



Begründung

Bebauungsplan
„Bromberg“
mit integriertem Grünordnungsplan
Stadt Dettelbach

mit 14. Änderung Flächennutzungsplan
im Parallelverfahren

Entwurf 17.07.2025





Stadt Dettelbach
Landkreis Kitzingen

Luitpold-Baumann-Straße 1
97337 Dettelbach

Tel.: 09324 / 304-0
Fax.: 09324 / 304 -117

Mail: info@dettelbach.de



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines M.Sc.
Architektin BDA Stadtplanerin SRL

Büro
Oeggstraße 2
97070 Würzburg
Tel.: 0931 | 99 11 42 52

info@haines-leger.de
www.haines-leger.de

A.	Einleitung	4
1.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
2.	Städtebauliches Konzept	4
3.	Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen	10
4.	Lage und Größe sowie Nutzungen des Geltungsbereichs	12
5.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	15
5.1.	Rechtliche Grundlagen	15
5.2.	Übergeordnete Planungsvorhaben	16
5.3.	Bestehendes Planungsrecht Flächennutzungsplan (FNP)	18
5.4.	Rechtskräftige Bebauungspläne	20
6.	Rahmenbedingungen	20
6.1.	Geländebeschaffenheit	20
B.	Inhalt des Bebauungsplans	21
7.	Begründung der textlichen Festsetzungen	21
7.1.	Art der baulichen Nutzung	21
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	22
7.3.	Bauweise und überbaubare Flächen	23
7.4.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	24
7.5.	Verkehrsfläche	26
7.6.	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien	26
7.7.	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser	27
7.8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	28
7.9.	Grünordnung / Umweltbericht	30
7.10.	Artenschutz	31
8.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	32
8.1.	Abstandsflächen	32
8.2.	Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung	32
8.3.	Erneuerbaren Energien	33
8.4.	Geländeveränderung	35
8.5.	Einfriedungen	36
9.	Ver- und Entsorgung	36
9.1.	Abfallbeseitigung	36
9.2.	Technische Erschließung	37
9.3.	Wasserwirtschaftliche Erschließung	37
10.	Flächenbilanz	38
C.	Anlagen	39

A. Einleitung

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

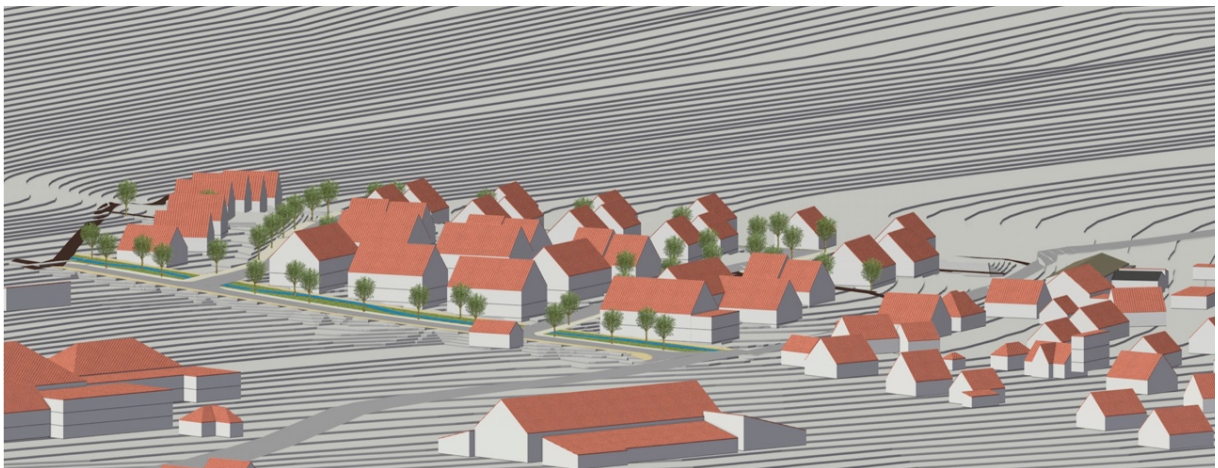
Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Bromberg“ ist die Absicht der Stadt Dettelbach der hohen Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für neues Wohnen nachzukommen und entsprechende Wohnbauflächen im Sinne einer Arrondierung der vorhandenen Siedlungsflächen auszuweisen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von attraktiven Flächen zur Schaffung neuer, differenzierter Wohnungsangebote. Dabei sollen insbesondere eine gute Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten sowie eine qualitätvolle Einbindung in die landschaftlichen Strukturen gesichert werden. Darüber hinaus sollen die Chancen und Möglichkeiten zur Schaffung eines nachhaltigen Wohngebietes Berücksichtigung finden.

2. Städtebauliches Konzept

Das neue Wohngebiet am Bromberg bildet den Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft im Nordosten der Stadt Dettelbach. Die Ortsrandlage verbunden mit der dennoch guten Anbindung an die vorhandenen Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen ermöglicht die Schaffung eines qualitätsvollen Wohnstandortes.

Ziel ist die Etablierung attraktiver Wohnungsangebote in Form von kleineren Mehrfamilien- und Stadthäusern sowie die Fortführung der angrenzenden individuellen Wohnformen unter Fokussierung freistehender Einfamilienhäuser.



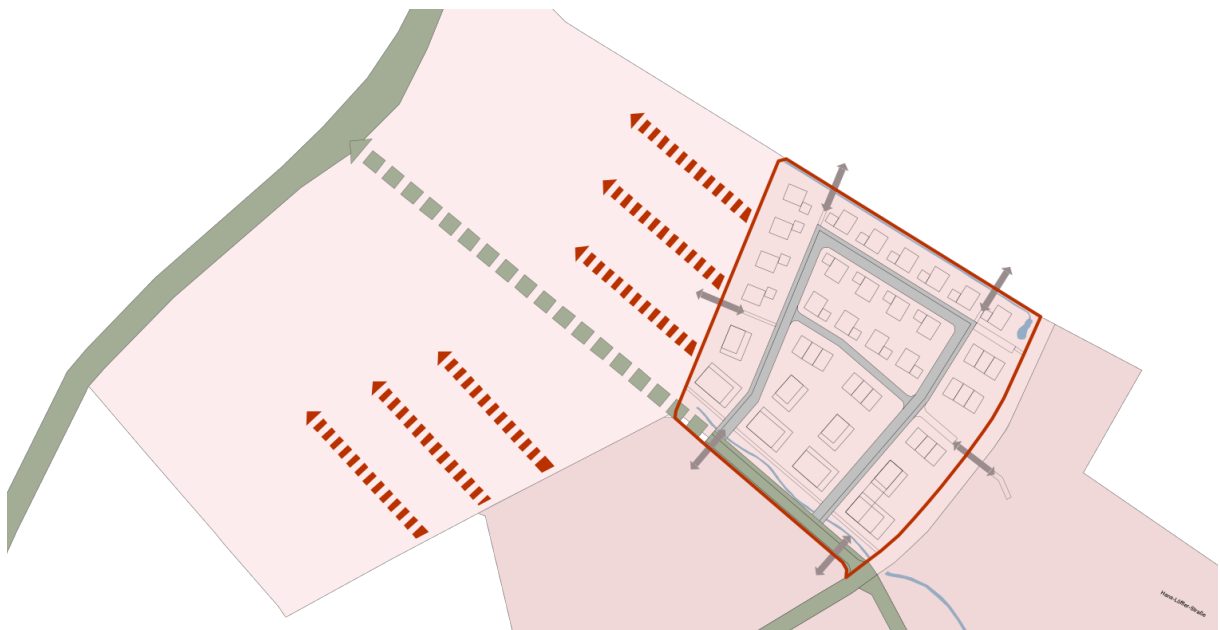
Städtebauliches Konzept (Stand:20.04.2022), unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Städtebauliches Konzept (Stand:28.07.2025), unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Erweiterbarkeit

Da die Stadt Dettelbach im westlichen, nördlichen und südlichen Bereich ihrer Siedlungslage nahezu keine Entwicklungsmöglichkeiten besitzt, basiert das Konzept auf einem Grundsystem, das mittel- bis langfristig weiter fortgesetzt werden kann.



**Langfristiges Zielkonzept (Stand:08.03.2019),
unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung**

Erschließungsstruktur

Vor dem Hintergrund einer weiteren Entwicklung wird der bestehende Feldweg (Planstraße A) zu den Tennisplätzen als attraktiver öffentlicher Raum mit Gehwegen, Parkplätzen, Baumstandorten und begleitenden Grünflächen ausgebaut. In Verlängerung des Sandwegs entsteht damit ein neues Erschließungsrückgrat. An dieses Rückgrat bindet die Haupteerschließung des Baugebietes als Bügelererschließung (Planstraße B) an, die eine gute verkehrliche und tiefbautechnische Erschließung des Gebietes sowie eine optimale Orientierung sichert und zugleich ein robustes Grundsystem darstellt. Eine Anbindung an die Neuseser Straße stellt dabei eine Möglichkeit für zukünftige verkehrskonzeptionelle Überlegungen dar.

Die Planstraße A hat eine Breite von 9,5 m und die Planstraße B hat durchgehend eine Breite von 8,50 m. Entlang der Straße sind Straßenbäume im gleichmäßigen Abstand vorgeschlagen. Zwischen den Bäumen sollen Möglichst öffentliche Stellplätze errichtet werden. Ein einseitiger Gehweg sichert jeweils die fußläufige Erschließung. Die Gehwege sollen barrierearm, aber aus Gründen der Wasserführung mit einer Bordsteinkante von ca. 3 cm ausgebaut werden. Für die Planstraße C ist es das Ziel, die Gestaltung des Straßenraums so vorzunehmen, dass eine barrierefreie Gestaltung sowie Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs möglich sind. Die Breite soll dabei max. 4,50 m betragen.

Die gesamte Erschließung ist so ausgelegt, dass sie mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Zudem sind die Planstraßen A und B auch für Sattelzüge geeignet.

Darüber hinaus sind im Plangebiet fußläufige Erschließungen vorgesehen. Damit ist eine optimale Vernetzung mit dem südlichen Wohngebiet und der freien Landschaft gegeben.



Vorschlag der Straßengestaltung, unmaßstäblich, eigene Darstellung

Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Baugebiet ist umlaufend von öffentlichen Grünflächen umgeben, die in erster Linie der Regenrückhaltung und -führung dienen, zugleich aber eine attraktive Ortsrandeingrünung sichern. Im Südwesten und Südosten befinden sich zwei große Grünflächen. Die südwestliche Grünfläche entlang der Planstraße A wird dabei als gemeinschaftlicher, multifunktionaler Raum und identitätsstiftendes Entree gestaltet. Die Fläche dient als Aufenthaltsbereich mit Spielflächen und zugleich als Retentionsraum für das Oberflächenwasser.

Stellplätze

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Ablösung Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge der Stadt Dettelbach (Stellplatzsatzung - SPS) ist bei der Errichtung der Stellplätze zu beachten. Alle erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist oberirdisch bzw. im Bereich des WA 1 in Tiefgaragen zulässig.

Es besteht die Möglichkeit, öffentliche Parkplätze (Besucherparkplätze) zwischen den Bäumen entlang der Straßen in den festgesetzten Mehrzweckstreifen zu errichten. Damit ist eine geordnete Organisation des ruhenden Verkehrs gesichert.

Der Einfahrtsbereich des Baugebiets (Kreuzung Planstraße A / Luitpold-Baumann-Straße) bietet ideale Gegebenheiten für die Einrichtung eines "Mobilitätshubs". Hier könnten Parkplätze mit Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge angeboten werden. Die günstige Lage in der Nähe der Schule und der Bushaltestelle macht diese Fläche auch besonders geeignet für die Errichtung von Fahrradabstellanlagen oder -garagen mit Lademöglichkeit für eBikes.

Mit einem solchen Konzept könnte nicht nur die Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel gefördert, sondern auch einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Elektromobilität in dem Baugebiet geleistet werden.

