VORHABEN
Bebauungsplan „Am Brühlein II“

VORHABENTRÄGER
Gemeinde Aidhausen

LANDKREIS
Haßberge

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf vom 27.03.2018

VORHABENTRÄGER:

VG Hofheim i.UFr.
Gemeinde Aidhausen
Obere Senningstraße 4
97461 Hofheim i. UFr.
T +49 9523 9229 0

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Hofheim, 27.03.2018

Haßfurt, 27.03.2018

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1. Planungsgrundlagen 3
1.1 Art des Verfahrens 3
1.2 Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens 3
1.3 Gesetzliche Grundlagen 4
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet 6
2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung 6
2.2 Regionale und überregionale Planung 6
2.3 Lage und Größe des Plangebietes 6
2.4 Topografische Gegebenheiten 8
2.5 Bestehende Nutzung des Plangebiets 9
2.6 Eigentumsverhältnisse 9
2.7 Bau- und Bodendenkmäler 9
2.8 Lage im Wassersensiblen Bereich 10

3. Erschließung 11
3.1 Verkehrliche Erschließung 11
3.2 Ver- und Entsorgung 11

4. Inhalt des Bebauungsplanes 12
4.1 Flächenbilanz 13
4.2 Art der baulichen Nutzung 13
4.3 Maß der baulichen Nutzung 13
4.4 Bauweise 14
4.5 Abstandsflächen 14
4.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 14
4.7 Nebenanlagen, Garagen 15
4.8 Stellplätze 15
4.9 Unterkellerungen 15
4.10 Einfriedungen 15
4.11 Bewegliche Abfallbehälter 15

5. Hinweise 15
5.1 Landwirtschaftliche Immissionen 15

6. Verfahrensvermerke 16

Anlage 1: Grünordnungsplan

1. Planungsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.1 Art des Verfahrens

Der Gemeinderat der Gemeinde Aidhausen hat am 25.01.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Brühlein II“ gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt dabei im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), da

a) die Größe der Grundfläche des Baugebietes geringer als 10.000 m² ist,
b) der Entwicklung von Wohnnutzung dient,
c) sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Aidhausens anschließt,
d) das Plangebiet an bereits angrenzende Wege und Straßen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden kann,
e) keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet werden die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
f) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen
g) und keine Anhaltspunkte 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.

Entsprechend kann der Bebauungsplan gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, sodass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden kann. § 4c ist nicht anzuwenden. Hierbei werden im Zuge der ortsüblichen Bekanntmachung die besonderen Bekanntmachungsvorschriften des § 13a Abs. 3 BauGB beachtet.

1.2 Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich westlich des bestehenden Bebauungsplanes „Am Brühlein“ und erhält daher den Namen „Am Brühlein II“. Es soll entsprechend der bestehenden Nutzung sowie deren Erweiterung als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Dabei wurden die bereits bebauten Grundstücke Fl.Nr. 322/1, 322/2, 322/3 und 322/4 in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Brühlein II“ einbezogen. Die dort gebauten Einfamilienhäuser sind in traditioneller Bauweise – Erdgeschoss zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss – errichtet. Die Grundstücke wurden bisher noch nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplanes erfasst, wurde aber einheitlich im Sinne des angrenzenden Bebauungsplanes „Am Brühlein“ bebaut. An dieser Stelle soll nun durch Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan eine Aufstockung der Gebäude bzw. ein moderner Umbau, mit dem Ziel einer Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden.

