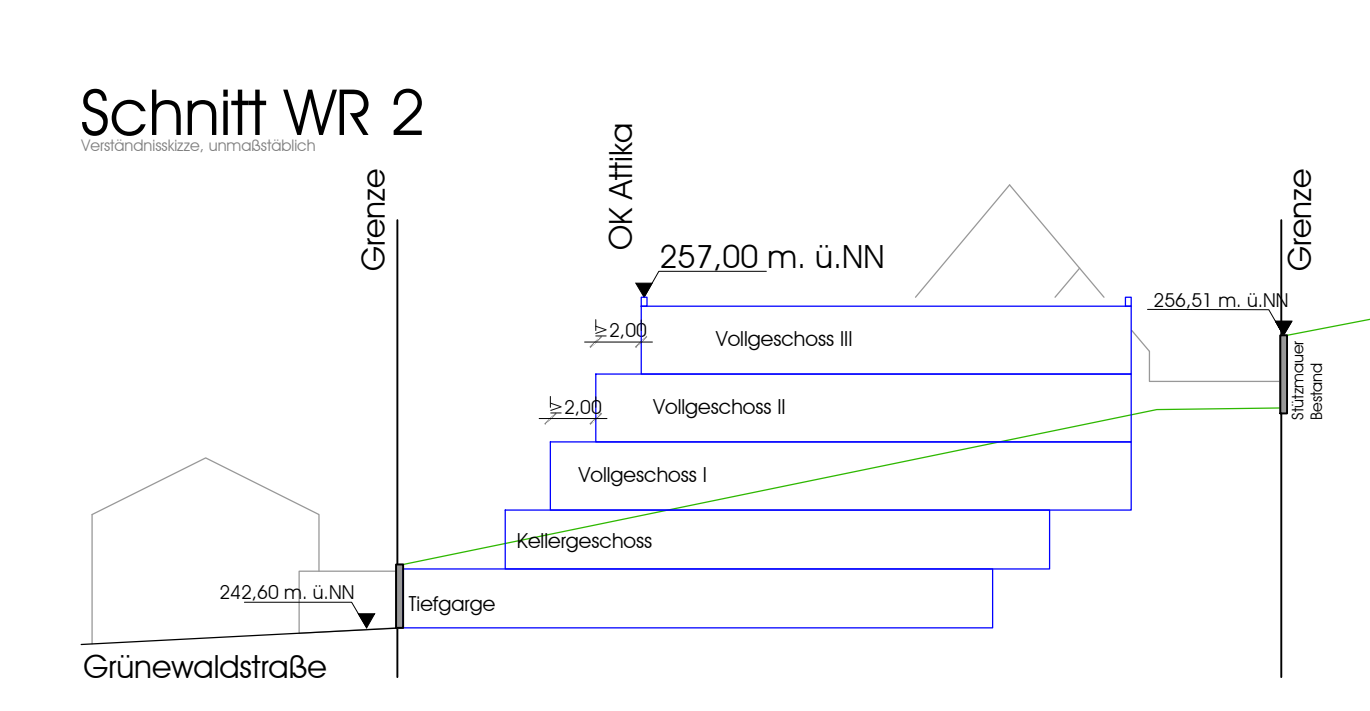
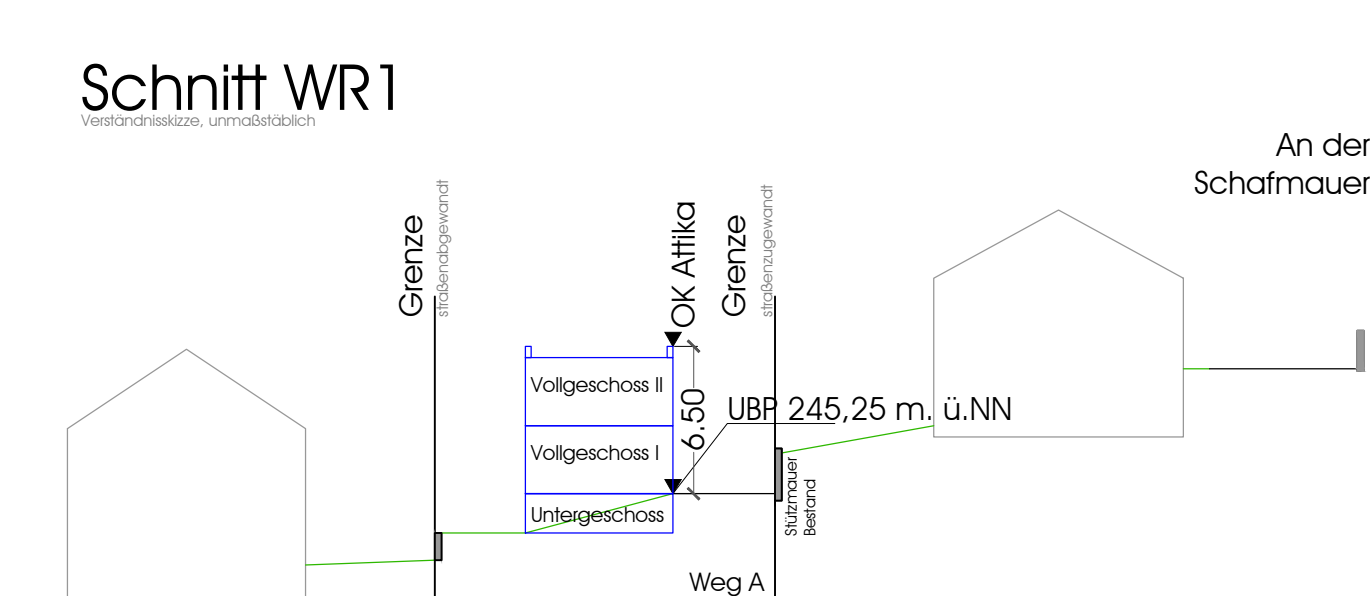
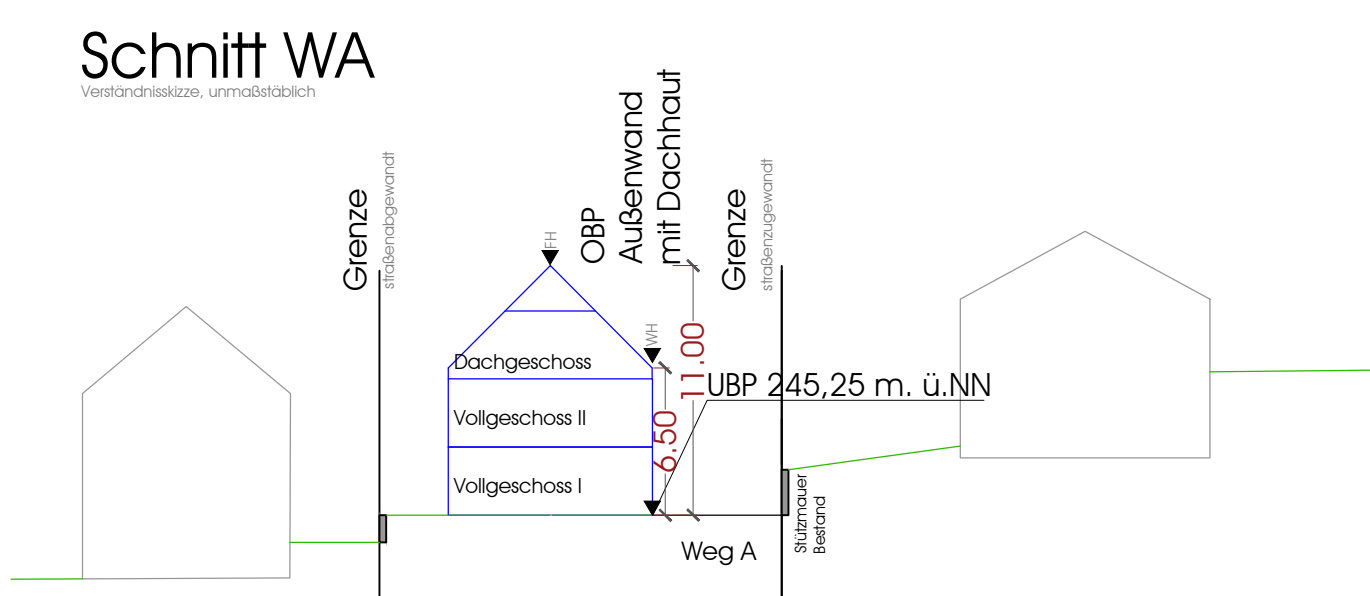
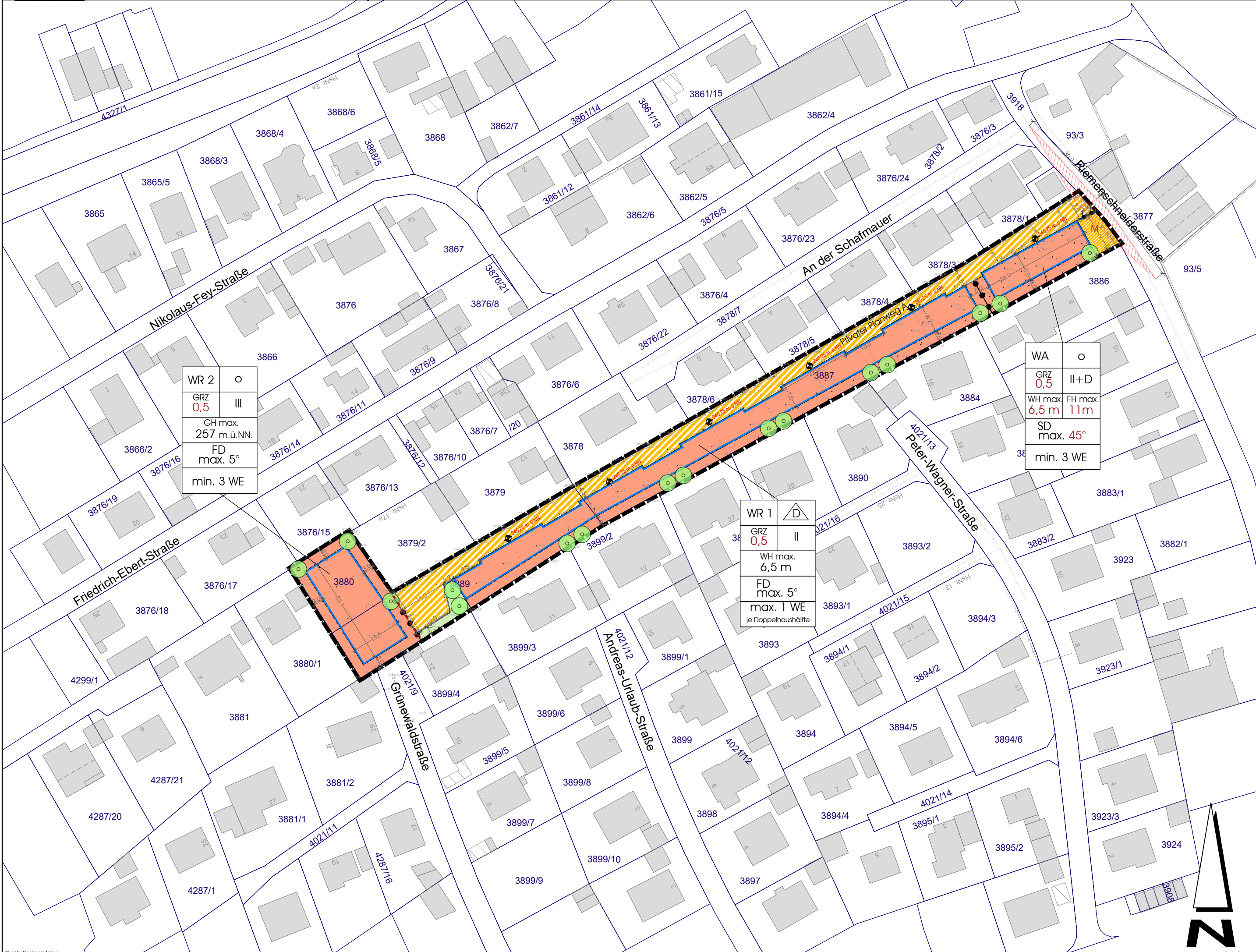


A) Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
GH / WH Gebäudehöhe / Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO)
II / III Vollgeschoss als Höchstmaß (§20 Abs. 1 BauNVO)
+ D zusätzlich Dachgeschoss
Unterer Höhenbezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhe
3. Bauweise
Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
Nur Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
4. Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Grünflächen
Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauNGB)
Pflanzgebot Baum, privat, ohne Standortbindung (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauNGB)
5. Verkehrsrflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauNGB)
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließung
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Private Mehrzweckfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Durchgang
6. Sonstigen Festsetzungen
