

## LEGENDE

### Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten" (rechtskräftig seit 10.08.2009)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten" (rechtskräftig seit 02.02.2015)

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- SO** Sondergebiet, hier mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Wassersport"
- GE** Gewerbegebiet

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
- I Geschosszahl (Vollgeschosse)
- H Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO)

- FD5°** Baugrenze
- FD5°** Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5°

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Private Verkehrsfläche, hier: Zufahrten zu Vereinsgelände und Parkplätzen
- Straßenverkehrsfläche

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

### Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

- Wasserfläche (Bundeswasserstraße Main)

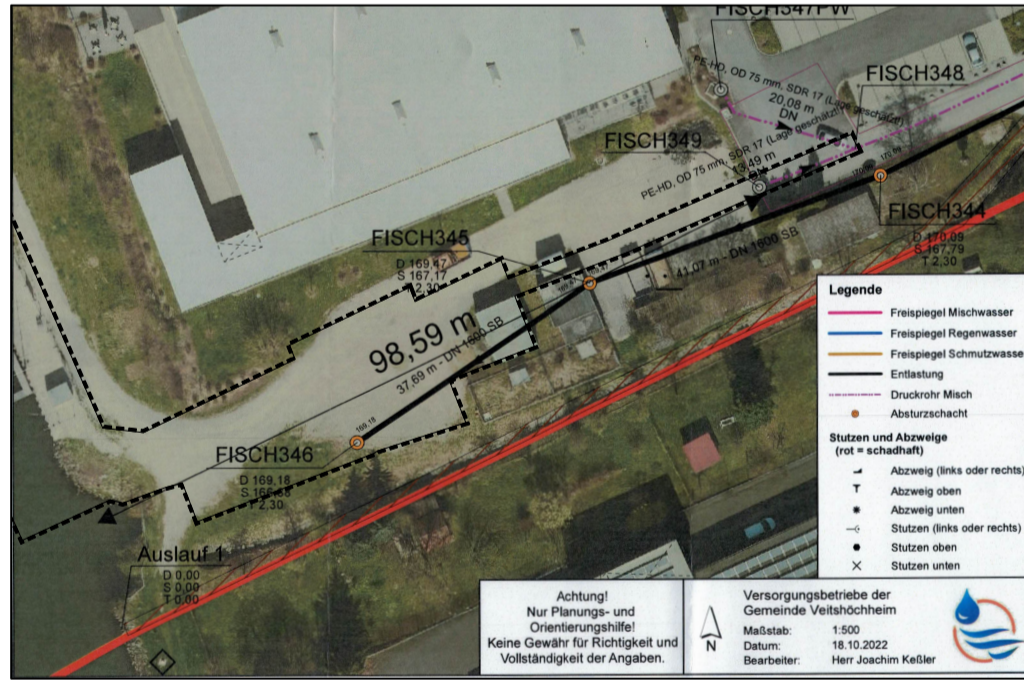
### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Schutzstreifen für die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, hier bei schmalen Flächen: jeweils 1,00 m beidseitig der Leitungsachsen der parallel verlegten zwei Leitungen.

- Vermessungspunkt
- Hektometerangabe
- Übergabe - Schacht Ø 1.000 mm T = 1.500 mm
- Bestehende Böschungsfläche
- Tor, Doppeltor
- Fahnenmast

### Nachrichtliche Übernahme

- Ü** Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Bestehende Abwasserdruckleitung (Versorgungsbetriebe der Gemeinde Veitshöchheim)



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten"

### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	SO	I	Geschosszahl (Vollgeschosse)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,5	0,5	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	FD5°	H 3,80 m	Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern

Es gilt folgende Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):  
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.

## I. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind hier folgende Nutzungen: Vereinsheim, Toilettenanlage, Stahlgestelle zur Lagerung von Bootsteigen und Materialcontainer auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 sowie Bootsteige, Spundwände, Slipanlage, Gartengerätehaus, Materialcontainer und Fahnenmast auf dem Grundstück Fl.Nr. 2953.

Ein Teil des Planungsgebiets wird im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.  
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Im Planungsgebiet ist eine Geschosszahl von max. einem Vollgeschoss (I) zulässig.  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet wird mit 0,5, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit ebenfalls 0,5 festgesetzt.  
Bezüglich der Höheneinstellung wird für die geplanten baulichen Anlagen festgesetzt, dass deren Höhe max. 3,80 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, betragen darf.  
Für Fahnenmasten, die im Planungsgebiet bestehen oder errichtet werden sollen, besteht eine Höhenbegrenzung von max. 10,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche.  
Generell ist die Höhe der baulichen Anlagen so zu bemessen, dass die Abstandsregelungen der BayBO eingehalten werden.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche Anlagen (inkl. Fahnenmast) werden durch Baugrenzen festgesetzt.

