

# I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)**  
In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Gemeindeordnung Bayern (GO)**  
In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

# II. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**  
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-21a BauNVO)**
- Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 und §19 BauNVO)**  
Siehe Eintragungen im Lageplan.
- Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 und §18 BauNVO)**  
Siehe Eintragungen im Lageplan.  
Der obere Höhenbezugspunkt entspricht dem höchsten Punkt (absolut, nicht verhältnismäßig) am geplanten Gebäude. Als unterer Bezugspunkt wird das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt. Die Höhenangaben sind im Bauantrag durch die Höhe uNN darzulegen. Bei mehreren Straßenfronten ist die Höhe an jeder Front einzuhalten. Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig.
- Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §22 BauNVO)**
  - Bauweise (§22 BauNVO)**  
Offene Bauweise nach §22 BauNVO, siehe Eintragungen im Lageplan.  
Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan. Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenzen sind zugelassen: Ein Vortreten des Dachüberstandes (max. 1m) über die Baugrenze hinaus (gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) sowie Stützmauern und Zufahrten.
- Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
  - Stellplätze, Carports und Garagen**  
Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 4,50 m Länge vorhanden sein.
  - Nebenanlagen**  
Nebenanlagen sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den öffentlichen Grünflächen zulässig.
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 26 BauGB)**  
Das natürliche Gelände des Baugrundstückes ist weitestgehend zu belassen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Das Niveau ist an der Grundstücksgrenze wieder an das natürliche Gelände anzupassen. Dies gilt nicht im Bereich von Garagen, die gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO keine Abstandsflächen benötigen und an der Grenze errichtet werden.  
Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen erforderlich werden, sowie die Fundamente für die Beleuchtungskörper, sind auf den privaten Grundstücksflächen lt. §126 Abs.1 BauGB zu dulden. Zur Verkürzung der Straßenböschung kann der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind.

- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**  
Die öffentlichen Grünflächen außerhalb des Pflanzgebietes sind als extensiv genutzte, artenreiche Wiesenflächen mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen und zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**  
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:
  - V1 Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes. Zum angrenzenden Biotop ist ein Abstand von 5m einzuhalten.
  - V2 Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: Der Baubeginn erfolgt zum Schutz von Feldvögeln außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar. Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung durch eine geeignete Fachperson durchzuführen und das Plangebiet auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Offenlandrührern hin zu untersuchen.
  - V3 Bei Erdarbeiten an der Straßenböschung, z.B. für die Zufahrt, sind die Flächen im Vorfeld kurz zu halten. Erdarbeiten in diesem Bereich sind bei Temperaturen > 10°C durchzuführen, damit durchziehende Zauneidechsen abwandern können.
  - V4 Im Randbereich ist eine Obstbaumreihe zu pflanzen (pfg1), die als Leitlinie für Fledermäuse sowie als Habitat für Vögel dient.
  - V5 Bei den Gebäuden ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Reduktion der Spiegelwirkung).
  - V6 Um die Gärten als Nahrungshabitat zu erhalten, werden Schottergärten untersagt. 10% der nicht überbauten Fläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
  - CEF1 Habitatverbessernde Maßnahmen für Offenlandarten  
Um eine Betroffenheit von Feldvögeln (Feldlerche, Schafstelze, Rebhühner) sowie von Greifvögeln (Wiesenweihe, Rotmilan, Baumfalke) zu vermeiden, ist zur Bestandsstützung ein Blühstreifen einzusäen. Der Blühstreifen ist im Frühjahr bzw im Herbst vor Baubeginn anzulegen. Die Fläche ist für die Dauer des Eingriffs zu erhalten und ggf. durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.  
Der Flächenbedarf beträgt insgesamt 1,0 ha. Die Umsetzung kann in Teilflächen erfolgen (Mindestgröße 0,2ha, Mindestbreite 10m), im räumlich funktionalen Umfeld (2km zum Planungsgebiet). Der Abstand zu Vertikalstrukturen beträgt mindestens 50m. Eine Rotation der Fläche ist möglich, spätestens alle 5 Jahre sollte die Fläche gewechselt oder neu eingesetzt werden.  
Die Fläche wird mit autochthonem Saatgut eingesät, z.B. „Feldrain und Saum“ der Firma Saaten Zeller oder „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Durch eine Einsaat mit 1g/m² entsteht ein lückiger Bewuchs. Alternativ ist auch eine Mahdübertragung von den örtlich vorhandenen artenreichen Säumen möglich. Die faunistische und floristische Diversität wird bei einer Mahdübertragung durch die relativ große Saatmenge und die übertragenen Insekten und Mykorrhizapilze erhöht.  
Der Blühstreifen kann auch durch einen Brachestreifen ergänzt werden (max. 50% der Gesamtfläche), der jährlich umgebrochen wird.  
Eine teilweise Mahd erfolgt ab August, so dass der Blühstreifen sowohl zur Brut als auch zur Nahrungssuche von Altvögeln und Küken genutzt werden kann. Ein Teil der Fläche bleibt über Winter stehen und dient der Überwinterung von Insekten bzw. der Deckung von Vögeln und Niederwild.  
Der Einsatz von Dünger oder von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

