche. Außerdem ist Regenwasser ist als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Hierzu wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück eine Zisterne zu errichten ist. Das Fassungsvermögen muss je 100 m² überbaute Fläche mind. 5 m³ betragen.
- 9. Grünordnung**  
9.1 Pflanzenqualität  
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den 'Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen'. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.  
9.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum  
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.  
9.3 Pflanzangebote auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**Auswahlliste Hochstamm:**  
Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Birke, Mehlbeere, Walnuss  
Apfel: Rote Sternenehle, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbapfchofer, Gewürzlikun, Haukapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reginds, Pinova, Pilot, Picos, Rowena  
Birn: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue  
Alternativ sind geeignete Arten aus der Broschüre 'Stadtbaumarten im Klimawandel' der Bay. Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zulässig.

- Begrünung**  
Nicht überbaute Flächen sind außerhalb funktional notwendiger Zugwege durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten.  
Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig. Folienabdeckungen sind unzulässig. Ausnahme: Leichtfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen.  
Für lebende Zaune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeer, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.
- 9.4 Pflanzangebote Ausgleichsflächen  
**Auswahlliste Wildobstbaum/Obstbaum:**  
z.B.:  
- Vogelkirsche, Hölzbinne, Wildbirne, Elsbeere, Spierlind, Mehlbeere  
- Apfel: Rote Sternenehle, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbapfchofer, Gewürzlikun, Haukapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reginds, Pilot, Rowena  
- Birn: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue  
- Walnuss

**Auswahlliste 3-4 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke:**  
Sträucher v.St., 2 x verpflanzt, 70-90 cm:  
Ca Corylus avellana - Haselnuß  
Cr Crataegus monogyna - Heilmischer Weißdorn  
Cs Cornus sanguinea - Hartweigeil  
Li Ligustrum vulgare - Liguster  
Lo Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Ps Prunus spinosa - Schlehe  
Rh Rhamnus cathartica - Kleezadorn  
Ro Rosa spec. - heim. Wildrose  
Sn Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Vi Viburnum lantana - wolliger Heckenbeil  
Heister, Hel., 3 x v. 125-150 cm:  
PA Prunus avium - Vogelkirsche  
ST Sorbus torminalis - Elsbeere



- 9.5 Vollzugsfrist:  
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit dem Bau des Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansaatzzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.
- 10. Ausgleichsflächen**  
Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan 'Alte Gärtnerei' zugeordnet und liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

- A 1: Ausgleichsmaßnahme 'Streubstriebe'**
- Ziele:  
- Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienensaums  
- Pflanzung von freiwachsenden Landschaftshecken  
- Pflanzung hochstammiger, lokaltypischer Obstbäume
- Maßnahmen:  
- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung Nahrung für Schmetterlings- und Wildbienensaum, Herkunftregion 11, Produktionsraum 7 (90% Blumen / 10% Gräser), Saatgut als Breitsaat mit maximal 2 g pro m²  
- Pflanzung einer 3-4 zelligen, freiwachsenden Landschaftshecke entsprechend dem Pflanzenschema (Pflanzauswahl entsprechend Auswahlliste)  
- Pflanzung hochstammiger, lokaltypischer Obstbäume, entsprechend Auswahlliste  
- Versicht auf Düngung und Pflanzenschutz  
- In den ersten drei Entwicklungsjahren 2-malige Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mahdzustand ab Ende Juli in Teilflächen, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Bruchstreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr.  
Danach jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mahdzustand frühestens ab September, Erhalt von jährlich alternierenden Bruchstreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr.  
Die Hecken sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zu pflegen, Überhälter (jüngere Bäume, Wildrost, Obstbäume) in den Hecken belassen, Heckensaume abschnittsweise alle 1-3 Jahre mähen, einzelne Abschnitte je nach Heckenlänge 10-20 m.