ÖPNV

Direkt an das Baugebiet angrenzend an der Schule befindet sich die Bushaltestelle "Realschule, Dettelbach", von der aus regelmäßig Busse in Richtung Altstadt verkehren. Somit ist das Baugebiet gut an den lokalen öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Dettelbach angebunden. Die unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle bietet den zukünftigen Bewohnern eine attraktive Alternative zum eigenen Auto und ermöglicht eine flexible Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs. Dies trägt dazu bei, den individuellen Autoverkehr zu reduzieren und eine Entlastung des Straßenverkehrs herbeizuführen.

Gestaffelte Dichte

Entlang der südlichen Flanke des neuen Wohngebiets bilden mehrere Mehrfamilienhäuser einen städtischen Auftakt und attraktiven Übergang zwischen dem Schulstandort und den vorgeschlagenen Doppel- und Einfamilienhäusern im nördlichen Bereich. Die Ansiedlung gemeinschaftlicher sowie betreuter Wohnungsangebote ist möglich.

Differenzierte Wohnungsangebote, hohe Wohnqualität

Die vorgeschlagenen Mehrfamilienhäuser (Bereich WA1) können so konzipiert werden, dass sie sowohl einen privaten Garten für die Erdgeschosswohnungen, als auch einen gemeinschaftlichen Gartenhof für alle Bewohner zur Verfügung stellen. Das Parken soll im Wesentlichen in Tiefgaragen organisiert werden. Die Größe der Gebäude erlaubt eine wirtschaftliche innere Erschließung mittels Aufzügen, so dass barrierefreie Wohnungen in angemessener Anzahl zur Verfügung gestellt werden könnten.

In den vorgeschlagenen Grundstücken im Bereichen WA2 bis WA5 können nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße, die aufgrund ihrer untergeordneten verkehrlichen Erschließungsfunktion auch im Inneren des Quartiers eine sehr hohe Wohnqualität sichert.

Nachhaltigkeit / Energie

Biomasseheizungsanlage / Nahwärmenetz

Die Energieversorgung im WA1 soll in Kombination mit einer neuen Wärmeversorgung der benachbarten Staatlichen Realschule erfolgen. Avisiert ist der Aufbau eines Nahwärmenetzes auf Basis einer Biomasseheizungsanlage. Die geplante Anlage liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ist aber in der Planzeichnung entsprechend als Hinweis dargestellt. Die baurechtlichen Regelungen werden auf nachgelagerter Ebene privatrechtlich sowie durch eine öffentlich-rechtliche Satzung ergänzt.

Der verbindliche Anschluss des WA1 bzw. die verbindliche Einrichtung von technischen Maßnahmen zum Anschluss an das Nahwärmenetz ist durch die textliche Festsetzung „A 6. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie“ geregelt.

Die individuellen Wohnhäuser können aufgrund des geringen Energiebedarfs mittels Wärmepumpe in Kombination mit Solarenergie erneuerbar versorgt werden.

Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren

Gemäß Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Eigentümer von Wohngebäuden deren Anträge auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen verpflichtet, Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu errichten. Bei der Planung der Gebäude ist immer die neueste Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu berücksichtigen.

Zudem ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), insbesondere § 52 GEG in seiner aktuellsten Fassung, verbindlich zu beachten.

Niederschlagswasser

Entlang der Gebietsgrenzen im Norden, Westen und Osten sollen Mulden das anfallende Oberflächenwasser aus den Außeneinzugsgebieten in das bestehende Grabensystem außerhalb des Planungsgebietes ableiten.

Niederschlagswasser aus den künftigen Versiegelungen innerhalb des Planungsgebiets (durch Straßen, Bebauung etc.) wird durch ein Trennsystem über Regenwasserkanäle unter den Straßen zu zwei Regenrückhaltebecken im Südwesten und Südosten des Planungsgebiets abgeleitet, hier zurückgehalten und gedrosselt an die bestehenden Grabensysteme außerhalb des Plangebietes abgegeben. Dies erlaubt die Umsetzung eines ökologisch hochwertigen Trennsystems. Zudem sollen Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen werden.

3. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen

Demografische Entwicklung, Statistik und Prognosen

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik ist im Zeitraum von 2017 bis 2037 ein Rückgang der Bevölkerung um -0,6 % für die Stadt Dettelbach zu erwarten. Seit 2017 ist jedoch eine tatsächliche Bevölkerungsentwicklung von +0,5 % zu verzeichnen. (vgl. Statistik Kommunal 2020, Stadt Dettelbach) Bei Betrachtung der Wanderungsbilanz der Stadt wird deutlich, dass seit 2010 mehr Bürger zugezogen als weggezogen sind. Die prognostizierte, leicht sinkende Bevölkerungszahl ist somit mit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu begründen. Aufgrund des Siedlungsdrucks, der sich insbesondere aus dem nahe gelegenen Oberzentrum Würzburg begründet, hat sich der prognostizierte Trend zumindest in der Vergangenheit nicht bestätigt. (vgl. Statistik Kommunal 2020, Stadt Dettelbach)

Bevölkerungsentwicklung bis 2037			
Berechnung auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweises im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden Württemberg			
	2037	EW	7.200
	Quelle: Demographie-Spiegel Dettelbach; Prognose gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik 2037		
Entwicklung Privathaushalte			
Einwohnerzahl: Stand 31.12.2019	7.295	EW	Quelle: Statistik Kommunal 2020
Wohneinheiten: Stand 31.12.2019	3.197	WE	Quelle: Statistik Kommunal 2020
Personen pro Wohneinheit - Stand 31.12.2019:	2,28	EW/WE	
Bedarf aus Belegungsdichterückgang			
Fiktiver Einwohnerzuwachs: 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes			
EW * 0,3 * 18 Jahre	=	EZ₁	7.295 * 0,3 * 18 Jahre
100			100 = 394
Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung			
Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung	=	EZ₂	7.200
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung			-7.295 = -95
Ermittlung des durch Belegungsdichterückgang und Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ₁ und EZ₂ zu EZ und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttomindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde			
Raumordnerischer Orientierungswert der Einwohnerdichte: 65 EW/ha (Grundzentrum)			
EZ = EZ₁ + EZ₂	=	ha Bedarf Wohnbaufläche	299
Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)			65 = 5 ha
Einwohnerdichte (31.12.2019): 21 EW/ha			
EZ = EZ₁ + EZ₂	=	ha Bedarf Wohnbaufläche	299
Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)			21 = 14 ha

Wohnflächenbedarfsanalyse Stadt Dettelbach, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfsnachweises im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB | Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg

Wohnflächenbedarf

Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs erfolgt auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB. In diesem Rahmen werden zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die prognostizierte Entwicklung der privaten Haushalte in Relation gesetzt. Bei der Entwicklung der privaten Haushalte ist davon auszugehen, dass von einer weiteren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ausgegangen werden kann, weshalb ein fiktiver Einwohnerzuwachs anzunehmen ist. Für den Zuwachs an Wohneinheiten wird daher ein Orientierungswert von 0,3 % angenommen. Für die Stadt Dettelbach

wird als raumordnerischer Orientierungswert eine Einwohnerdicht von 65 EW/ha angenommen. Demzufolge liegt der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Dettelbach bei ca. 5 ha bis 2037. Zieht man die tatsächliche Einwohnerdichte Dettelbachs von ca. 21 EW/ha heran, liegt der Bedarf sogar bei ca. 14 ha. (Stand 31.12.2019: Wohnbaufläche & Gemischte Baugebiete: 128 ha + 224 ha = 352 -> EW: 7.295 → 21 EW/ha).

Baulückenabfrage

Innerhalb der Gemarkung der Stadt Dettelbach existieren zwar zahlreiche potenzielle Baulücken, jedoch stehen diese nicht oder nur bedingt am Markt zur Verfügung, da sie sich im privaten Eigentum befinden. Die Stadt Dettelbach hat Anfang 2023 eine gezielte, bedarfsorientierte Eigentümerabfrage durchgeführt, um die Verkaufsbereitschaft von Baulücken zu ermitteln.

In der gesamten Gemarkung von Dettelbach wurden 183 Eigentümer von Baugrundstücken angeschrieben. Lediglich 43 Personen haben eine Rückmeldung gegeben. Von den Rückmeldungen haben insgesamt nur drei Eigentümer nur Interesse an einem Flächentausch geäußert. Keiner der Angeschriebenen hat sich bereit erklärt, sein Grundstück zu verkaufen.

Zusätzlich zu den Baulücken besteht in leerstehenden Wohngebäuden weiteres Wohnraumpotential. Im Februar wurden insgesamt 375 Wohngebäudeleerstände erhoben, welche jedoch nur schwer aktivierbar sind. Eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft der Leerstände erfolgt im Jahr 2024.

	angeschrieben	zurück erhalten	Prozentsatz	Bauabsicht		Verkauf	Tausch	
Dettelbach	78	20	25,64%	6	7,69%	0	0	
Bibergau	16	4	25,00%	1	6,25%	0	1	6,25%
Brück	6	3	50,00%	2	33,33%	0	0	
Effeldorf	16	3	18,75%	0		0	0	
Euerfeld	21	5	23,81%	2	9,52%	0	1	4,76%
Mainsondheim	5	1	20,00%	0		0	0	
Neuses a.B.	9	2	22,22%	0		0	1	11,11%
Neusetz	16	3	18,75%	0		0	0	
Schernau	10	1	10,00%	1	10,00%	0	0	
Schnepfenbach	6	1	16,67%	1	16,67%	0	0	
Gesamt	183	43	23,50%	13	7,10%		3	3,85%

Umfrageergebnis der Baulückenabfrage, September 2023, Quelle: Stadt Dettelbach

Fazit

Die innerstädtischen Entwicklungspotenziale stehen der Stadt nicht bzw. nur in marginalem Umfang zur Verfügung. (Gleichwohl wird die Stadt auch zukünftig an ihrer Strategie zur Mobilisierung unbebauter Bauplätze festhalten und bei einer Verkaufsbereitschaft der Eigentümer die entsprechenden Grundstücke über ihre Webseite veröffentlichen.)

Dies betrifft auch die bestehenden Flächenreserven aus dem FNP, insbesondere die Flächen unweit südlich des Planungsgebiets. Entsprechende Grunderwerbsverhandlungen waren nicht erfolgreich, sodass keine Standortalternativen zur Verfügung stehen.

Für eine weiterhin positive und stabile demografische Entwicklung ist ein Mindestmaß an Baulandpotential erforderlich. Daher verfolgt die Stadt Dettelbach mit der Neuausweisung des Wohnbaugebietes „Bromberg“ das Ziel, insbesondere jungen Familien Bauland sowie Wohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen. Im Hinblick auf die Folgen des demografischen Wandels soll mit dem WA1 zudem die Möglichkeit zur Errichtung senio-

rengerechter oder auch betreuter Wohnformen geschaffen werden. Indem Wohnraum für Senioren entsteht, besteht zudem die Chance, einen Eigentümerwechsel in bestehenden Einfamilienhäusern anzustoßen. Dies ermöglicht es der Stadt, Wohnraum für junge Menschen zu schaffen, ohne weiterhin zusätzlich Bauland zu verbrauchen.

Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei der geplanten Wohnflächenausweisung um eine bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung.

Zudem hat die Stadt Dettelbach einen Grundsatzbeschluss gefasst, wonach neue Bauflächen nur noch ausgewiesen werden, wenn sich 100 % der entsprechenden Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt befinden. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind im Eigentum der Stadt. Die angestrebte Bauverpflichtung wird im Rahmen der Veräußerung der Bauplätze fixiert. Somit sind die Voraussetzungen für eine zügige sowie vollumfängliche Entwicklung des Gebiets geschaffen.

4. Lage und Größe sowie Nutzungen des Geltungsbereichs



Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Luftbild des Plangebietes, unmaßstäblich, Luftbild © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bromberg“ grenzt an den nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Dettelbach an.