### 4. Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Im Planungsgebiet sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur insoweit zulässig, als sie mit der geplanten Nutzung in Verbindung stehen.  
Im Planungsgebiet sind keine Garagen zulässig.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Planungsgebiet besteht ein Kompensationsbedarf von 30 qm Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Der Ausgleich in einer Größenordnung von 30 qm ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB durch gründergestalterische Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets durchzuführen. Er hat durch eine ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Fläche im Planungsgebiet in Form von Pflanzmaßnahmen zu erfolgen, darunter insbesondere die Pflanzung von einheimischen und standorttypischen Einzelbäumen und Sträuchern.

Bezüglich der Pflanzmaßnahmen können für hochstämmige Bäume jeweils 25 qm und für Solitärsträucher jeweils 5 qm Grundfläche angesetzt werden.  
Bezüglich der Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume bzw. Sträucher gelten folgende Vorgaben:

- Laubbäume: H. 3xv. m.Db. 14-16
- Sträucher: Str. 2xv. 60-100
- Pflanzabstand: mind. 1,50 m

### 6. Artenschutz

Im Planungsgebiet gelten die Bestimmungen des § 39 BNatSchG.

### 7. Gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, bauliche und städtebauliche Gestaltung

Als Dachform wird im Planungsgebiet ein Flachdach mit einer max. Neigung von 5° zugelassen.  
Als Einfriedung ist ein Gittermattenzaun mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche. Es ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm zu gewährleisten.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Hauptausschuss der Gemeinde Veitshöchheim hat in seiner Sitzung am 26.04.2022 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten" beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten" in der Fassung vom 15.02.2021 fand in der Zeit vom 20.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 statt.

Der Vorentwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten" lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Veitshöchheim eingesehen werden. Zugleich wurden die Planunterlagen in dieser Zeit auf der Homepage der Gemeinde Veitshöchheim öffentlich zur Verfügung gestellt.

### Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten" in der Fassung vom 15.02.2021 fand in der Zeit vom 20.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 statt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 08.07.2022 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern.

### Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten" mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.03.2023, Vorhaben- und Erschließungsplan und weiteren Anlagen erfolgte in der Zeit vom 27.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Veitshöchheim (Bekanntmachung am 19.06.2023). Zugleich wurden die Planunterlagen im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Veitshöchheim öffentlich zur Verfügung gestellt. Der Öffentlichkeit wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Anschreiben vom 15.06.2023 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

### Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Veitshöchheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten" mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### Ausgefertigt:

Veitshöchheim, den .....

