

**Begründung zum Bebauungsplan
WA "Wegäcker 2"**

mit integrierter Grünordnung

MARKT WILLANZHEIM

(Landkreis Kitzingen)

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 8. November 2012
geändert: 28. Januar 2013
25. Februar 2013
13. Mai 2013

.....
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Thomas Struchholz
Planungsbüro für Landschaftsarchitektur
Eremitenmühlstraße 9
97209 Veitshöchheim

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landesplanerische Ziele	7
3.2	Landschaftsplan	7
4.	Natur und Landschaft	8
5.	Fremdleitungen	9
6.	Erschließung	10
6.1	Straßen und Wege	10
6.2	Kanalisation	11
6.3	Wasserversorgung	12
6.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	13
6.5	Gasversorgung	13
6.6	Fernmeldeanlagen	14
6.7	Abfallentsorgung	14
7.	Geplante bauliche Nutzung	15
7.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	15
7.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	15
7.3	Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) und 4 BauNVO	16
8.	Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO	17
8.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	17
8.2	Fassaden	17
8.3	Höheneinstellung	18
8.4	Überbaubare Fläche	18
9.	Größe des Baugebietes	19
10.	Bodenordnende Maßnahmen	19
11.	Immissionen	19
12.	Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	20
13.	Weitere Hinweise	21
14.	Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	22

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Markt Willanzheim hat in seiner Sitzung am 21.10.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wegäcker 2“ im OT Markt Herrnsheim gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss vom 21.10.2012 wurde durch Aushang und im amtlichen Mitteilungsblatt des Marktes Willanzheim am 31.10.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung ist die Absicht, im Gemeindeteil Markt Herrnsheim ein neues Baugebiet zu erstellen, um der Nachfrage an freien Bauplätzen – insbesondere aus der ortsansässigen Bevölkerung - gerecht zu werden. Die Ausweisung des Baugebietes „Wegäcker 2“ schließt an das bestehende Baugebiet „Wegäcker 1“ an und rundet das Ortsbild ab.

Das Baugebiet stellt den objektiven und begründeten Bedarf nach Bauflächen im OT Markt Herrnsheim dar, ohne dass die gewollte Innenentwicklung im Ortskern beeinträchtigt wird.

Da sich die Fläche im Besitz des Marktes Willanzheim befindet, ist sichergestellt, dass keine „Vorratshaltung“ entsteht, die Bauplätze werden bedarfsgerecht erschlossen. Dabei kann die Erschließung auch sukzessive erfolgen.

Der zur frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 0,57 ha und ist als Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990 festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes WA „Wegäcker 2“ liegt nahe der Staatsstraße St 2419 und ist von dieser durch eine gemeindliche Obstwiese und einen Parkplatz getrennt. Auf der Obstwiese findet alle zwei Jahre das gemeindliche Streuobstfest statt.

Im Süden und Osten grenzen bestehende Wohngebiete, im Norden landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

Der Umgriff des Plangebietes umfasst das Flurstück Nr.1166 auf der Gemarkung Markt Herrnsheim. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Marktes Willanzheim.

Das geplante Baugebiet erstreckt sich von ca. 273,00 m ü. NN im Süden bis zu ca. 275,00 m ü. NN im Norden. Das mittlere Gefälle liegt im Baugebiet bei etwa 3,2 %.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsteil Markt Herrnsheim liegt im südöstlichen Bereich des Mittelzentrums Kitzingen, südlich des Verdichtungsraumes Würzburg. Die Entfernung nach Kitzingen beträgt ca. 14 km, nach Würzburg ca. 30 km.

Die Anbindungen an die überregionalen Verkehrs- und Entwicklungsachsen, d. h. die Bundesautobahnen BAB 3 Nürnberg – Würzburg und BAB 7 Ulm – Kassel, betragen:

ca. 19 km zur A3, Anschlussstelle Biebelried

ca. 10 km zur A7, Anschlussstelle Marktbreit bzw.

ca. 16 km zur A7, Anschlussstelle Biebelried

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 8 (Nürnberg - Würzburg) gut und schnell erreichbar.