Darüber hinaus wird auch das bisher unbebaute Grundstück Fl.Nr. 322, als Erweiterung in den Geltungsbereich aufgenommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Aidhausen auf die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bauwillige vor Ort. Grundsätzlich orientiert sich die Gemeinde am Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Innenentwicklung. Da jedoch keine nutzbaren Potenziale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung vorhanden sind bzw. diese nicht den Bedarf und die Nachfrage der Bauwilligen vor Ort entsprechen, ist die Überplanung von vier Bauparzellen (Nachverdichtung) und der Neuausweisung zwei zusätzlicher Bauparzellen erforderlich. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Am Brühlein II“ ist somit dringend zur Deckung der Wohnbaunachfrage erforderlich und somit im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer zukunftsorientierten Bodenpolitik, für die Gemeinde Aidhausen vertretbar.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aidhausen verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, i.d.F. vom 04.10.1993. Der Flächennutzungsplan wurde bereits zweimal geändert. Die 1. Änderung wurde i.d.F. vom 16.09.1998 genehmigt. Die 2. Änderung wurde am 26.08.2015 durch das Landratsamt Haßberge genehmigt.

Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühlein II“ als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühlein II“ ist damit ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht, im beschleunigten Verfahren, aber auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist demnach im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese erfolgt im Zuge eines aktuell laufenden Verfahrens zur Änderung bzw. Neufassung des Flächennutzungsplanes.

Abb. 1: Ausweisung im Flächennutzungsplan, Geltungsbereich schwarz (Fassung vom 04.10.1993)

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Aidhausen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Haßberge und gehört zur Planungsregion 3 Main-Rhön.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Staatsstraße St 2281 (Hofheim – Bundesautobahn A 71), die die Gemeinde Aidhausen an den überregionalen Verkehr anbindet.

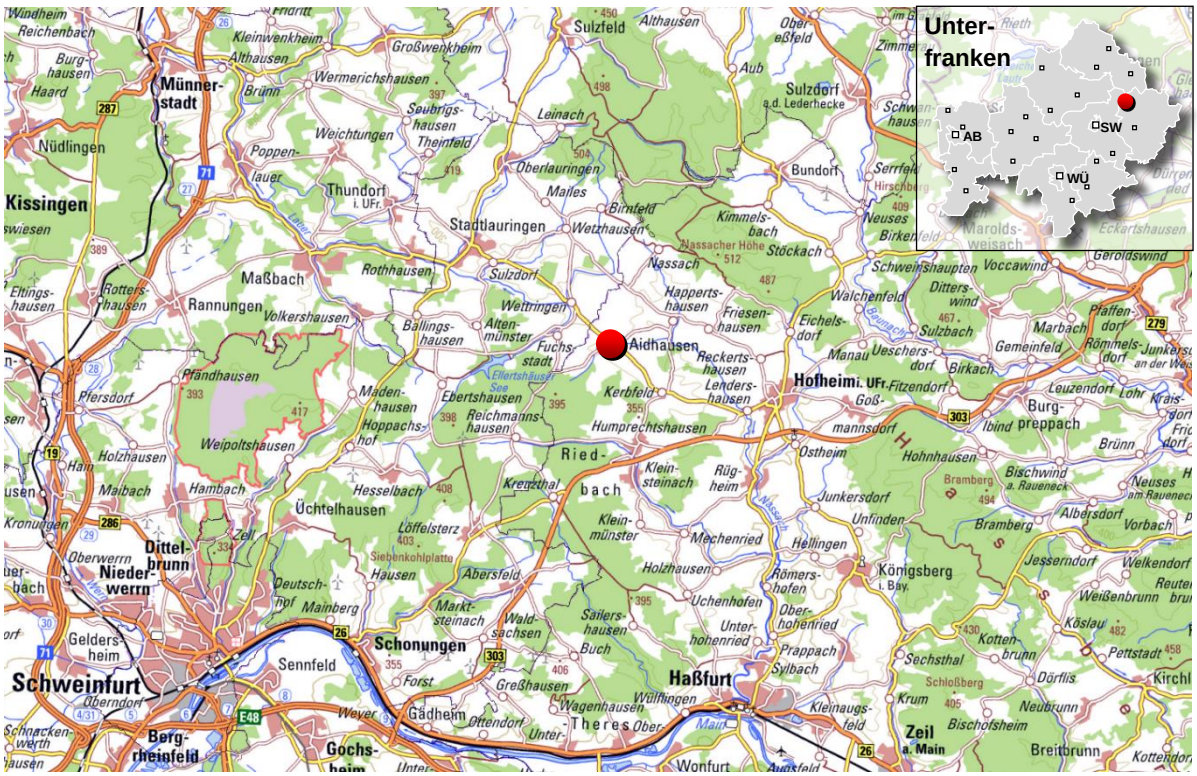

Abb. 2: Lage im Raum, Plangebiet rot (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.2 Regionale und überregionale Planung

