

### 1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. Abschnitt 1-3 BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - 1.2 **GRZ 0,40** Grundflächenzahl 0,40 gem. § 16 i. V. m. § 19 BauNVO
  - 1.3 **GFZ 1,00** Geschossflächenzahl 1,00 gem. § 16 i. V. m. § 20 BauNVO
  - 1.4 **II** Maximal 2 Vollgeschosse zulässig gem. § 20 i. V. m. § 16 BauNVO
  - 1.5 **TH 7,00** Maximal zulässige Traufhöhe 7,00 m, gemessen von Untergeschosserfüßbodenhöhe gem. § 16 BauNVO
  - 1.6 **FH 10,50** Maximal zulässige Firsthöhe 10,50 m, gemessen von Untergeschosserfüßbodenhöhe gem. § 16 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung**
- 1.7 Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - 1.8 Hauptfächrichtungen von Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - 1.9 Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
  - 1.10 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
- Verkehrflächen**
- 1.11 Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - 1.12 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - 1.13 Verkehrsbenutzter Straßenraum "Quartierplatz" Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg mit Breitenangebot
  - 1.14 Bereiche ohne Grundstücks- und -ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - 1.15 Bereiche in dem Grundstücks- und -ausfahrten zwingend vorzusehen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen und zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
- 1.15 Rückhaltung und Führung von unbelastetem Oberflächenwasser (offene, unbedeckte Gräben) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
  - 1.16 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, hier: Netzverteilung Kommunikation

### 2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

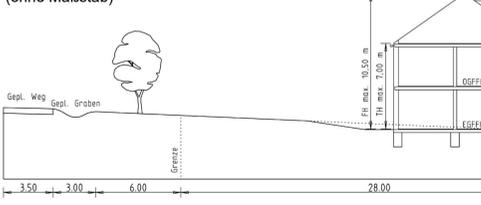
- 2.1 Aktueller Baumstandort ohne Erhaltungsebot
- 2.2 Mögliche Abgrenzung von Baugrundstücken mit Grundstücknummer und Flächenangabe
- 2.3 Höhenschichtlinien im 0,50m-Raster mit Höhenangaben über NN (bayer. Vermessungsverwaltung, DGM1, 2023)
- 2.4 Breiten- und Abstandsangaben in Meter
- 2.5 Schnittlinie: Systemschnitt zur Geländeabwicklung und Höheneinstellung von Gebäuden
- 2.6 Mögliche, künftige Erweiterungen von Erschließungsstraßen auf Grundlage aktueller Flächenausweisungen gem. FNP Uettingen

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. Abschnitt 1-3 BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (Grundlagen § 9 Abs. 1 BauGB und Abschnitte 1 und 2 BauNVO)
- 3.1 Art der baulichen Nutzung Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauNVO und innerhalb des festgesetzten, allgemeinen Wohngebietes Ausdrücken nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
  - 3.2 Grund- und Geschossflächenzahl Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,40) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ 1,00) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind gem. Planung als Höchstgrenzen festgesetzt.
  - 3.3 Zahl der Vollgeschosse Im Wohngebiet sind gemäß Planantrag Hauptgebäude mit maximal 2 Vollgeschossen (1 als Vollgeschoss anzurechnende Sockel, ggf. Erdgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Ober- oder Dachgeschoss) zulässig. Entwicklungsziele: Streuobstbestand auf Extensivgrünland (vgl. auch textliche Festsetzungen)
  - 3.4 Höhenlage und Höhenbezugspunkte baulicher Anlagen Für alle Baugrundstücke, die nordwestlich oder südöstlich an die geplante Erschließungsstraße A angrenzen, gilt: Die Erdgeschossunterkante (EGCFH) der westlich der Erschließungsstraße A gelegenen Gebäude darf das Höhenniveau, an dem das Baugrundstück angrenzenden Straßenraum begrenzung um maximal 0,50 m, gemessen von der Gebäudeoberkante, über- oder unterschreiten.