Das rege Interesse an den Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Markt Herrnsheim zeigt, dass der Bedarf an Bauplätzen für Ortsangehörige bzw. deren mittlerweile erwachsenen Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen ist die Ausweisung neuer Bauflächen im Markt Herrnsheim erforderlich.

Mit der mäßigen Entwicklung (insgesamt ca. 8 Bauplätze) soll die Attraktivität des Wohnstandortes Markt Herrnsheim gesichert und gestärkt und rückläufigen Einwohnerzahlen entgegen gewirkt werden.

Zum April 2013 waren im OT Markt Herrnsheim insgesamt 6 freie Bauplätze (Fl.-Nr. 371/1, 391/1, 422/2, 419/3, 424/2 und 424/4) verfügbar, die jedoch alle in Privatbesitz sind.

Die Bauplätze liegen verteilt in den drei vorhandenen Baugebieten.

Bereits im Jahr 2009 wurde durch die Verwaltung eine Abfrage der Verkaufsabsichten im Ort durchgeführt. Von den damals noch 8 festgestellten Baugrundstücken haben sich 5 Eigentümer zurückgemeldet, von denen 2 eine Verkaufsabsicht angezeigt haben.

In der Zwischenzeit wurden 2 der damaligen freien Bauplätze bebaut.

2012 wurde die Abfrage der verfügbaren Bauplätze aufgrund der Nachfragen für Bauplätze wiederholt.

Den 7 Interessenten wurde der jetzt noch privat verfügbare Bauplatz angeboten, eine Vermittlung fand jedoch nicht statt. Vielmehr wurde von den Interessenten die verbindliche Nachfrage auf die Flächen des Baugebietes ausgesprochen. Neben der Bauplatzabfrage wurde auch ein Leerstandkataster 2012 erstellt. Dabei hat sich gezeigt, dass in Markt Herrnsheim lediglich ein Anwesen aktuell leer steht. Ein weiteres Anwesen konnte durch Verkauf einer Nutzung zugeführt werden.

Das Baugebiet stellt die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen in Markt Herrnsheim sicher. Die zur Verfügung stehenden Bauplätze in den anderen Ortsteilen Willanzheim und Hüttenheim stehen für Bauwillige aus diesem Ortsteil nicht zur Diskussion. Die Entscheidung des Bauplatzes wird in Verbindung mit der Ortsstruktur getroffen und nicht durch andere Dinge beeinflusst.

Durch die noch zu treffende Entscheidung des Marktgemeinderates, ab welchem Vorvertragsstand mit der Erschließung begonnen werden wird, ist sichergestellt, dass die Bauplätze auch genutzt werden.

Abschließend wird festgestellt, dass der begründete und objektive Bedarf nach diesen Bauflächen besteht. Es wird keine „Vorratserschließung“ betrieben und die gewollte Innenentwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der rechtlichen Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist die rechtswirksame Flächennutzungsplan aus 2004, in Kraft getreten am 24.12.2004

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung mit dem geplanten Vorhaben decken, kann sich der Bebauungsplan folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Bürgerversammlung frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Die Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 fand wie folgt statt:
Markt Herrnsheim am 27.02.2013

Zeitgleich lief die Trägervorabstimmung (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1. Diese endete am 25.03.2013.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1a, Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, der Erläuterung beigelegt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom 13.05.2013 als Entwurf abgefasst und dem Marktgemeinderat am 13.05.2013 zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Danach erhielten die Bürger erneut im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Die öffentliche Auslegung erfolgte - nach der ortsüblichen Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt vom 17.05.2013 über einen Zeitraum von mindestens 4 Wochen.

Parallel zum vorgenannten Verfahren sind die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 erneut gehört worden. Dabei wurde auf den Versand der Unterlagen an die Träger verzichtet, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ihr Einverständnis ohne Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan erteilt hatten.

Eine Liste der in diesem Verfahrensschritt beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1b, Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB der Erläuterung beigelegt.

