

Stadt Dettelbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz
Köhlerstraße 12" in Neues am Berg gem § 12 BauGB



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und §§ 1-15 BauNVO)

- SO** Sondergebiet, welches der Erholung dient (§ 10 Abs. 1 BauNVO) - Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz"
- MI** Mischgebiet (§ 1 Abs. (2) Nr. 7 BauNVO)

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

- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- GH max. zulässige Gebäudehöhe in Meter (§ 18 BauNVO)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Schutz, Pflege Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

- Private Grünfläche
- Pflanzgebot: Einzelbäume mit Standortbindung
- Pflanzgebot für Hecken und Sträucher
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- bestehende Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Bebauung
- bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bemaßung in Meter
- Höhenlinien - Abstand 1,0 m
- Gefälle

MI	
GRZ 0,6	GFZ 1,2
GH 10m	

B 2. Dächer

B 2.1 Als Dachdeckung sind matte, seidenmatte oder engobierte Ton- / Beton- sowie beschichtete Kupfer-, Zinkdeckungen zulässig. Auf flachen oder flach geneigten Dächern sind zudem extensive Begrünungen zulässig.

B 3. Materialien und Farben

B 3.1 Für Dachdeckungen und für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig. Metallverkleidete Wandflächen sind unzulässig.

B 4. Solaranlagen und Sonnenkollektoren

B 4.1 Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind nur in oder auf dem Dach von Gebäuden zulässig.

B 4.2 Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen.

B 5. Geländeveränderung

B 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

B 5.2 Höhenunterschiede sind durch zu bepfflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabione auf dem Baugrundstück auszugleichen.

B 6. Einfriedung

B 6.1 Einfriedungen der Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände bzw. entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand, zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind aus Mauern, sichttransparenten Zäunen und Kombinationen aus Mauern und sichttransparenten Zäunen oder als Hecke zulässig.

B 7. Werbeanlagen

B 7.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und an Gebäudefassaden zulässig; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten.

B 7.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme / Textliche Hinweise

C 1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabens- und Erschließungsplan in der Fassung vom 31.01.2025 ist Bestandteil des vorhabensbezogenen Bebauungsplans. Dieser besteht aus einem Lageplan.

C 2. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

C 2.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem (entsprechend der bestehenden Entwässerungsanlage in der Köhlerstraße). Es gilt die Satzung für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde Dettelbach (Entwässerungssatzung - EWS - vom 01.07.2014)

C 2.2. Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu beachten.

C 3. Brandschutz

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken" auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

C 4. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen

C 4.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Vorschriften des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter :
- W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung"
- W 331 "Hydrantenrichtlinie"
- W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen"
- W 311 "Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispielen"

C 5. Immissionsschutz

Es grenzen land- und forstwirtschaftliche 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.

C 6. Versorgungsleitungen

C 6.1 Der Schutzzonenbereich bestehender Versorgungsleitungen beträgt jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungssachse. Die Träger der technischen Infrastruktur sind im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig einzubinden.

C 6.2 Um die Transformatorstation ist ein Abstand von 1,0 m, an den Türseiten von 2,0 m dauerhaft freizuhalten. Ebenso muss die Zufahrt zur Station mit einem Lkw-Kran sichergestellt sein.

C 6.3 Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Leitungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

C 6.4 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

C 7. Gemeindliche Stellplatzsatzung

C 7.1 Für das Mischgebiet gilt die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Dettelbach (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

C 8. Bepflanzung

C 8.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgaben mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

C 8.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB)).

C 9. Denkmalschutz

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 DSchG).

C 10. Altlasten

C 10.1 Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu benachrichtigen. (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

C 10.2 Je nach den Anforderungen sind zusätzliche Bodenproben und Analysen erforderlich, um eine endgültige abfallrechtliche Einstufung vornehmen zu können. Dies kann zu Folgekosten für die Bodenverwertung / -entsorgung führen.

C 10.3 Die fünfstufige Abfallhierarchie gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in ihrer aktuellsten Fassung ist entsprechend einzuhalten. Ziel sollte sein, eine maximale Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen zu erreichen.

C 10.4 Zum Schutz und Erhalt der Böden sollte im Vorfeld ein nachhaltiges Bodenmanagementkonzept samt Ermittlung einer Massenbilanz erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt werden, um frühzeitig Möglichkeiten zur Abfallvermeidung, Ressourcenschutz und eine umweltgerechte und zulässige Verwertung bzw. Entsorgung von Überschussmassen festlegen und planen zu können.

C 11. Ausgleichsfläche

Der zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nach § 1a Abs. 3 BauGB rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf von 6200 Wertpunkten wird auf einer externen Fläche mit der Fl.Nr. 1191/1 ausgeglichen.

