MDW	o
E	GRZ 0,30
WH max 8,50 m	FH max 11,80 m
SD	30° - 50°

Zeichnerische Festsetzungen

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

MDW Dörfliches Wohngebiet
GRZ 0,30 Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,30
WH_{max} Maximal zulässige Wandhöhe
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 "St. Peter-Straße"
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

Ausgleichsmaßnahme:
Umgrenzung einer Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Neuanlage einer Streuobstwiese

Anpflanzen von Bäumen mit Standortbindung
Pflanzabstand der Bäume ca. 12 m

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche
Fläche Geltungsbereich 1: 791 m2
Fläche Geltungsbereich 2: 797 m2

A1 bestimmten Bereichen zugeordnete Ausgleichsmaßnahme
Grünordnerische Festsetzung Ziff. 1

Hinweise

Vorhandenes Gebäude

Flurstücksgrenze

z.B. 156 Flurstücksnummer

DOK Oberkante Kanaldeckel

Höhenbezugspunkt (Oberkante Kanaldeckel):
313,69 m ü. NN

Höhenschichtlinien alle 1,00 m

z.B. 6,00 Bemaßung [m]

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

Nutzungsschablone

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
Die im Dörflichen Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 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
Bei der Ermittlung der Wandhöhe dient als unterer Bezugspunkt der Höhenbezugspunkt (Oberkante Kanaldeckel) nördlich von Fl.-Nr. 167/1. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.
Bei der Ermittlung der Firsthöhe dient als unterer Bezugspunkt der Höhenbezugspunkt (Oberkante Kanaldeckel) nördlich von Fl.-Nr. 167/1. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.
(3) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
(4) Garagen, Carports, Nebenanlagen
Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

4 Sonstige Festsetzungen
(1) Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben
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.
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
Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Nord-, Süd- und Westfassade sind mit einer integrierten Lüftungseinrichtung zu versehen, um eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitigem Schallschutz zu gewährleisten.
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. Wellblechgaragen) oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) sind nicht zulässig.
(4) 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.
(5) 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.
(6) Geländeveränderungen
Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 2,30 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 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.
(7) Einfriedungen
Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 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 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 1,20 m.
Die maximal zulässige Höhe der Sockelmauer beträgt 1,00 m über Fahrbahnoberkante. Türe und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.
Das Grundstück ist entlang der kreisstraßenseitigen Grundstücksgrenze tür- und torlos einzufrieden.

Grünordnerische Festsetzungen

1 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(1) Im Geltungsbereich 2 ist dem Plangebiet mit Ausgleichsmaßnahme A1 eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Es ist eine Streuobstwiese, bestehend aus einer Obstbaumreihe mit 6 Bäumen und einer extensiv genutzten Wiesenfläche, zu pflanzen.
(2) Für die Pflanzgebote der Obstbäume der Streuobstwiese gilt die vorgegebene Pflanzenliste.
Apfelsorten: Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Schöner von Boskoop, Wettringer Traubenapfel
Birnensorten: Doppelte Philippsbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneux
Sonstige Obstsorten: Juglans Regia (Walnuss), Sorbus domestica (Speierling)
Es sind Obstbäume als Hochstämme mindestens in der Qualität H 2x v., m. Db., STU 10-12 cm zu pflanzen.
Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.
(3) Die Wiesenfläche der Streuobstwiese ist als kräuterreiche Wiesenfläche (autochtone Gras- und Kräutermischung), Regiosaatgut-Grundmischung anzulegen.
(4) Um das Entwicklungsziel einer artenreichen Wiese auf der Ausgleichsfläche zu erreichen, ist 2 mal jährlich eine Mahd mit Mähgutbeseitigung (1. Mahd 15.-30.06.) durchzuführen. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
(5) Da die Kultursorten der Streuobstwiese einer regelmäßigen Pflege bedürfen, ist mindestens alle 5 Jahre ein fachgerechter Obstbaumschnitt durchzuführen.
(6) Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Quartier- bzw. Neststrukturen sind künstliche Fledermausquartiere (2 Rundkästen, 1 Flachkasten) und Nistkästen (1 Starenkasten, 1 Halbhöhle, 1 Meisenkasten) im verbleibenden Baumbestand oder dem nahen Umfeld auszubringen.

2 Grünordnerische Maßnahmen
(1) Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.
(2) Vorgarten- und Gartenflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig. Auf § 21a NatSchG wird verwiesen.
(3) 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) oder mindestens 5 Sträucher heimischer Art zu pflanzen.
(4) 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 Planteil als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichnet sind
(b) vorhandener Baumbestand, wenn dieser der Artenliste entspricht und den entsprechenden Stammumfang, Vitalität und Entwicklungsfähigkeit aufweist.
(5) Sollten Bäume, die im Planteil als "zu erhaltende Bäume" festgesetzt sind, ausfallen, sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(6) Für die Pflanzgebote im Geltungsbereich 1 gilt die vorgegebene Pflanzliste.
Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus pyraster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsberre), Tilia cordata (Winterlinde)
Sträucher: Cornus avellana (Haselnuss), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus spec. (Heimische Weißdorne), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Für die Qualität der Hochstämme und Sträucher gilt:
Hochstämme mindestens in der Qualität 3x v., STU 12-14 cm
Sträucher mindestens in der Qualität lSr 2x 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 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.
(5) Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln muss die Rodung von Bäumen im Zeitraum zwischen den 01.10. und den 28.(29.)02. erfolgen, um zu verhindern, dass nach Ende der Winterruhe Fledermäuse den Baum als Quartierstandort nutzen oder der Baum von Vögeln als Brutplatz genutzt wird.

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 Verkehrsfläche 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 Dränagewasser 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) Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schichten- und Grundwasser werden empfohlen.
(6) Das Grundwasser ist während der Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
(7) 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
Die Gebäude sind vor Kanalrückstau zu sichern.

6 Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen
Beim Einbau und der Aufstellung einer Luft-Wärmepumpe sind die Angaben im Leitfaden der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten zu beachten.

7 Landwirtschaftliche Emissionen
Das Plangebiet grenzt 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 GP / 01-1 (Grundrisse / Außenanlagen und Abstandsflächen, gez. 22.01.2025), GP / 02-1 (Ansichten / Schnitt, gez. 22.01.2025) und GP / 03-1 (Entwässerung, gez. 22.01.2025), ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke

A Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

B Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit
vom _____ bis _____ stattgefunden.

C Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit
vom _____ bis _____ stattgefunden.

D Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____
bis _____ beteiligt.

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

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

Wasserlosen, den _____ _____
Bürgermeister

G Ausgefertigt

Wasserlosen, den _____ _____
Bürgermeister

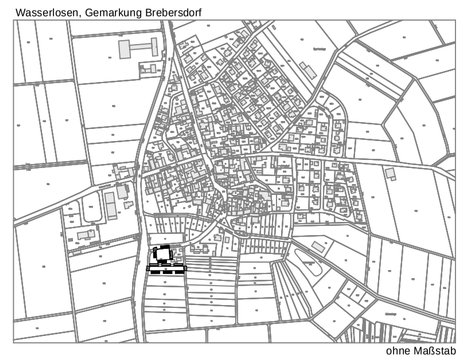
H Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde vom _____ ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Greßthal während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, 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 West" mit integriertem Grünordnungsplan



Wasserlosen, den 18.07.2024
geändert und ergänzt am 22.01.2025
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