Grenze des Bebauungsplanes 'Alte Gärtnerei' (§9 Abs. 7 BauNGB)
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
Anzahl an Wohneinheiten pro Grundstück als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauNGB)
Flachdach / Satteldach als zulässige Dachform
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

B) Textliche Festsetzungen

- 7. Nachrichtliche Übernahmen
Bestehende unterirdische Leitung
Anlage für Versorgung mit Elektrizität - Trafostation
8. Zeichnerische Hinweise
Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Bestehende Gebäude
Abzurechnende Gebäude
Sichtdreiecke
Vermessungspunkte des Geländes in Meter über Normalnull (m. ü.N.N.)
9. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNGB und §§ 1-15 BauNVO)
Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
10. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNGB, § 16 - 20 BauNVO)
In dem Teilbereich 'WA' ist Folgendes zulässig:
- GRZ, max. 0,5 zulässig
- Wandhöhe (WH), straßenbegrenzt (Planweg A), max. 6,50 Meter zulässig
- Flachhöhe (FH) max. 11,00 Meter zulässig
- max. 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- Das Dachgeschoss ist als zusätzliches Vollgeschoss zulässig, vorausgesetzt, die max. zulässige Wandhöhe sowie die max. zulässige Dachneigung werden eingehalten.
11. In dem Teilbereich 'WR1' ist Folgendes zulässig:
- GRZ, max. 0,5 zulässig
- Wandhöhe (WH), straßenbegrenzt (Planweg A), max. 6,50 Meter zulässig
- max. 2 Vollgeschosse zulässig
12. In dem Teilbereich 'WR2' ist Folgendes zulässig:
- GRZ, max. 0,5 zulässig
- Gebäudehöhe (GH) darf die 257 m.ü.N.N. nicht überschreiten
- max. 3 Vollgeschosse zulässig
- Alle Geschosse sind auf der Südseite (zu Grünwaldstraße) jeweils min. 2,00 m zurückversetzt anzuordnen (Stoffelgeschosse).
13. Der obere Bezugspunkt (OBP) zur Berechnung der max. Gebäudehöhe / Wandhöhe in Teilbereichen 'WR1' / 'WR2' ist die Oberkante der Attika bzw. im Teilbereich 'WA' der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
14. In den Teilbereichen 'WA' und 'WR1' gilt als unterer Bezugspunkt (UBP) zur Berechnung der Wandhöhe die festgesetzte Höhenkote 245,25 m. ü.N.N. Es sind Abweichungen um +/- 0,25 m zulässig.
15. Die zulässige Gebäudehöhe / Wandhöhe darf mit betriebsbedingtem Aufbauten, bspw. Schornsteine überschritten werden.
16. Bauweise, überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNGB, §22 und 23 BauNVO)
17. In dem Teilbereich 'WA' und 'WR2' ist eine offene Bauweise zulässig.
18. In dem Teilbereich 'WR1' sind nur Doppelhäuser zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die später errichtete Gebäudehälfte einheitlich zu gestalten. Das gilt v.a. für die Bauflucht, die Wandhöhe sowie für die Wandfarbe.
19. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
20. In den Teilbereichen 'WA' und 'WR1' sind auf der straßenbegrenzten Seite (Planweg A) Überschreitungen der Baugrenze, auch durch untergeordnete Bauteile, unzulässig. Ausgenommen sind Vordächer von Hauseingängen, die erst ab einer Höhe von mindestens 4,00 m über Oberkante der Straße beginnen und maximal 0,50 m in den Straßenraum hineinragen dürfen. Die Länge des Vordaches darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Die lichte Durchdringung für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge von mindestens 3,50 m ist freizuhalten.