Im Südwesten grenzt der bestehende Schul- und Sportstandort der Staatlichen Realschule und ein Tennisplatz der Stadt Dettelbach an das Quartier an. In Richtung Südosten bindet ein Wohngebiet sowie ein Weingut an. Richtung Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich ist äußerst strukturarm und v.a. durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Richtung Südosten grenzt der Geltungsbereich an den Straßengraben des Sommeracher Wegs an. Das bauliche Umfeld im Südosten ist durch Wohnbebauung, vornehmlich durch zweigeschossige Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) in offener Bauweise geprägt. An das Wohngebiet gliedert sich entlang des Sommeracher Wegs ein Weingut an. Im Südwesten und Süden grenzen mit dem Schul- und Sportstandort der Staatlichen Realschule und der Maintalhalle große Gebäudetypologien an den Geltungsbereich an. Angrenzend an die Realschule befindet sich der Tennisplatz der Stadt Dettelbach. Richtung Nordwesten und Nordosten grenzen Feldwege und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Wohngebiet „Dettelbach-Ost IV-Östlich des Sandweges“



Wohngebiet „Dettelbach-Ost IV-Östlich des Sandweges“



Blick auf den angrenzenden Weingut



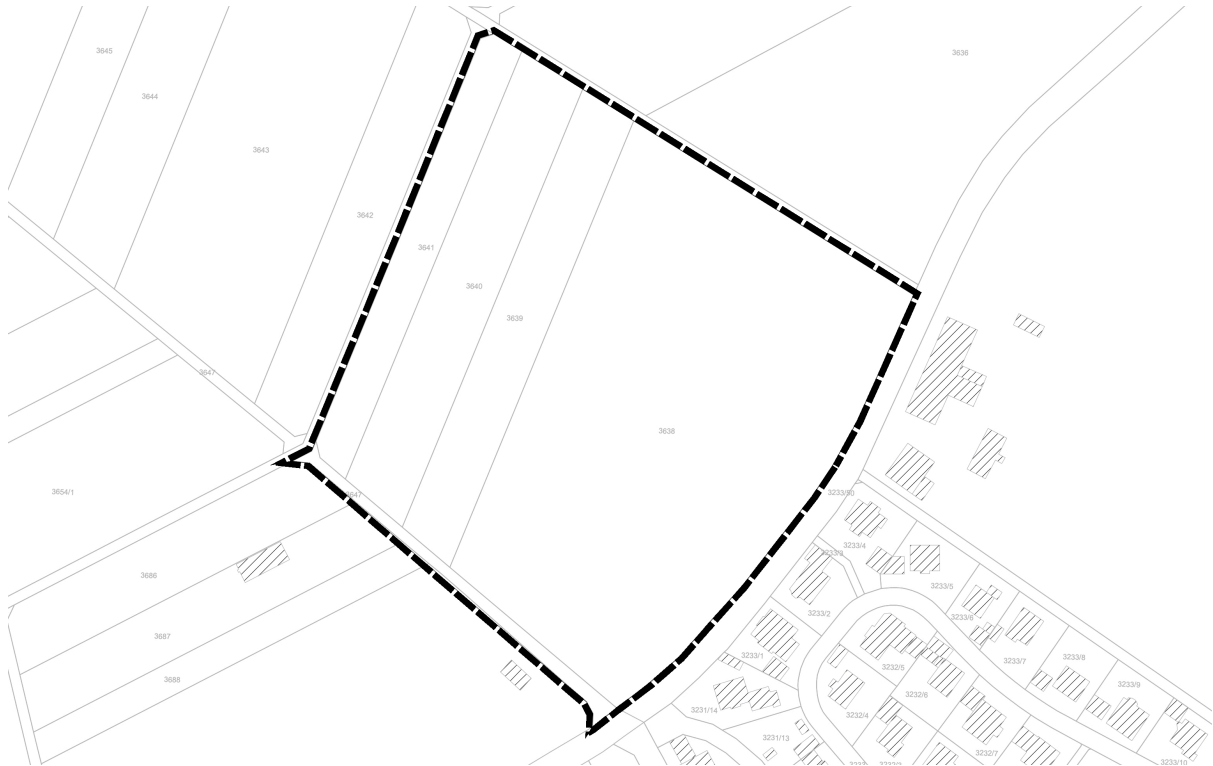
Ackerfläche, Blick nach Südosten



Ecke Sommeracher Weg/ Sandweg, Blick nach Norden



Schotterweg im Südwesten, Blick nach Westen



Geltungsbereich, unmaßstäblich, Eigene Darstellung, Grundkarte Quelle: Stadt Dettelbach

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 3,2 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Nutzung	Eigentumsverhältnis
3638	Ackerland	Stadt Dettelbach
3639	Ackerland	Stadt Dettelbach
3640	Ackerland	Stadt Dettelbach
3641	Ackerland	Stadt Dettelbach
3647	städtischer Weg	Stadt Dettelbach

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden	
Fl.-Nr. 3637	städtischer Weg (unbefestigt)

Im Osten	
Fl.-Nr. 3313/1	städtischer Weg, Sommeracher Weg, (befestigt)
Fl.-Nr. 3313	städtischer Weg, Luitpold-Baumann- Straße, (befestigt)

Im Süden	
Fl.-Nr. 3686	Schulgelände
Fl.-Nr. 3687	Schulgelände
Fl.-Nr. 3688	Schulgelände
Fl.-Nr. 3689	Schulgelände

Im Westen	
Fl.-Nr. 3662	städtischer Weg, Feldweg unbefestigt

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist"
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) om 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023
- Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2): Verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 23. August 1985 (Nr. 5392- 322- 7676), In Kraft getreten am 01.12.1985 i. V. m aktueller Lesefassung vom 27.10.2023

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bromberg“ wird im Regelverfahren durchgeführt. Dies beinhaltet die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes.

Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Bromberg" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.08.2021 mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit von 11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.08.2021 mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit von 11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 stattgefunden.

Der Bau- und Agrarausschuss der Stadt Dettelbach hat am 17.11.2022 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt und den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2023 mit Begründung und Umweltbericht wurde aufgrund von zwischenzeitlichen Anpassungen durch den Stadtrat am 26.10.2023 erneut gebilligt; zuvor wurde der Beschluss vom 17.11.2022 aufgehoben.

Aufgrund weiterer Änderungen, die sich insbesondere aus der zwischenzeitlich erarbeiteten Entwässerungsplanung ergeben haben, ist eine erneute Behandlung des Entwurfs in der Fassung vom 28.07.2025 notwendig. Der Beschluss vom 26.10.2023 ist entsprechend aufzuheben.

5.2. Übergeordnete Planungsvorhaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2) (RP).

Die Stadt Dettelbach ist im Regionalplan der Region Würzburg 2 als Grundzentrum festgelegt. Des Weiteren befindet sich die Stadt Dettelbach im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Ziele und Grundsätze sind wie folgt vorgegeben:

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

LEP zu 2.2.5 (B)

Subkategorien – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot, die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte. Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

LEP 3.1.1 (G)

Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.3 (Z)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

LEP zu 3.3 (B)

Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht.

RP | B I Natur und Landschaft - 3.1 Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich

(3.1.5) Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen {...} soll hingewirkt werden.

Bei der raschen Siedlungsentwicklung der letzten Zeit ist vielfach der Übergangsbereich von bebauter Fläche zur freien Landschaft vernachlässigt worden. Dies gilt besonders für die Gebiete städtisch-industrieller Nutzung und die Maintalgemeinden. Notwendige Umgrünungen sollten zur freien Landschaft hin mit Gehölzen der natürlichen Wald- und Gebüschgesellschaften erfolgen. Die Festlegung geschieht im Grünordnungsplan.

RP | B II Siedlungswesen – 1. Siedlungsbild

(1.1 (G)) {...} Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung v.a. der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen soll angestrebt werden.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

RP | B X Energieversorgung – 1. Allgemeines

(1.1 (G)) In allen Teilräumen der Region soll eine sichere, kostengünstige, umweltschonende sowie nach Energieträgern breit diversifizierte Energieversorgung angestrebt werden. Ebenso ist in allen Teilräumen auf einen sparsamen und rationellen Energieeinsatz hinzuwirken.

(1.2 (G)) Es ist von besonderer Bedeutung, die Energieversorgung der Region möglichst umweltfreundlich auszurichten und dabei verstärkt auf erneuerbare Energieträger abzustellen.

4. Fern- und Nahwärmeversorgung

(4.1 (G)) Auf eine verstärkte Nutzung der Möglichkeiten der Fernwärmeversorgung ist insbesondere im Verdichtungsraum Würzburg hinzuwirken.

(4.2 (G)) Der Ausbau der Nahwärmeversorgung ist bei Bauvorhaben außerhalb des ökonomisch rentablen Bereichs der Fernwärmeversorgung verstärkt voranzutreiben. Die Nutzung industrieller und gewerblicher Abwärme ist anzustreben.

5.2 Sonnenenergienutzung

(5.2.1 (G)) Es soll angestrebt werden, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten errichtet werden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann.

(zu 5.2.1 (G)) {...} Diesen Normen soll Rechnung getragen werden, indem Sonnenenergienutzung bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten stattfinden soll (insbesondere Dach- und Fassadenflächen), sofern diese Nutzung in ihrer Art und Größenordnung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes hervorruft.

5.3. Bestehendes Planungsrecht Flächennutzungsplan (FNP)

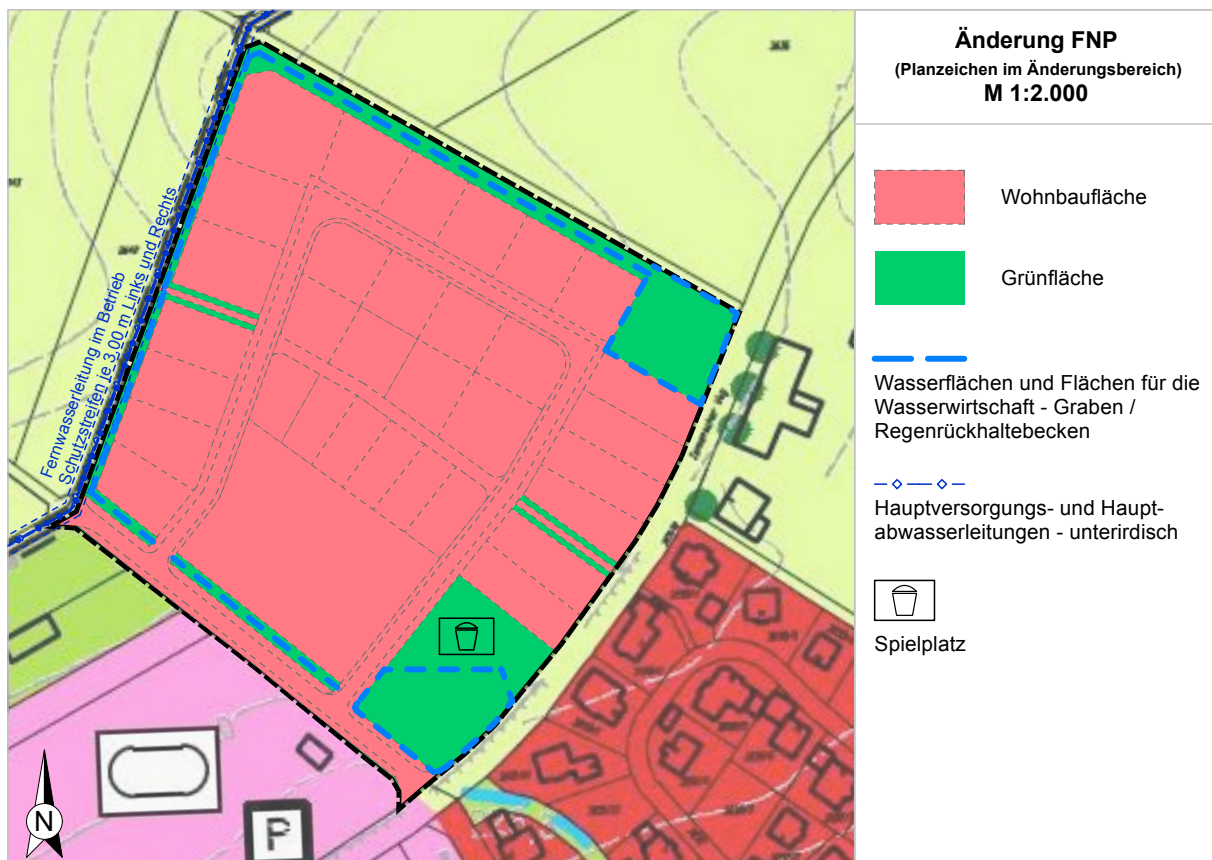
Die Stadt Dettelbach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aus dem Jahr 2009.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen lösen einen Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan aus. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden ca. 3,2 ha Fläche für die Landwirtschaft zu ca. 2,65 ha Wohnbaufläche und 0,55 ha Grünfläche.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Auf eine separate Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich, Eigene Darstellung, Grundkarte Quelle: Stadt Dettelbach



Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, unmaßstäblich, Eigene Darstellung, Grundkarte Quelle: Stadt Dettelbach

5.4. Rechtskräftige Bebauungspläne

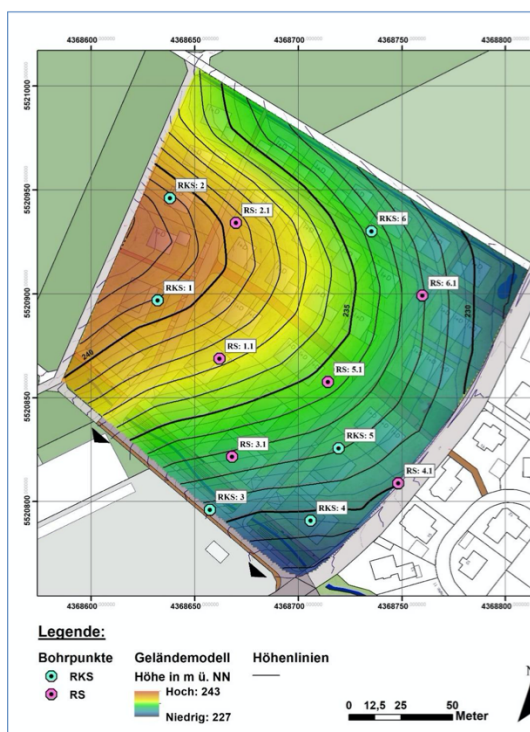
Im Südosten grenzt an das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Dettelbach-Ost IV-Östlich des Sandweges“ (Rechtskraft 14.04.2020) an.

6. Rahmenbedingungen

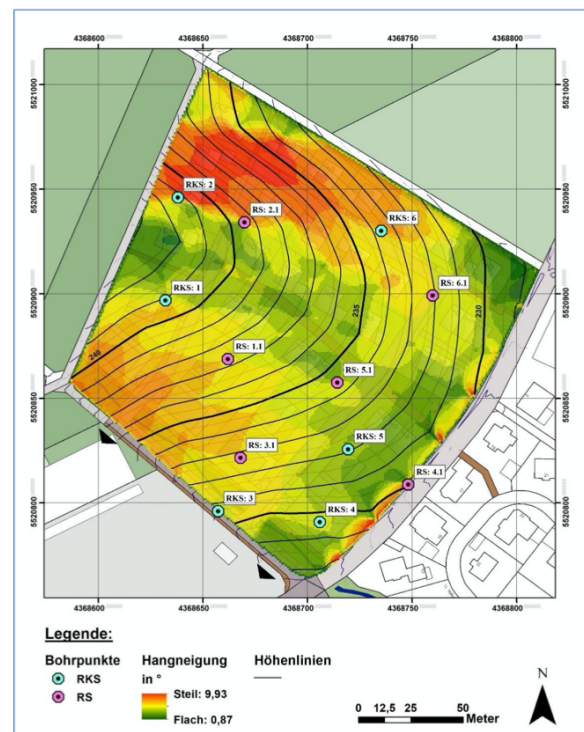
6.1. Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet liegt auf dem Hang des 268 m hohen Galgenbergs. Der Hang ist als konvexer Hang in Form eines Hangsporns einzustufen. Dieser fungiert als wasserverteiler Hang. Die Oberflächenabflüsse werden entzerrt und auf mehrere Abflussregime verteilt. (vgl. Anlage 4, Geotechnischer Bericht Baugrund 2020)

Das Gelände fällt von Nordwesten (243,1 m ü. NN.) nach Südosten (227,7 m ü. NN.) ab. Der tiefste Punkt im Plangebiet befindet sich im Nordwesten (225,5 m ü. NN.). Daraus resultiert eine Höhendifferenz von 15,4 m. Die Höhenänderung ist ungleich verteilt. Während die Höhenänderung in Nordwest-Südosttrichtung nahezu linear verläuft, ist die Höhenänderung in Südwest-Nordosttrichtung durch einen schwachen Anstieg bis zur Gebietsmitte charakterisiert und fällt nach Nordosten hin steil ab. Das steilste Areal liegt im nördlichen bis nordöstlichen Bereich und weist eine Hangneigung von $9,93^\circ$ ($=17,5\%$) auf. Der Nordwesten ist ebenfalls durch einen steilen Bereich mit einer Hangneigung von 7° ($=12,2\%$) geprägt. Im mittleren Bereich des Plangebiets verläuft gleichmäßig eine leichte Hangneigung (bis 4° , 7%) vom nord-westlichen bis zum südöstlichen Bereich. Im Südosten an der Grenze zum Sommeracher Weg sind vereinzelt Bereiche mit steilen Hangneigungswinkeln zu erkennen. Diese repräsentieren den dort verlaufenden Straßengraben mit seiner Böschung. (vgl. Geotechnischer Bericht Baugrund 2020)



Höhenprofil Baugebiet Bromberg,
Quelle: A&K-GeoConsult-von-der-Stein GmbH



Hangneigung Baugebiet Bromberg,
Quelle: A&K-GeoConsult-von-der-Stein GmbH

Die initial geplante Geländemodellierung wird nicht weiterverfolgt, da der Lößlehm-Aushub aus dem Straßenbau teilweise nicht verdichtungsfähig sein wird und Austauschmassen erforderlich werden (vgl. Geotechnischer Bericht, Projektnr.: 20-6201-G, "A & K – GeoConsult -von-der-Stein GmbH", 11.09.2020, Anlage 4).

Insbesondere auf die im Nordosten geplante Auffüllung wird verzichtet.

Die Schaffung einer Geländeanhebung würde eine qualifizierte Verdichtung erfordern, was nur durch Zusatzmaßnahmen wie Kalken, Vermörteln oder Einbau in Sandwich-Bauweise erreicht werden könnte. Eine qualifiziert verdichtete Schüttung ist jedoch nicht ausreichend wasserdurchlässig, um in Grünflächenbereichen einen wünschenswerten Bewuchs ohne Sondermaßnahmen zuzulassen. Es würden Maßnahmen zum Bodentausch mit durch den Bauherrn zu tragenden Zusatzkosten erforderlich. Bei einer allseitig von Lehm umschlossenen Keller-Baugrube wäre zudem drückendes Wasser für die Dimensionierung des Kellers anzusetzen. In einer qualifiziert zu erstellenden Geländeanhebung wird daher kein Einsparpotential für die Stadt Dettelbach gesehen. Vielmehr würden hieraus erhebliche Kosten erwachsen, ohne einen ökologischen oder wirtschaftlichen Nutzen zu erzielen (vgl. Erschließung Baugebiet Bromberg in 97337 Dettelbach, Kurzbericht zu Erfordernissen bei der Geländeanhebung im Bereich der nordöstlichen Baugebietsgrenze, Projektnr.:24126_01, Geotechnisches Büro Dr. Stefan Weigand, 04.12.2024, Anlage 5).

B. Inhalt des Bebauungsplans

7. Begründung der textlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

(A 1.1) Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung „Errichtung von Wohngebäuden“ wird das Plangebiet überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird in 5 Teilbereiche (WA1, WA2, WA 3, WA4 und WA5) gegliedert. Die Gliederung erfolgt aufgrund der differenzierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der differenzierten Festsetzung der Höheneinstellung der Gebäude (bspw.: Bezugspunkt: Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe und Bezugspunkt der Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü. N.N).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen vermieden werden können.

(A 1.2) Im gesamten Planungsgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 und §1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Zudem sind in den Baugebieten WA2-5, Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Vermeidung von Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikten. Die unzulässigen Betriebe können unerwünscht hohe Verkehrsfrequenzen im Wohngebiet zur Folge haben oder durch die vom Betrieb ausgehende Lärmbelästigung das Wohnen stark beeinträchtigen. Im Falle der Tankstelle sind zusätzlich Geruchsimmissionen oder Bodenverunreinigungen durch bspw. Öl oder Benzin möglich.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Lage des Planungsgebietes in einem überwiegenden durch Wohnnutzung geprägten Umfeld im Ortsrandbereich Rechnung getragen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

(A 2.1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA1-5) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 17 BauNVO, um eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und gleichzeitig wertvolle Freiflächen zu schonen, ohne eine zu starke Verdichtung des Ortrandes zu bewirken.

(A 2.2) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m § 21a BauNVO nicht angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt und begrünt sind. Die Festsetzung dient der Erleichterung der Errichtung unterirdischer Stellplätze (Tiefgaragen) mit ihren Zufahrten zugunsten einer attraktiven Gestaltung des Außenbereiches im Bereich WA1.

(A 2.3) Um die Verträglichkeit der Bebauung zu der bestehenden Umgebung zu gewährleisten, wurden die maximale Anzahl an Vollgeschossen und maximal zulässige Wandhöhen zur Vermeidung überdimensionierter Gebäude und zur Reduzierung der damit verbundenen Fernwirkung festgesetzt:

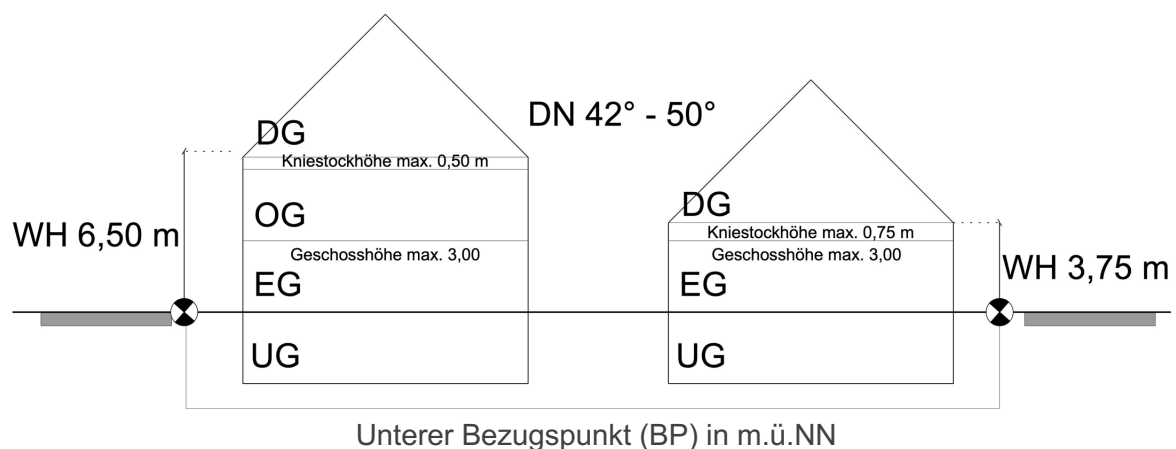
Im WA1 sind Hauptgebäude (vorwiegend mehrere Wohneinheiten pro Haus) mit max. zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss (als Vollgeschoss zulässig) und einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m zugelassen.

