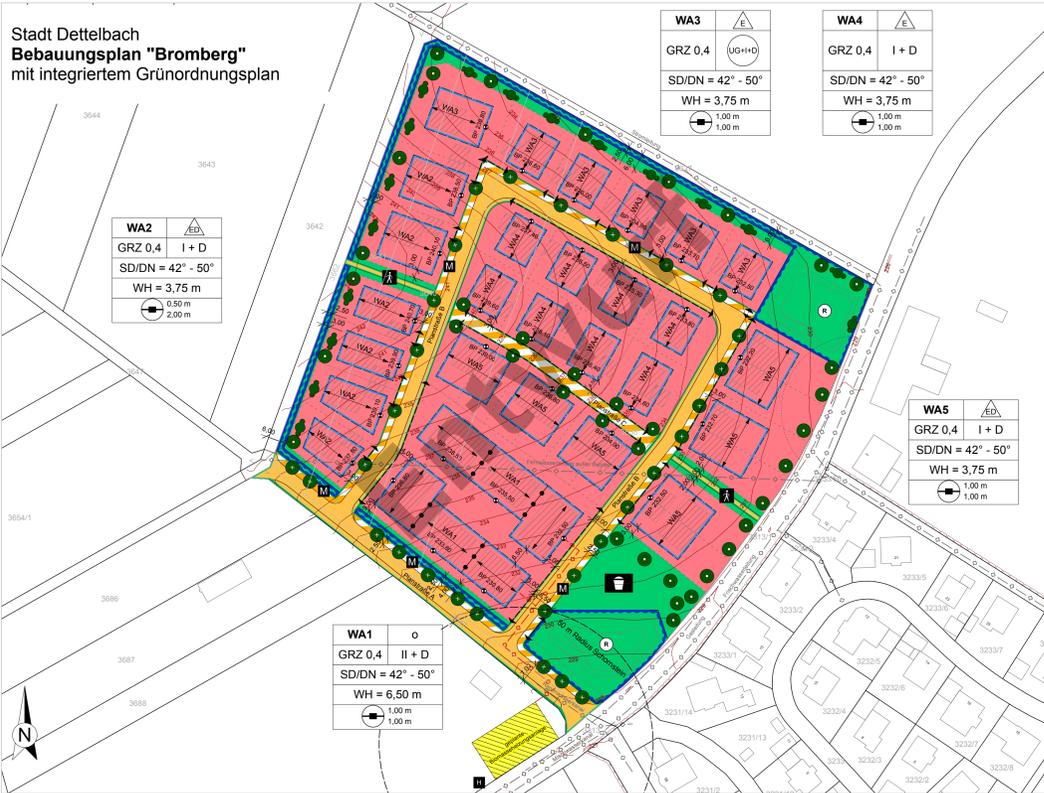


**Stadt Dettelbach
Bebauungsplan "Bromberg"
mit integriertem Grünordnungsplan**



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- I - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- + Dachgeschoss (als Vollgeschoss zulässig)
- UG+HD Untergeschoss zwingend (als Vollgeschoss zulässig) + Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß + Dachgeschoss (als Vollgeschoss zulässig) (§ 20 BauNVO)
- WH Wandhöhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß bezogen auf einen unteren Bezugspunkt
- BP Bezugspunkt: Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe und Bezugspunkt der Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü. N.N.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO)

- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Spielanlage

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Gehwegflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Mehrzweckstreifen"
- bestehende Bushaltestelle
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Einfahrtsbereich

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

6. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot: Einzelbäume ohne Standortbindung
- Pflanzgebot: Einzelbäume mit Standortbindung
- Pflanzgebot für Hecken und Sträucher
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen Artenschutz "Feldhamster"

7. Sonstige Festsetzungen

- SD Satellitdach
- DN Dachneigung, hier: 42° - 50°
- Finstirichung Hauptgebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 0,00m Max. Aufschüttungen in Meter
- 0,00m Max. Abgrabungen in Meter

8. Nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Leitungen und Kanäle - unterirdisch

9. Sonstige Hinweise durch Planzeichen

- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne "Dettelbach-Ost IV-Östlich des Sandwegs"
- bestehende Bebauung
- bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- Bemaßung in Metern
- Höhenlinien
- geplante Biomasseheizungsanlage mit 50 m Radius (Einwirkbereich Schornstein)
- Leitung unterirdisch - geplantes Nahwärmenetz
- bestehende Bushaltestelle
- Bereich mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für Gewerbetriebe in WA-Gebieten

A. Textliche Festsetzungen

- A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
- A.1.1.** Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.
- 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 WA 2-5 Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) unzulässig.
- A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)**
- A.2.1.** Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.
- A.2.2.** Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich untertief wird, werden abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO nicht angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt und begrünt sind.
- A.2.3.** Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist durch Festsetzungen der max. Geschosse i.V.M der max. zulässigen Wandhöhe in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist für die einzelnen Baufenster in der Planzeichnung als Höhenkote (BP) in m ü.N.N festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Im Baugebiet WA3 sind zwingend Untergeschosse (Geschosse unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe) zu errichten.
- A.2.4.** 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.N.N angegeben ist. Von dem Bezugspunkt kann nur maximal um +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.

- A.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- A.3.1.** Für das Baugebiet WA1 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- A.3.2.** In den Baugebieten WA2 und WA5 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- A.3.3.** In den Baugebieten WA3 und WA4 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- A.3.4.** Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- A.3.5.** Bei der Errichtung von Doppelhaushälften sowie aneinandergelagerten Grenzgaragen sind die später errichteten Gebäude in Bezug auf die Bauflucht, Wandhöhe und Dachform deckungsgleich zu errichten.

- A.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**
- A.4.1. Tiefgaragen**
- Im Baugebiet WA1 sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) mit Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen, soweit diese vollständig überdeckt und begrünt sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Tiefgaragenzufahrten sind in einem Abstand von min. 5,00 m zum öffentlichen Raum zulässig. Im WA 1 müssen min. 60 % der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterirdisch organisiert werden.
- Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen**
- 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. Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie nicht befahrene Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.) die Abflussbeiwerte der Tabelle 9 nach DIN 1986-100 | 2016-12 sind zu beachten.

- 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 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 der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Baugebietes zulässig.

- A.4.4.** 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.
- 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 der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Baugebietes zulässig.

- A.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- A.5.1.** Gemäß zeichnerischem Teil sind die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" bzw. "Mehrzweckstreifen" festgesetzt.
- A.5.2.** Gemäß zeichnerischem Teil sind öffentliche Gehwegflächen festgesetzt.
- A.5.3.** Gemäß zeichnerischem Teil sind die Einfahrtsbereiche zu den Grundstücken festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind Zufahrten zu den Grundstücken nicht zulässig.

- A.6. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
- A.6.1.** Zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie sind bei der Gebäudeerrichtung im WA1 die technischen Einrichtungen zum Anschluss an das Nahwärmenetz vorzusehen.

- A.7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- 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.

- A.7.2. Entwässerungsgräben und Regenrückhaltebecken**
- In den festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung "Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser" sind nach den Vorgaben der technischen Planung Gräben und Regenrückhaltebecken mit großem Uferlauf in die geplanten / vorhandenen Entwässerungseinrichtungen vorzusehen.

- A.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- A.8.1. Schutz vor Lichtemissionen**
- Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Menschen und die Tierwelt) sind bei der Errichtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen. Die Lichtgele der Lampen sind nach unten auszurichten. Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind unzulässig.

- A.9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**
- Begründung zur Grünordnung, Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kaiser + Juritz + Partner Landschaftsarchitekten PartGmbH, Entwurf 28.07.2025.** Der Bericht ist Teil des Bebauungsplans (Anlage 1).
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Pflanzgebot für Bäume und Sträucher**
- A.9.1.** Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung und gemäß den textlichen Festsetzungen mit Einzelbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
- Die anzupflanzenden Bäume sind für einen Zeitraum von mindestens 2 Vegetationsperioden fachgerecht zu pflegen und bei Ausfallen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- A.9.2. Pflanzqualitäten:**
- Bäume (groß-, mittel- und kleinkronig) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/20cm Stammumfang
 - Sträucher als Solitärgehölze, 2 x verpflanzt, Höhe 80-150cm. Die Pflanzung ist als variable Strauchpflanzung in Form einer Flächenpflanzung bzw. mehrreihigen Hecke auf ca. 2/3 der Länge an der Grenze der Baugrundstücke zur offenen Landschaft anzulegen, Pflanzabstand z.B. 1,50m, Reihenabstand 1m.