Die Gemeinde Aidhausen wird im Regionalplan Main-Rhön dem Nahbereich des Grundzentrums Hofheim i.UFr. zugeordnet. Sowohl das Landesentwicklungsprogramm Bayern und dessen aktuelle Teilfortschreibung, als auch der Regionalplan Main-Rhön verortet Burgpreppach innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raums“ im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

2.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Aidhausen. Im Osten und Süden grenzt es an die bebaute Ortslage von Aidhausen an. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Höllschwärzgraben und daran anschließend an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden grenzen gärtnerisch genutzte Flächen an das Plangebiet an.

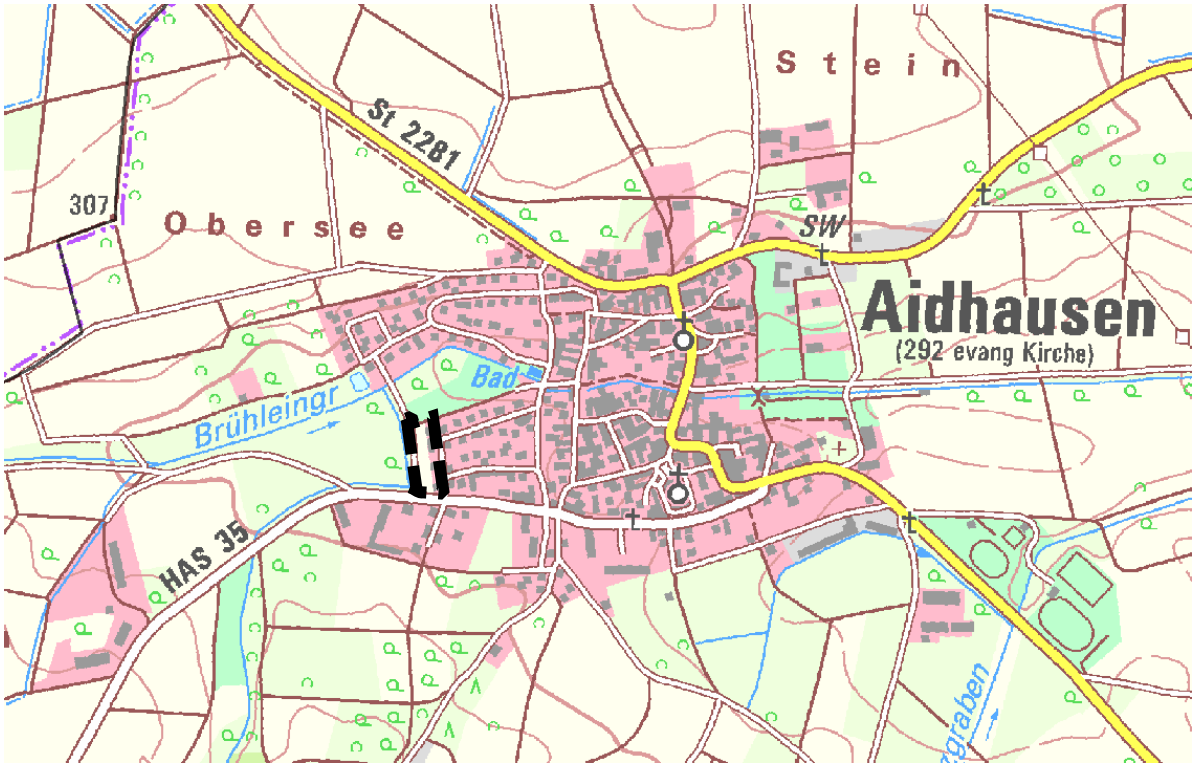

Abb. 3: Lage im Ort, Geltungsbereich schwarz (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Abb. 4: Übersicht Plangebiet, Geltungsbereich schwarz (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 312 (teilweise), 322/1, 322/2, 322/3, 322/4, 326 (teilweise) und 1172 (teilweise) der Gemarkung Aidhausen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,59 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Flurweg Fl.Nr. 326,
- im Osten durch den Birkenweg (Fl.Nr. 321 und 323/10) und die bestehende Bebauung des Wohngebiets „Am Bühlein“ (Fl.Nr. 323/11),
- im Süden durch die Schweinfurter Straße (Kreisstraße HAS 35) (Fl.Nr. 312) und
- im Westen durch den Höllschwärzgraben (Fl.Nr. 534/5).

Abb. 5: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz

2.4 Topografische Gegebenheiten

Das Gelände verläuft weitestgehend eben. Gemäß Angaben des Bayern-Atlas (Bayerische Vermessungsverwaltung) besteht aber ein leichtes natürliches Gefälle von Süden nach Norden. Demnach fällt

das Grundstück Fl.Nr. 322 von ca. 294 m über NN an der Grenze zur Kreisstraße HAS 35 gleichmäßig auf ca. 292 m über NN am nördlichen Rand des Grundstücks.
Im angrenzenden Bestand entlang des Birkenwegs wurde dieses Gefälle scheinbar im Zuge der Erschließung angepasst. So steigt das Gelände an der Grenze zur Kreisstraße HAS 35 vom Grundstück Fl.Nr. 322/4 zum Grundstück Fl.Nr. 322/2 von Süden nach Norden minimal an. Erst vom Grundstück Fl.Nr. 322/2 zum Grundstück Fl.Nr. 322/1 hin fällt das Gelände wieder nach Norden auf ca. 292 m über NN ab.