Für die Bereich WA 2, 4 und 5 sind Hauptgebäude (vorwiegend eine Wohneinheit pro Haus) mit max. einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss als Vollgeschoss und einer maximalen Wandhöhe von 3,75 m zugelassen.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wurde zur Sicherung einer weitgehenden Flexibilität im Sinne der Schaffung eines bedarfsgerechten, differenzierten Wohnungsangebotes bewusst nicht festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist individuell für jedes Baufenster durch Angabe einer Höhenkote in m ü. N.N. definiert, um eine harmonische Höheneinstellung der einzelnen Gebäude in dem geneigten Gelände zu sichern und nachbarschaftliche Konflikte bzgl. der Geländeeinstellung zu vermeiden. Die Bezugspunkte orientieren sich an der fortgeschrittenen Planung v.a. der Höheneinstellung der Planstraßen.

Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.



Schemazeichnung, Bestimmung der Wandhöhe, unmaßstäblich, eigene Darstellung

Die Festsetzungen gewährleisten eine städtebauliche Ordnung und eine qualifizierte städtebauliche Dichte.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Durch die Festlegung einer Wandhöhe wird die gegenseitige Verschattung der Gebäude weitgehend reduziert. Dadurch werden die natürliche Belichtung der Wohnräume sowie solare Energiegewinne begünstigt, was wiederum zu einer Senkung des Energieverbrauchs und zur Schaffung eines angenehmen Wohnklimas führt. Diese Maßnahme trägt somit zur Energieeffizienz und zum Wohlbefinden der Bewohner bei.

(A 2.4) Im WA 3 sind aufgrund der steilen Topographie zudem Untergeschosse (Geschosse unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe) zwingend festgesetzt. Untergeschosse sind als Vollgeschosse zulässig. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß definiert; Dachgeschosse sind als Vollgeschoss zulässig. Die Festsetzungen gewährleisten eine harmonische Einstellung der Erdgeschosshöhe zur angrenzenden öffentlichen Erschließung und eine attraktive Ansicht zum Ortsrand. Die Untergeschosse werden in Richtung Ortsrand im Nordosten in Erscheinung treten. Vermieden werden sollen an dieser Stelle insbesondere hohe fensterlose Sockelgeschosse. Daher sind Untergeschosse zwingend festgesetzt; die Anzahl der Vollgeschosse ist nicht zwingend. Unter- und Dachgeschosse sind als Vollgeschoss zulässig, aber auch nicht verpflichtend als Vollgeschosse auszubilden.

(A 2.5) Im Plangebiet wird die Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens festgesetzt durch den Bezugspunkt (BP), der für die einzelnen Baufenster in der Planzeichnung als Höhenkote in m ü.NN angegeben ist. Von dem Bezugspunkt kann nur maximal um $\pm 0,5$ m abgewichen werden. Lediglich im WA 1 und WA2 sind Abweichungen von bis zu 1 m erlaubt. Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der Erdgeschossfußbodenhöhen zulässig.

Die Festsetzungen sichern eine harmonische Höheneinstellung der einzelnen Gebäude in dem geneigten Gelände. Die Bezugspunkte orientieren sich an der fortgeschrittenen Planung v.a. der Höheneinstellung der Planstraßen.

7.3. Bauweise und überbaubare Flächen

(A 3.1 – A 3.4) Um städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, werden für das allgemeine Wohngebiet Baugrenzen in Form von einzelnen Baufenstern festgesetzt. Damit werden, in Ergänzung der zulässigen GRZ, die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksflächen definiert. Die einzelnen Baufenster orientieren sich am städtebaulichen Entwurfsvorschlag und sichern die geordnete städtebauliche Entwicklung.

Um dem städtebaulichen Ziel einer Abstufung der Gebäudegrößen zu entsprechen und ein Angebot an unterschiedlichen Wohnbauformen zu ermöglichen, wurden folgende Bauweisen festgesetzt:

- WA1: offene Bauweise
- WA2 und WA5: Einzel- und Doppelhäuser
- WA3 und WA4: nur Einzelhäuser

Die Festsetzung der offenen Bauweise im WA1 ermöglicht eine Umsetzung von größeren Gebäudestrukturen (bis 50 m), sodass auch Geschosswohnungsbauten oder z.B. besondere Angebote wie Einrichtungen des betreuten Wohnens oder Servicewohnungen entstehen können. Zudem können die größeren Gebäude abschirmend zu dem Schulgelände wirken.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im WA2 und WA5 ist eine Abstufung von den Geschosswohnungsbauten zu den Einfamilienhäusern möglich.

Um den Eindruck einer kleinteiligen Wohnsiedlung am Rande der Stadt zu erreichen, sind im Bereich WA3 und WA4 nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzungen bilden die Nachfragesituation nach Wohnungen / Wohngebäude der Stadt Dettelbach ab.

(A 3.5) Bei der Errichtung von Doppelhaushälften sowie aneinandergebauten Grenzgaragen sind die später errichteten Gebäude in Bezug auf die Bauflucht, Wandhöhe und Dachform deckungsgleich zu errichten. Diese Festsetzung trägt zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes innerhalb des neuen Wohnquartiers bei.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Die Integration von Mehrfamilienhäusern gewährleistet eine qualifizierte städtebauliche Dichte und führt zu einer reduzierten Flächenversiegelung pro Einwohner.

Insgesamt tragen die einzelnen Festsetzungen dazu bei, dass sich das Baugebiet städtebaulich gut in die bestehende Umgebung einfügt und zugleich aufgrund der kompakten Grundstücksgrößen ein schonender Umgang mit Grund und Boden gesichert werden kann.

Durch die Festlegung kompakter Einzelbaufenster wird zudem vermieden, dass vorgeschlagene Grundstücke zusammengelegt und mit großen, wenig flächensparenden Gebäuden bebaut werden.

7.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(A 4.1) Im Bereich WA1 sind min. 60 % der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterirdisch zu organisieren.

Über die Stellplätze hinaus können auch Abstellräume, Müllräume, Technikräume und Fahrradabstellanlagen in der Tiefgarage vorgesehen werden. Dadurch können die Außenanlagen attraktiver und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Die Errichtung von Tiefgaragen wird insoweit befördert, als diese nicht auf die festgesetzte GRZ angerechnet werden, wenn die Tiefgaragen vollständig überdeckt und begrünt sind.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Durch die Reduzierung von oberirdischen Stellflächen wird die Versiegelung von Flächen minimiert, was zu einer attraktiven Gestaltung der Außenflächen und v.a. zu einer besseren Regenwasserbewirtschaftung führt.

Im Weiteren wirkt sich eine Begrünung des Außenbereichs positiv auf das Mikroklima aus, da Grünflächen Feuchtigkeit speichern und Verdunstungskühle erzeugen. Dadurch wird das lokale Klima abgemildert, was besonders in den Sommermonaten von Bedeutung ist, um Hitzeeinseln zu reduzieren.

Letztendlich schafft eine Grünanlage einen attraktiven und erholsamen Aufenthaltsort für Bewohner und Besucher und mindert die negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

(A 4.2) Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Garagen und Carports sind in einem Abstand von min. 1,50 m vom Straßenrand zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Ansonsten ist ein Abstand von min. 3,00 m zum Straßenraum einzuhalten. Dies gilt für die geschlossenen Seitenwände und nicht für die Seiten, die der Zufahrt dienen. Vor Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Der Stauraum ist durch die Stellplatzsatzung der Stadt

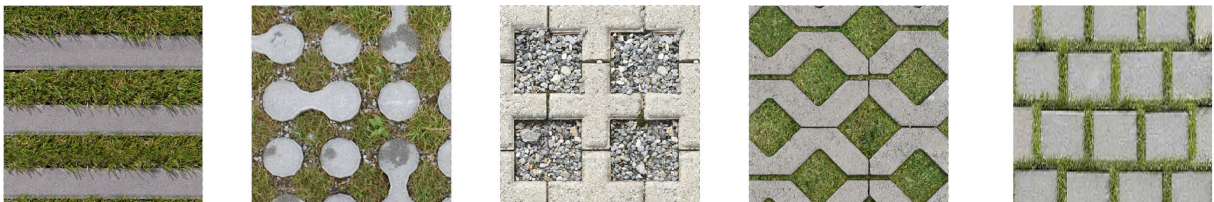
Dettelbach geregelt. Gemäß aktueller Satzung beträgt dieser 3 m. Es gilt die jeweils gültige Fassung (vgl. Textlicher Hinweis B 6.).

Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds. Der festgesetzte Stauraum vor Garagen und Carports dient dem sicheren Verkehrsfluss sowie der Vermeidung unübersichtlicher Ausfahrtsbereiche (Gefahrenstellen). Die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist durch die Verankerung der „Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge der Stadt Dettelbach (Stellplatzsatzung - SPS)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung gesichert.

Um die Versiegelung zu reduzieren, müssen Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen, Carports und nicht befahrene Wegeflächen mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen befestigt werden. Beispiele für solche Beläge sind Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster sowie versickerungsfähiges Pflaster. Diese Beläge sollten gemäß DIN 1986-100 | 2016-12, Tabelle 9, im besten Fall einen Abflussbeiwert von höchstens 0,70 aufweisen.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Wasserdurchlässige offenporige Beläge tragen zu einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Gestaltung von Flächen bei, da sie die Versiegelung minimieren und die Aufnahme / Versickerung von Niederschlagswasser begünstigen.



Beispiele Wasserdurchlässige Beläge

(A 4.3) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m³ sind außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von min. 1,50 m vom Straßenrand (vgl. Straßenbegrenzungslinie) zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Ansonsten ist ein Abstand von min. 3,00 m zum Straßenraum einzuhalten.

Ausgenommen von der o.g. Abstandsregelung sind Mülltonnenboxen mit einer Höhe bis 1,20 m, die hinter straßenseitigen Einfriedungen angeordnet bzw. in Einfriedungen integriert werden.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Regelungen für Garagen und Carports und dienen wiederum der Sicherung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung von Nebenanlagen sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds durch Nebenanlagen. Die festgesetzte Ausnahme für Mülltonnenboxen ermöglicht eine gestalterisch unproblematische Integration der Abstellflächen für Mülltonnen in Straßennähe.

(A 4.4) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Baugebietes - außerhalb der Baugrenzen - zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung von Anlagen, die zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets erforderlich werden.

7.5. Verkehrsfläche

(A 5.1 – A 5.3) Zu Sicherstellung der vorgeschlagenen Erschließung (siehe oben, Kapitel 2 „Städtebauliches Konzept“) sind gemäß zeichnerischem Teil die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" bzw. „Mehrzweckstreifen“ festgesetzt.

Zusätzlich sind im Plangebiet öffentliche Gehwegsflächen festgesetzt, die die fußläufige Erschließungsstruktur des Quartiers stärken.

Gemäß zeichnerischem Teil sind zudem die Einfahrtsbereiche zu den Grundstücken festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind Zufahrten zu den Grundstücken nicht zulässig. Die Festsetzungen dienen einer geordneten Erschließung sowie einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums. An die einzelnen Zufahrten sind in der Planstraße B jeweils Bäume (Pflanzgebote für Einzelbäume) angelagert, so dass ein sinnvolles, nachvollziehbares System entsteht.

Eine Zufahrt über den Sommeracher Weg ist durch die Festsetzung ausgeschlossen. Dadurch wird eine Erschließungsfunktion und die damit verbundene verkehrliche Belastung des Sommeracher Wegs vermieden.



