Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan



7. Klimaforum - Programm

Klimafest planen - zukunftssicher bauen: Strategien und Lösungen

Was sollten Kommunen tun? Wo sind Ingenieur:innen gefragt?

16. Oktober 2025 - 10:00 Uhr - Nürnberg



Quelle: Bayerische Ingenieurekammer-Bau





Quelle: Auktor Ingenieur GmbH





Bayerische Ingenieurekammer-Bau



Bild von Tobias Hämmer auf Pixabay





in der Nähe von Würzburg am 15. und 21.07.21



Quelle: Stefan Hemmerich



Klima = Träger öffentlicher und privater Belange



Stadtplaner = Gestalter + Techniker



Quelle: https://www.naue.com/de/innovative-loesungen-fuer-schwammstaedte-und-blau-gruene-Infrastruktur/; abgerufen 24.09.25





Bayerische Ingenieurekammer-Bau







Quelle: Auktor Ingenieur GmbH



Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- A Zeichnerische Festsetzunger



GRZ 0.4 Grundflächenzahl maximal zulässig

Unterer Bezugspunkt über NN (hier z.B.: 286,79 m)

A Nur Einzelhäuser zulässig

0" - 15"

..... Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung

B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO).

 Die in der Plazasichnung mit WA 1 bzw. WA 2 bassichneten Bereiche werden nach § 4 BauDVo dar Vallgemeinen Wöhngebeit festgesetzt.

 Zulässig sind alle Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO der John 6 Nr. 1 BauNVO der Judissig.
- Im gekennzeichneten Bereich WA 2 sind pro Wohngebäude max. sechs Wohneinheiten zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 4 BauNVO)
- srundlachenzah: Bernäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen und tellplütze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO is max: 0,0 zulässig. 2.2 Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
- Höhe und Höhnemsstätlung der Gelausse Als unterer Bezugnund der Höhnemhetstetzung dient die Höhe der Straßle in der jeweiligen Mitte der Grundstücksbreite. Als oberer Bezugnunt wird de massinale Gebludehöhe pro Grundstück als Höhnemagbe ü. Nil Nestgessetzt. Für Umwehrungen / Absturzsichherungen auf dem Dach in lote. und kuldurchhässiger Bauweise sind Überschreibungen der maximalun Gebludurchhern zulässig.
- §§ 16, 22 und 23 BauNVO)
- Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlager
 Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports un Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Garagen, Stellplätze und Carports können nicht hinte

- Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO
- 4.2 Oberfälchenwasser auf privaten Flächen Dachwasser und Oberfälchenwasser sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15o BauGB in Zählerm einzulkein, der dem Grundstück zu errichten sind (Fassungsvermögen mind. 5 m²). Die Arlagen sind durch Überlauf an des derführ *Temposisse anzausfolleren. Die Erstanferv wo Bezuchwasser ist in der jerein gülfiger Fassung der Eintwässerungssatzung geregelt. Diese ist zu anzulehren.
- 4.3 Drainagewasser, Grundwasser Drainagewasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, kann jedoch dem Regenrüchstlerbysten zugeleitet werden. Grundwasserabsenkung durch den Eilgentümer ist nicht erlaubt.
- 4.4 Station-territoriorgen
 4.4 Station-territoriorgen
 4.4 Station-territoriorgen
 5.4 Station-territoriorgen
 5.4 Station-territoriorgen
 6.4 Station-territori
- Bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.2 Dachgestaltung

- 3.2 Userligesammy Schrift (1998) and Schrift (19
- moisteries retenir zu bepfrachen und se deurhalt zu einstellen.