2.5 Bestehende Nutzung des Plangebiets

Der östliche Teil des Geltungsbereiches Fl.Nr. Flurstücke 322/1, 322/2, 322/3 und 322/4 ist bereits mit Einfamilienhäusern bebaut und entspricht damit der Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes. Der westliche Teil (Fl.Nr. 322) stellt eine intensiv genutzte Wiesenfläche dar.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Fl.Nr. 322, 322/1, 322/2, 322/3 und 322/4 befinden sich jeweils in privaten Eigentum.

2.7 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: *„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“*

Art. 8 Abs. 2 DSchG: *„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

2.8 Lage im Wassersensiblen Bereich

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches, durch den bestehenden asphaltierten Wirtschaftsweg getrennt, befindet sich der Höllschwärzgraben (Gewässer 3. Ordnung). Laut Darstellung des Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt ein großer Teil Aidhausens im sog. Wassersensiblen Bereich. So auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abb. 6: Lage im Wassersensiblen Bereich grün, Geltungsbereich schwarz
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung; Fachdaten: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Wassersensible Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Demnach ist eine Unterkellerung der Grundstücke aufgrund der Lage im Wassersensiblen Bereich nicht zulässig.

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Der bereits bebaute östliche Teil des Geltungsbereichs ist vollständig über den Birkenweg erschlossen und schließt an die südlich angrenzende Schweinfurter Straße (Kreisstraße HAS 35) an. Der westliche Teil des Geltungsbereichs kann aus Richtung Süden ebenfalls über die Schweinfurter Straße (Kreisstraße HAS 35) erschlossen werden. Von dort aus zweigt ein bestehender Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 1172) ab. Dieser lässt keinen Begegnungsverkehr zu. Entsprechend ist der Wirtschaftsweg zur Erschließung bedarfsgerecht auszubauen.

