Zeichnerische Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,35	Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,35
WH max. bergseits	Maximal zulässige Wandhöhe bergseits
WH max. talseits	Maximal zulässige Wandhöhe talseits
FH max	Maximal zulässige Firsthöhe

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

o Offene Bauweise

E Einzelhäuser

SD Satteldach

Hauptfirstrichtung

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

Bereich zulässiger Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche "Weinbergspfad" Außerhalb des festgesetzten Zufahrtsbereichs sind Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

zu erhaltender Baum innerhalb privater Flächen

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

Vorhandenes Gebäude

Flurstücksgrenze

z.B. 156 Flurstücksnummer

Höhenschichtlinien alle 1,00 m

z.B. 5,80 Bemaßung [m]

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Bauweise	Grundflächen-zahl
max. Wandhöhe des Gebäudes berg- und talseits	max. Firsthöhe des Gebäudes
Dachform	Dachneigung

Nutzungsschablone

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(1) Für das Baugebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zu errichten.
(2) Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Bezugspunkt für Wand- und Gebäudehöhen ist die Verkehrsfläche auf Fl.-Nr. 105 im Osten des Plangebietes. Es gilt die Straßenachse.
Bei der Ermittlung der Wandhöhe dient als unterer Bezugspunkt die Höhe der Verkehrsfläche in Flucht der Wandaußenkanten des Hauptgebäudes (berg- und talseits). Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut. Im Rahmen der maximal zulässigen Wandhöhe darf die Höhe des Kniestockes (Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren an der Außenwand) maximal 1,00 m betragen.
Bei der Ermittlung der Firsthöhe dient als unterer Bezugspunkt die Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.
(3) Garagen, Carports, Nebenanlagen
Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
(4) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Soweit geplanten Grenzgaragen auf Grund der Topographie die Vorschriften des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO nicht erfüllen können, sind diese dennoch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Länge des Garagengebäudes 7,00 m und die Wandhöhe des Garagengebäudes über dem Garagenboden 2,80 m nicht überschreitet. Die Höhe des Garagenbodens darf maximal über 15 cm Straßenoberkante liegen.

3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

4 Sonstige Festsetzungen

(1) Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehre
Bei Hauptgebäuden sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 50° zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist festgesetzt. Bei Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer und symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Dachgauben in Form von Giebelgauben, Schleppgauben oder Flachdachgauben sind zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten. Die Summe der Dachgaubenbreiten ist mit maximal einem Drittel der Dachbreite festgesetzt. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Ortgang einhalten.
An Stelle von Gauben ist je Dachseite maximal ein Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) oder eine Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) zulässig. Als Dachformen für Zwerchgiebel und Wiederkehre sind Satteldach, Pultdach (Schleppdach) oder Flachdach zulässig. Die Breite von Zwerchgiebel und Wiederkehre darf die Hälfte der Gebäudelänge (gemessen von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand) nicht überschreiten. Zwerchgiebel und Wiederkehre müssen einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,50 m einhalten.
Der First von Dachgauben, Zwerchgiebel und Wiederkehre muss mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen (senkrechte Messung). Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebel und Wiederkehre, gemessen von der Oberkante der Dachgeschoss-Rohdecke bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen
Dachfirstübergreifende Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Zulässige Farben der Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene und graue Farbtöne. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung von reflektierenden Materialien auf Dächern ist nicht zulässig. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sind zulässig. Die Begrünung von Dächern ist zulässig.
(2) Immissionsschutz
Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen sollte mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnraum
(a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw.
(b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein oder
(c) 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.
(3) Gebäudegestaltung
Fassaden mit glänzenden Materialien, mit starken Kontrasten oder greller Farbgebung sind nicht zulässig. Fassadenbekleidungen aus Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sind nicht zulässig. Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Welltblechgaragen) oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) sind nicht zulässig.
(4) Der Ein-, Ausfahrtsbereich ist zur öffentlichen Verkehrsfläche "Weinbergspfad" im Norden des Plangebietes festgesetzt. Außerhalb dieses festgesetzten Zufahrtsbereiches sind Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig.
(5) Stellplätze
Es sind je Wohneinheit auf dem Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen. Zwischen Garagen und Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein mindestens 5,00 m tiefer, nicht eingefriedeter Stauraum vorhanden sein.
(6) Belagswahl auf privaten Grundstücken
Die Befestigung von Freiflächen wie z.B. Stauräume vor Garagen und Carports, Zufahrten, Stellplätze, Wege ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Schotterrasen, Öko-Pflaster, Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen auszurichten.
(7) Geländeveränderungen
Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 1,50 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher auszuführen.
An das bestehende Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.
(8) Einfriedungen
Als Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind Laubgehölzhecken, Holzlatten- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben zulässig. Maschendraht ist für die straßenseitigen Einfriedungen nicht zulässig.
Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungszäunen beträgt 1,20 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante.
Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,30 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante.
Türe und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.

Grünordnerische Festsetzungen

1 Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

(1) Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.
(2) Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Gartenteil - pro 200 m2 Gesamtgrundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum (heimischer Laubbaum) und mindestens 5 Sträucher heimischer Art zu pflanzen.
(3) Anrechnung der vorhandenen Gehölze auf die Pflanzanforderungen:
Die Durchgrünung des Plangebietes soll unter bevorzugter Mitverwendung des Bestandes bei entsprechendem Stammumfang, Vitalität und Entwicklungsfähigkeit erfolgen, insbesondere hinsichtlich des vorhanden Obstbaumbestandes. Auf die geforderten hochstämmigen Bäume können angerechnet werden:
(a) solche, die im Plan als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichnet sind
(b) vorhandener Baumbestand, wenn dieser der Artenliste entspricht und den entsprechenden Stammumfang, Vitalität und Entwicklungsfähigkeit aufweist.
(4) Sollten Bäume, die im Plan als "zu erhaltende Bäume" festgesetzt sind, ausfallen, sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(5) Für die Pflanzgebote auf privaten Grünflächen gilt vorgegebene Pflanzliste (Artenliste, Angaben zu Mindestgröße und Mindestqualität).