 23 Photobaltsbergen und richtigen zu sortiermischen Nützung mit der Gebergenischen zu beimfreisen, dass die Beisbegünstung und dem Konteilsgebünst zu beimfreisen, dass der Beisbegünstung und dem Konteilsgebünstung und dem Konteilsgebünstung und dem Konteilsgebünsteren und seinem Anteils un mas, 20 ist und besentsberücklichen und und beisbergünstellt und dem Anteilsgebünstellt, der der Steinbergünstellt und und der Steinbergünstellt und der Ste
- Gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen
- Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigern Material, wie z. B. Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt.
- 5.5 Einfriedungen / Zäune / Mauern
- 5.5.1 Einfriedung / Zäune Um Kleintseren den Durchschlupf zu ermöglichen, sind Einfriedungen möglichst als Laubgehölthecken oder als licht- und luftdurchlässige Zäune ohne Sockel zu gestalten. pestanen. Straßenseitig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
- Maschendraht- und Stabgitterzäune sind durch Laubgehölze gemäß Pflanzliste
- mit einer nom kastere als "vom ingermesen als der zinssendererante zusassig, Eine Staffelnung der Stützmassem bis zu einer Gesambiche von 1.10 in (gemessen ab Straffenderhante der Grundstücksgrenze bis zur Oberkante hinterste Staffelmauer) ist mit einem Abstand von min. 1.0 m. zusschen hichte legender Staffelmauer und der Vorderkante der niedrigeren Stützmauer zulässig. Die von der straßenseitigen Grundstücksgrenze in einem Abstand von min. 2,00 m zurückgesetzten Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 2,00 m inkl. Urmwehrung (min. 0,00 m licht- und luftdurchlässige Gestaltung) zulässig.
- C Grünordnerische Festsetzungen
- 2 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche
- (6.9 Abs. 1 Nr. 25 RauGR)
- (§ 3 Abs. 1 Nr. 28 Bau001 and Abs. 2 Nr. 28
- 2.3 Flächige Steinschüttungen sind bis zu einer maximalen Flächengröße von 2 m²
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pro 400 m² öffentlicher Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen (Mindestqualität H mDb 4xv StU 20-25).
- 3.2 Die festgesetzten Grünflächen sind grundsätzlich von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.
- Ansasten sind mit autorithonen Saatgutmischungen durchzuführen. Blühwiese (50% Blumen/Krüufer, 50% Gräser)

 Pflege: Mahd 1-2x jährlich, 1, Schnitt nicht vor dem 15.07.
 - Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide

- - Juglans regia Malus sylvestris Prunus avium Prunus domestica

Kletterpflanzen: Clematis vitalha

- 1 Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränker
- 4. Das Standels ist auf die schrisch unbedrigt erforderliche Fläche zu beschränis Nachtliche Baumalinahmen sind urzufälssig. 4. Im Außerbeweich sind insakterflürundliche Lampen und Leuchtkürper zu verwenden und eine Abstahlung nach oben zu vermeiden. 5. Entferenn der Gehöbte auf Verpelnin in stanschen Ontsicher und Ende Februar außerhalb der Enut. und Aufzuchtzeit der Vilgel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeigen.
- E Nachrichtliche Übernahme

(Art 8 Abs 2 BayDSchG)

- Anzeigepflichtig

 Solten ist den Erschledungs- und Bausrieiten im Baugebiet erchäologische

 Funde (beweigliche Bösenderkmale) wie Schwitzen, Knochen, auffälige
 Haufungen von Dietenst, durich Erbreiterkungen u. ä. aufreiten, sind es

 Lindischund en Ber-Proudiete zu beseinen und unwerziglich an die

 Sprächlichen der Proudiete zu beseinen und unwerziglich an die

 Landissamt für Cheinmagfliege, zu melden (Hr.E. Abs. 15 Byr.) Döchlich

 Landissamt für Cheinmagfliege, zu melden (Hr.E. Abs. 15 Byr.) Döchlich

 Landissamt für Cheinmagfliege, der Fundert unwerdender zu belassen.
- 2 Vor Beginn der baufichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschich abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. einzübäusen.

 Öberschlissiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederweinendet werden kann, kann unter Besichung des § 12 Bedöchelt und der Dit 1973 in erhann zu landmischlichtig neutsten Flichen verwertet werden. Bei der Verweitungsmöglichkeiten für desiber hinzus anfallenden Ausbalb sind die serbeichben und westendige Anforderungen (E. § § 12 Bundesbodenschutzwerordrung, Verfülleiffaden, LAOA M 20 sowie DepV) zu hauselte.

nach Abschluss der Arbeiten begrünt werden, damit Erosionen sicher verhindert werden (§ 3 Absatz 1 Nr. 3 BBodSchV).