Weiterhin ist im Kreuzungsbereich des Wirtschaftsweges zum angrenzenden unbefestigten Flurweg Fl.Nr. 326 die Herstellung einer Wendeanlage für Pkw (RASt 06 – Bild 55) vorgesehen. Hierzu ist die Hinzunahme einer kleinen Teilfläche des privaten Grundstücks Fl.Nr. 322 (3,45 m²) und damit ein geringer Flächenerwerb durch die Gemeinde notwendig.

Von dort aus führt der Wirtschaftsweg weiter in das Wohngebiet „Am Schaffersberg“. Hierzu überquert der Wirtschaftsweg den Höllschwärzgraben.

Der angrenzende unbefestigte Flurweg Fl.Nr. 326 schließt im Osten an den Birkenweg an.

In der Einmündung der beiden o.g. Erschließungsstraßen in die Kreisstraße sind die Sichtdreiecke zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten.

3.2 Ver- und Entsorgung

Der östliche bereits bebaute Teil des Geltungsbereiches ist bereits an alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Aidhausen angeschlossen. Die geplanten Bauparzellen im westlichen Teil des Geltungsbereichs werden an alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Aidhausen angeschlossen.

<u>Entwässerung:</u>

Die Gemeinde Aidhausen verfügt im Ortsteil Aidhausen über ein Mischsystem. Der bebaute östliche Bereich ist über den Birkenweg bereits an das bestehende Mischsystem angeschlossen.

Der unbebaute westliche Bereich ist nicht an das Mischsystem der Gemeinde angeschlossen. Nach Auskunft des Ingenieurbüros Werb (Schreiben vom 17.05.2018) war dieser Bereich noch nicht in der Generalentwässerungsplanung von 1988 als „künftige Erweiterung“ enthalten. Ein gebietseigener Sammelkanal für die neu geplanten Bauparzellen ist bisher nicht vorhanden. Somit ist ein neuer Mischwassersammler im Bereich der zwei geplanten Bauparzellen erforderlich. Dieser Kanal müsste in der „Schweinfurter Straße“ zwischen Schacht 98c und Schacht 98b an den vorhandenen Strang 16 angebunden werden. Weiter weist das Ingenieurbüro Werb darauf hin, dass die Mischentwässerung, d.h. der Neubau nur eines Kanalstranges für die Gemeinde die kostengünstigste/wirtschaftlichste Lösung darstellt.

Da lediglich die Herrichtung von zwei Bauparzellen vorgesehen ist, sieht die Gemeinde Aidhausen demnach einen Anschluss dieser Fläche an das bestehende Mischsystem als verhältnismäßig an.

Telekommunikation:

Bestehende Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom grenzen von südlicher und östlicher Richtung her an den Geltungsbereich an. Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits angeschlossen. Zum Anschluss des westlichen Bereichs ist ein entsprechender Ausbau der Leitung notwendig. Dieser ist rechtzeitig im Zuge der Erschließungsplanung mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Strom:

Bestehende Oberirdische Stromleitungen der Bayernwerk Netz GmbH grenzen von Osten her an den Geltungsbereich an. Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits angeschlossen. Zum Anschluss des westlichen Bereichs ist ein entsprechender Ausbau der Leitung notwendig. Dieser ist rechtzeitig im Zuge der Erschließungsplanung mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Abb. 7: Bebauungsplan „Am Brühlein II“, Auszug aus dem Planteil mit Nutzungsschablone, Stand 27.03.2018

4.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,59 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf. Die prozentualen Angaben beziehen sich auf die Gesamtgröße des Geltungsbereiches:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereiches	0,59 ha	100,00 %
= Bruttobaufläche	**5.913 m²**	**100,00 %**
./. Öffentliche Verkehrsfläche	751 m²	12,70 %
∑ Nettobaufläche (entspricht den Bauparzellen)	**5.162 m²**	**87,30 %**
./. private Grün- und Freiflächen	957 m²	16,18 %
∑ Überbaubare Fläche (abgegrenzt durch Baulinien)	**4.205 m²**	**71,11 %**

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu ermöglichen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, die o.g. Nutzungen im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO, die Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO, sowie die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden, um einen optimalen Anschluss sowie eine maßstäbliche und gestalterische Einpassung in den angrenzenden Siedlungsbestand zu ermöglichen.