Vorschlag der Straßenraumgestaltung, unmaßstäblich, eigene Darstellung

Nachhaltigkeitsaspekte:

Ca. 16 % der Gesamtfläche des Planungsgebiets wird von Verkehrsflächen eingenommen. Durch den vergleichsweise geringen Erschließungsflächenanteil wird ein nachhaltiger und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Der Mehrzweckstreifen, der hauptsächlich für öffentliche Parkplätze vorgesehen ist, soll vorzugsweise als wasserdurchlässige Fläche z.B. in Form von Rasenfugenpflaster gestaltet werden. Zusätzlich wird die Fläche des Mehrzweckstreifens durch Baumpflanzungen (Pflanzgebote im zeichnerischen Teil) unterbrochen, wodurch Baumscheiben entstehen, die weitere ökologische Vorteile mit sich bringen.

7.6. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

(A 6.) Gemäß 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie bei der Gebäudeerrichtung im WA1 die technischen Einrichtungen zum Anschluss an das geplante Nahwärmenetz vorzusehen.

Die Festsetzung dient der Umsetzbarkeit des geplanten Energiekonzeptes, das im Zusammenhang mit der neuen Energieversorgung der angrenzenden staatlichen Realschule aufgebaut werden soll.

Im WA1 ist eine offene Bauweise mit größeren Baufenstern zur möglichen Errichtung von Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Mehrfamilienhäuser weisen im Vergleich zu Einzel- und Doppelhäusern einen hohen Wärmebedarf auf, der durch einen Anschluss an das Nahwärmenetz optimal gedeckt werden kann. Im Weiteren können in diesem Bereich sehr kurze Leitungswege und damit eine ressourcenschonend sowie wirtschaftliche Umsetzung gesichert werden. Für die weiteren Wohnbaugebiete (WA2-5) existiert keine entsprechende Festsetzung, da diese Gebäude individuell mittels Wärmepumpen in Verbindung mit Solaranlagen weitgehend autark versorgt werden können.

(A 15.) Gemäß Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen, verpflichtet Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu errichten. Bei der Planung der Gebäude ist immer die neueste Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu berücksichtigen. Zudem ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), insbesondere § 52 GEG in seiner aktuellsten Fassung, verbindlich zu beachten.

Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren sind nur in oder auf dem Dach sowie an Fassaden von Gebäuden und an Balkongeländern zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren sind bei geeigneten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung in einem Abstand von max. 15 cm zur Dachhaut aufzusetzen.

Die Module und Kollektoren an Fassaden und Balkongeländern sind integriert oder parallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Außenkante einzubauen.

Die Festsetzungen sichern eine Integration von Solaranlagen in den baulichen Bestand.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Durch die Implementierung eines Nahwärmenetzes und den Einsatz von Solaranlagen wird das Ziel verfolgt, negativen Umwelteinflüssen entgegenzuwirken.

Die Installation dieser Anlagen bietet eine nachhaltige Alternative zu konventionellen Energiequellen und trägt zur Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen sowie externen Energielieferanten bei. Dadurch werden Versorgungssicherheit und Energieunabhängigkeit gestärkt, während gleichzeitig die Umweltbelastung reduziert wird. Insgesamt markiert die Umsetzung dieser Maßnahmen einen bedeutenden Schritt in Richtung einer klimafreundlichen und ressourcenschonenden Energieversorgung.

7.7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

(A 7.1) Zur Nutzung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers sind auf den einzelnen Grundstücken Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) von min. 5.000 l Fassungsvermögen zu erstellen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser.

(A 7.2) Zur Umsetzung eines Trennsystems sind umfangreiche Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses incl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich. Entlang des westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrandes sind daher Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung "Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser" festgesetzt. Nach den Vorgaben der technischen Planung sind Gräben zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Außeneinzugsgebiet in das bestehende Grabensystem außerhalb des Planungsgebiets sowie Regenwasserkanäle zur Ableitung des Niederschlagswas-

sers aus dem Planungsgebiet in zwei Regenrückhaltebecken anzulegen. In den Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet zurückgehalten und gedrosselt an das bestehende Grabensystem außerhalb des Planungsgebietes abgegeben.

Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wird unter Einbindung einer Gesamtberechnung des östlichen Stadtgebiets seitens der technischen Planung gestellt; eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ist bereits erfolgt.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Durch die Festsetzung von Zisternen sowie durch die festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung "Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser" wird der Oberflächenabfluss deutlich reduziert. Dies führt zu einer natürlichen Regulierung des Wasserkreislaufs, mindert die Belastung von Entwässerungssystemen und verringert die Gefahr von Sturzfluten bei Starkregenereignissen.

Zudem kann das in Zisternen aufgefangene Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünflächen, Toilettenspülungen oder anderen nicht-trinkwassernahen Zwecken verwendet werden, was die Trinkwasserressourcen schont.

Die Implementierung von Rückhalteanlagen kann langfristig zu einer Kostenersparnis führen, da die Entlastung der Entwässerungssysteme zu niedrigeren Unterhalts- und Sanierungskosten beitragen kann.

Zusammenfassend fördert die Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser eine nachhaltige und ökologische Wasserbewirtschaftung.

7.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(A 8.1) Schutz vor Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen und zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude folgende Leuchtmittel zu verwenden: Die LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen sind aus Wartungs- und Umweltschutzgründen als insektenfreundliche Lampen geeignet, da diese mit dem orangefarbenen Licht weniger Insekten anlocken. Die Lichtkegel der Lampen sind nach unten auszurichten, um Streulicht zu vermeiden. Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind unzulässig.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Durch den Schutz vor Lichtemissionen kann die Lichtverschmutzung reduziert werden. Übermäßige und ungerichtete Beleuchtung in der Nacht führt zu einer unnötigen Streuung von Licht in die Atmosphäre. Eine unkontrollierte und helle Beleuchtung hat nachteilige Auswirkungen auf nachtaktive Tiere. Durch den Schutz vor Lichtemissionen werden Störungen und Beeinträchtigungen von Tieren minimiert, wodurch deren Lebensraum geschützt wird.

Durch den gezielten Schutz vor Lichtemissionen werden Ressourcen wie Energie und Materialien eingespart. Die Nutzung der LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen bedeutet auch weniger Leuchtmittelverbrauch und eine längere Lebensdauer der Beleuchtungseinrichtungen, was zu einer nachhaltigeren Nutzung führt.

Zusammenfassend fördert der Schutz vor Lichtemissionen eine nachhaltige Beleuchtung, die umweltfreundlicher, energieeffizienter und tierfreundlicher ist.

(B 4.1) Schutz vor Schallimmissionen

Auf dem Planungsgebiet sind Schallimmissionen infolge von Gewerbe- und Freizeitlärm vorhanden. Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein Betrieb, von dem Gewerbelärm zu erwarten ist. Des Weiteren wird das Gebiet von Schallemissionen beeinflusst, die durch Sport- und Freizeit-Aktivitäten entstehen, etwa durch die südwestlich liegenden Tennisplätze des „Tennisclub Dettelbach im Turnverein von 1862 e.V.“, die Realschule mit Hallenbad, Basketball- und Fußball-Platz und die Mehrzweckhalle Maintalhalle. Die Schallauswirkungen der Maintalhalle wurden im vorliegenden Bericht nicht untersucht, da diese bereits im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Dettelbach-Ost IV – Östlich des Sandweges“ (/5/) untersucht wurden und ebenjenes Gebiet der Maintalhalle näher liegt als das im vorliegenden Bericht zu untersuchende Gebiet.

Das Sachverständigenbüro Tasch hat die Schallimmissionen untersucht und die Ergebnisse in einem Bericht (Nr. 20-010-01 vom 30.06.2022) zusammengestellt. Das Gutachten ist Teil des Bebauungsplans (Anlage 3).

Der Gutachter ist zu den folgenden Ergebnissen gekommen:

- Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Schallimmissionen, die infolge der Sport- und Freizeit-Lärms auf dem zu untersuchenden Gebiet vorhanden sind, zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete im Beurteilungszeitraum Tag (06:00 – 22:00 Uhr) führen.
- Die gewerblichen Schallimmissionen verursachen in geringfügigen Teilbereichen im Südosten des WA-Gebiets (am Sommeracher Weg) eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der identischen Richtwerte der TA-Lärm für WA-Gebiete, sowohl im Beurteilungszeitraum Tag (06:00 – 22:00 Uhr) als auch im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 – 06:00 Uhr).

Durch die festgesetzten Baugrenzen ist gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen keine Überschreitungen und damit keine weiteren Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern notwendig werden.

Schutz vor Rauch- und Schallimmissionen der geplanten Biomasseheizungsanlage

Die Energieversorgung im WA1 soll in Kombination mit einer neuen Wärmeversorgung der benachbarten Staatlichen Realschule erfolgen. Avisiert ist der Aufbau eines Nahwärmenetzes auf Basis einer Biomasseheizungsanlage. Die geplante Anlage liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ist aber in der Planzeichnung incl. des 50 m Radius (Einwirkungsbereich Schornstein) entsprechend als sonstiger Hinweis durch Planzeichen dargestellt.

Die Kaminberechnung / Höhenberechnung erfolgt nach der 1. BlmschV und nach der VDI 3781. Neben der Gesamt-Kesselleistung wird die Gebäudegröße des Heizwerkes und dessen Dachform mit einbezogen. In der aktuellen Variante ergibt sich eine Kaminhöhe von rund 9 m. Es sind derzeit noch 2 mögliche Gesamtkesselleistungen des Heizwerkes im Gespräch, zum Einen 750kW und zum Anderen 900kW. Bei 900kW erhalten Sie laut Berechnung folgenden Radius und Höhe über Lüftungsöffnungen und Fenster:

Mindestabstand zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen eines Nachbargebäudes 49 m
Mindesthöhe der Schornsteinmündung über Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen eines Nachbargebäudes 5 m.

Die Norm hat sich insbesondere für die Festbrennstoffe 2022 auf den 50 m Radius geändert; dieser wurde entsprechend zu Grunde gelegt. Die festgesetzten Baugrenzen des WA1 sichern die Einhaltung des 50 m Radius.

Schallimmissionen

Biomasseheizungen haben den konventionellen Luftschall von Gas- oder Ölbrennern nicht. Hier erzeugt allein das Abgasgebläse der Feuerung einen Schall. Das Schall-Spektrum des Abgasgebläses ist vor Umsetzung der Heizungsanlage auf nachgelagerter Ebene zu berechnen und mit dem Bauantrag nachzuweisen. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan bis zum Zeitpunkt der Finalisierung der Planungen der Biomasseheizungsanlage rechtskräftig ist. Dementsprechend sind bei der weiteren Planung der Anlage die Anforderungen u.a. an den Immissionsschutz zu berücksichtigen. (Der Einsatz von speziellen Abgasschalldämpfern für die Abgase ist möglich, so dass die technischen Voraussetzungen für die spätere Berücksichtigung evtl. Auflagen gegeben sind.)

7.9. Grünordnung / Umweltbericht

(A 9.0) Aus den Vorgaben und schutzgutbezogenen Zielen der übergeordneten Planungen wurden die planerischen Zielaussagen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitet. Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind grünordnerische Maßnahmen auf den unbebaubaren Grundstücksflächen und bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen.

Folgende Ziele aus dem Umweltbericht werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Eingrünung und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Ausgleich durch Aufwertung von Flächen durch Pflanzungen und Anlage extensiver Grünflächen
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bei der Baufeldfreimachung, Zeitvorgabe hierfür vom 31. August bis zum 1. März eines Jahres.
- Anlage einer Fläche für Artenschutzmaßnahmen, Feldhamsterfläche gem. „Dreistreifenmodell“

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden die geplanten Maßnahmen entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt und rechtsverbindlich festgesetzt. Diese Maßnahmen begründen sich nach dem Gebot der Vermeidung und Minimierung eines Eingriffs, sowie nach Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (gem. BNatSchG sowie den Maßnahmen nach `Leitfaden´ Teil B/ C Liste 2, Liste 3a, S. 31 ff). Diese Festsetzungen erfolgen gem. Baugesetzbuch § 9 Abs. 1, Nr. 25 a) + b) BauGB.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Teil der Begründung.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Die Durchgrünung des Baugebiets trägt zu einer nachhaltigen und lebenswerten Entwicklung bei, indem sie zum Klimaschutz, zur Verbesserung der Luftqualität, zur Förderung der Biodiversität, zur Schaffung angenehmerer Mikroklimata und zur Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner führt.