- A.9.3.** Die Baum- und Pflanzgruben sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 12,00 m³ herzustellen. Mindestens 6,00m² sind vollständig von Versiegelung freizulassen und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasentümpelplaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungs-fähigen Baustoffstrates herzustellen. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

- A.9.4.** Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume in zuvor angegebene Qualitäten zu verwenden, Artenauswahl gemäß Listen A-C. (siehe Artliste in Anlage 1 Umweltbericht Seite 24)
- A.9.5.** Die Verwendung von standortheimischem, autochthonem Pflanzgut wird empfohlen.

- A.9.6.** Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit einer Extensivwiese anzubauen, als Wiesen-Krautsaatmischung mit mindestens 30 % Kräuteranteil. Es ist standortheimisches, autochthones Saatgut zu verwenden (Regiosaatgut).
- A.9.7.** Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auszuführen.

- A.9.8.** Die festgesetzten Pflanzstandorte im öffentlichen Straßenraum / öffentliche Grünfläche können bei gleicher Anzahl um bis zu 3,00m verschoben werden. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und den endgültigen Grundstückszuschritten.
- A.9.9.** Je angefangene 300 m unbebaute private Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laub- / Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

- A.9.10.** Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Neuzugänge in einem Abstand von max. 15 cm zum Dach aufzusetzen. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

- A.10. Artenschutz**
- Faunistische Erfassung und naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzfachlichen Prüfung (saP), Büro für Faunistik und Umweltbildung, Haßfurt, 01.02.2021. Das Gutachten ist Teil des Bebauungsplans (Anlage 2).
- A.10.1. 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 f) zu entnehmen und verbindlich zu berücksichtigen.

- A.10.2. Feldhamster**
- Zum Schutz des Feldhamsters wird eine externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 409/7 (Teilfläche), Gemarkung Bibergau bereitgestellt. Die Ausgleichsflächen müssen bestimmte Anforderungen erfüllen und feldhamsterfreundlich bewirtschaftet werden (Bewirtschaftung im Drei- Streifenmodell; Luzerne, Blühstreifen, Getreide u. Zuckerrüben). Konkrete Vorgaben sind der speziellen artenschutzfachlichen Prüfung (Anlage 2) zu entnehmen und verbindlich zu berücksichtigen. Der Flächenumfang der externen Ausgleichsfläche beträgt ca. 2,0 ha.

- A.10.3. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz gefährdeter Vogelarten**
- Erschließungsarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.10 – 28.02. erfolgen. Müssen die Erschließungsarbeiten während der Brutzeit der Bodenbrüter erfolgen, müssen die Ackerflächen bis 28.02. als Schwarzbrache hergestellt und diese Schwarzbrache bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten aufrechterhalten werden. Durch die Einrichtung und den dauerhaften Erhalt sowie die hamstergerechten Pflege der 2,0 ha großen 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 im räumlichen Zusammenhang wiederherstellen zu können.

- A.10.4. 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 f) zu entnehmen und verbindlich zu berücksichtigen.

- A.10.5. Feldhamster**
- Zum Schutz des Feldhamsters wird eine externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 409/7 (Teilfläche), Gemarkung Bibergau bereitgestellt. Die Ausgleichsflächen müssen bestimmte Anforderungen erfüllen und feldhamsterfreundlich bewirtschaftet werden (Bewirtschaftung im Drei- Streifenmodell; Luzerne, Blühstreifen, Getreide u. Zuckerrüben). Konkrete Vorgaben sind der speziellen artenschutzfachlichen Prüfung (Anlage 2) zu entnehmen und verbindlich zu berücksichtigen. Der Flächenumfang der externen Ausgleichsfläche beträgt ca. 2,0 ha.

