

Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung**
Die im Dotationsplan (MDW) gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO festgesetzte Nutzung ist im Geltungsbereich 2 ist dem Plangebiet mit Kompensationsmaßnahmen (K1 eine Anzahl Bauparzellen und Grünflächen) als Ersatz für den baulichen Wohnungsbau im Geltungsbereich 1 festzusetzen. Die Ersatzmaßnahmen 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 Vorkaufvertrag im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(1) Für das Baugelände ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zu errichten.
(2) Höhe und Höhenstellung der Gebäude
Bei der Höhenstellung der Wandhöhe dient als unterer Bezugspunkt die Höhe der Straße in der Mitte des Hausgeländes. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Altkante als oberer Abschluss der Wand.
Bei der Ermittlung der Firsthöhe dient als unterer Bezugspunkt die Höhe der Straße in der Mitte des Hausgeländes. 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 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 4 Sonstige Festsetzungen**
(1) Dachgestaltung, Dachneigung, Dachgauben
Bei Hauptgebäuden sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 50° zulässig. Die Hauptflurstrichung ist festgesetzt. Bei Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer und symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Dachgauben in Form von Giebelgauben, Schieppergauben oder Flachdachgauben sind zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubeneindeckung zulässig. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben Dritter der Dachbreite festgesetzt. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Gebäude aufweisen.
(2) Fassade
Zulässige Farbpalette der Dachneigung sind rote, braune, anthrazitfarbene und graue Farbtöne. Unbeschichtete Metalleneindeckungen und die Verwendung von reflektierenden Materialien auf Dachflächen sind nicht zulässig. Sornelkorkdecken oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sind zulässig. Die Begrünung von Dächern ist zulässig.
(3) Keller
Schlaf- und Kinderzimmer müssen über festerunabhängige mechanische Lüftungseinrichtungen verfügen.
(4) Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen von benachbarten Kaminen sollte mindestens eine Lüftungsoffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnraum mindestens 15 m entfernt sein bzw.
(a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein oder
(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 Kamminöffnungen.
(5) Gebäudegestaltung
Fassaden mit glänzenden Materialien, mit starken Kontrasten oder greller Farbgebung sind nicht zulässig. Fassadenbelieferungen aus Kunststoff-, Leucht- 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 Wohninheit auf dem Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen. Zwischen Garagen und Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein mindestens 3,00 m tiefer, befestigter Stellplatz einzuhalten sein.
(5) Balkone, Loggien und priv. Grundstücke
Die Befestigung von Freiflächen wie z.B. Staudämme vor Garagen und Carports, Zufahrten, Stellplätze, Wege ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Befestigung für Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wie z.B. Schotterrasen, Oco-Plaster, Pflaster mit Rassen- oder Splittflügen 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 Aufüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher auszuführen.
An das bestehende Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangsgelände anzuschließen.
(7) Einfriednungen
Als Einfriednungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Laubgehölzhecken, Holzlaten- oder Metallzaune mit Pflöhen, Reggen und senkrechten Stäben zulässig. Maschendraht ist für Einfriednungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Einfriednungen mit vertikalen Stäben beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Stäben beträgt 1,00 m über Fahrdahnenoberkante. Tore und Tore müssen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufhängen.

Gründordnerische Festsetzungen

- 1 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(1) Im Geltungsbereich 2 ist dem Plangebiet mit Kompensationsmaßnahmen (K1 eine Anzahl Bauparzellen und Grünflächen) als Ersatz für den baulichen Wohnungsbau im Geltungsbereich 1 festzusetzen. Die Ersatzmaßnahmen 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 Vorkaufvertrag im Durchführungsvertrag verpflichtet.
(2) Fir die Pflanzgebiete der Obstbäume der Streuobstwiese gilt die vorgegebene Pflanzensliste. Aplekosen, Datziger Kanakel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renant, Schöner von Boskopa, Weinträger Traubengel
Bismertsen, Doppelte Philippastirne, Gute Graue, Kostliche von Charnaux
Sonstige Obstsorten: Jiglans Regia (Wahnuss), Sorbus domestica (Speierling)
Es sind Obstbäume als Hochstämme mindestens in der Qualität H 2x v., STU 10-12 cm zu pflanzen.
Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.
(3) Die Wiesennähe der Streuobstwiese ist als kräuterreiche Wiesennähe (autochone Gras- und Kräutermischung), Regipsaatz/Grundmischung anzulegen.
(4) Um das Entwicklungsziel einer artenreichen Wiese auf der Ausgleichsfläche zu erreichen, ist 2 mal jährlich eine Mahd mit Müllgrubebeseitigung (1. Mahd 15.-30.06.) durchzuführen. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
(5) Die Kulturarten der Streuobstwiese einer regelmäßigen Pflege bedürfen, ist regelmäßig ein fachgerechter Obstbaumschnitt anzuschließen (Erziehungsschnitt in den ersten 5-6 Jahren, anschließende Erhaltungsschnitt alle 2 Jahre, nach etwa 15-20 Jahren alle 3 Jahre).

