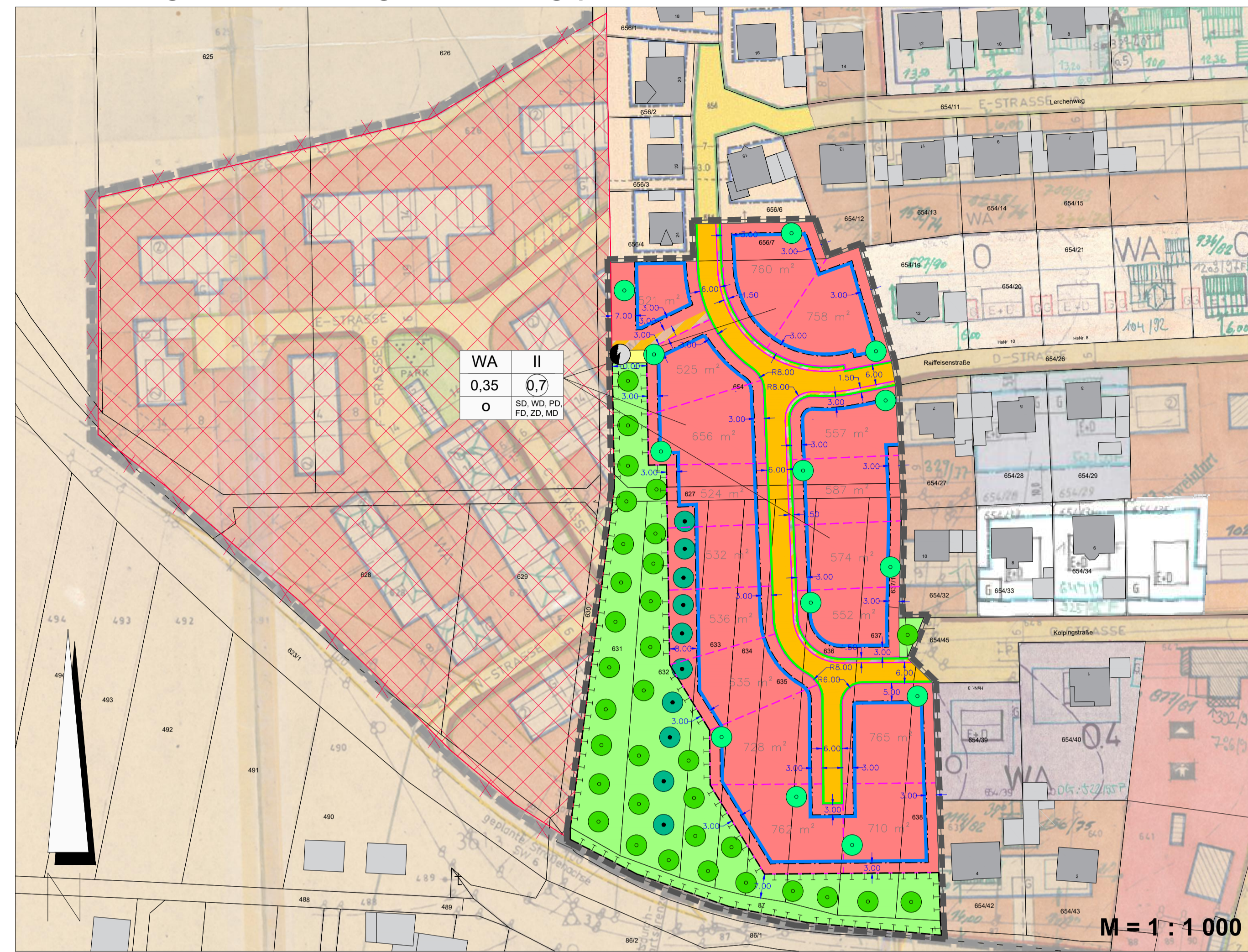


Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes "Ebertshausen", Gemeinde Üchtelhausen