- A.10.6. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz gefährdeter Vogelarten**
- Erschließungsarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.10 – 28.02. erfolgen. Müssen die Erschließungsarbeiten während der Brutzeit der Bodenbrüter erfolgen, müssen die Ackerflächen bis 28.02. als Schwarzbrache hergestellt und diese Schwarzbrache bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten aufrechterhalten werden. Durch die Einrichtung und den dauerhaften Erhalt sowie die hamstergerechten Pflege der 2,0 ha großen 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 im räumlichen Zusammenhang wiederherstellen zu können.

- A.10.7. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz gefährdeter Vogelarten**
- Erschließungsarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.10 – 28.02. erfolgen. Müssen die Erschließungsarbeiten während der Brutzeit der Bodenbrüter erfolgen, müssen die Ackerflächen bis 28.02. als Schwarzbrache hergestellt und diese Schwarzbrache bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten aufrechterhalten werden. Durch die Einrichtung und den dauerhaften Erhalt sowie die hamstergerechten Pflege der 2,0 ha großen 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 im räumlichen Zusammenhang wiederherstellen zu können.

- Externe Ausgleichsflächen Artenschutz "Feldhamster"**
- Fl.Nr. 409/7 (Teilfläche), Gemarkung Bibergau
 - Flächengröße ca. 2,0 ha
 - Bewirtschaftung gem. "Drei-Streifen-Modell"



Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke.

- A.11. Abstandsfleichen**
- A.11.1.** Im Geltungsbereich gelten die Abstandsfleichenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.

- A.12. Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung**
- A.12.1.** Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 42°- 50° mit vorgegebener Firstrichtung zulässig. Die Firstrichtung ist im Planteil durch Planzeichen festgesetzt.
- A.12.2.** Garagen und Carports sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Carports mit flachen Dächern sind zulässig, sofern diese mit einer extensiven Dachbegrünung begrünt werden.

- A.12.3.** Als Dacheindeckung sind Betondachende oder Tonziegel in nicht glänzenden und nicht reflektierende Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau- und Anthrazitönen zulässig.

- A.13. Dachaufbauten**
- A.13.1.** Zwerchgiebel und Dachgauben müssen zum Organg sowie zum First einen Abstand von min. 1,00 m und untereinander einen Abstand von min. 0,75 m einhalten.
- A.13.2.** Die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.
- A.13.3.** Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- A.13.3.** Dachschneitelle als Dachterrasse oder Dachloggia sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

- A.14. Fassaden**
- A.14.1.** Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig.
- A.14.2.** Fassadenverkleidung aus Faserzement und Kunststoffplatten sind unzulässig. Metallverkleidete Wandflächen sind nur als untergeordnete Bauteile zulässig.

- A.15. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- A.15.1. Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren**
- Gemäß Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer aktuellsten Fassung sind auf geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) in angemessener Auslegung zu errichten. Zudem ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), insbesondere § 52 GEG in seiner aktuellsten Fassung, verbindlich zu berücksichtigen.
- 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 geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung in einem Abstand von max. 15 cm zum Dach aufzusetzen.
 - Die Module und Kollektoren an Fassaden und Balkongeländern sind integriert oder parallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Außenkante einzubauen.

- A.16. Geländeveränderung**
- A.16.1.** Das Höchstmaß der Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeaussgleich einzelner Baugrundstücke ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- A.16.2.** Höhenunterschiede sind durch zu bepfanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5) Stützmauern, Gabionen oder Naturstein-Trockenmauern auf dem Baugrundstück auszugleichen. Unverputzte/-verkleidete Betonstützwände sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

- A.17. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung von Verkehrsflächen**
- A.17.1.** Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Fußwegeumfassung notwendigen Betonfundamenten (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf dem angrenzenden Baugrundstück zu dulden.

- A.18. 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, Doppelstammettenzäune, Hecken und Mauern zulässig. Sichtschutzsysteme für Doppelstammettenzäune sind unzulässig.
- A.18.2.** Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen bzw. müssen einen Bodenabstand von min. 10 cm aufweisen.

- B. Textliche Hinweise**
- B.1. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**
- B.1.1.** Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutz- sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das im Planungsgebiet anfallende Regenwasser wird über die Regenwasserkanäle den beiden Regenrückhaltebecken zur Zuführung, dort zurückgehalten und großdosiert in das vorhandene Grabensystem außerhalb des Planungsgebietes abgeleitet. Die Mulden entlang der Gebietsränder dienen der Entwässerung des Außeneinzugsgebietes.

- B.2.** Es gilt die Satzung für die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Dettelbach (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- B.3.** Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen ist ein Trennschacht auf Privatgrund vorzusehen.
- B.4.** Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-DVWK-Merkblätter) insbesondere DWA A 102 Teil 2, A 117 sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zu berücksichtigen.

- B.5.** Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die ATV-DVWK-Regelwerke bzw. Merkblätter Arbeitsblätter ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und ATV-A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" zu beachten.

- B.6. Anschluss an das Kanalnetz**
- Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Kanalnetz angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich, ist zwingend eine Abwasserbeanlage zur Ableitung des Abwassers im Unter- bzw. Kellergeschoss einzubauen. Die Straßenoberkante stellt die Rücktauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen den Rückbau des Abwassers aus dem Abwasserzweig zu sichern.

- B.7. Schutz vor Schichten- und Hangwasser**
- Bauwerke und Bauwerksöffnungen, insbesondere in hangseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breittflächigen 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.

- B.8. 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 abzuleiten.

- B.2. Brandschutz**
- B.2.1.** Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszulagen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtlänge bis zu 18 t, Länge bis zu 10,00 m, Breite von 2,50 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend DIN 14090 auszulagen. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“, zu berücksichtigen, soweit anwendbar.
- B.2.2.** Die Installation von Feuerweherschaltern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen, sowie Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen.

- B.3. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage**
- B.3.1.** Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften des DVGW zu beachten.
- W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“
 - W 331 „Hydrantenrichtlinien“
 - W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“
 - W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

- B.4. Immissionen**
- B.4.1. Schutz vor Schallimmissionen**
- Das Gutachten „Beratung zum Schallimmissionsschutz, Sachverständigenbüro Tasch, Bericht Nr. 20-010-01, Würzburg, Stand 30.06.2022“ ist Teil des Bebauungsplans (Anlage 3). Im Südosten im Bereich des vorhandenen Weinbaubetriebs werden die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 und die identischen Richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete teilweise überschritten. Durch die festgesetzten Baugrenzen ist gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Überschreitungen und damit keine weiteren Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern notwendig werden.

- B.4.2.** Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Durch deren Bewirtschaftung ist mit Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) auch am Abend oder Wochenende zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

- B.5. Versorgungsleitungen**
- B.5.1.** Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- B.6. Gemeindliche Stellplatzsatzung**
- B.6.1.** Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge der Stadt Dettelbach (Stellplatzsatzung - SPSt) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- B.7. Bepflanzung**
- B.7.1.** Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).
- B.7.2.** Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB)).
- B.7.3.** Es gelten die fachlichen Vorgaben und Empfehlungen der "FLL-Dachbegrünungsrichtlinie" sowie der FLL-Richtlinie "Empfehlung für Baumpflanzungen" in ihrer aktuellen Fassung.

- B.8. Boden- und Grundwassererschutz**
- B.8.1.** Mutterboden (Oberboden) ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbleibem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Eine übermäßige mechanisch - dynamische Beanspruchung ist zu vermeiden. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
- B.8.2.** Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässer-eigenschaften zu vermeiden, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu berücksichtigen.

- B.8.3.** Bei den einzelnen Vorhaben ist bei der Baugrunduntersuchung ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen. Des Weiteren ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerung etc.) zu achten. Hinweise auf alten Bergbau angefordert, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- B.8.4.** Sollen bei den Ausubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu benachrichtigen. (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

- B.9. Denkmalschutz**
- B.9.1.** Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

- B.10. Kampfmittel**
- B.10.1.** Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollen diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.:ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“.

- B.11. Geotechnischer Bericht**
- B.11.1.** Der Geotechnische Bericht, ProjektNr.: 20-6201-G vom 11.09.2020 erstellt durch das Büro "A + K - GeoConsult-von-der-Stein GmbH" ist Bestandteil des Bebauungsplans. (Anlage 4) Die im Bericht formulierten Hinweise zum Baugrund, zu Letungsbau und Straßenbau sowie Aussagen zu Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind zu beachten.

- Verfahrensvermerke**
- 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