- 3 Bei Auffälligkeiten bei Aushubarbeiten, die auf Kontaminationen hindeuten, ist die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen umgehend zu benachrichtigen (§ 10 BBodSchV).
- Während der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die Bauarbeiten nicht bei stark feuchten bzw. wassergesättigten Bodenbedingungen erfolgen bzw. dass keine Bodenwerdichtungen auf geplanten Vegetationsflächen eintreten (§ 3 (1) Nr. 3 BBodSchV).
- Entwässerung Die Entwässerung der Fläche sollte nach § 55 Abs. 2 WHG in einem Trennsystem erfolgen, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange
- Die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung des Marktes Oberthulba ist
 sinn der ber

- 2 3257
 - bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
 - Höhenschichtlinie gemäß Geländeaufnahme
- 6 ____



0 Bestehendes Einzelgehölz

ψ× Bemaßung hier z.B. 5,00 m

- 11 Sofern für die Errichbung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstlitzen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Gnundstückslegientlimen zu dußen. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstücksiegentlimer.
- 12 Hang- und Schichtenwasser Das Einleiten von evd. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in die öff. Kanalisation ist verboten.
- Sohutz vor Hangwasser Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden kömten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländesberkante angeordnet
- oder auf andere Weise geschützt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen
- Hinsichtlich Belagsauswahl ist das Merkblatt "Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" vom Bayerischen Landesamt für Umwelt Ausgabe 2015 zu beachten.
- Sämtliche Normen und sonstige Regelwerke, auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen wird, liegen öffentlich aus und können bei der Gemeinde eingesehen werden.
- 19 Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sind zulässig. 20 Es ist ein geologisches Gutachten vorhanden, das bei dem Markt Oberthulba eingesehen werden kann. Die Inhalte sind zu berücksichtigen.
- Bei Bauwerken im Grundwasser (Keller, Zisternen, o.ä.) ist auf Sicherung gegen Auftrieb zu achten.
- Trafostationen
 Der Verongungsträger Bayermeen Netz GmbH weist darsel hin, dass Flächen
 für den Bez und Betrieb von Trasformationentationen in Form einer beschrächten
 persönlichen Clematikeks zur Verfügung sestellt werden missen. Für eine
 Transformationentation wird je nach Stationstjo- -in Grundstäck mit einer
 Größe zerücken 20 mit und 50 mit besolgt. Die Standorst ann in Vorfeld mit
 dem Versongungsträger abzussimmen und müssen öffentlich zugänglich sein.
- 22 Auf die vorhandenen Versorgungsleitungen, einschließlich der Botutzzonenbewiche, die sich im oder angenzend zum Plangelieb ehrfinden, ist bei der Planqueng grundstädt Micksahlt zu nehren. Vor Baubegien ist eine füllzeitige Koncelnieuung der Einschließlungsmaßnahmen mit dem Straßenbediger und den Versorgungsfeligker noben der Versorgungsfeligker und den Verso
- Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Heizöl.- oder Diesellagerungen sowie Jauche, Gülle oder Silegesickersafhanlagen 4058-Anlagen) sind dem Landinstamt Bad (Ksaingen (SG 41 Wasserwecht) mindestens 6 Woohen vor Inbetriebnahme sohriftlich anzuzeigen.



- Der Marktgemeinderat Oberthulba hat in der Sitzung vom 28.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Quellengarten" teschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2023 ortsüblich bekannt
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Daher wurde auf die fühzeitige Ürfernlichkeitsbeleitigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Triger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB vercheite.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2024 bis 28.08.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23,04,2024 wurde mit der Begründung und Begründung zum Grünordnungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05,2024 bis 28,06,2024 öfferstlich ausgeleigt.

Götz, 1. Bürgermeister

6 Ausgefertiot

Markt Oberthulba, den

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am § 10 Abz. 3 HS 2 Bauföß ortüblich bekannt gemeint. Der Bebauungsplan mit Begründung wiel seit diesem Tag zu den üblichen Denstätunden in der Manktgemeinde zu jedemanns Einsicht bereitighahlten und über dessen Inhalt auf Verlangen Außkunft gegeben. Der Bebauungsplan ist dem In Kon geltreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abz. 3. 3. 1 und 2 zowie Abz. 4 Bauföß und die § § 14 auf 21 Zie Bauföß wurde in der Bekeintmachtung.