Die Firsthöhe darf max. 10,0 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsseite (Seite der Garagenzufahrt) betragen. Bezugspunkt ist dabei die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsseite.

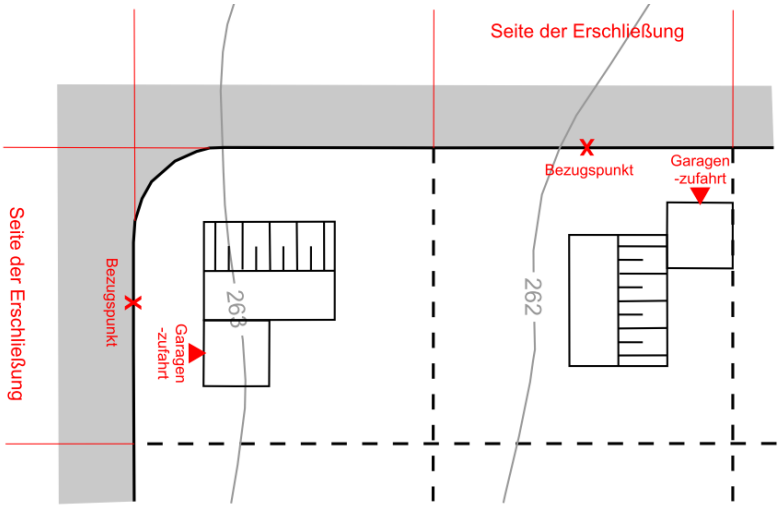

Abb. 8: Modellskizze zur Verdeutlichung des Bezugspunktes

4.4 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unter Beachtung des umgebenden Ortsbildes eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Als Bauform sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die max. Anzahl von Wohneinheiten wird auf 2 WE je Einzelhaus festgesetzt.

4.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO kann die Gemeinde durch Satzung, abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 (jeweils Art. 6 BayBO) für Teile ihres Gemeindegebiets vorsehen, dass

1. nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und
2. die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m beträgt.

Dies wird hiermit festgesetzt.

4.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Städtebauliche Festsetzungen werden nur insoweit getroffen, dass eine Einfügung der Bebauung in die Umgebung sichergestellt ist. Daher werden keine verbindlichen Festsetzungen zu Dachneigungen, Dachformen etc. gemacht. Den Bauwilligen wird somit ein möglichst freier Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung eingeräumt.

Um eine Einfügung der Bebauung in die Umgebung sicherzustellen werden lediglich folgende Festsetzungen getroffen:

Bei Fassaden sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdfarben.

Zulässig ist eine Dacheindeckung in roter, brauner, schwarzer oder grauer Farbgebung sowie extensiv begrünte Dächer

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig.

4.7 Nebenanlagen, Garagen

Garagen und Carport sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.
Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

4.8 Stellplätze

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.

4.9 Unterkellerungen

Aufgrund der Lage im Wassersensiblen Bereich ist eine Unterkellerung nicht zulässig (siehe diesbezüglich auch die Ausführungen unter Pkt. 2.8 „Lage im Wassersensiblen Bereich“, S. 10).

4.10 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

4.11 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund von Bepflanzung).

5. Hinweise

5.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere zur Erntezeit mit Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

6. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am . . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brühlein II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am . . . . . die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom . . . . . beschlossen. Dieser wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom . . . . . .

Am . . . . . beschloss der Gemeinderat den Plan mit Begründung i.d.F. vom . . . . . als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am . . . . . ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 27.03.2018

Markus Schlichting
M.Sc. Urbanistik
Abteilung Städtebau