

# Hettstadt



## 8. Einfriedungen, Abgrenzungen von Grundstücken

- 8.1 Zu privaten Grundstücksgrenzen: An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterialie zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebe sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Beton, Naturstein, Gabionen o. Ä. Der Anteil dieser festen Materialien an der Einfriedung ist jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist das Urgelände.
  - 8.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig: Holz, Metall und Schmiedeeisen sowie feste Materialien wie Beton, Naturstein, und Gabionen, mit einer maximalen Bauteilhöhe von 1,20 m.
- Die Gesamthöhe der Einfriedung in Kombination aus Abgrenzung (Zaun) und festen Materialien (Mauer) darf eine maximale Höhe von 2,00 m zu Verkehrsflächen und Wegen über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Anteil der festen Materialien darf in der gesamten Einfriedung eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Der Zaunanteil darf in der gesamten Einfriedung eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Bezugspunkt für die Höhe ist das Urgelände bzw. bei angrenzenden Verkehrsflächen die Fahrbahnoberkante.
- Die Verwendung von Stabmatten oder Kunststoff ist ebenfalls zulässig, muss jedoch mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden. Einfriedungen aus Hecken dürfen abweichend zu den vorgenannten Festsetzungen eine maximale Höhe von bis zu 2,50 m zu Verkehrsflächen oder Wegen über Bezugspunkt erreichen.

## Hinweise

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

## 9. Stellplätze

- 9.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 9.2 Im Bereich WA\* ist bei Errichtung eines Mehrfamilienhauses bzw. einer Hausgruppe ein Nachweis von 1,5 Stellplatz pro Wohneinheit gefordert.

## C) Festsetzungen für die Grünordnung

- 1. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
- 1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
- 1.2 Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche"
- 2. Ausgleichsflächen
- 2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
- 2.1.1 Zuordnung der Ausgleichsflächen: Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet:
  - die 855 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Fl.Nr. 3840 (Gem. Hettstadt) im Osten des Geltungsbereiches als Ausgleichsmaßnahme A 1
  - die 895 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Fl.Nr. 3840 (Gem. Hettstadt) im Nordosten des Geltungsbereiches als Ausgleichsmaßnahme A 2
  - die 1.585 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Fl.Nrn. 3831/1, 3834/1, 3835/1, 3836, 3837, 3838, 3839 und 3840 (Gem. Hettstadt) im Norden des Geltungsbereiches als Ausgleichsmaßnahme A 3
  - eine 4.300 m<sup>2</sup> große Teilfläche des derzeit in Aufstellung befindlichen Ökokontos der Gemeinde Hettstadt
- 2.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs-Bebauungsplanes "Altensteig" festgesetzt sind:
- 2.2.1 Ausgleichsflächen A1 bis A3:
  - Ziele:
    - Randeingrünung des Baugebietes
    - Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
    - Entwicklung von artreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren bzw. Wiesenstreifen
  - Maßnahmen:
    - Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen (I./II. Ordnung) /
    - Umwandlung von Acker in Extensivwiesen durch Ansaat einer standortgerechten, extensivgenutzten Gras-Kraut-Mischung (z.B. Ökotypensaatgut, Heublumensaat)
- 2.3 Für die Ausgleichsfläche A1 bis A3 verbindlich sind die Anlagen 1 und 2 (Artenlisten) der Begründung des Grünordnungsplans:
  - Gras- und Krautsaame sind mit geteilteneigenen Saatgutmischungen lt. Anlage 2 der Begründung des Grünordnungsplans breitflächig einzusäen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind zu unterlassen. Die Bekämpfung von Neophyten ist erlaubt.
  - Die Gras- und Krautfluren sind in den ersten Jahren (ca. 3 Jahre lang) frühzeitig ein- bis zweimal jährlich zu mähen, um eine Aushagerung durch Entzug der Biomasse zu erreichen und gleichzeitig eine mögliche Ausbreitung v.a. der Acker-Krautdistel in den Randbereichen zu den verbleibenden landschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden.
  - Das Mähgut ist zu entfernen.
  - Anschließend (ca. ab dem 4. Jahr) wird eine abschnittsweise Mahd im Spätsommer mit Erhalt von ungemähten Teilflächen für die Überwinterung von Insekten und Kleintieren vorgesehen.