- 2 Gründordnerische Maßnahmen**
(1) Die Messung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdländischen Gehölzen, ist nicht zulässig.
(2) Vorgen- und Gartennähen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten. Sortierungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig. Auf § 21a NatSchG wird verwiesen.
(3) Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind ein geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgen- oder im rückwärtigen Gartenel - pro 200 m² Gesamtgrundstückfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum (heimischer Laubbaum) oder mindestens 5 Sträucher heimischer Art zu pflanzen.
(4) Anrechnung der vorhandenen Gehölze auf die Pflanzanzforderungen:
Die Durchgrünung des Plangebietes soll unter bevorzogter Mitverwendung des Bestandes bei hinsichtlich des Stammumfangs, Vitalität und Entwicklungsfähigkeit erfolgen, insbesondere hinsichtlich des Stammumfangs, Vitalität und Entwicklungsfähigkeit hochstämmigen Bäume können angerechnet werden:
(a) solche, die im Planmaß als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichnet sind
(b) von vorderen Baumbestand, wenn dieser der Artensie entspricht und den entsprechenden Anforderungen hinsichtlich der Baumhöhe, der Kroneausbreitung, der Kronenform, der Kronen- gleichung zu erzen.
(6) Fir die Pflanzgebiete im Geltungsbereich 1 gilt die vorgegebene Pflanzensliste.
Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Waldahorn), Cornus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Wildäpfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus pyramis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Eislerne), Tilia cordata (Winterlinde)
Sträucher: Cornus avellana (Hainhuhn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartregel), Crataegus spec. (Heimische Weißdorn), Eonymus europaeus (Pfaffenröhren), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Fir die Qualität der Hochstämme und Sträucher gilt:
Hochstämme mindestens in der Qualität 3x v., STU 12-14 cm
Sträucher mindestens in der Qualität 1St x v., 70-90 cm
Die Pflanzliste ist mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.
Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.

Sonstige Festsetzungen

- 1) Sämtliche Neupflanzungen**
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.
(3) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bepflanzung abzuschließen.
(4) Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
(5) Zum Schutz vor bodenbrütenden Vogelarten ist der Baubeginn für Baumaßnahmen in den Zeitraum zwischen den 01.10. und den 28.02.02. zu legen. Die Rodung von Bäumen ist auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu mindern. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum zwischen den 01.10. und den 28.02.02. zu legen.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

- 1 Bodenrinde**
Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind eventuell aufgefunden Bodenrinde (z.B. Moos, Flechten, Flechten, Pilze, etc.) als Bodenschicht für den Bereich, in dem sie gefunden wurde, zu erhalten und zu markieren. Bei Auffüllung des Bodenschichtbereichs sind die Bodenrinde zu ersetzen und zu markieren. Bei Auffüllung des Bodenschichtbereichs sind die Bodenrinde zu ersetzen und zu markieren.
(2) 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 Vorsorgeweitere 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 eingeengt wird.

- 4 Oberflächwasser, Niederschlagswasser, Hang- und Schichtenwasser, Grundwasser**
(1) Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das im Vorlaufbecken mit abgelagerten Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichterfüllungsanlagen anzubauen.
(2) Das im Baugelände anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit in den öffentlichen Entwässerungssystemen (Kanalisation) abgeführt werden. Bei der Entwässerung sind die Vorschriften der Gewässeruntersuchungsgesetz (Wasser) zu beachten.
(3) Das Abfließen 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 übermäßige Oberflächenabfluss gefährdet werden können, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
(5) Schutzvorrichtungen gegen Hang-, Schichten- und Grundwasser werden empfohlen.
(6) Das Grundwasser ist während der Baumaßnahmen 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 Kellergründungsarbeiten als wasserdrichtbar zu auszubilden. Wegen Grundwasserschonung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten.