- CEF2 Habitatverbessernde Maßnahmen für Rebhühner  
Für Rebhühner sind habitatverbessernde Maßnahmen durchzuführen.  
An einer besonnten, windgeschützten Stelle des Blühstreifens sind zwei Sandhaufen zum Sandbaden mit einer Größe von ca. 1m² anzulegen. Dafür wird feinkörniger Sand mit Erdboden und Holzrasche vermischt. Durch die Zugabe einer Schaufel feinem Splitt können die Vögel zusätzlich Magensteine zur besseren Verdauung aufnehmen.  
Die Umsetzung der Maßnahmen sind der UNB durch eine Fotodokumentation nachzuweisen.
- Pflanzgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Für Pflanzgebot 'pfg1' werden heimische Obstgehölze verwendet, die im Abstand von ca. 10m gepflanzt werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Bei der Sortenwahl ist die Liste "Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken - Ausgleichsflächen" des Landkreises Würzburg anzuwenden.  
Die Fläche unter den Bäumen wird eingesät, z.B. mit dem Saatgut „Blumenwiese“ der Firma Saaten Zeller oder „Blumenwiese“ der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Nach erfolgreichem Aufwuchs der Neusaat ist die Fläche jährlich ab Juli zu mähen. Die Schnitthöhe hat min. 10 cm zu betragen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Jährlich ist ein Altgrasstreifen von 10-20% auf der Fläche zu belassen, der erst im zeitigen Frühjahr gemäht wird. Der Altgrasstreifen sollte dann beim nächsten Mähgang an anderer Stelle auf der Fläche verbleiben und so im Laufe der Jahre rotieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Ordnungswidrigkeiten (§213 BauGB)**  
Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

# III. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

- Entsprechend Art. 81 BayBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:
- Stellplätze, Garagen und Zufahrten (Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO)**  
Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.  
Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Stellflächen müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.
  - Einfriedungen (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)**
    - Einfriedungen**  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30m zulässig.
    - Stützmauern**  
Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 0,80 m betragen.
  - Ordnungswidrigkeiten (Art. 79 (1) BayBO)**  
Ordnungswidrig nach Art. 79 BayBO handelt, wer den aufgrund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



# VI. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB)**  
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB)**  
Füllschema der Nutzungsschablone:
 

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	
max. Gebäudehöhe	

 Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone
  - o offene Bauweise
  - o ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB)**  
Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB)**
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Beschränkt öffentlicher Weg (Fußweg)
  - Öffentliche Parkfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15. BauGB)**  
öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20., 25. BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Obstbäumen
  - Anpflanzen von Bäumen (nicht standortgebunden)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

# VII. Zeichnerische Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Biotop nach § 32 NatSchG

# VIII. Zeichnerische Hinweise

- Flurstücksgrenze
- 111 Flurnummern bestehender Flurstücke
- Vorgeschlagene Bauplatzaufteilung
- Abstand zum Biotop
- Abstände zur Kreisstraße
- Landwirtschaftliche Abstandsradien

Planunterlagen:  
ALK-Daten (Juni 2019)  
Der Bebauungsplan 'Kleeblättele' besteht aus dem vorliegenden Kartenteil, mit den textlichen Festsetzungen.

# V. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.  
Markt Bütthard, den \_\_\_\_\_
- Der Markt Bütthard hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Markt Bütthard, den \_\_\_\_\_
1. Bürgermeister Peter Ernst
- Ausgefertigt  
Markt Bütthard, den \_\_\_\_\_
1. Bürgermeister Peter Ernst
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß §10(3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44(3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Markt Bütthard, den \_\_\_\_\_
1. Bürgermeister Peter Ernst

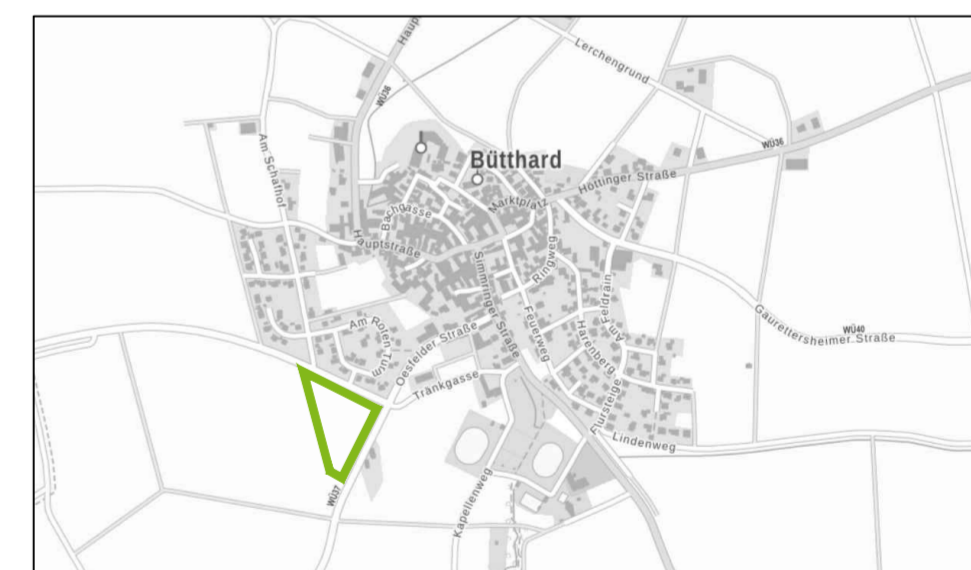
# IV. Hinweise

- Landwirtschaft**  
Infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.  
Es ist ein ausreichender Abstand (mind. 0,5m) mit der Einfriedung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, damit diese Flächen auch weiterhin ohne Behinderung und vollständig bewirtschaftet werden können.

# Vorentwurf Bebauungsplan 'Kleeblättele'

Gemeinde Bütthard  
Landkreis Würzburg

Stand: 22.06.2022



Quelle: BayernAtlas; Webkarte, EuroRegionalMap

Bebauungsplan 'Kleeblättele'