3.1 Landesplanerische Ziele

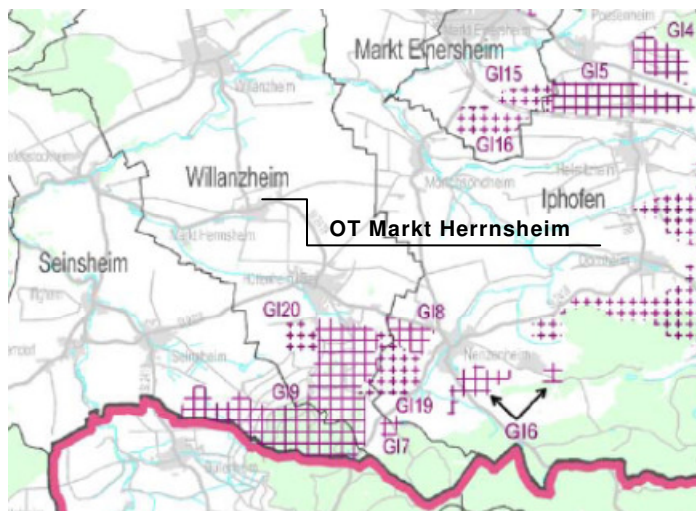
Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (1994) wird das Gemeindegebiet Willanzheim als „*ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll*“ eingestuft. Iphofen ist das Unterzentrum, Willanzheim sowie der OT Markt Herrnsheim sind ohne besondere Merkmale ausgewiesen.

Nach Regionalplan soll Willanzheim folgende regionalplanerische Funktion erfüllen:

- *Funktionen aus dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft*
- *Funktionen aus dem Bereich der des Bildungs- und Erziehungswesens und der Kultur*

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird die Funktion: „Bildungs- und Erziehungswesen“ gestärkt, da junge Familien am Ort gehalten werden und im besten Fall neue Mitbürger gewonnen werden können. Dadurch werden vorhandene Einrichtungen, insbesondere Kindergärten usw., genutzt und das Dorfleben gestärkt.

Im Gemeindegebiet Willanzheim sind Vorrang- und Vorbehaltsflächen für den Gipsabbau vorgesehen, die jedoch ausschließlich südlich des OT Hüttenheim liegen. Im Bereich Markt Herrnsheim sind keine speziellen Vorbehaltsflächen ausgewiesen.



Auszug aus dem Regionalplan 2:
Würzburg Land: Karte Bodenschätze

3.2 Landschaftsplan

Für den Markt Willanzheim wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

4. Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Nach § 1a Abs. 2 (2) BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen Festsetzungen (enthalten im Teil B = textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Umweltbericht, Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens das Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Thomas Struchholz, Veitshöchheim durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

5. Fremdleitungen

Im Plangebiet liegen zurzeit noch keine Ver- und Entsorgungsleitungen der Marktgemeinde.

Die über das Plangebiet verlaufende 20 kV-Freileitung der N-Ergie Netz GmbH soll im Zuge der Erschließung außerhalb des Baugebietes erdverkabelt werden. Bis zum Zeitpunkt der Verlegung ist der Baubeschränkungsbereich, auch für tiefbauliche Maßnahmen, zu beachten.

Die Baubeschränkungszone von ca. 13 m (je 6,5 m ab Achse) wurde als Hinweis in den Planteil des Bebauungsplanes aufgenommen und behält ihre Gültigkeit bis die Leitung verlegt ist.

Damit der Markt Willanzheim den Plan nicht im Anschluss ändern muss, ist dieses nicht als Festsetzung sondern als Hinweis des Versorgungsträgers aufgeführt.

Bei der Abfrage möglicher weiterer Leitungen bei den Versorgungsträgern wurden keine weiteren Trassen angegeben. Sollten im Verlauf des Verfahrens weitere Leitungen benannt werden, werden diese, falls sie im Planbereich verlaufen, aufgenommen.

Aufgrund der Nutzung des Flurstückes als Obstwiese mit zwischenliegender Feldbearbeitung ist mit Drainageleitungen zu rechnen. Inwieweit eine Verlegung von Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Ausführung der Erschließung festgelegt werden.

6. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan WA „Wegäcker 2“ wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren, jedoch erst nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, durchgeführt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Empfehlungen für ihren Fachbereich ausgesprochen bzw. Richtlinien benannt, die bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

- Telekom, wegen Aufbau eines TK-Netzes
- N-ERGIE Netz GmbH, Umlegung der Freileitung

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

6.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Plangebietes an die örtliche Infrastruktur erfolgt über das bestehende Baugebiet sowie die östlich verlaufende Staatsstraße 2419.

Zurzeit wird der im vorderen Bereich asphaltierte Weg als Zufahrt zum „Park and ride-Parkplatz“ genutzt, im weiteren Verlauf steht er der Landwirtschaft zur Verfügung. Dieser Weg wird im Zuge der Erschließung ausgebaut, um den Verkehr aus dem Baugebiet zur ST 2419 zu leiten.

Mit einer Nutzung als „Schleichweg“ o. ä. ist nicht zu rechnen, da der Querschnitt der weiterführenden Straße sowie deren Verlauf dafür zu geringe Ausbaugeschnitte aufweisen.

Auch im Baugebiet wird in Anlehnung an das bestehende Baugebiet der Straßenraum auf 4,75 m begrenzt. Neben der Verkehrsfläche wird ein 2,0 m breiter Mehrzweckstreifen angeordnet.

Neben der Möglichkeit in diesem Bereich Parkplätze schaffen zu können, dient der Mehrzweckstreifen auch dem Erhalt einzelner vorhandener Obstbäume. Um den Erhalt sicher stellen zu können, ist die Lage in der öffentlichen Fläche erforderlich.

Die Fahrbahn wird für den Begegnungsfall Pkw - Pkw ausgelegt. Durch die Anordnung der Grundstücke, den zu erwartenden reinen Erschließungsverkehr für die angrenzenden Grundstücke und den verfügbaren Verkehrsraum bietet sich die Anlage einer Mischfläche an. Ein von der Fahrbahn abgesetzter Fußweg wird nicht vorgesehen.

Die Gesamtbreite der Erschließungsfläche beträgt 6,75 m. Im östlichen Bereich der Straße ist eine Verengung der Fahrbahn auf 4,50 m vorgesehen, um einerseits den vorhandenen Birnenbaum (Durchmesser ca. 90 cm) erhalten zu können und andererseits durch die daraus resultierende, auch optisch wirksame, Einengung des Verkehrsraumes die Geschwindigkeit der Fahrer bewusst zu reduzieren.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberfläche werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch wird für die Erschließungsplanung – auch in gestalterischer Hinsicht – ein Spielraum gewährleistet. Festgelegt werden jedoch die zu erhaltenen Bäume, die eine Aufteilung des Verkehrsraumes und der Nutzung des Mehrzweckstreifens vorgeben.

Außerhalb des Plangebietes wird der bestehende, befestigte Flurweg Nr. 1163 zu einer Erschließungsstraße ausgebaut.

Eine fußläufige Anbindung an die Außenbereiche erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege, ein eigenständiges Fußwegenetz ist nicht geplant.

6.2 Kanalisation

Der Markt Willanzheim betreibt im OT Markt Herrnsheim eine eigene Kläranlage, an die das Plangebiet angeschlossen wird.

In der hydraulischen Überrechnung sowie der Bemessung der Kanalisation durch das zuständige Planungsbüro wurde das Plangebietes als "Mischgebiet" berücksichtigt. Die erforderlichen Reserven für den Anschluss der Mischwasserkanalisation sind in den Bauwerken der Abwasserbeseitigung enthalten.

Es wurde untersucht, ob trotz der Möglichkeit, das Baugebiet im Mischsystem entwässern zu können eine Entwässerung im Trennsystem möglich ist. Bei der Untersuchung der Trennkanalisation wurden die gültigen technischen Richtlinien (hier: DWA A 138) zu Grunde gelegt.

Im Bodengutachten wurde eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht empfohlen, da Schäden für die bestehende, tiefer liegende Bebauung im Altort zu erwarten sind.