21. In den Teilbereichen 'WA' und 'WR1' sind auf der straßenbegrenzten Seite Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sowie Terrassen zulässig. Ein Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze ist dabei einzuhalten (Art. 6 Abs. 6 BayBO).
22. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
23. In dem Teilbereich 'WR1' sind nur offene Garagen (Carports) innerhalb der Baugrenze zulässig.
24. In den Teilbereichen 'WA' und 'WR2' sind unterirdische Stellplätze (Teilgaragen) mit zugehörigen Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern diese vollständig überdacht und begrünt werden. Die Teilgarage ist nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21 Abs. 1 BauNVO).
25. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Estenfeld in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.
26. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNGB)
27. In dem Teilbereich 'WR1' ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
28. In den Teilbereichen 'WA' und 'WR2' sind mindestens 3 Wohneinheiten je Gebäude zu errichten.



C) Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

- 12.1. Abstandflächen
Im Geltungsbereich gelten die Abstandflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.
13. Zulässige Ausführung der Gebäude
Dachform / Dachneigung
Zweckbestimmung
14. Einfriedigungen
15. Aufschütlungen / Abgrabungen
16. Solaranlagen
17. Denkmalschutz
18. Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNGB)
19. Altlasten
20. Brandschutz
21. Regelwerke
22. Abfallentsorgung
23. Außenbeleuchtung

D) Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

- 1. Der Gemeinderat Estenfeld hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Alte Gärtnerei' beschlossen.
2. In der Sitzung vom 08.10.2024 hat der Gemeinderat Estenfeld den Vorentwurf in der Fassung vom 11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauNGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2024 hat in der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024 stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauNGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 08.10.2024 hat in der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024 stattgefunden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 20.08.2025, wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauNGB, in der Zeit vom 13.10.2025 bis einschließlich 17.11.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgestellt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 20.08.2025, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauNGB, in der Zeit vom 13.10.2025 bis einschließlich 17.11.2025 beauftragt.
7. Der Gemeinderat der Gemeinde Estenfeld hat in seiner Sitzung am 17.03.2026 die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen behandelt.
8. Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 3 BauNGB, für den geänderten Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 17.12.2026 hat in der Zeit vom ...2026 bis einschließlich ...2026 stattgefunden.
9. Die Gemeinde Estenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ...2026 den Bebauungsplan 'Alte Gärtnerei', gemäß § 10 Abs. 1 BauNGB, in der Fassung vom ...2026 bis ...2026 beschlossen.
10. Ausgefertigt
11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ...2026 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauNGB, erteilt, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zur Einsicht in der Gemeinde Estenfeld, Untere Ritterstraße 6, 97230 Estenfeld, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauNGB und die §§ 214 und 215 BauNGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
12. Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin
13. Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin
14. Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke
Entwurf: 20.08.2025
geändert und ergänzt 17.03.2026
Maßstab: 1:1.000
Gemeinde Estenfeld
Landkreis Würzburg
Untere Ritterstraße 6
97230 Estenfeld
Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun M. Eng. Beiratender Ingenieur
Würzburg: 97076 Würzburg, Tel. 0931/465 84 96 - 0
Frankenbrunn: 97223 Oberthulsa, Tel. 0931/465 84 96 - 0
Röthlein: 97520 Röthlein, Tel. 0931/465 84 96 - 0



Bebauungsplan 'Alte Gärtnerei'
Entwurf: 20.08.2025
geändert und ergänzt 17.03.2026
Maßstab: 1:1.000
Gemeinde Estenfeld
Landkreis Würzburg
Untere Ritterstraße 6
97230 Estenfeld
Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun M. Eng. Beiratender Ingenieur
Würzburg: 97076 Würzburg, Tel. 0931/465 84 96 - 0
Frankenbrunn: 97223 Oberthulsa, Tel. 0931/465 84 96 - 0
Röthlein: 97520 Röthlein, Tel. 0931/465 84 96 - 0