(Siegel) Jürgen Götz, 1. Bürgermeister

### Inkrafttreten des Bebauungsplans

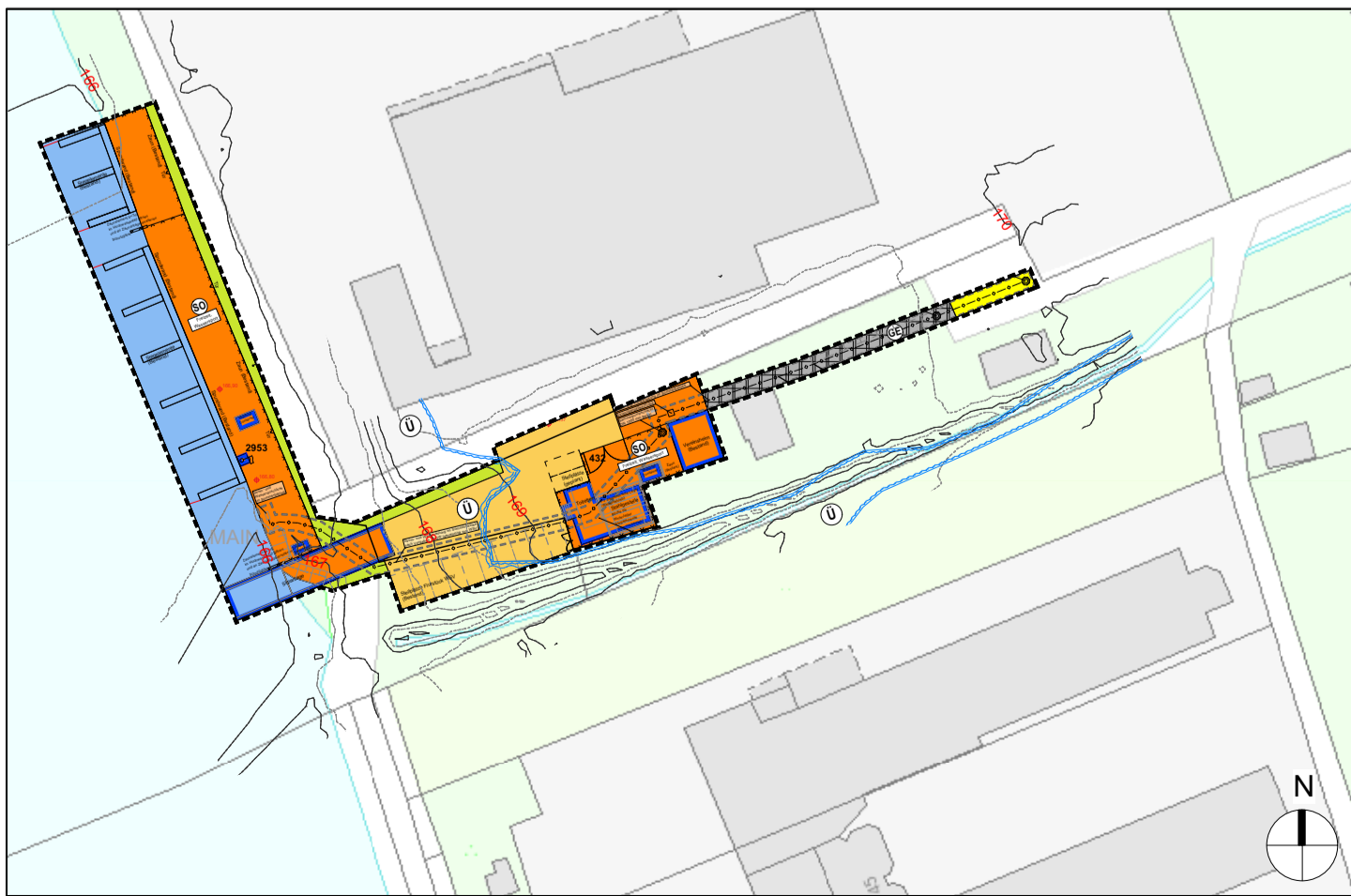
Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten" mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten" ist damit rechtskräftig.

Veitshöchheim, den .....

(Siegel) Jürgen Götz, 1. Bürgermeister

## Zeichnerische Hinweise

- Gemeindegrenze
- SO** Sondergebiet Einzelhandel (Bestand)
- GE** Gewerbegebiet (Bestand)
- Grünfläche (Bestand)
- Baumstandort (Bestand)
- Bauliche Anlage (Bestand)
- Bauliche Anlage (geplant)
- Stegamente (im Sommerbetrieb)
- Bestehende Stellplätze
- Geplante Stellplätze
- Zaun (Bestand / geplant)
- Unterirdische Leitung, hier: Strom- und Wasserleitung  
hier: Die Stromleitung weist zur Wasserleitung einen Abstand von mindestens 0,40 m auf.
- Flurstück mit Flurnummer



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten"

Höhenlinien (0,5 m / 1,0 m)  
Datenquelle des Digitalen Geländemodells (DGM 1): Bayerische Vermessungsverwaltung

## II. Textlicher Hinweis

### Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Hinweise über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet liegen der Gemeinde Veitshöchheim nicht vor.

Sofern zukünftig im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## III. Vermerk

Bestandteil der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan) ist neben der Planzeichnung (Endfassung vom 14.06.2024) und der Begründung mit Umweltbericht (Endfassung vom 14.06.2024) der Vorhaben- und Erschließungsplan „Marina Veitshöchheim“ mit folgenden Bestandteilen:

- Beschreibung des Vorhabens (Fassung vom 14.06.2024)
- Lageplan Maßstab 1:200 (14.06.2024)
- Grundrisse, Ansichten der Bauwerke, Geländeschnitt (im Sommerbetrieb / Winterbetrieb), Maßstab 1:100 (14.06.2024)
- Montageübersicht der Slipanlage: Grundriss, Schnitte, Maßstab 1:100 (14.06.2024)
- Kostenschätzung Slipanlage (17.01.2021)
- Kalkulation Bauleitplanung (15.11.2022)
- Stellplatznachweis (21.10.2020)
- Einhaltung der Abstandsflächen

## Gemeinde Veitshöchheim

### 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Dachgrube/ Tiergarten" (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

aufgestellt: 26.04.2022  
Fassung vom: 15.02.2021  
geändert: 08.03.2023  
14.06.2024

**VEITSHÖCHHEIM**  
SO LASST SICH'S LEBEN

Ludwigstrasse 22  
97070 Würzburg  
Telefon 0931/41998 3  
Telefax 0931/41998 45  
buero@holl-wieden.de  
www.holl-wieden.de

## H | W | P

HWP Holl Wieden  
Partnerschaft  
Architekten und Stadtplaner  
Würzburg