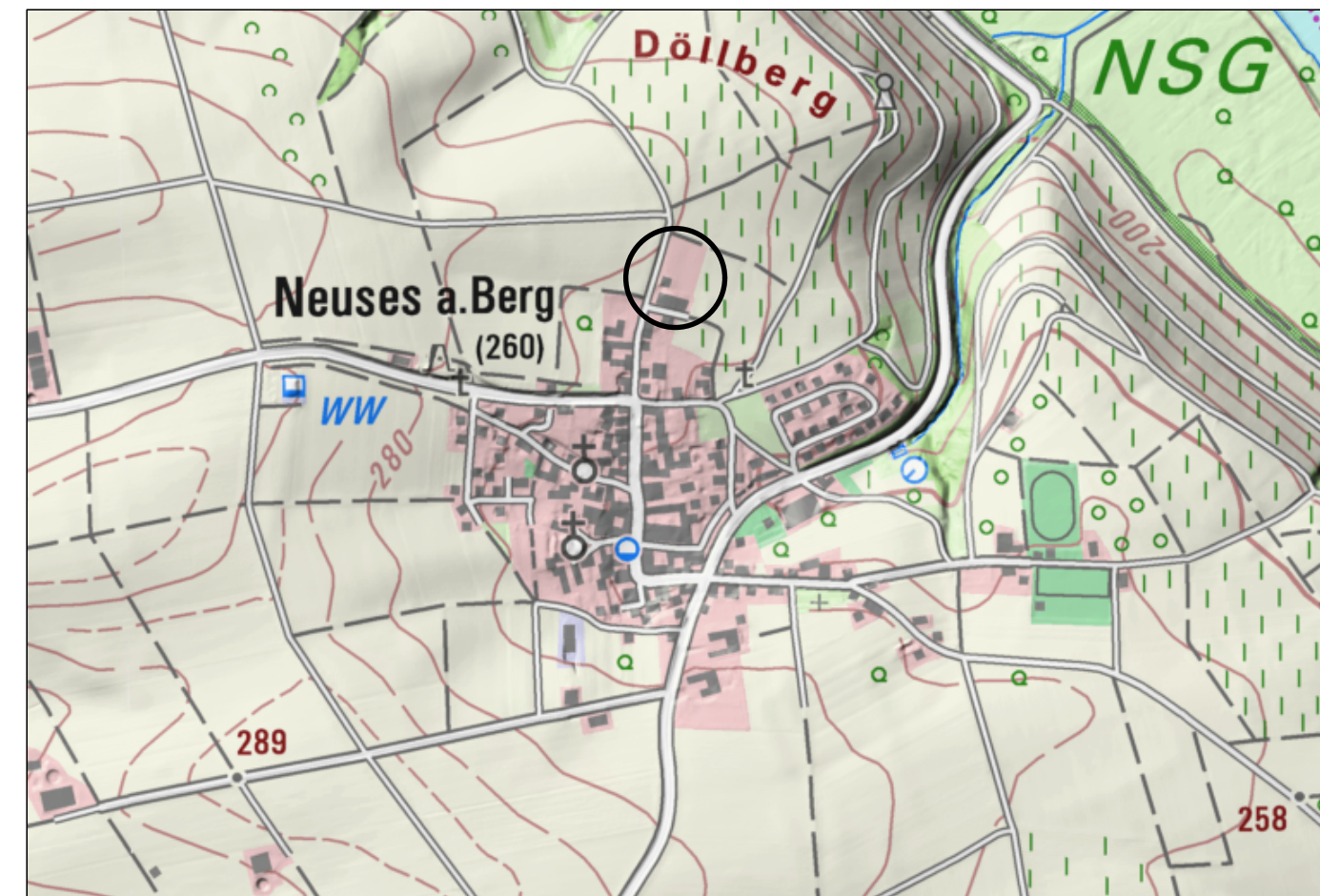
Die rechtliche Sicherung ist der unteren Naturschutzbehörde gegenüber nachzuweisen.



Quelle: © Daten: geoservices bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024), Datenquellen

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in seiner Sitzung am 24.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 8 Abs. 3 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12" mit Vorhaben- und Erschließungsplan und integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit von _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12" in der Fassung vom _____ mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit von _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.
 - Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat am _____ 2025 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ 2025 mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.
 - Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12" in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
 - Der Stadtrat der Stadt Volkach hat am _____ in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12" mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Stadt Dettelbach, den
- Matthias Bielek, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Matthias Bielek, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Ausgefertigt
Stadt Dettelbach, den
- Matthias Bielek, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Stadt Dettelbach, den
- Matthias Bielek, Erster Bürgermeister (Siegel)



Ausschnitt aus der TK 25 Maßstabelos

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12"
in Neues am Berg gem. §12 BauGB

Vorentwurf

20.07.2026

M 1:500

Stadt Dettelbach
Landkreis Kitzingen

Luitpold-Baumann-Straße 1
97337 Dettelbach
Tel.: 09324 / 304-0 | Fax.: 09324 / 304 -117
Mail: info@dettelbach.de

HAINES-LEGER
ARCHITECTEN + STADTPLANER BDA

Oeggstraße 2
97070 Würzburg
fon: 0931 | 99 11 42 52
mail: info@haines-leger.de