- Sonstige Festsetzungen**
- 3.12 Dachform Satteldach (SD), Dachneigung 20° bis 48° (SD 20-48°)
  - 3.13 Dachform Walmdach (WD), Dachneigung 20° bis 48°
  - 3.14 Leitungszugunsten der Gemeinde Uettingen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB (Kanal- und Trinkwasserleitung)
  - 3.15 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen** (Grundlagen § 9 Abs. 1, 11 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 21a BauNVO)
- 3.6 Nebenanlagen, Garagen und geschlossene Carports Garagen und Carports, die in mindestens 2 Seiten geschlossen ausgeführt werden, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Bei der Errichtung von Garagen ist auf einen Stauraum von mindestens 5 m zur Erschließungsstraße einzuhalten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Anlagen zur Mülltrennung, Gärtenergänzungsanlagen, Gartenergänzungsanlagen, Carports und Zufahrten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.
  - 3.7 Stellplätze, oberdeckte Stellplätze und offene Carports Offene und oberdeckte Stellplätze sowie Carports, die im Zufahrtsbereich und an beiden Längsseiten offen ausgeführt werden, sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sie sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.
- Geländeauffüllungen und -abtragungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- 3.8 Begrenzung von Abtragungen und Auffüllungen auf Baugrundstücken Auf Baugrundstücken sind Auffüllungen des natürlichen Geländeebenes durch Abtragungen und Auffüllungen um maximal 1,50 m zulässig. Bezugsgröße ist die im Jahr 2022 festgestellte, natürliche Geländeoberfläche, auf die durch Planierungsarbeiten eingewirkt wird (vgl. Ziff. 23 der zeichnerischen Hinweise).
- Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Gebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 3.11 Wohnheiten in Wohngebäuden Im Planungsgebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnheiten zulässig gem. 01.10 und 26.02.
- Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien** (Grundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 3.12 Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die technisch wie wirtschaftlich nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der erneuerbaren solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarerwartliche „Dach“). Der technisch wie wirtschaftlich nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverzeichnis zu ermitteln. Nicht nutzbar sind:
    - Umgünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostordost bis Westnordwest), Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht ausgeschlossen, da sie für Nutzung ungeeignet sind.
    - Teil der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
    - von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gärten, Dachhenschnitt, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, beliebige Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrinnen.Die Solarerwartliche „Dach“ ist hierbei bezogen auf die Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden eines Bauvorhabens nachzuweisen. Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Hauptgebäude, so kann die insgesamt erforderliche Solarfläche auch gebündelt auf ein oder auf mehreren Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden des Bauvorhabens nachgewiesen werden. Auf Grund der Solarerwartlichen Installation, so kann die hiervon beanspruchte Dachfläche auf die zu realisierende Solarerwartliche „Dach“ angerechnet werden. Die Solarerwartliche „Dach“ kann (teilweise) auch durch Solarinstallationen auf Garagen, Carports oder sonstigen Nebengebäuden nachgewiesen werden.
- Grünflächen und ihre Zweckbestimmungen, Pflanzbindungen und -gebote außerhalb naturschutzfachlicher Entwicklungspläne** (Grundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)
- 3.13 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmungen, Pflanzbindungen und -gebote außerhalb naturschutzfachlicher Entwicklungspläne (Grundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB) Für die zeichnerisch festgesetzten, öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die Zweckbestimmung „Naturnahe Ortsrandausbildung“ gemäß den Planierungsgründen bestimmt. Die Verwendung jenseits von Ortsrandgebieten, Ziergehölzen und kleinräumigen Zuchtformen naturnaher Pflanzenarten ist nicht zulässig. Naturnaher Strauch- und Laubbäume, die in der Pflanzempfehlung gem. Hinweis 5.1 angeführt sind, können mit einem Bestandsanteil von maximal 20 % eingebunden werden.

### SYSTEMSCHNITT A - B (ohne Maßstab)



### 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. Art. 81 BayVO

- 4.1 Dachformen und -neigungen Im Planungsgebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 48 Grad zulässig. Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten sind auch Flach- und fachgeneigte Dächer zulässig.
  - 4.2 Dachgängen und -einschnitte Zwerchgebäude Dachgängen dürfen eine Länge von max. 1/3 der Dachlänge einnehmen und sind in einem Abstand von mind. 1,50 m zum Ortgang/Giebelansatz und mind. 0,50 m zum Dachfirst zu errichten. Zwischen einzelnen Dachgängen und Dachanschnitten ist eine wasser- und luftdichteschlechte Fläche von mindestens 8 m vorzuziehen. Im Falle einer sehr dichten, hochwertigen Vegetationsstruktur zulässig.
  - 4.3 Dachneigung Die Dachneigung der Dachflächen ist bei der Errichtung der Gebäude auf mindestens 20° bis 48° zu errichten. Die Dachneigung ist bei der Errichtung der Gebäude auf mindestens 20° bis 48° zu errichten. Die Dachneigung ist bei der Errichtung der Gebäude auf mindestens 20° bis 48° zu errichten.
  - 4.4 Dachgestaltung Die Gestaltung der Dächer ist so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Gestaltung der Dächer ist so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
  - 4.5 Fassadengestaltung Die Fassaden der Gebäude sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Gestaltung der Fassaden ist so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
  - 4.6 Oberflächengestaltung von Stellplätzen Innerhalb der Baulinien PKW-Stellplätze auf Baugrundstücken sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Gesteinskörnungen mit mindestens 10 cm dicken, Rastengitter-, Rastengitter-, Dränflügen- oder Dränplattens herzustellen.
  - 4.7 Oberflächengestaltung nicht überbaubarer und nicht überbaubarer Teile Innerhalb der Baulinien sind nicht überbaubarer Teile einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Gesteinskörnungen mit mindestens 10 cm dicken, Rastengitter-, Rastengitter-, Dränflügen- oder Dränplattens herzustellen.
  - 4.8 Einbindung von Baugrundstücken Die maximal zulässige Höhe von straßenfesten Grundstücksanhebungen beträgt 1,00 m, gemessen von der Straßenraumabgrenzung. Die Anhebung ist so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
- Artenschutzliche Konfliktvermeidungsmaßnahmen** (Grundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.17 Rodung von Gehölzen und mehrstöckigen Strukturen außerhalb der Brutzeit Bau- oder anlagebedingt zwingend erforderliche Rodungen von Obstbäumen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 30.02. durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind die nicht zu erhaltenden Biotope- und Höhenblößen im Planungsgebiet, deren fachgerechte Verpflanzung sicher zu stellen ist (vgl. Ziff. 3.14).
  - 3.18 Verpflanzung nicht zu erhaltender Höhenblößen und Biotope Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die nicht zu erhaltenden Höhenblößen im östlichen Planungsgebiet sind zwischen dem 15.09. und dem 30.10. durch fachkundiges Personal in die naturschutzfachliche Gewässerschleife E1 zu verpflanzen. Im Zuge des Verpflanzungsmaßnahmen sind fachgerechte Kronenreduzierungen oder -auslichtungen bei Erhalt aller habitat-wirksamen Baumarten, Stamm- und Asthöhenblößen zulässig. Bei der Pflanzung ist auf die Übergründung entsprechende Himmelsausrichtung von Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten etc.) und eine ordnungsgemäße Baumverankerung zu achten. Die Aufstellungs- oder Pflanzstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden.
  - 3.19 Installation von Nisthilfen außerhalb des Planungsgebietes Im Vorfeld der Planung sind die westlich und nordwestlich des Planungsgebietes liegenden Gehölzbestände E1 zu verpflanzen. Im Zuge des Verpflanzungsmaßnahmen sind fachgerechte Kronenreduzierungen oder -auslichtungen bei Erhalt aller habitat-wirksamen Baumarten, Stamm- und Asthöhenblößen zulässig. Bei der Pflanzung ist auf die Übergründung entsprechende Himmelsausrichtung von Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten etc.) und eine ordnungsgemäße Baumverankerung zu achten. Die Aufstellungs- oder Pflanzstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden.
- Natur- und artenschutzliche Entwicklungs- und Ausleihmaßnahmen** (Grundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)
- 3.20 E1 - Herstellung und Pflege eines weitläufigen Streuobstbestandes auf Extensivgrünland Die Entwicklungsfähigkeit E1 ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit einem weitläufigen Streuobstbestand auf Extensivgrünland auszustatten. Hierbei sind in die Planungspläne für ortstypische Obstbaumarten (Hinweis 5.2) erhaltenen Gehölzarten/-sorten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Streuobstausbildung gemäß den Planierungsgründen zu betrachten. Die Verwendung junger Obstbaumarten, von Nadelgehölzen und kleinräumigen Zuchtformen naturnaher Pflanzenarten ist nicht zulässig. Naturnaher Strauch- und Laubbäume, die in der Pflanzempfehlung gem. Hinweis 5.1 angeführt sind, können mit einem Bestandsanteil von maximal 20 % eingebunden werden.

- 3.21 Räumlich entkoppelte Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 3121/2, Gemarkung Uettingen (Teillfläche), Entwicklung eines gebäudebegleitenden Gras-/Krautrasens: Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB wird dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahme als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugeordnet: Auf dem Flurstück 3121/2 (Gemarkung Uettingen (Gesamtfläche ca. 11,243 m²) ist unmittelbar nördlich einer bestehenden, naturnahen Strauchhecke in 10 m breiter Gras-/Krautrasen anzulegen. Hierbei sind die folgenden Vorgaben zu beachten:
    - Der derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Entwicklungsstandort ist durch eine standortgerechte, krautreiche Saatgutmischung, ausschließlich bestehend aus gebietsheimischem Saatgut des Ursprungsgebietes 11 (Südwestdeutsches Bergland) einzulassen.
    - Auf dem Flurstück 3121/2 (Gemarkung Uettingen (Gesamtfläche ca. 11,243 m²) ist unmittelbar nördlich einer bestehenden, naturnahen Strauchhecke in 10 m breiter Gras-/Krautrasen anzulegen. Hierbei sind die folgenden Vorgaben zu beachten:
      - Der derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Entwicklungsstandort ist durch eine standortgerechte, krautreiche Saatgutmischung, ausschließlich bestehend aus gebietsheimischem Saatgut des Ursprungsgebietes 11 (Südwestdeutsches Bergland) einzulassen.
      - Auf dem Flurstück 3121/2 (Gemarkung Uettingen (Gesamtfläche ca. 11,243 m²) ist unmittelbar nördlich einer bestehenden, naturnahen Strauchhecke in 10 m breiter Gras-/Krautrasen anzulegen. Hierbei sind die folgenden Vorgaben zu beachten:
        - Der derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Entwicklungsstandort ist durch eine standortgerechte, krautreiche Saatgutmischung, ausschließlich bestehend aus gebietsheimischem Saatgut des Ursprungsgebietes 11 (Südwestdeutsches Bergland) einzulassen.
- 3.22 Räumlich entkoppelte Ausgleichs- und Gef-Maßnahme Fl.Nr. 3312/1, Gemarkung Uettingen, Antriebsflur für die Bioprodukt Felderheide (Altsäule) zum Schutz und zur Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugeordnet: Auf dem derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flurstück 3312/1, Gemarkung Uettingen, (Gesamtfläche ca. 20,250 m²), ist über die Flurstücksgrenze (in Bewirtschaftungsrichtung) ein insgesamt 20 m breiter Blüh- und Brachereifen (Fläche ca. 6.900 m²) vorzuziehen. Bei der produktionsintegrierten Anlage der Maßnahmenfläche sind folgende Vorgaben grundsätzlich zu beachten:
  - 50 % der Maßnahmenfläche (mind. 10 m Strukturbreite) sind als Blühwälder mit niedrigwüchsigen Wildkrautarten anzulegen. Hierbei ist eine Saatgutreinigung regionaler Herkunft (Ursprungsregion 11) unter besonderer Berücksichtigung standorttypischer Segelartvegetation zu verwenden und eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge) auszubringen, um eine lockere Bestandsstruktur zu erzielen.
  - Die verbleibenden 50 % der Maßnahmenfläche sind als selbstbegründer Brachereifen vorzuziehen (siehe Einseitigen), der jährlich zwischen Mitte September und Anfang Februar (außerhalb der Brutzeiten) umzubrechen ist.
  - Auf Blüh- und Brachereifen sind der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, sowie eine mechanische Unkrautbekämpfung während der Vegetationsperiode grundsätzlich nicht zulässig. Darüber hinaus sind die Maßnahmenfläche als selbstbegründer Brachereifen vorzuziehen (siehe Einseitigen), der jährlich zwischen Mitte September und Anfang Februar (außerhalb der Brutzeiten) umzubrechen ist.
  - Die Maßnahmenfläche (Gesamtfläche) kann nach einer Standzeit von mindestens 2 Jahren innerhalb des Flurstückes 3312/1 verlagert werden.
  - Die Maßnahmenfläche ist vor Erschließung des Planungsgebietes und vor Beginn der Felderheide-Felderkultivierung herzustellen.
- Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes** (Grundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.23 Anlage von Zisternen zur Regenwasserentlastung auf Baugrundstücken Das Dachflächenantenne Niederschlagswasser (über getrenntes Leitungssystem in eine oder mehrere Brauchwasserzisternen auf dem Baugrundstück abzuleiten und als Brauch- oder Gießwasser zu speichern und zu verwenden. Hierbei ist ein Fassungsvermögen von mindestens 20 Liter je m² projizierter Gesamtdachfläche eines Bauvorhabens - unter Einbeziehung aller Haupt- und Nebengebäude - in einer oder mehreren Zisternen vorzuziehen. Der Überlauf von Brauchwasserzisternen ist an das öffentliche Kanalsystem (Tageswasserkanalisation) anzubinden.
  - 3.24 Begrenzung von Lichtemissionen Im Planungsgebiet ist zur Außenbeleuchtung eine bewährte, arten- und arten- und artenorientierte Beleuchtung zu installieren. Die Leuchtquellen müssen über dem Dach und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und bis max. 50° zulässig. Als Leuchtquellen sind warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu verwenden. Die Installationshöhe von Leuchtquellen ist auf maximal 2,50 m über der angrenzenden Geländeoberkante zu begrenzen.
  - 3.25 Naturnahe Ausbildung des Unterelementargrabens im nördlichen Planungsgebiet Der im nordwestlichen Grenzbereich des Planungsgebietes vorgesehene Entwässerungsgraben zur Abführung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. anfallendem Außenbereichsregenwasser ist unbefestigt auszuführen und mit mindestens 8 cm dicken erdabundenen Röhrenleitungen (Einbaumaßnahmen) mit vorgelagerten Schilfbeständen auszustatten.

- 4.1 Dachformen und -neigungen Im Planungsgebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 48 Grad zulässig. Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten sind auch Flach- und fachgeneigte Dächer zulässig.
- 4.2 Dachgängen und -einschnitte Zwerchgebäude Dachgängen dürfen eine Länge von max. 1/3 der Dachlänge einnehmen und sind in einem Abstand von mind. 1,50 m zum Ortgang/Giebelansatz und mind. 0,50 m zum Dachfirst zu errichten. Zwischen einzelnen Dachgängen und Dachanschnitten ist eine wasser- und luftdichteschlechte Fläche von mindestens 8 m vorzuziehen. Im Falle einer sehr dichten, hochwertigen Vegetationsstruktur zulässig.
- 4.3 Dachneigung Die Dachneigung der Dachflächen ist bei der Errichtung der Gebäude auf mindestens 20° bis 48° zu errichten. Die Dachneigung ist bei der Errichtung der Gebäude auf mindestens 20° bis 48° zu errichten. Die Dachneigung ist bei der Errichtung der Gebäude auf mindestens 20° bis 48° zu errichten.
- 4.4 Dachgestaltung Die Gestaltung der Dächer ist so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Gestaltung der Dächer ist so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
- 4.5 Fassadengestaltung Die Fassaden der Gebäude sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Gestaltung der Fassaden ist so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
- 4.6 Oberflächengestaltung von Stellplätzen Innerhalb der Baulinien PKW-Stellplätze auf Baugrundstücken sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Gesteinskörnungen mit mindestens 10 cm dicken, Rastengitter-, Rastengitter-, Dränflügen- oder Dränplattens herzustellen.
- 4.7 Oberflächengestaltung nicht überbaubarer und nicht überbaubarer Teile Innerhalb der Baulinien sind nicht überbaubarer Teile einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Gesteinskörnungen mit mindestens 10 cm dicken, Rastengitter-, Rastengitter-, Dränflügen- oder Dränplattens herzustellen.
- 4.8 Einbindung von Baugrundstücken Die maximal zulässige Höhe von straßenfesten Grundstücksanhebungen beträgt 1,00 m, gemessen von der Straßenraumabgrenzung. Die Anhebung ist so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

### 5. TEXTLICHE HINWEISE

- 5.1 Naturnaher Strauch- und Laubbäume (Vorrang für extensiv genutzte Grün-/Ausgleichsflächen)
  - Acer campestre (Feldahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
  - Betula pendula (Weißbuche)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Fagus sylvatica (Rotbuche)
  - Pyrus pyrastris (Wildbirne, Holzbirne)
  - Quercus robur (Steiliche)
  - Betula pendula (Weißbuche)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Ulmus minor (Feldulme)
- 5.2 Ortstypische Obstarten/-sorten
  - Apfel: Borkenapfel, Borwickäpfel, Elischer Rambour, Fäders, Gröner Steiner, Gelber Hofmeister, Kärntner, Gewürzäpfel, Harbarts Renette, Linsehofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohmayer Rambo, Mutterapfel, Rheiner Borkäpfel, Rheinischer Winterapfel, Rewana, Schneiderapfel, Schöner aus Gropf, Schöner aus Wilthire, Spätblühender Tafelapfel
  - Zwischapfel: Fränkische Hauszwischapfel, aus Boikhan, Wangenheim's Frühlingszwischapfel
  - Birne: Gelber Butterbirne, Kirchenstaller Mostbirne, Mollschub, Palmischbirne, Schweizer Weiserbirne, Weiße Schwanenbirne
  - Wildobst: Wildkirsche (Prunus avium), Holznäpfe (Prunus pyrastris), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 10-12, gebietseigenes Pflanzmaterial.
- 5.3 Ortstypische Obstarten/-sorten
  - Apfel: Borkenapfel, Borwickäpfel, Elischer Rambour, Fäders, Gröner Steiner, Gelber Hofmeister, Kärntner, Gewürzäpfel, Harbarts Renette, Linsehofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohmayer Rambo, Mutterapfel, Rheiner Borkäpfel, Rheinischer Winterapfel, Rewana, Schneiderapfel, Schöner aus Gropf, Schöner aus Wilthire, Spätblühender Tafelapfel
  - Zwischapfel: Fränkische Hauszwischapfel, aus Boikhan, Wangenheim's Frühlingszwischapfel
  - Birne: Gelber Butterbirne, Kirchenstaller Mostbirne, Mollschub, Palmischbirne, Schweizer Weiserbirne, Weiße Schwanenbirne
  - Wildobst: Wildkirsche (Prunus avium), Holznäpfe (Prunus pyrastris), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-10
- 5.4 Naturnaher Strauch- und Laubbäume (Vorrang für extensiv genutzte Grün-/Ausgleichsflächen)
  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Cornus sanguinea (Roter Hirtengöbel)
  - Crataegus laevigata (Zwerg-Weißdorn)
  - Crataegus monogyna (Eckig-Weißdorn)
  - Eucryphia europaea (Pflaferhölchen)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
  - Prunus spinosa (Schwarzböckchen)
  - Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
  - Rosa dumalis (Rosa rosea)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Rosa corymbifera (Heckenrose)
  - Rosa rugosa (Waldrose)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
  - Viburnum lantana (Vogel-Weißdorn)
- 5.5 Ortstypische Obstarten/-sorten
  - Apfel: Borkenapfel, Borwickäpfel, Elischer Rambour, Fäders, Gröner Steiner, Gelber Hofmeister, Kärntner, Gewürzäpfel, Harbarts Renette, Linsehofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohmayer Rambo, Mutterapfel, Rheiner Borkäpfel, Rheinischer Winterapfel, Rewana, Schneiderapfel, Schöner aus Gropf, Schöner aus Wilthire, Spätblühender Tafelapfel
  - Zwischapfel: Fränkische Hauszwischapfel, aus Boikhan, Wangenheim's Frühlingszwischapfel
  - Birne: Gelber Butterbirne, Kirchenstaller Mostbirne, Mollschub, Palmischbirne, Schweizer Weiserbirne, Weiße Schwanenbirne
  - Wildobst: Wildkirsche (Prunus avium), Holznäpfe (Prunus pyrastris), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 10-12, gebietseigenes Pflanzmaterial.
- 5.6 Ortstypische Obstarten/-sorten
  - Apfel: Borkenapfel, Borwickäpfel, Elischer Rambour, Fäders, Gröner Steiner, Gelber Hofmeister, Kärntner, Gewürzäpfel, Harbarts Renette, Linsehofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohmayer Rambo, Mutterapfel, Rheiner Borkäpfel, Rheinischer Winterapfel, Rewana, Schneiderapfel, Schöner aus Gropf, Schöner aus Wilthire, Spätblühender Tafelapfel
  - Zwischapfel: Fränkische Hauszwischapfel, aus Boikhan, Wangenheim's Frühlingszwischapfel
  - Birne: Gelber Butterbirne, Kirchenstaller Mostbirne, Mollschub, Palmischbirne, Schweizer Weiserbirne, Weiße Schwanenbirne
  - Wildobst: Wildkirsche (Prunus avium), Holznäpfe (Prunus pyrastris), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-10
- 5.7 Ortstypische Obstarten/-sorten
  - Apfel: Borkenapfel, Borwickäpfel, Elischer Rambour, Fäders, Gröner Steiner, Gelber Hofmeister, Kärntner, Gewürzäpfel, Harbarts Renette, Linsehofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohmayer Rambo, Mutterapfel, Rheiner Borkäpfel, Rheinischer Winterapfel, Rewana, Schneiderapfel, Schöner aus Gropf, Schöner aus Wilthire, Spätblühender Tafelapfel
  - Zwischapfel: Fränkische Hauszwischapfel, aus Boikhan, Wangenheim's Frühlingszwischapfel
  - Birne: Gelber Butterbirne, Kirchenstaller Mostbirne, Mollschub, Palmischbirne, Schweizer Weiserbirne, Weiße Schwanenbirne
  - Wildobst: Wildkirsche (Prunus avium), Holznäpfe (Prunus pyrastris), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-10
- 5.8 Ortstypische Obstarten/-sorten
  - Apfel: Borkenapfel, Borwickäpfel, Elischer Rambour, Fäders, Gröner Steiner, Gelber Hofmeister, Kärntner, Gewürzäpfel, Harbarts Renette, Linsehofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohmayer Rambo, Mutterapfel, Rheiner Borkäpfel, Rheinischer Winterapfel, Rewana, Schneiderapfel, Schöner aus Gropf, Schöner aus Wilthire, Spätblühender Tafelapfel
  - Zwischapfel: Fränkische Hauszwischapfel, aus Boikhan, Wangenheim's Frühlingszwischapfel
  - Birne: Gelber Butterbirne, Kirchenstaller Mostbirne, Mollschub, Palmischbirne, Schweizer Weiserbirne, Weiße Schwanenbirne
  - Wildobst: Wildkirsche (Prunus avium), Holznäpfe (Prunus pyrastris), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-10
- 5.9 Ortstypische Obstarten/-sorten
  - Apfel: Borkenapfel, Borwickäpfel, Elischer Rambour, Fäders, Gröner Steiner, Gelber Hofmeister, Kärntner, Gewürzäpfel, Harbarts Renette, Linsehofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohmayer Rambo, Mutterapfel, Rheiner Borkäpfel, Rheinischer Winterapfel, Rewana, Schneiderapfel, Schöner aus Gropf, Schöner aus Wilthire, Spätblühender Tafelapfel
  - Zwischapfel: Fränkische Hauszwischapfel, aus Boikhan, Wangenheim's Frühlingszwischapfel
  - Birne: Gelber Butterbirne, Kirchenstaller Mostbirne, Mollschub, Palmischbirne, Schweizer Weiserbirne, Weiße Schwanenbirne
  - Wildobst: Wildkirsche (Prunus avium), Holznäpfe (Prunus pyrastris), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-10
- 5.10 Ortstypische Obstarten/-sorten
  - Apfel: Borkenapfel, Borwickäpfel, Elischer Rambour, Fäders, Gröner Steiner, Gelber Hofmeister, Kärntner, Gewürzäpfel, Harbarts Renette, Linsehofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohmayer Rambo, Mutterapfel, Rheiner Borkäpfel, Rheinischer Winterapfel, Rewana, Schneiderapfel, Schöner aus Gropf, Schöner aus Wilthire, Spätblühender Tafelapfel
  - Zwischapfel: Fränkische Hauszwischapfel, aus Boikhan, Wangenheim's Frühlingszwischapfel
  - Birne: Gelber Butterbirne, Kirchenstaller Mostbirne, Mollschub, Palmischbirne, Schweizer Weiserbirne, Weiße Schwanenbirne
  - Wildobst: Wildkirsche (Prunus avium), Holznäpfe (Prunus pyrastris), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-10
- 5.11 Ortstypische Obstarten/-sorten
  - Apfel: Borkenapfel, Borwickäpfel, Elischer Rambour, Fäders, Gröner Steiner, Gelber Hofmeister, Kärntner, Gewürzäpfel, Harbarts Renette, Linsehofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohmayer Rambo, Mutterapfel, Rheiner Borkäpfel, Rheinischer Winterapfel, Rewana, Schneiderapfel, Schöner aus Gropf, Schöner aus Wilthire, Spätblühender Tafelapfel
  - Zwischapfel: Fränkische Hauszwischapfel, aus Boikhan, Wangenheim's Frühlingszwischapfel
  - Birne: Gelber Butterbirne, Kirchenstaller Mostbirne, Mollschub, Palmischbirne, Schweizer Weiserbirne, Weiße Schwanenbirne
  - Wildobst: Wildkirsche (Prunus avium), Holznäpfe (Prunus pyrastris), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-10
- 5.12 Ortstypische Obstarten/-sorten