- 11. Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung**  
V1: Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung i.S.v. § 45 Abs 7 Nr. 5 BtNatSchG  
Aufgrund der Struktur der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude (inkl. Keller) ist es nicht möglich, die Anwesenheit von Einzelindividuen zum Zeitpunkt des Abrisses hinreichend auszuschließen. Daher sollte, unter Einbezug der im Weiteren beschriebenen Schutzmaßnahmen, ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag gestellt werden.  
V2: Aufhängen von Fledermauskästen  
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Geltungsbereichs als potenzielle Fledermauslebensstätte sollten auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Flst. 3877) insgesamt 8 Fledermauskästen (4 Spaltenquartiere und 4 Höhlenquartiere) an den Gärtnerei- und Wohngebäuden aufgehängt werden.  
V3: Artsondierender Rückbau der Gebäude  
Der Rückbau der Gebäude muss unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stattfinden:  
- Durchführung der Rückbauarbeiten zur Aktivitätsphase der Fledermaus, zwischen April und September, Schaltung mindestens eines Teils der Arbeiter im Umgang mit Fledermausfröhen, Erstellen eines Notfallplans.  
- Händisches Entfernen der in den Gebäuden gelagerten Materialien und Geräten unter Beachtung potenziell anwesender Fledermäuse  
- Abdecken der Dachschindel der Gebäude 2-3 Tage vor Beginn des Rückbaus  
- Entfernen des Rotschwanz-Nests vor Beginn der Brutperiode (vor März), regelmäßige Kontrolle auf neu angelegte Nester, welche vor Beginn der Brutaktivität zu entfernen sind.  
V4: Integration von dauerhaften Fledermausquartieren in die neuen Gebäude  
An den neu errichteten Gebäuden sollen Quartiere für Fledermäuse geschaffen werden. Die Art, Ausstattung und Anzahl sollte vor Beginn der Bauarbeiten mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem beauftragten Architekten abgestimmt werden. Diese können beinhalten:  
- Gestaltung eines Teiles des Dachstuhls für Fledermäuse (inkl. Einflugmöglichkeiten)  
- Einbau künstlicher Quartierstrukturen in das Mauerwerk („Fledermaus-Einbausteine“)  
- Anbringen künstlicher Fledermausquartiere an die Gebäudeassaden  
- Fledermausgeeignete Außenbeleuchtung der neu errichteten Gebäude gemäß Festsetzung (warmweißes bis beinstreifenartiges Licht, Abstrahlungswinkel nur unterhalb der Horizontale)
- 12. Beleuchtung**  
12.1 Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptleistungsdichte des Spektrierbereichs über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeignetem insektenfreundlichem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K)  
12.2 Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblenden nach oben und zur Seite zu verwenden damit das Licht nur nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gebäudeflächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

**D) Hinweise**

- 1. Denkmalschutz**  
Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schulisches Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Schloß Seeshof, 96117 Memmelsriedel und/oder dem Landratsamt Würzburg als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.  
Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- 2. Entwässerung**  
2.1 Die Straßenebene stellt die Rücklaufebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalkückstau zu sichern.  
2.2 Die Satzung für die Öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Estenfeld ist zu beachten.
- 3. Unverschmutztes Oberflächenwasser**  
3.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.  
3.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toiletenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.  
3.3 Der Einsatz von wasserispirierenden Armaturen wird dringend empfohlen.  
3.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:  
2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche
- 4. Versiegelungsgrad**  
Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 5. Grunddienbarkeiten**  
Die Grundstücke des Geltungsbereichs werden mit Dienstbarkeiten für Kanal- und Wasserleitungen belegt.

Estenfeld, 08.10.2024

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur  
Falkenstraße 1  
97076 Würzburg

Für die Gemeinde:  
Estenfeld den  
GEMEINDE ESTENFELD

Bearbeitet:  
M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun

Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin



Übersichtskarte ummaßstablich

Gemeinde Estenfeld  
Landkreis Würzburg

Bebauungsplan für das Baugebiet "Alte Gärtnerei"  
M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke	
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans 'Alte Gärtnerei' für ein reines Wohngebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.	
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplans 'Alte Gärtnerei', in der Fassung vom _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.	
3. 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.	
4. 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.	
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____, öffentlich ausgelegt.	
6. Die Gemeinde Estenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan 'Alte Gärtnerei', gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.	
Estenfeld, den _____	Siegel
Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin	
7. Ausgefertigt	
Estenfeld, den _____	Siegel
Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin	
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zur Einsicht in der Gemeinde Estenfeld, Untere Rittersstraße 6, 97230 Estenfeld, während der allgemeinen Dienststunden befehlhalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Estenfeld, den _____	Siegel
Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin	