

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

07/21

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brebersdorf Süd" für den Gemeindeteil Brebersdorf



gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren

Gemeinde Wasserlosen

Planphase: Entwurf

Planfassung: 17.09.2021
geändert und ergänzt: 05.02.2022
zuletzt red. geändert am:

Vorhabenträger: Kristin Schmitt, Frühlingstr. 12, 97440 Werneck
Nicolai Vollmuth, Weinbergspfad 5, 97535 Brebersdorf

Bauleitplanung: Ing.-Büro Krämer
Sömmersdorf
Am Münsterholz 5
97502 Euerbach

Umweltbericht: Eine Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Inhaltsverzeichnis

1	<u>Allgemeines.....</u>	<u>3</u>
2	<u>Bedarfsnachweis.....</u>	<u>4</u>
2.1	Bestandssituation	4
2.2	Bevölkerungsentwicklung	5
2.3	Wohnungsbedarf	5
3	<u>Rahmenbedingungen, planungsrechtliche Voraussetzungen.....</u>	<u>6</u>
4	<u>Planungsinhalt, Städtebauliches Konzept</u>	<u>6</u>
4.1	Planungsgrundsätze, Planungsziele, Geltungsbereich.....	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4	Fasadengestaltung	8
4.5	Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehre	8
4.6	Geländeänderungen.....	9
4.7	Stellplätze, Einfriedungen.....	9
5	<u>Erschließung.....</u>	<u>9</u>
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.2	Ver- und Entsorgung	9
5.3	Planungsumfang	10
5.4	Bodenordnung, Verwirklichung der Baumaßnahme	10
5.5	Schutz des Oberbodens	10
6	<u>Umweltbericht, Grünordnung</u>	<u>10</u>
7	<u>Denkmalschutz.....</u>	<u>12</u>

Anlage

Vorhaben- und Erschließungsplan, M. 1:200
VEP 01: Grundrisse, gez. 02.06.2021, zul. geänd. 22.07.2021
VEP 02: Ansichten, gez. 02.06.2021, zul. geänd. 22.07.2021

2 Bedarfsnachweis

2.1 Bestandssituation

Die vorhandenen Wohngebiete in der Gemeinde Wasserlosen sind weitgehend bebaut. In der Gesamtgemeinde befinden sich insgesamt 3 freie Bauplätze in vorhandenen Wohngebieten in Gemeindebesitz (1 Bauplatz im Ortsteil Rütschenhausen und 2 Bauplätze im Ortsteil Kaisten). Die Nachfrage ist aktuell hoch. Verkaufsgespräche für 2 der 3 gemeindeeigenen Bauplätze finden derzeit statt. Weitere noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung.

Im Gemeindeteil Greßthal wird derzeit ein Wohnbaugebiet mit 15 Bauplätzen erschlossen. Für den Gemeindeteil Brebersdorf ist ein Wohnbaugebiet mit 10 Bauplätzen ausgewiesen. Das Interesse an beiden Baugebieten ist aktuell sehr hoch, so dass davon auszugehen ist, dass durch die neu entstehenden Baugebiete der Bedarf nur kurzfristig gedeckt werden kann. Statistisch verzeichnet der Ortsteil Brebersdorf den höchsten Einwohnerzuwachs in der Gemeinde Wasserlosen. Während in den vergangenen Jahren die Einwohnerentwicklung in der Gesamtgemeinde eher stagniert, verzeichnet der Ortsteil Brebersdorf einen deutlichen Zuwachs.

Im Ortsteil Brebersdorf befinden sich in den vorhandenen Wohngebieten keine freien Grundstücke in Gemeindebesitz. Die freien Baugrundstücke in Privatbesitz stehen nach derzeitigem Stand auch mittelfristig nicht zur Verfügung.

Im Rahmen des Projektes „Evaluierung der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal“ wurden für den Ortsteil Brebersdorf kein Leerstand (Wohngebäude oder Hofstellen) und außerhalb der vorhandenen Wohngebiete 7 Baulücken dargestellt und im Zuge der Bauleitplanung nochmals überprüft. Ca. 5 Bauplätze wären aus jetziger Sicht ohne Grenzregelung und Nachbarmitwirkung sofort bebaubar. Allerdings stehen auch diese Flächen kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Wasserlosen als Mitglied der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal verfolgt bei der Entwicklung von Wohnbauflächen das Ziel, die Innenentwicklung voranzutreiben und die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Die Innenentwicklung steht vor der Außenentwicklung. Die Gemeinde Wasserlosen hat Frau Ebbert als Beauftragte für Innenentwicklung benannt, es besteht ein kommunales Förderprogramm zu Revitalisierung der Altorte sowie für Bauberatung, denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude wurden in nahezu allen Ortsteilen saniert und die Attraktivität von Ortskernen durch verschiedenste Maßnahmen gesteigert. Im Rahmen des Projektes „Evaluierung der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal“ wurden u.a. Baulücken, Gebäudeleerstände und Brachflächen ermittelt. Weitere innerörtliche Nachverdichtungspotenziale wurden mittels städtebaulicher Lösungen aufgezeigt. Diverse Aktivitäten zur Mobilisierung von innerörtlichen Potenzialflächen wie die Beteiligung von Bürgern, Öffentlichkeits- und Pressearbeit sowie direkte Ansprache erfolgen regelmäßig.

Die Möglichkeit der Innenentwicklung ist beschränkt bzw. derzeit kaum gegeben. Aus zahlreichen Gesprächen, die in diesem Zusammenhang von der Gemeinde geführt wurden, zeigt sich, dass keine Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke besteht. Häufig werden diese freien Grundstücke privat als Garten- oder Grünlandflächen genutzt oder auch für nachfolgende Generationen – und das teilweise bereits seit Jahrzehnten – vorgehalten. Es ist davon auszugehen, dass mittelfristig nur ein geringer Teil dieser Grundstücke für eine Bebauung zu Verfügung stehen wird und als Bauplatzreserve eine eher untergeordnete Rolle einnimmt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird Bauland bedarfsorientiert ausgewiesen. Dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB wird Rechnung getragen, Eigentumsbildung zu fördern und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen (Erschließung weitgehend vorhanden). Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möchte die

Gemeinde Wasserlosen einem möglichen Fortzug Ortsansässiger entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet die kommunale und soziale Infrastruktur, aber auch das aktive Dorf- und Vereinsleben, da die jungen ortsansässigen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohnplatz außerhalb des Ortsteiles bzw. der Gemeinde verloren gehen kann.

Die überplanten Bauflächen befinden sich zur Zeit im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine problemlose Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu erwarten. Die Gemeinde Wasserlosen wird sich eine gesicherte Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist vertraglich sichern.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Rückblickend auf die vergangenen 15 Jahre zeigt sich für die Gemeinde Wasserlosen mit ihren 8 Ortsteilen insgesamt eine Abnahme der Bevölkerungszahl von 3573 Einwohnern im Jahr 2005 zu 3364 Einwohnern im Jahr 2019. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 209 Einwohnern, d.h. einer Einwohnerentwicklung von -5,8 %. Dem entgegen steht die jüngste Entwicklung der vergangenen 6 Jahre mit einer nahezu stagnierenden Bevölkerungszahl. Im Jahr 2014 lag für die Gemeinde Wasserlosen die Einwohnerzahl bei 3375 Einwohnern, im Jahr 2019 3364 Einwohnern. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 11 Einwohnern, d.h. einer Einwohnerentwicklung von -0,3 %.

Für den Ortsteil Brebersdorf zeigt sich für die gleichen Zeiträume eine deutliche Zunahme der Bevölkerungszahl von 435 Einwohnern im Jahr 2005 bzw. 426 Einwohnern im Jahr 2014 zu 467 Einwohnern im Jahr 2019. In den vergangenen 15 Jahren lag damit die Einwohnerentwicklung bei +7,3 % (d.h. Zuwachs der Bevölkerungszahl um 32 Einwohner), in den vergangenen 6 Jahren bei +9,6 % (d.h. Zuwachs der Bevölkerungszahl um 41 Einwohner). Die Nähe zu Schweinfurt, die Nähe zur Autobahn A 7 und die verkehrstechnisch gute Anbindung beeinflussen die Bevölkerungsentwicklung des Ortsteiles Brebersdorf positiv.

2.3 Wohnungsbedarf

Aktuell verzeichnet die Gemeinde Wasserlosen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen sowohl für die Gesamtgemeinde als auch für den Ortsteil Brebersdorf. Hierzu werden von vielen Interessenten Anfragen an die Gemeindeverwaltung hinsichtlich Wohnungsleerständen und verfügbaren Baugrundstücken herangetragen. Während in der Gesamtgemeinde die Einwohnerentwicklung - betrachtet man die vergangenen 6 Jahre - eher stagniert, hat der Ortsteil Brebersdorf einen deutlichen Zuwachs zu verzeichnen.