WA	II
0,35	0,7
o	o
SD, WD, PD	FD, ZD, MD

M = 1 : 1000

Planzeichenerklärung

Planerische Festsetzungen

- WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Pkt 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet - Bestand (lt. Ursprungsbebauungsplan)
- II** Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB und §§16 BauNVO)
Nutzungsschablone
- WA II** Art der Nutzung
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
o offene Bauweise
SD Zulässige Dachform (SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, FD = Flachdach, ZD = Zelt Dach, MD = Mansarddach)
- o** Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 11 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)**
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 12 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 25a und 25b BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerünung**
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Pkt. 25a und 25b BauGB)**
- Obstbaumreihe, zu erhalten**
- Anpflanzen von (Wild-)Obstbaumhochstämmen ohne Standort- aber mit Stückzahlbindung**
- Anpflanzen von Laubbäumen II. Ordnung oder Obstbaumhochstämmen ohne Standort- aber mit Stückzahlbindung auf Privatgrundstücken**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Pkt. 20 BauGB)**
- Umgrenzung der Flächen für das Ökokonto der Gemeinde Üchtelhausen**

Sonstige Planzeichen

- ---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes "Ebertshausen"
- ---** Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ebertshausen"
- Fläche des aufzuhebenden Teilgebietes
- Hinweise**
- Vorschlag neue Grundstücksgrenze, unverbindlich
- 659 m²** Vorschlag neue Grundstücksgröße, unverbindlich
- 662** Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Bebauung
- Bemaßung in m

B Textliche Hinweise

- Bodendenkmäler**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
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 aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
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.
- Altlasten**
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt - staatliches Altlastenamt - unverzüglich zu benachrichtigen. (Mittlungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayDSchG).
- Landwirtschaft**
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen und unmittelbar von den südlich gelegenen Hofstellen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können.
Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung unvermeidbare Emissionen verursachen, die von den Anwohnern zu dulden sind. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den frühen Morgen- und späten Abendstunden auftreten.
- Luft-/Erdwärmepumpen**
Bei der Planung und Errichtung von Luft-/Erdwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schallleistungspegel LWA < 55 dB(A), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert.
Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufzustellen.

A Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes "Ebertshausen" wird festgesetzt:
WA-Gebiet Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und nicht Bestandteil der 12. Änderung des Bebauungsplans "Ebertshausen".
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) Geschosflächenzahl (GFZ)
WA-Gebiet 0,35 0,7
Zahl der Vollgeschosse II
- Bauweise**
- Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
- Die Errichtung von Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:
- Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.
- Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserundurchlässiger Pflaster, Rasenplättchen, etc.) zu erstellen.
- Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Pult-, Flach-, Zelt- und Mansarddach zulässig.
- Dachgauben (Dachkerker) sind zugelassen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie von Photovoltaikziegeln ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zugelassen.
- Höhenfestsetzungen**
- Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3 m bemessen. Das Dachgeschoss ist im Falle eines Vollgeschosses auf die zulässige Anzahl der Geschosse anzurechnen.
Untergeschosse, die bei der zulässigen Abrägung als oberirdisches Geschoss erscheinen, sind auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.
Für Sattel-, Walm-, Zelt- und Mansarddächer wird eine maximale Firsthöhe ab Erdgeschoss Fertig- oder Rohfußboden mit 8,0 m festgesetzt.
Für Pult- und Flachdächer wird eine maximale First- und Attikahöhe mit 8,0 m festgesetzt.
Bei Überschreitung der Höhe von 7,0 m, gemessen von der Oberkante Fensterbrüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern senkrecht auf die Geländeoberkante ist ein zweiter Rettungsweg baulich sicherzustellen.
- Dachneigung:
Sattel- oder Walmdächer 20° - 48°
Pultdächer 10° - 30°
Flachdächer 0° - 10°
Zelt dächer 20° - 38°
Mansarddächer 20° - 70°
- Sockelhöhe: Die Sockelhöhe wird ab Straßenoberkante (in Gebäudemitte der Zugangsseite) mit 0,5 m über der Straßenoberkante festgesetzt.**
- Auffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m gemessen vom natürlichen Gelände zulässig.
- Einfriedigungen der Baugrundstücke**
- Alle Einfriedigungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Auf den Straßenseiten gilt die Einfriedigungshöhe ab OK-Straße, auf den übrigen Seiten die Geländeoberfläche als Bezugshöhe.
- Einfriedigungen dürfen einen höchstens 30 cm hohen Sockel erhalten, darauf sind Metall- bzw. Holzzaune mit senkrechten Latten (keine Jägerzäune) sowie verputzte Mauern oder Mauern aus Naturstein, Sicht- oder Strukturputz zulässig.
- Straßenseitige Einfriedigungen aus Maschendrahtzaun sind nicht zulässig.
- Die Einfriedigungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- Festsetzungen der Grünordnung**
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 1.1 Privates Pflanzgebot: Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzenartenveranschlagliste A innerhalb des Grundstücks anzupflanzen. Der Erhalt der bestehenden Obstbaumhochstämme auf den betroffenen Grundstücken wird auf dieses Pflanzgebot angerechnet.
- 1.2 Öffentliches Pflanzgebot: Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind hochstämmige Obst- bzw. Wildobstbäume gemäß Pflanzenartenveranschlagliste B mit Stückzahlbindung zu pflanzen. Die Bäume stehen in Abständen zwischen 12 - 15 m zueinander.
Die darunter liegende Fläche wird mit einer arten- und krautreichen Wiesensaatgut (Regio-Saatgut, Ursprungsgebiet UG 11 "Südwestdeutsches Bergland") eingesät. Die Flächen sind als Extensivwiesen 1 - 2mal jährlich, frühestens ab Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen.
Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.
- 1.3 Erhaltungsgebot: Beeinträchtigungen der zum Erhalt vorgesehenen Bäume im Umfeld der Bauvorhaben sind zu vermeiden. Abgrabungen und Auffüllungen im Wurzelbereich der Bäume (entspricht mindestens der Bodentiefe unter der Krone) sind grundsätzlich nicht zulässig. Zum Schutz der Bäume vor Beschädigungen ist der Wurzelbereich jeweils durch eine standfeste Sicherung, z.B. Schutzzaun, zu umschließen.
- Vollzugsfrist**
Die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließung zu vollziehen.
Die verbindlichen Anpflanzungen auf den privaten Flächen sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu vollziehen.
- Schutz des Bodens**
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zu begrünen.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen**
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschl. Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Artenschutz**
- 1.1 Rodungs- und Holzungsarbeiten: Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- 1.2 Das Abschieben von Baufeldern innerhalb der Vogelbrutzeit ist unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenbrütern (Feldlerche) sind die Baufelder von Mitte März bis Ende Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.
- Weitere Festsetzungen**
Dieser Bebauungsplan ersetzt abschließend für den Geltungsbereich dieser 12. Änderung alle bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans "Ebertshausen".

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2019 die Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes "Ebertshausen" im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der Fassung vom 17.06.2025 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2025 bis 19.09.2025 beteiligt.
- Der Entwurf der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der Fassung vom 17.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis 19.09.2025 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der Fassung vom 24.03.2026 wurden die von den Behörden berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der Fassung vom 24.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Üchtelhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Gemeinde Üchtelhausen, den _____
Grebner (1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt
Gemeinde Üchtelhausen, den _____
Grebner (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes "Ebertshausen" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes "Ebertshausen" wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes "Ebertshausen" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Gemeinde Üchtelhausen, den _____
Grebner (1. Bürgermeister)

Übersichtskarte



INDEX		ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN		DATUM		NAME	
GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN							
TEILAUHEBUNG UND 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "EBERTSHAUSEN" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG							
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB							
Stand 24.03.2026							
M: 1 : 1000							
Miriam Glanz	Datum	Name	AZ: 23-25 Ebertshausen_VE_24_03_2026				
Landschaftsarchitektin	06/2025	M. Glanz	Layout: Plan 1_1000				
bearbeitet:	06/2025	M. Glanz	Änderung: 11.03.2026 nach Auslegung				
gezeichnet:	06/2025	M. Glanz					
geprüft:							
Am Wacholderrain 23 97618 Leutenhausen Tel. 09771 - 98769 Fax 09771 - 2492							

Stand: 24.03.2026

Projekt-Nr. 23-25 0,77m x 0,59m = 0,45m²