Andererseits ist eine Ableitung des Oberflächenwassers direkt in einen Vorfluter nicht möglich, da keine Gräben mit Abfluss direkt in einen Bach im Umkreis des Baugebietes vorhanden sind. Ein Regenrückhaltebecken würde letztlich sein gesamtes anfallendes Oberflächenwasser auch in die Ortskanalisation abgeben.

Aus diesem Grund ist das Trennsystem für die Erschließung der 7 Bauplätze nicht wirtschaftlich.

Die Mischwasserkanalisation wird somit ohne Drosselung des Oberflächenabflusses an die bestehende Kanalisation in der Staatstraße 2419 angeschlossen.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers auf den privaten Flächen (insbesondere Dachflächen) für die Gartenbewässerung oder für ein Brauchwassersystem ist erwünscht, soll aber nicht zwingend vorgeschrieben werden.

6.3 Wasserversorgung

Der Markt Willanzheim wird vollständig über die Fernwasserversorgung Franken (FWF) versorgt. Das Plangebiet wird an die Ortsnetzleitung im bestehenden Baugebiet angeschlossen.

Bei der Planung der Wasserleitung für das Baugebiet wird durch die Anordnung von Hydranten der erforderliche Grundschutz zur Löschwassersicherheit berücksichtigt.

Vorgesehen wird ein Löschwasserbedarf von $48 \text{ m}^3/\text{h} = 800 \text{ l}/\text{min}$ über die Dauer von 2 Stunden, da die Bebauung weitläufig ist und in der Regel feuerhemmende Materialien verwendet werden.

Grundsätzlich stellt der Versorger, die Fernwasserversorgung Franken, diese Menge im Rahmen ihrer Möglichkeiten zur Verfügung.

Das Baugebiet wird als Stichleitung an die bestehende Versorgung angeschlossen. Verlegt wird eine Leitung DN 100 PE RC, SDR 11.

Aufgrund der Lage des Mehrzweckstreifens ist es voraussichtlich möglich, den letzten Hydranten als Oberflurhydrant auszuführen. Alle abschließenden Festlegungen zu Material und Ausstattung werden im Rahmen der Erschließung nach Rücksprache getroffen.

Alle Grundstücke erhalten Hausanschlüsse in der Dimension DN 32.

Die Erschließungsplanung erfolgt nach den einschlägigen und anerkannten technischen Vorschriften, insbesondere dem DVGW-Regelwerk, sowie den gültigen DIN-Vorschriften.

6.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung wird im Auftrag des Markt Willanzheim durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen, die N-Ergie, geplant und errichtet.

Auf den Gebäuden sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zugelassen. Durch die Ausrichtung der Anlagen nach Süden wird der Blick von Norden auf die Kirchenburg durch die Anlagen nicht beeinträchtigt. Befindet man sich nahe oder in der Kirchenburg, so hat man durch die umliegende Bebauung bzw. die Grünanlagen keine bzw. nur geringfügige Sicht auf das neue Baugebiet. Eine hierbei eventuell entstehende leichte Sichtbeeinträchtigung auf die Landschaft wird im Zuge der Energiewende billigend in Kauf genommen.

6.5 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist im OT Markt Herrnsheim nicht vorhanden.

6.6 Fernmeldeanlagen

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom AG, NL Bayreuth, BBN 25 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

6.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Kitzingen geregelt.

7. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet liegt am Ortsrand der Wohnbebauung des OT Markt Herrnsheim.

Die Fläche ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, eine Streuobstwiese mit kleineren weiteren landwirtschaftlicher Feldnutzung. Ein Teilbereich wird als Koppel für Esel oder Pferde genutzt.

Die Nutzung als Streuobstwiese gilt in Markt Herrnsheim als charakterisierende Nutzung.

Die Bebauung schließt an die bestehende nördliche Bauzeile an und rundet das Ortsbild ab. Somit entsteht eine geordnete Vergrößerung des Ortsteiles.

Auch die nördliche Sichtachse auf die Kirchenburg wird durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt. Aus Willanzheim kommend wird der Blick zur Kirchenburg über den Friedhof und die davorliegende Obstwiese nicht beeinträchtigt.