Statistisch sank die Belegungsdichte in den vergangenen 10 Jahren um ca. 0,2 Personen pro Wohneinheit. Mit abnehmender Belegungsdichte ergibt sich für die Gemeinde die unmittelbare Erfordernis zur Schaffung von neuem Wohnraum. Geht man bei Fortschreiben dieses Trends von einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte von ca. 0,1 Personen pro Wohneinheit bei ca. 1,7 Wohnungen pro Wohngebäude und gleichbleibender Einwohnerzahl aus, ergibt sich hieraus für die Gesamtgemeinde ein zusätzlicher Bedarf von ca. 43 Bauplätzen, für den Ortsteil Brebersdorf von 6 Bauplätzen.

Anfang 2021 wurde für den Ortsteil Brebersdorf das WA-Gebiet "Am Tännig 4" mit 10 Bauplätzen ausgewiesen. Dieses soll voraussichtlich in den Jahren 2022, 2023 erschlossen werden. Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung, der oben erläuterten Auflockerungstendenzen und der vorhandenen steigenden Nachfrage ist Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sinnvoll.

3 Rahmenbedingungen, planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Planungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Brebersdorf wird durch die geplante Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) als Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB 10.000 m² nicht übersteigt, dass durch den Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sich das Vorhaben an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende Planung entspricht vorbezeichneten Voraussetzungen.

Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet), das an die bestehenden Wohnbebauungen "Brübelsberg" im Osten des Plangebietes und "Am Tännig 3" im Norden des Plangebietes angrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,1 ha. Die bebaute Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt deutlich unterhalb des maximal zulässigen Grenzwertes von 10.000 m².

4 Planungsinhalt, Städtebauliches Konzept

4.1 Planungsgrundsätze, Planungsziele, Geltungsbereich

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit der Möglichkeit einer zusätzlichen Einliegerwohnung vor. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan übersetzt hierbei den Vorhaben- und Erschließungsplan in die bauplanungsrechtlichen Vorgaben gemäß Planzeichenverordnung und den Rechtsgrundlagen von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der überplante Bereich besteht aus Grünfläche mit jungem Streuobstbestand im Süden. Er wird teilweise zur Hühnerhaltung genutzt. Der Planbereich liegt am südlichen Ortsrand von Brebersdorf. Im Osten und Norden grenzen bestehende Wohnbebauungen an. Westlich des Planungsgebietes befinden sich Grünflächen. Weiter im Westen und Nordwesten liegt der Dorfkern. Im Süden befinden sich Gärten, im Südosten ein Retentionsbecken in Erdbauweise und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gelände des Planbereiches fällt nach Süden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an die bestehenden Wohnbebauungen "Brübelsberg" im Osten des Plangebietes und "Am Tännig 3" im Norden des Plangebietes. Das überplante Gebiet umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 95/1, Gemarkung Brebersdorf. Die Grenzen sind im Lageplan dargestellt. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt entlang der vorhandenen Grundstücksgrenzen.

Das Plangebiet führt die bestehenden Wohnbebauungen "Brübelsberg" (im Osten) und "Am Tännig 3" (im Norden) weiter. Mit der Planung werden die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Wasserlosen umgesetzt, den derzeit erforderlichen Baulandbedarf im Sinne einer behutsamen und nachhaltigen Ortsentwicklung zu decken. Der überbaubare Bereich liegt im Norden des Plangebietes. Der bestehende "grüne" Ortsrand im Süden des Plangebietes mit jungem Streuobstbestand bleibt

bestehen und ist durch die Planung gesichert. Mit der Planung wird die beidseitige Bebauung des Baugebietes "Brübelsberg" (Am Hoog) logisch fortgesetzt. Der Ortsrand wird nachverdichtet und arrondiert. Der Baukörper fügt sich in das nähere Umfeld ein. Die Planung orientiert sich an einem städtebaulichen Lösungsansatz aus dem Jahr 2020 zur Mobilisierung von innerörtlichen Baulandpotenzialen im Gemeindeteil Brebersdorf, bei dem eine Bauzeile südlich des Weinbergspfades mit Erhalt der Grünfläche am südlichen Ortsrand dargestellt ist. Aus städtebaulicher Sicht ist die Bebauung auf Grund der vorhandenen Erschließung begründet und sinnvoll, zumal das Grundstück durch die bisherige Nutzung bereits in geringem Maß überformt ist.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im überplanten Baugebiet werden die bestehenden Nutzungen der Baugebiete "Brübelsberg" und "Am Tännig 3" fortgeführt. Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die 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.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Es sind Einzelhäuser zu errichten. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist auf maximal 2 beschränkt. Die Begrenzung auf Einzelhausbebauung sowie auf die maximale Anzahl der Wohnungen fördert den dörflichen Charakter des Plangebietes und entspricht der Struktur der angrenzenden Bebauung.