7.10. Artenschutz

(A 10) Eine faunistische Erfassung und die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzfachlichen Prüfung (saP) sind Teil des Bebauungsplans (Anlage 2). Das Gutachten kommt zum folgenden Ergebnis:

„Für Reptilien und Fledermäuse sind durch die Einrichtung des Baugebiets „Am Bromberg“ keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen, die zu Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führen könnten. Vermeidungs- und sind für die Tiergruppen nicht erforderlich.

Für die Feldlerche sind Beeinträchtigungen (Schädigung von Individuen, Nestern und Gelegen, Störung in der Brutzeit, Verlust von Bruthabitat) bei Errichtung des Baugebiets nicht auszuschließen. Durch Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeit außerhalb Brutzeit und Schwarzbrache) und das Angebot von Ausgleichsflächen können Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG allerdings verhindert werden.

Für den Feldhamster sind Beeinträchtigungen durch die Errichtung des Baugebiets nicht auszuschließen.

Es kommt zu Lebensraum-Verlusten, es können Individuen verletzt und getötet werden und die Tiere können bei der Fortpflanzung oder Überwinterung erheblich gestört werden. Durch Vermeidungsmaßnahmen (vor Erschließungsbeginn erneute Kontrolle auf Vorkommen im Geltungsbereich und ggf. Fang und Umsiedlung, Schwarzbrache) und die dauerhafte Bereitstellung und hamstergerechte Pflege von 2 ha Ackerflächen als Ausgleichsfläche können Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG allerdings verhindert werden. Die Bereitstellung eines Ausgleichs im räumlichen Umfeld ist allerdings nicht möglich; festgesetzt ist eine externe Ausgleichsfläche „Artenschutz Feldhamster“, Fl.Nr. 409/7 (Teilfläche), Gemarkung Bibergau, Flächengröße ca. 2,0 ha, Bewirtschaftung gem. "Drei-Streifen-Modell".

Eine Ausnahmegenehmigung wurde bei der Regierung von Unterfranken beantragt und mit Bescheid vom 24.02.2025 erteilt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Jahr 2020 keine Hamsterbaue gefunden. Jedoch liegt der Geltungsbereich im Aktionsradius der lokalen Population. Durch den Verlust dauerhaften Verlust von 3,1 ha Ackerland, das potentiell Habitat für die Anlage von Hamsterbauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten und zudem Nahrungshabitat der lokalen Population bietet, ist die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nur bei Umsetzung geeigneter vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt. Daher wird zum Schutz des Feldhamsters eine externe Ausgleichsfläche bereitgestellt.

Durch die Einrichtung und den dauerhaften Erhalt der Ausgleichsfläche für den Feldhamster entstehen auch für bodenbrütende Vogelarten geeignete Bruthabitate, so dass keine gesonderten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die feldbrütenden Vogelarten erforderlich sind, um die ökologische Funktion der Bruthabitate zu gewährleisten.

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zur Sicherung der Erhaltungszustände und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind der speziellen artenschutzfachlichen Prüfung (Anlage 2, Seite 26 ff) zu entnehmen und verbindlich zu berücksichtigen.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Der Artenschutz zielt darauf ab, die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten zu bewahren. Eine hohe Biodiversität ist essentiell für das reibungslose Funktionieren von Ökosystemen und die Anpassungsfähigkeit an Umweltveränderungen.

Maßnahmen zum Artenschutz spielen eine entscheidende Rolle für die nachhaltige Bewirtschaftung von natürlichen Ressourcen und die Sicherung einer lebenswerten Umwelt für heutige und zukünftige Generationen.

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

8.1. Abstandsflächen

(A 11.1) Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Vorschriften sichern die Umsetzung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und einer ausreichenden Belichtung und Belüftung.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO bleiben bei den Abstandsflächen unberücksichtigt (vgl. Art. 6 BayBO). Nebenanlagen und Garagen müssen allerdings zum öffentlichen Raum einen Mindestabstand einhalten (vgl. oben „Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“).

8.2. Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung

(A 12.1) Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass nur Satteldächer zulässig sind, deren Dachneigung zwischen 42° bis 50° variieren darf. Durch die Vorgabe der Satteldächer mit Firstrichtung fügt sich das neue Baugebiet in die städtebauliche Struktur der Umgebung ein, greift die fränkische Bauweise auf und sichert ein authentisches Stadtbild.

(A 12.2) Aus gleichen Gründen sind Garagen und Carports in Dachform, und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer bei Garagen und Carports sind nur zugelassen, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung begrünt werden. Begrünte Dächer leisten einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

(A 12.3) Die Festsetzungen zu Materialien und Farben für die Dachdeckung (Betondachsteine oder Tonziegel in nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau und Anthrazittönen) gewährleisten eine weitgehend einheitliche Gestaltung und gute Einbindung in die vorherrschende Bebauung.

(A 13.) Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten dienen der Wahrung einer weitgehend ungestörten Dachlandschaft und somit der Sicherung eines authentischen Stadtbildes.

(A 14.) Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien zulässig. Fassadenverkleidung aus Faserzement und Kunststoffplatten sind unzulässig. Metallverkleidete Wandflächen sind nur als untergeordnete Bauteile zulässig. Die Festsetzung sichert einen Spielraum bei der Gestaltung der Fassaden und verhindert durch den Ausschluss glänzender und reflektierender Materialien negative Auswirkungen auf das Umfeld.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Neben der Sicherung der fränkischen Bauweise und eines authentischen städtebaulichen Erscheinungsbildes kann die Dachform auch die Energieeffizienz eines Gebäudes beeinflussen.

Ein geneigtes Dach ermöglicht mit richtiger Ausrichtung eine effektivere Nutzung von Solaranlagen zur Stromerzeugung und Warmwassergewinnung, was den Energieverbrauch reduziert und den Einsatz erneuerbarer Energien fördert.

Zusätzlich weisen geneigte Dächer einen langen Lebenszyklus von min. 30 Jahren auf und erfordern nur geringen Sanierungsaufwand, was wiederum ressourcenschonend ist.

Im Weiteren sind Gebäude mit schrägem Dach besser gegenüber extremen Wetterereignissen wie Starkregen und Sturm geschützt, da Sie das Niederschlagswasser schneller abführen können und somit Stauwasser vermieden wird. Außerdem brechen die Winde bei geneigten Dächern besser. Das liegt daran, dass geneigte Oberfläche den Windstrom entlang des Daches leitet und somit einen Teil der Windenergie reduzieren.

8.3. Erneuerbaren Energien

(A 15.) Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig; Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen, um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds zu vermeiden. Eine dachflächenparallele Anordnung von Solaranlagen in möglichst geringem Abstand zur Dachhaut (max. 15 cm), sichert eine gestalterische Verbindung der Anlagen mit dem Dach. Die Module wirken damit weniger dominant und fügen sich in den Gesamtcharakter des Gebäudes ein.

Das Anbringen von Solarmodulen an Fassaden und Balkonen ist zulässig und v.a. sinnvoll, wenn hier weniger einsehbare Bereiche genutzt werden können.

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Integration von Solaranlagen von Anlagen an Fassaden.

Freistehende Anlagen sind unzulässig; da diese das Stadt- / Ortsbild aufgrund der fehlenden baulichen Einbindung i.d.R. stark beeinträchtigen.

Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Solaranlagen und Sonnenkollektoren dient der geordneten Nutzung regenerativer Energien und leistet einen wichtigen Beitrag zu dem Ziel des Landes Bayern, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung zu steigern. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist auch im Zusammenhang mit dem geplanten Nahwärmenetz sinnvoll und explizit gewünscht.

Empfehlung:

Um willkürlich wirkende Anordnungen (wie z.B. Abtreppungen) bei der Umsetzung von Solaranlagen auf dem Dach zu vermeiden, wird empfohlen die Module in geschlossenen, rechteckigen und nicht unterbrochenen Feldern anzuordnen.

Zudem wird empfohlen Module mit tiefdunklen oder rotbraunen, monokristallinen Oberflächen zu verwenden. Damit kann die Sichtbarkeit bzw. optischen Dominanz der Module reduziert und ein weitgehendes ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert werden.

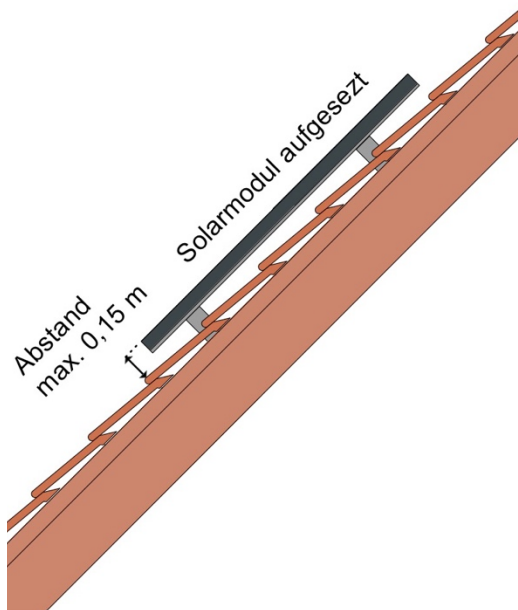
Zudem arbeiten monokristalline Solarmodule, mit einem Wirkungsgrad von bis zu 22 %, deutlich effektiver als polykristalline Module. Durch die Verwendung nicht glänzender Module können mögliche Blendwirkungen und damit verbundene Beeinträchtigungen vermieden werden. Die Farbe der Module soll nach Möglichkeit mit der Farbe der Dachdeckung übereinstimmen; bei roten bzw. rotbraunen Ziegeldächern sind Module mit roten bzw. rot-braunen Folierungen und bei dunklen Dächern (Grau- und Anthrazittönen) dunkelgraue Module zu bevorzugen. Damit kann die Sichtbarkeit der Module weiter reduziert werden.

Insbesondere bei Neubauten bietet sich darüber hinaus eine vollflächige Verlegung von Solarmodulen bzw. ein sogenanntes „Solardach“ an, welches ein einheitliches, ruhiges Erscheinungsbild sichert.

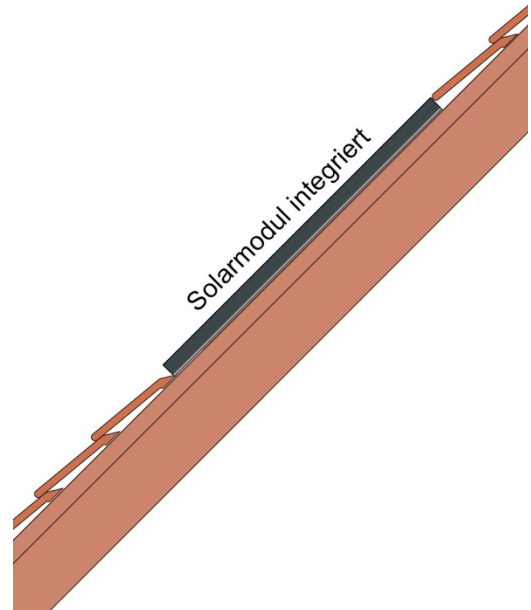
Nachhaltigkeitsaspekte:

Die Nutzung von Sonnenlicht zur Stromerzeugung trägt dazu bei, den Bedarf an nicht erneuerbaren Energiequellen wie fossilen Brennstoffen zu reduzieren und den CO₂-Ausstoß zu verringern. Zudem fördern PV-Anlagen die Energieunabhängigkeit und mindern die Abhängigkeit von externen Quellen.