- 5 Abwasserabteilung**
Die Gebäude sind vor Kanalschlus zu sichern.
- 6 Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen**
Zur Vermeidung von Geräuschbelastungen ist das Fallblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LUU) mit Vorhaben für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Wärmepumpen zu beachten.

- 7 Landwirtschaftliche Emissionen**
Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist saisonbedingt mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastung 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 Vogel sichtbare) in der Fenster integrierte Silhouetten oder Markierungen vorzusehen.
(2) Bei der Gestaltung von Gärten, Freiflächen und Dachbegrünungen sollen ökologische Aspekte als Bezug zum Artenschutz denkwürdig werden.

- 9 Dachbegrünung**
Flachdächer und nicht geneigte Dächer (insbesondere von Nebengebäuden (Garagen, Carports etc.) sollen nach Möglichkeit begrünt werden, um damit zusätzliches Rückhaltevermögen für Oberflächenwasser zu bilden und gleichzeitig eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen.
- 10 Einfriednung, Sockelgestaltung**
(1) Stabilitätskriterien als Einfriednung 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, Katzen etc.) zu ermöglichen.

Verfahrensvermerke

- A** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ersichtlich bekannt gemacht.
- B** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §. 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom _____ 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 _____ stattgefunden.
- D** Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §. 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ beteiligt.
- E** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- F** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wasserlosen, den _____ Bürgermeister
Ausgefertigt _____ Bürgermeister
Wasserlosen, den _____ Bürgermeister
Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde vom _____ ist am _____ ersichtlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedem Mann Einsicht im Rathaus Greiltha 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 2 BauGB).

Wasserlosen, den _____ Bürgermeister

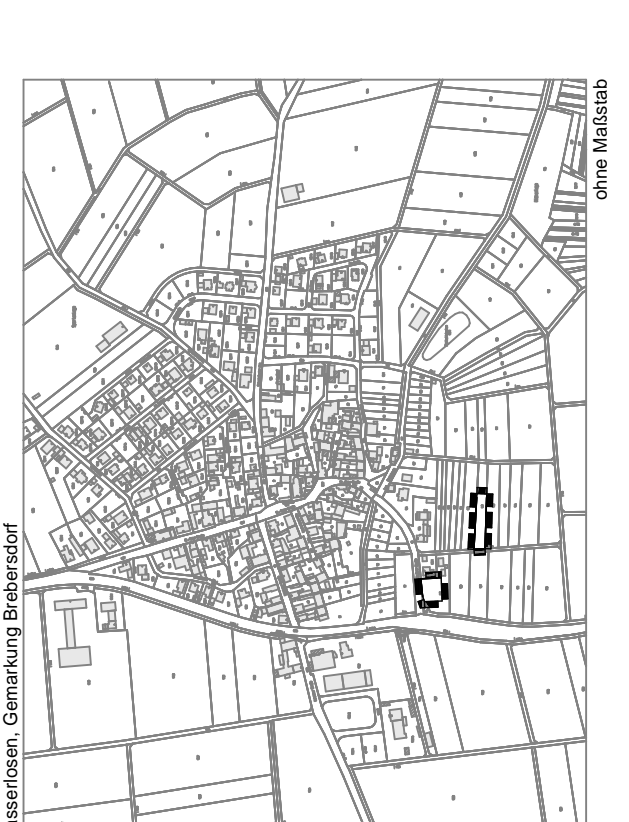


Gemeinde Wasserlosen

Landkreis Schweinfurt

Gemeindeteil Brebersdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brebersdorf West" mit integriertem Grünordnungsplan



Wasserlosen, den 18.07.2024
geändert und ergänzt am
zuletzt red. geändert am _____

Planverfasser _____
Dipl.-Ing. Ralf Krämer

Ing.-Büro Krämer
Sommerdorf
Am Mühlengraben 5
97502 Euerbach
Tel.: 0 97 261 4 22
E-Mail: r.kraemer@online.de
Ing.-Krämer@online.de