Innerhalb des Plangebietes ist die Grundflächenzahl mit maximal 0,35 festgesetzt. Damit liegt die maximal zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Grenzwertes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Dieser Wert trägt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung. Innerhalb des Plangebietes werden über die Festsetzung von Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen als Baufenster festgelegt. Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung (einheitliche Rahmgebung für die Gebäudestellung auf den Grundstücken), auch mit Blick auf die angrenzenden Baugebiete, sind für die Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO zugrunde zu legen. Ausgenommen hiervon sind Grenzgaragen. Soweit geplante 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 15 cm über Straßenoberkante liegen.

Die Festsetzungen zu der Höhenentwicklung der zukünftigen Baukörper durch maximal zulässige Wand- und Firsthöhen gewährleisten das harmonische Einfügen in die Umgebungsbebauung. Bezugspunkt für Wand- und Gebäudehöhen ist die Verkehrsfläche (Straßenachse) auf Fl.-Nr. 105 im Osten des Plangebietes. 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. Die maximal zulässige Wandhöhe ist bergseitig auf 5,50 m, talseitig auf 6,50 m begrenzt. 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. Die maximal zulässige Firsthöhe ist auf 9,00 m begrenzt.

4.4 Fassadengestaltung

Zur besseren Einfügung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind Fassaden mit glänzenden Materialien, mit starken Kontrasten oder greller Farbgebung sowie Fassadenbekleidungen aus Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen nicht zulässig. Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen) oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) sind ebenfalls nicht zulässig.

4.5 Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehre

Um eine weitgehende Anpassung und eine geordnete städtebauliche Eingliederung in das städtebauliche Umfeld zu erreichen, werden Festsetzungen zu Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben, Zwerchgiebel und Wiederkehre getroffen.

Bei Hauptgebäuden sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 50° zulässig. Das symmetrische Satteldach fügt sich in das historisch gewachsene Umfeld von Dorfkern und Scheunenriegel im Westen und die angrenzende Wohnbebauung im Norden ein. Die Möglichkeit einer relativ geringen Dachneigung ab 30° in Verbindung mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Kniestockhöhe erlaubt eine moderne Interpretation des fränkischen Stils. Die Hauptfirstrichtung ist in West-Ost-Ausrichtung festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung orientiert sich an den Festsetzungen der angrenzenden Baugebiete. Sonnenoptimiertes Bauen ist grundsätzlich möglich, was auch den Anforderungen für klimaschonende Bauweise und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) entspricht.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer und symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Mit der Beschränkung der Dachneigung auf maximal 30° wird einer eventuellen optischen Überdimensionierung von baulich untergeordneten Anlagen entgegengewirkt. Eine Begrünung von Flachdächern und leicht geneigten Dächern wird angeregt. Eine Dachbegrünung ist ökologisch sinnvoll.

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.

Zur besseren Einfügung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind als Farben der Dacheindeckung rote, braune, anthrazitfarbene und graue Farbtöne zulässig. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung von reflektierenden Materialien auf Dächern ist nicht zulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zugelassen.

4.6 Geländeänderungen

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.

4.7 Stellplätze, Einfriedungen

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.

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 Fahrhahnoberkante. Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,30 m über Fahrhahnoberkante. Türe und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.

Es wird angeregt, Stabgitterzäune als Einfriedung zum Straßenraum mit Laubgehölzhecken zu hinterpflanzen und Umzäunungen nach Möglichkeit sockellos auszuführen, um so die Errichtung von Barrieren für wildlebende Kleintiere (Igel, Kröten etc.) zu unterlassen.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits ausgebauten Weinbergspfad im Norden des Plangebietes. Außerhalb dieses festgesetzten Zufahrtsbereiches sind Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Brübelsberg", wonach der südwestliche Bauplatz keine Ein- bzw. Ausfahrt auf die Verkehrsfläche Fl.-Nr. 105 hat.

5.2 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das übergeordnete Trinkwasser- und Abwassernetz erfolgt über den Weinbergspfad im Norden des Plangebietes bzw. die öffentliche Verkehrsfläche Fl. 105 im Osten des Plangebietes.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Der Kanal-Hauptsammler befindet sich in der Verkehrsfläche östlich des Plangebietes. Der Betrieb des Abwassernetzes erfolgt im Freispiegelgefälle. Das Abwasser wird der vorhandenen gemeindeeigenen Abwasserteichanlage zugeführt.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen. 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. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser sowie von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die Gebäude sind vor Kanalarückstau zu sichern.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Kaistener Gruppe sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

Die Energieversorgung wird durch die Unterfränkische Überlandzentrale Lülsfeld sichergestellt. Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes.