Götz, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan "Quellengarten" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB







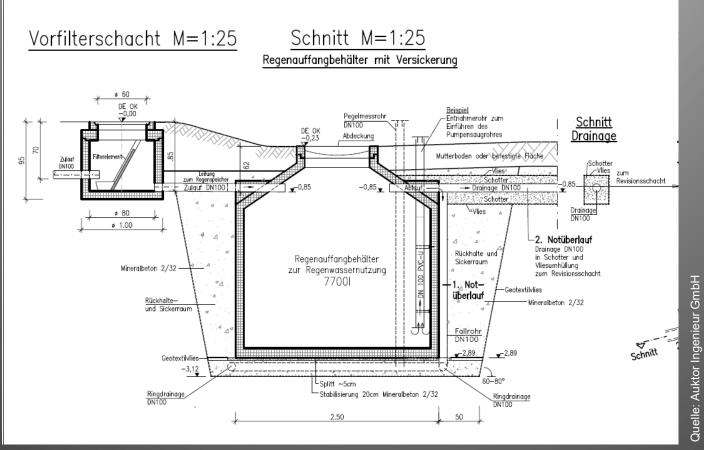






4.2 Oberflächenwasser auf privaten Flächen Dachwasser und Oberflächenwasser sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB in Zisternen einzuleiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind (Fassungsvermögen mind. 5 m³). Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt. Diese ist zu beachten.

Festsetzung für private Grundstücke

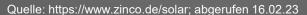


Auktor INGENIEUR **GmbH**

- 5.2.1 Als Dacharten sind ausschließlich Pultdächer oder Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 15° zur Waagerechten zulässig.
- 5.2.2 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind ab einer Fläche von 12 m² mit einer Substratauflage von mind. 10 cm als begrünte Fläche auszubilden und mit gebietsheimischen Gewächsen mindestens extensiv zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten.
- 5.2.3 Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind mit der Dachbegrünung so zu kombinieren, dass die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden

Festsetzung für private Grundstücke









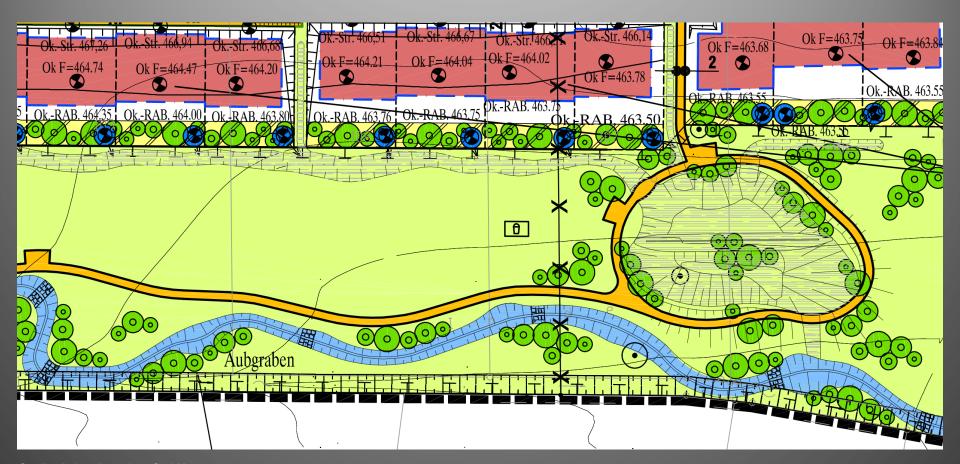


Festsetzung für private Grundstücke

Belagswahl auf privaten Grundstücken Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt.