  - Apfel: Borkenapfel, Borwickäpfel, Elischer Rambour, Fäders, Gröner Steiner, Gelber Hofmeister, Kärntner, Gewürzäpfel, Harbarts Renette, Linsehofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohmayer Rambo, Mutterapfel, Rheiner Borkäpfel, Rheinischer Winterapfel, Rewana, Schneiderapfel, Schöner aus Gropf, Schöner aus Wilthire, Spätblühender Tafelapfel
  - Zwischapfel: Fränkische Hauszwischapfel, aus Boikhan, Wangenheim's Frühlingszwischapfel
  - Birne: Gelber Butterbirne, Kirchenstaller Mostbirne, Mollschub, Palmischbirne, Schweizer Weiserbirne, Weiße Schwanenbirne
  - Wildobst: Wildkirsche (Prunus avium), Holznäpfe (Prunus pyrastris), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-10

- 5.5 Abstandsflächen Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Abstandsflächen entsprechend den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung (Art. 6 BauBO) einzuhalten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird kein hiervon abweichendes Maß der Teile von Abstandsflächen zugelassen.
- 5.6 Gemeindliche Stellplatzanzahl Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Stellplatzanzahl der Gemeinde Uettingen in ihrer jeweils aktuellen Fassung (Art. 6 BauBO) einzuhalten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird kein hiervon abweichendes Maß der Teile von Abstandsflächen zugelassen.
- 5.7 Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser, das nicht in Brauchwasserzisternen zurechtgeführt werden kann (vgl. Festsetzung 3.23), sollte unter Beachtung der aktuellen, wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb der Baugrundstücke auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen zuzuleiten, zu belassen oder verdunstet werden. Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 "Mehrfachnutzung zum Umgang mit Regenwasser" und des Arbeitsblatts DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
- 5.8 Allgemeiner Bodenschutz Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sanftmütigen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauphase zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdbearbeiten sind bei der Ausführung der Normen DIN 18015 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechnerischen Verwertung des Bodenermaterials. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht benutzten Freiflächen während der Bauphase ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauphase Bodenversiegelung der Bodenerfahrungen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollen nicht befestigt werden. Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebietes sollte, soweit möglich, für den Gelände- und Massenausbgleich eingesetzt werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgetrieben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu schütten und vor Verpflanzung und Verbringung zu schützen. Vor Beginn der Bauphase sind die Bauphase auf den überbaubaren Grundstücksfläche der Boden und der künftigen Untertagebauten getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Bauphase, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenermaterial sollte unter Beachtung des § 12 BBOdSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwendet werden.
- 5.9 Allgemeiner Denkmalschutz Archäologische und Baulücken im Baugebiet archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Ruder- oder Eisenfunden o. ä. aufdecken, sind diese Zufälle an einer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 9 BBOdSchV).
- 5.10 Abfallabgaben, Altlasten Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Abfallabgaben im Planungsraum vor. Sollen im Rahmen der Planung Altlastenverdachtsflächen oder sonstige betroffenen Flächen mit dem Landratsamt Würzburg und dem Wasserwirtschaftsamt Würzburg auf Grundlagen der Bodenschutzgesetzta ausgetestet werden.
- 5.11 Allgemeiner Insel- und Vogelschutz Im Planungsgebiet sind Inseln, soz. ausschließlich insektenfressende Außenbegrünungen vorgesehen und großflächige Fenster- bzw. Glasfronten mit Vogelschutzverglasung ausgestattet werden.
- 5.12 Landschaftliche Stütz- und Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Planungsgebietes sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen - in Ausnahmefällen auch unüblichen Zellen - zu erwarten. Diese sind ortsbildlich und hinzunehmen.

### 6. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 20.11.2023 stattgefunden.
  - 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 20.11.2023 stattgefunden.
  - 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... bekannt gemacht.
  - 6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Gemeinde Uettingen, den .....
- Edgar Schütter, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt Gemeinde Uettingen