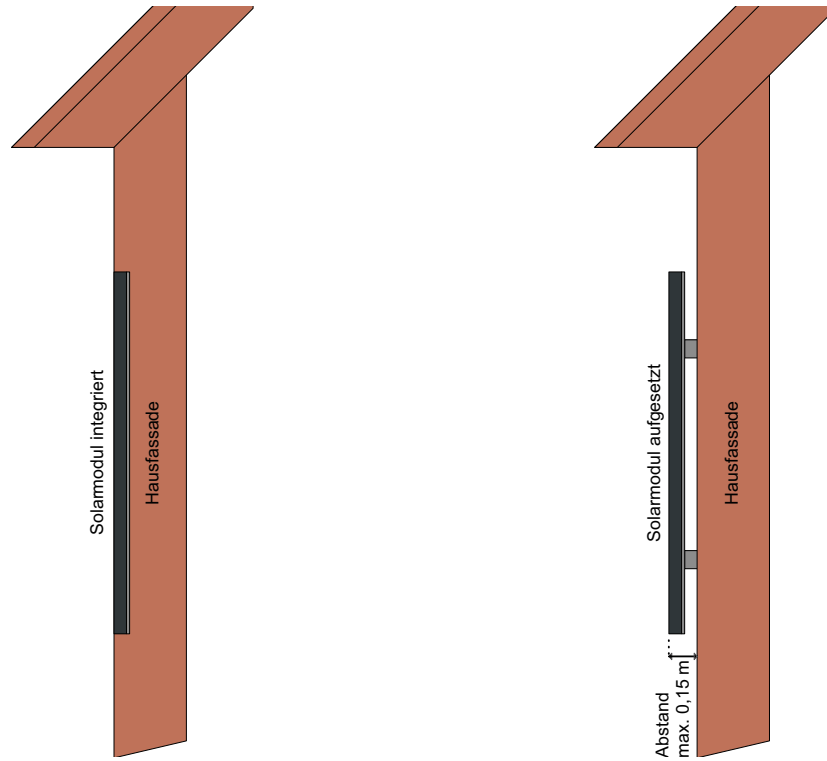
Obwohl die anfänglichen Investitionskosten für Photovoltaik-Anlagen hoch sein können, bieten sie langfristige Energiekostensparnisse, da der produzierte Strom kostenfrei ist und die Anlagen über Jahrzehnte hinweg betrieben werden können. Insgesamt trägt Photovoltaik zu einer nachhaltigen Energieerzeugung bei, die umweltfreundlich, klimaschonend und ressourcenschonend ist. Sie spielt eine bedeutende Rolle bei der Bewältigung globaler Herausforderungen wie dem Klimawandel und der Energiewende hin zu einer nachhaltigen und sauberen Energiezukunft.



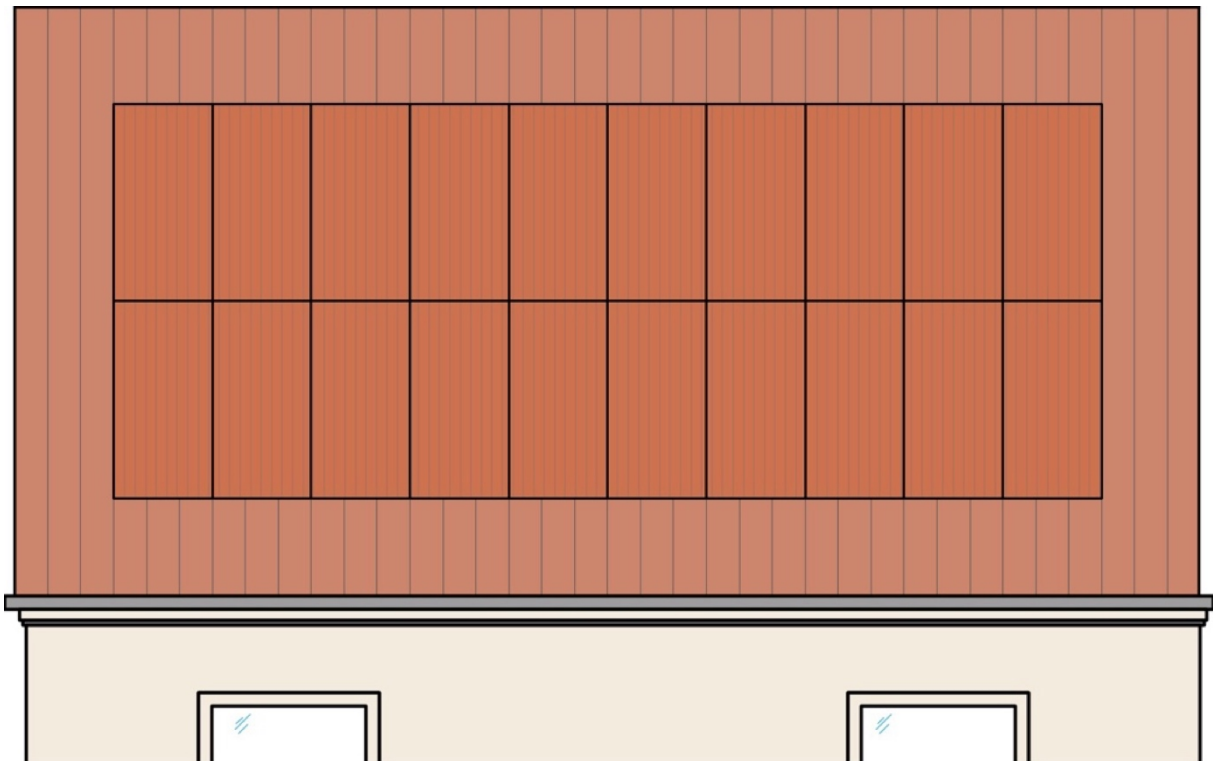
Solarmodul aufgesetzt, eigene Darstellung



Solarmodul Integriert, eigene Darstellung



Solarmodul an Fassade, eigene Darstellung



Empfehlung: Farbangepasste Solarmodul in geschlossenem, rechteckigem und nicht unterbrochenem Feld, eigene Darstellung

8.4. Geländeveränderung

(A 16.) Aufgrund der topografischen Beschaffenheit des Planungsgebietes sind zur Umsetzung der geplanten Gebäude Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich. Zur

Vermeidung von willkürlichen Aufschüttungen und Abgrabungen und damit zur Sicherung einer harmonischen Geländeeinstellung sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß der Nutzungsschablone und wie folgt differenziert zulässig:

- WA 1, 3, 4, 5 Aufschüttung: max. 1,00 m, Abgrabung max. 1,00 m
- WA 2 Aufschüttung: max. 0,50 m, Abgrabung max. 2,00 m

Die Festsetzung der max. Aufschüttung und Abgrabung orientiert sich an der Höheneinstellung der geplanten Erschließung und dem vorherrschenden Gelände.

Die Gestaltung der durch die Auffüllungen bzw. Abgrabungen entstehenden Böschungen ist so festgesetzt, dass die Geländeneigung sich weitgehend harmonisch in die Landschaft eingliedert. Alternativ sind Stützmauern, Gabione oder Naturstein-Trockenmauern zulässig. Insbesondere Trockenmauern aus ortstypischem Muschelkalk sichern ein ortsbildgerechtes und naturnahes Erscheinungsbild. Unverputzte/-verkleidete Betonstützwände sind dagegen in der Höhe (max. 1,25 m) begrenzt, so dass eine zu starke optische Dominanz dieser wenig naturnahen Elemente verhindert werden kann.

(A 17.) Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Fußwegeeinfassung notwendigen Betonfundamenten (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf dem angrenzenden Baugrundstück zu dulden. Die Festsetzung sichert eine unproblematische Umsetzung der geplanten Erschließungsanlagen.

8.5. Einfriedungen

(A 18.1) Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (gilt nicht für Hecken) entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind als Zäune in Form von Staketenzäunen aus Holz oder Metall, Doppelstabmattenzäune, Hecken und Mauern zulässig. Sichtschutzstreifen für Doppelstabmattenzäune sind aus Gründen der Straßenraumqualität unzulässig.

Die Festsetzungen zu straßenseitigen Einfriedungen sichern eine harmonische Weiterführung des Raumbildes der umgebenden Wohnsiedlungen sowie einen attraktiven Übergang zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Zudem sollen Sichtbezüge und kommunikative Austauschmöglichkeiten zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen gefördert werden.

(A 18.2) Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen bzw. müssen einen Bodenabstand von min. 10 cm aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen den Verkehrsflächen, den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und den privaten Grundstücken sowie der Höhenbegrenzung auf ein verträgliches Maß.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung in dem Gebiet ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen, durch das Landratsamt Kitzingen, Kommunale Abfallwirtschaft organisiert. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

9.2. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt durch die Stadtwerke Dettelbach. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sind in den umgebenden Straßen (Luitpold-Baumann-Straße und Sommeracher Weg) vorhanden und können entsprechend über die neuen Planstraße an die Baugrundstücke angeschlossen werden.

Im Zuge der Erweiterung des Rohrnetzes in das Plangebiet sind bei der Verlegung der trinkwasserführenden Leitungen die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die Leitungen sind so zu dimensionieren, dass ein ausreichender Wasserdurchfluss gewährleistet ist und Stagnation vermieden wird.

Eine zusätzliche Trafostation soll im Rahmen der Umsetzung der Baugebietes errichtet werden. Dieser ist gem. der textlichen Festsetzung A 4.4. im Plangebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9.3. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Es wird ein Trennsystem zur Entwässerung des Baugebietes eingerichtet.

Schmutz- sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Regenwasser ist in die geplanten Regenwasserkanäle einzuleiten, welche das Niederschlagswasser in die beiden geplanten Regenrückhaltebecken ableiten, wo es zurückgehalten und gedrosselt an das bestehende Grabensystem außerhalb des Planungsgebietes abgegeben wird.

Anschluss an das Kanalnetz

Die Höheneinstellung der Gebäude ist der Tiefenlage der Kanäle anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugesuchs ist dies nachzuweisen.

Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Schmutzwasser-Kanalnetz angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich, ist zwingend eine Abwasserhebeanlage zur Ableitung des Abwassers im Unter- bzw. Kellergeschoss einzubauen. Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz zu sichern.

Schutz vor Schichten- und Hangwasser

Bauwerke und Bauwerksöffnungen, insbesondere in hangseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden. Eventuell ist zum Schutz eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen.

Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser

Das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und / oder Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in die Rückhalteinrichtungen abzuleiten.

Die getroffenen Hinweise gewährleisten eine geordnete Ver- und Entsorgung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und den anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung des Schutzes der zukünftigen Bauwerke.

10. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	Flächen in m²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	20.958 m ²	66,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche incl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5.123 m ²	16,2 %
Fußläufige Erschließung	147 m ²	0,4 %
Grünfläche (incl. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses)	5.435 m ²	17,2 %
Gesamtfläche	31.663 m²	100,0 %

C. Anlagen

Anlage 1

Begründung zur Grünordnung, Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kaiser + Juritza + Partner Landschaftsarchitekten PartGmbH, Entwurf 28.07.2025

Anlage 2

Faunistische Erfassungen und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzfachlichen Prüfung (saP), Büro für Faunistik und Umweltbildung, Haßfurt, 01.02.2021.

Anlage 3

Beratung zum Schallschutz, Sachverständigenbüro Tasch, Bericht Nr. 20-010-01, Würzburg, 30.06.2022.

Anlage 4

Geotechnischer Bericht, Projektnr.: 20-6201-G, "A & K – GeoConsult -von-der-Stein GmbH", 11.09.2020

Anlage 5

Erschließung Baugebiet Bromberg in 97337 Dettelbach, Kurzbericht zu Erfordernissen bei der Geländeanhebung im Bereich der nordöstlichen Baugebietsgrenze, Projektnr.:24126_01, Geotechnisches Büro Dr. Stefan Weigand, 04.12.2024