2 Pflanzliste

Für die privaten Pflanzgebote ist nachfolgende Artenliste heimischer Gehölze verbindlich zu beachten:

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher	
Cornus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus spec.	Heimische Weißdorne
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa ribiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für die Qualität der Hochstämme und Sträucher gilt:
Hochstämme mindestens in der Qualität 3x v., STU 12-14 cm
Sträucher mindestens in der Qualität lStr 1x v., 70-90 cm
Die Pflanzliste ist mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.
Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.

3 Sonstige Festsetzungen

(1) Sämtliche Neupflanzungen sind nach vorgegebener Artenliste gemäß Pflanzschema vorzunehmen. Die Pflanzqualität richtet sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulen und der DIN 18916. Die aufgeführten Pflanzlisten sind für Artenauswahl, Mindestgröße und Mindestqualität bindend.
(2) Ausfälle bei Baumpflanzungen sind gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen. Abgänge bei Sträuchern größer 10 % sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nachzupflanzen.
(3) Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bebauung abzuschließen.
(4) Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

1 Bodenfunde

Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind eventuell aufgefundene Bodendenkmale umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt zu melden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen.

2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Bei Auffüllungen sind die Vorsorgewerte der BBodSchV zu beachten.

3 Anpflanzungen

Anpflanzungen entlang der öffentlichen Wege dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht einschränken. Es ist sicherzustellen, dass beim Heranwachsen der Pflanzungen der Lichtraum der angrenzenden Verkehrsflächen nicht eingeschränkt wird.

4 Oberflächenwasser, Niederschlagswasser, Hang- und Schichtenwasser, Grundwasser

(1) Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
(2) **Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll nach Möglichkeit in** Regenauffangbehältern mit Versickerungsüberlauf gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder der Versickerung zugeführt werden. Hierbei ist Dachflächenwasser von Dachflächen aus Blech (Kupfer, Zink, Blei) über den bewachsenen Oberboden zu versickern.
(3) Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewässer sowie von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
(4) Bauwerksöffnungen in hängigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
(5) Das Grundwasser ist während der Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
(6) Soweit z.B. mittels Schürfgruben oder in den Baugruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten.

5 Abwasserableitung

(1) Auf Grund der Höhenlage und abhängig von der Lage des Gebäudes im Grundstück ist gegebenenfalls eine private Abwasserhebeanlage notwendig.
(2) Die Gebäude sind vor Kanalrückstau zu sichern.

6 Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen

Zur Vermeidung von Geräuschbelästigungen ist das Faltblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Vorgaben für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Wärmepumpen zu beachten.

7 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet grenzt im Südosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist saisonbedingt mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigung zu rechnen.

8 Artenschutz

(1) Bei Fensterflächen, die das Vogelschlagrisiko signifikant erhöhen (z.B. bei größeren Fensterflächen, in denen sich die Vegetation spiegelt) sind Gegenmaßnahmen wie z.B. Gardinen, Vorhänge, (nur für Vögel sichtbare) in die Fenster integrierte Silhouetten oder Markierungen vorzusehen.
(2) Bei der Gestaltung von Gärten, Freiflächen und Dachbegrünungen sollen ökologische Aspekte als Beitrag zum Artenschutz berücksichtigt werden.

9 Dachbegrünung

Flachdächer und leicht geneigte Dächer insbesondere von Nebengebäuden (Garagen, Carports etc.) sollen nach Möglichkeit begrünt werden, um damit zusätzliches Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser zu bilden und gleichzeitig eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen.

10 Einfriedung, Sockelgestaltung

(1) Stabgitterzäune als Einfriedung zum Straßenraum sollen mit Laubgehölzhecken hinterpflanzt werden.
(2) Umzäunungen sollen nach Möglichkeit sockellos ausgeführt werden, um so die Errichtung von Barrieren für wildlebende Kleintiere (Igel, Kröten etc.) zu unterlassen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus VEP 01 (Grundrisse, gez. 02.06.2021, zul. geänd. 22.07.2021) und VEP 02 (Ansichten, gez. 02.06.2021, zul. geänd. 22.07.2021), ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke

A Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB wurde vom Gemeinderat am _____ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Wasserlosen, den _____ _____ Bürgermeister

B Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Wasserlosen, den _____ _____ Bürgermeister

C Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.

Wasserlosen, den _____ _____ Bürgermeister

D Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wasserlosen, den _____ _____ Bürgermeister

E Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom _____ ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Großthal während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Wasserlosen, den _____ _____ Bürgermeister

Gemeinde **Wasserlosen**
Landkreis Schweinfurt

Gemeindeteil Brebersdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brebersdorf Süd" mit integriertem Grünordnungsplan

gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren

Wasserlosen, den 17.09.2021
geändert und ergänzt am 05.02.2022
zuletzt red. geändert am

Planverfasser

_____
Dipl.-Ing. Ralf Krämer

Ing.-Büro Krämer
Sömmersdorf
Am Münsterholz 5
97502 Euerbach
Tel. (0 97 26) 4 22
Fax (0 97 26) 90 90 50
ing-kraemer@t-online.de