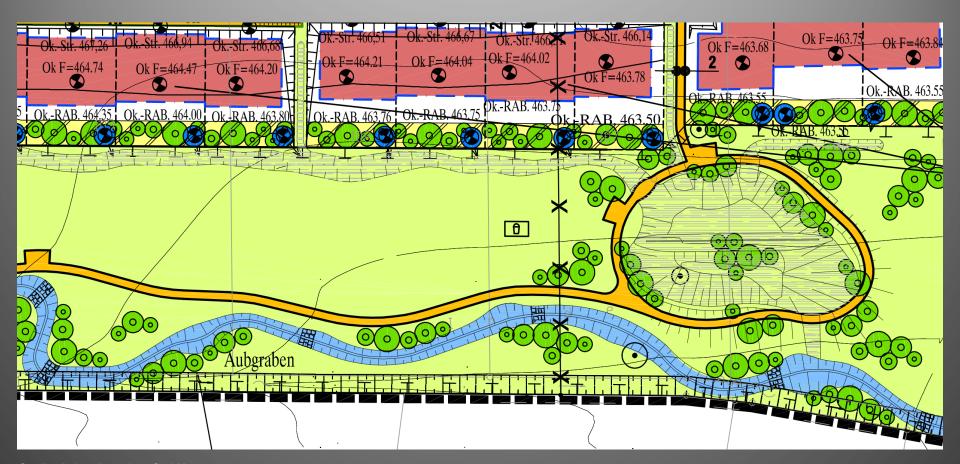
Festsetzung für private Grundstücke













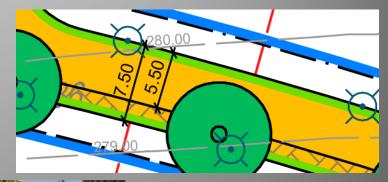


















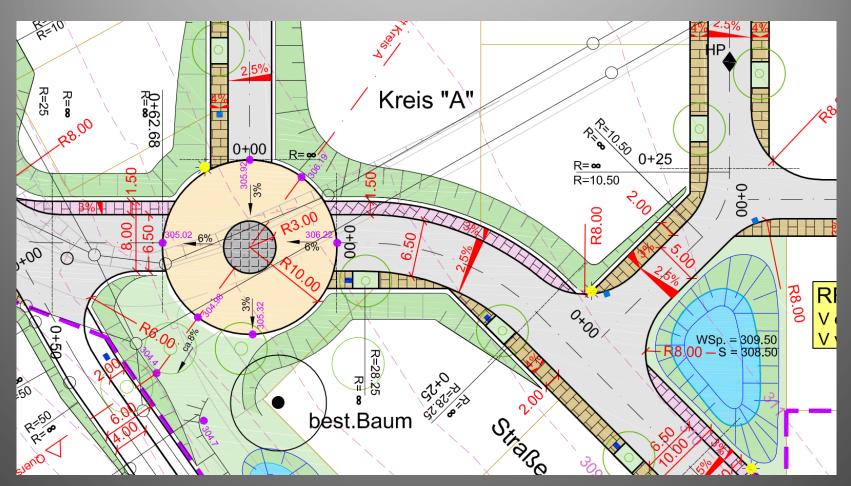






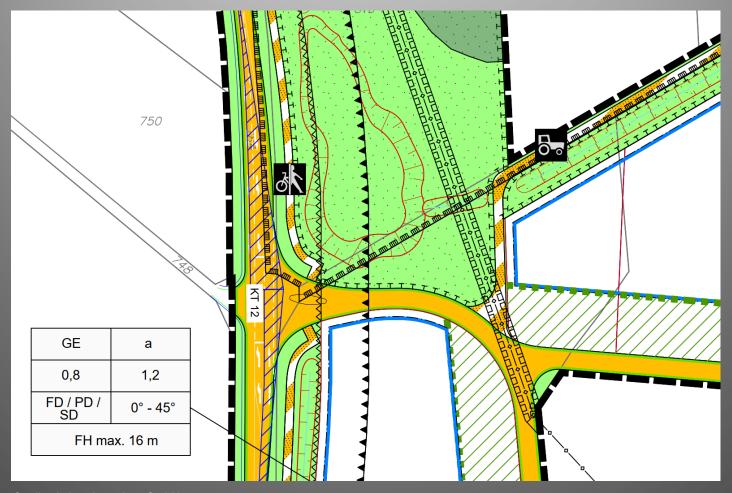
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH





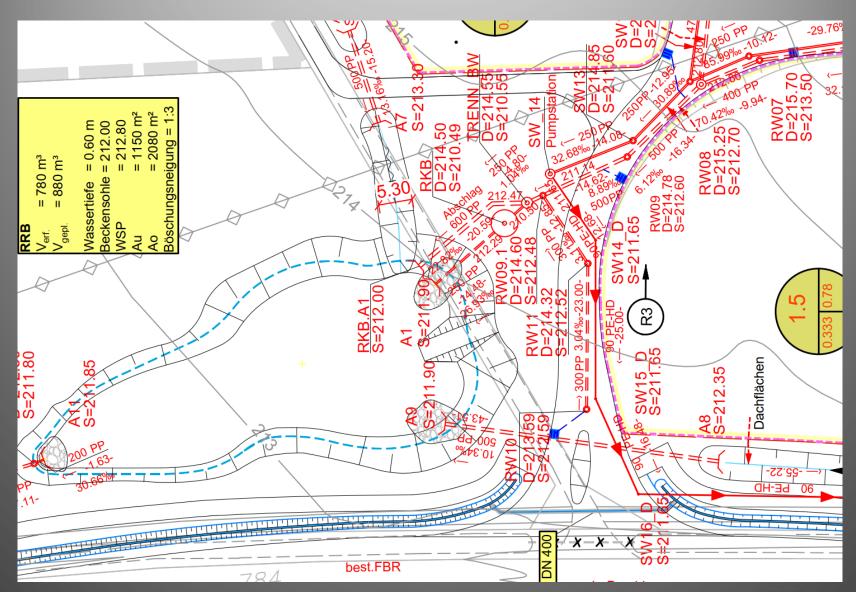
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH



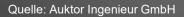


Quelle: Auktor Ingenieur GmbH

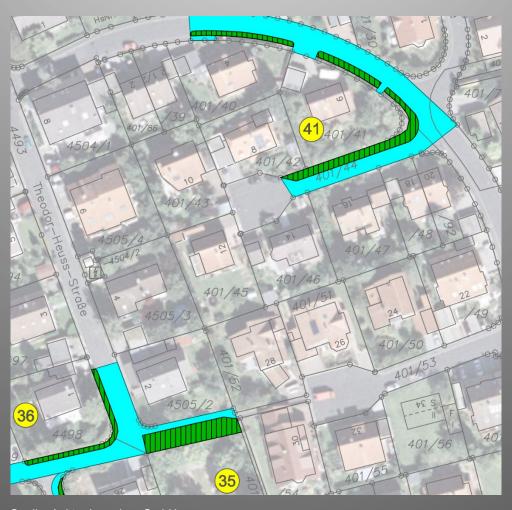












Quelle: Auktor Ingenieur GmbH

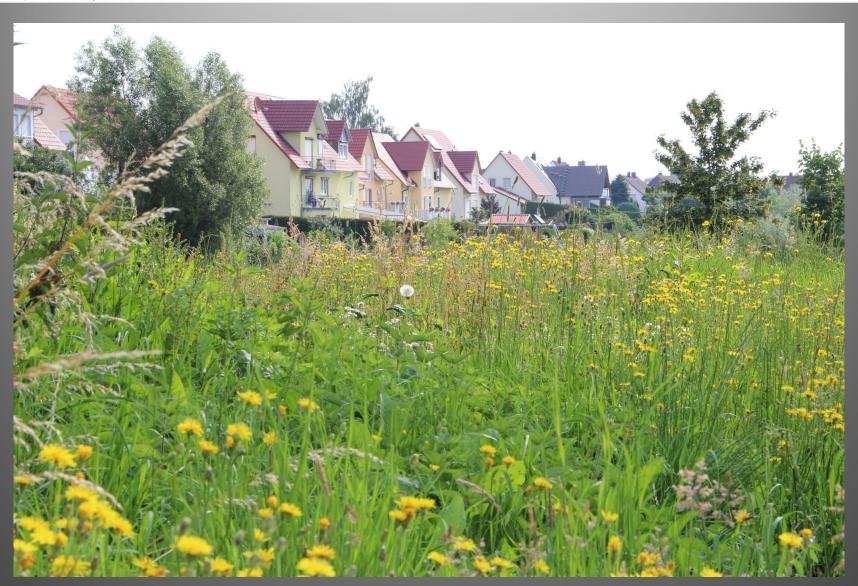




Quelle: Naturnahe Entwässerung von Verkehrsflächen in Siedlungen – Erlaubnisfrei in Bayern; Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft (Hrsg.), München, 2005









Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan



7. Klimaforum - Programm

Klimafest planen - zukunftssicher bauen: Strategien und Lösungeringenieur:innen fragen! Was sollten Kommunen tun? Wo sind Ingenieur:innen gefragt? 16. Oktober 2025 - 10:00 Uhr - Nürnberg



Zukunft gemeinsam gestalten.

Quelle: Bayerische Ingenieurekammer-Bau