5.3 Planungsumfang

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,10 ha.

5.4 Bodenordnung, Verwirklichung der Baumaßnahme

Die überplanten Bauflächen befinden sich zur Zeit im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine problemlose Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu erwarten.

5.5 Schutz des Oberbodens

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden darf nur an ortsansässige Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden.

6 Umweltbericht, Grünordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren.

Eine Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein baubedingter Ausgleich ist nicht erforderlich. Das städtebauliche Konzept sieht dennoch grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen vor. Die sich hieraus ergebenden Erfordernisse und Maßnahmen fließen als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan ein. Diese Maßnahmen folgen u.a. den Vorgaben des Regionalplanes, für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung den Belangen des Naturhaushaltes und der Landschaft Rechnung zu tragen.

Der Planbereich besteht aus Grünfläche mit jungem Streuobstbestand im Süden. Er wird teilweise zur Hühnerhaltung genutzt und ist durch die bisherige Nutzung bereits in geringem Maß überformt. Der Planbereich liegt am südlichen Ortsrand von Brebersdorf. Im Osten und Norden grenzen bestehende Wohnbebauungen an. Westlich des Planungsgebietes befinden sich Grünflächen. weiter im Westen und Nordwesten liegt der Dorfkern. Im Süden befinden sich Gärten, im Südosten ein Retentionsbecken in Erdbauweise und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt im Norden des Plangebietes. Der bestehende "grüne" Ortsrand im Süden des Plangebietes mit jungem Streuobstbestand bleibt bestehen und ist durch die Planung gesichert. Die zukünftigen Baukörper werden durch das vorgelagerte Grün in die umgebende Landschaft integriert. Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad des Plangebietes wird beschränkt. Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen ist eine Grundflächenzahl GRZ 0,35 festgesetzt. Dies

entspricht einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Um die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken, wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewirkt, die Befestigung der Freiflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Stauräume vor Garagen und Carports, Zufahrten, Stellplätze, Wege u. dgl. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, z.B. Schotterrasen, Ökopflaster, Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen auszurichten. Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll gesammelt, genutzt oder zumindest der Versickerung zugeführt werden. Eine Begrünung von Flachdächern und leicht geneigten Dächern wird angeregt.

Zur allgemeinen Be- und Durchgrünung sowie zur Sicherstellung der Aufenthaltsqualität besteht ein Pflanzgebot auf privaten Flächen von mindestens 1 hochstämmigen heimischen Laubbaum und mindestens 5 Sträucher heimischer Art pro 200 m² Gesamtgrundstücksfläche. Die innere Durchgrünung des Plangebietes soll unter bevorzugter Mitverwendung des Bestandes bei entsprechendem Stammumfang, Vitalität und Entwicklungsfähigkeit erfolgen, insbesondere hinsichtlich des vorhandenen 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.
 Sollten Bäume, die im Plan als "zu erhaltende Bäume" festgesetzt sind, ausfallen, sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Für die Pflanzgebote gilt nachfolgende Artenliste. Diese Pflanzliste ist für Artenauswahl, Mindestgröße und Mindestqualität bindend.

<u>Bäume:</u>	mind. in der Qualität H 3x v., STU 12-14 cm
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wilsbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

<u>Sträucher:</u>	mind. in der Qualität IStr 1x v., 70-90 cm
Corylus 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 rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Pflanzliste ist mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar. Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.

Sämtliche Neupflanzungen sind nach vorgegebener Artenliste gemäß Pflanzschema vorzunehmen. Die Pflanzqualität richtet sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulen und der DIN 18916.

Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle bei Baumpflanzungen sind gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen. Abgänge bei Sträuchern größer 10 % sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nachzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bebauung abzuschließen.

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.

Bei der Gestaltung von Gärten, Freiflächen und Dachbegrünungen sollen ökologische Aspekte als Beitrag zum Artenschutz berücksichtigt werden. Umzäunungen sollen nach Möglichkeit sockellos ausgeführt werden, um so die Errichtung von Barrieren für wildlebende Kleintiere (Igel, Kröten etc.) zu unterlassen.

7 Denkmalschutz

Auf den geplanten Bauflächen ist kein Bodendenkmal bekannt. 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.

Wasserlosen, den _____

Bürgermeister

Aufgestellt
Euerbach, den 17.09.2021
geändert und ergänzt am 05.02.2022
zuletzt red. geändert am

Dipl.-Ing. Ralf Krämer, Ing.-Büro Krämer