## Verfahrensvermerke

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

Hettstadt, den ..... 1. Bürgermeisterin (Andrea Rothenbacher)

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

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

Hettstadt, den ..... 1. Bürgermeisterin (Andrea Rothenbacher)

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

Hettstadt, den ..... 1. Bürgermeisterin (Andrea Rothenbacher)

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

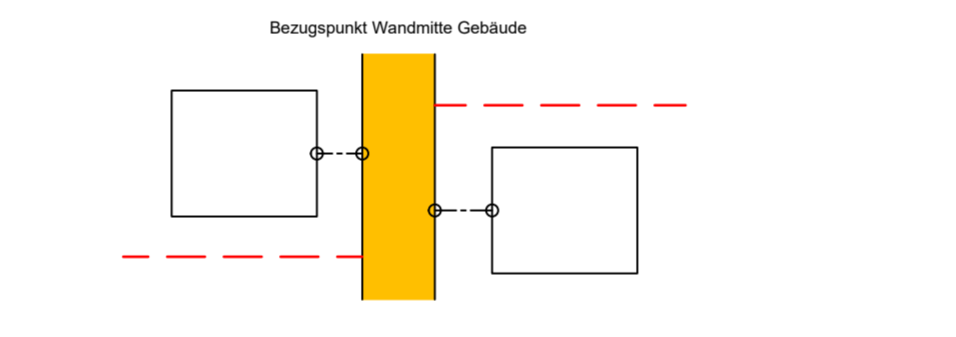
Hettstadt, den ..... 1. Bürgermeisterin (Andrea Rothenbacher)

## Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

### A) durch Planzeichen PlanV90

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

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

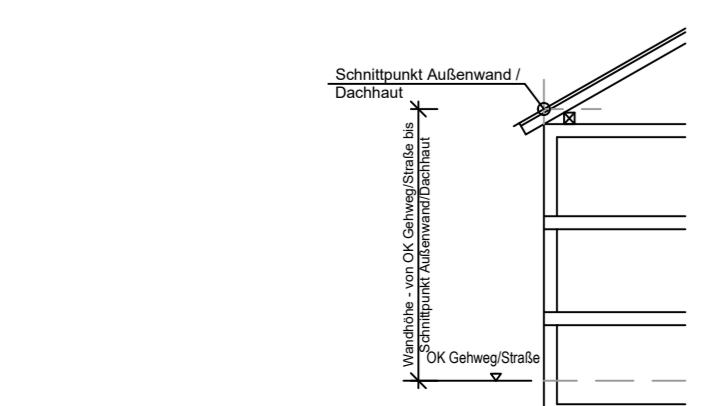


- 3. Dachgestaltung
- 3.1 Dachneigung: Hauptgebäude E+D, Hauptgebäude E+1
- 3.2 Dachform: Zugelassen sind Satteldächer, Waln- und gegengläufige Pultdächer, ab 14° asymmetrisch oder zwei- und mehr gegenüberliegenden Dachflächen (z. B. Toskanadach).
- 3.3 Dacheindeckung: Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden. Dachbegrünungen bei flach geneigten Dächern sind zulässig.
- 3.4 Bei Verwendung von Ziegeln/Dachsteinen sind nur die Farben Naturrot, Rotbaun, Grau oder Anthrazit zugelassen.
- 3.5 Dachterrassen sind bis zu 1/3 der Grundfläche des Bauwerkes zulässig.

### B) durch Text

- 1. Bebauung
  - 1.1 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 2 WE.
  - 1.2 Im Bereich WA\* sind zusätzlich Mehrfamilienhäuser auch als "Hausgruppe" ausgeführt mit insgesamt max. 6 WE zulässig.
- 2. Höheneinstellung
  - 2.1 Im Bereich des Baugebietes sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
  - 2.2 Die natürliche Geländeoberkante ist zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen/Aufschüttungen darf an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländeoberkante um nicht mehr als 1,00 m überschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze bis max. 1,0 m zulässig.
  - 2.3 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
    - Wandhöhe bei E+D max. 4,0m über Bezugspunkt
    - Wandhöhe bei E+1 max. 6,5m über Bezugspunkt
    - Maximal zulässige Firsthöhe 5,00m über zulässiger Wandhöhe
- 3. Dachgestaltung:
  - 3.1 Dachneigung max. 50°
  - 3.2 Dachneigung max. 30°
- 4. Photovoltaik / Sonnenkollektoren
  - 7.1 Die Module sind dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen.
  - 7.2 Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten, Mindestabstand 20cm.
  - 7.3 Es dürfen nur blende Module verwendet werden.

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



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



Gemeinde Hettstadt  
Landkreis Würzburg

## 2. Änderung BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB

### WA "Altensteig"

Maßstab 1 : 1.000

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

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,  
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg  
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -20  
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

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

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

Stand: 11.10.2023  
geändert:

redak. geändert:



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