Durch die Erschließung des Wohngebiets soll die im Ort vorhandene Nachfrage an freien Bauplätzen gedeckt werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

7.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 0,6 ha.

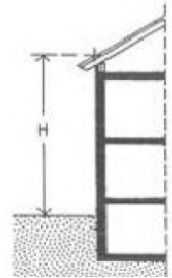
Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

7.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,3.

Eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
wird nicht festgesetzt.
Die Größe des Baukörpers wird über die zulässige
Wand- und Firsthöhe sowie die Vollgeschosse definiert.

Die zulässige Wandhöhe (H) ist auf maximal 6,0 m beschränkt.
Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt 5,0 m über Wandhöhe.



7.3 Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) und 4 BauNVO

Zugelassen sind 2 Vollgeschosse.

8. Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO

8.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachsteine bzw. -ziegel zugelassen.

Für Nebengebäude dürfen alternative Materialien aus metallischen Werkstoffen oder Schiefer verwendet werden.

Zugelassene Farbtöne sind rot – rotbraun – braun sowie grau bis schwarz.
Bei Garagen und Carports sind auch begrünte Dächer zugelassen.

Gauben und Zwerchhäuser sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen erlaubt.
Für Photovoltaikanlagen sind Einschränkungen hinsichtlich Ausführung und Material zu berücksichtigen.

8.2 Fassaden

Für die Fassadengestaltung ist bei verputzten Gebäuden die erdfarbene Farbpalette (siehe auch Dorferneuerung) vorgegeben.
Außerdem sind aufgrund der häufig im Rahmen von Niedrigenergiehäusern vorkommenden Materialien Holzhäuser oder vollflächige Holzverschalungen zugelassen.

Für die Ausführung anspruchsvoll gestalteter Fassaden sind zusätzliche Materialien zugelassen. Die Fläche, auf der der Einsatz alternativer Materialien zulässig ist, darf 35% der Wandfläche nicht überschreiten.
Eingesetzt werden, können folgende Materialien: Holz, Glas, Klinker und Naturstein.

Die Gebäude sind 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baugenehmigung zu verputzen.

8.3 Höheneinstellung

Die Höheneinstellung ist in den Festsetzungen geregelt.

Festgesetzt wurde ein maximal zulässiges Maß von 11,0 m über Geländeoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

8.4 Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

In dem als Grünfläche ausgewiesenen Bereich sind bauliche Anlagen weitestgehend unzulässig.

Ausnahme sind notwendige Zufahrten, Terrassen und Gartenhäuschen/-lauben.

Garagen, Stellplätze und Carports dürfen als Grenzbebauung an den vorgesehenen Standorten ausgeführt werden.

Eine Integration der Garage in das Haupthaus ist zulässig.

9. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 0,59 ha	= 100,0 %
./.. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,06 ha	= 10,0 %
./.. Öffentliche Grünflächen innerhalb des Plangebietes	ca. 0,03 ha	= 6,7 %
Nettobaufläche:	ca. 0,50 ha	= 83,3 %

Von der Nettobaufläche

lagemäßig festgesetzte Grünfläche ca. 0,158 ha

10. Bodenordnende Maßnahmen

Alle Flächen im Geltungsbereich sind im Besitz des Marktes Willanzheim.

11. Immissionen

In der Nähe des Plangebiets liegt die Staatsstraße 2419, mit Beeinträchtigungen infolge von Lärmimmissionen ist allerdings nicht zu rechnen.

12. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, insbesondere kleinere Feldwirtschaft sowie Obstbäume.

Ein Teilbereich der Fläche wird als Koppel für Tierhaltung genutzt.

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Baugebiet (integrierter grünordnerische Begleitplan) ist dem Planteil (Teil A) mit Festsetzungen (Teil B) bzw. dem **eigenständigen Dokument „Begründung Grünordnungsplan“ (Teil D)** zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten.

In der speziell ausgewiesenen privaten Grünfläche sind die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen zwingend auszuführen.

Höhenunterschiede, die sich aufgrund der Topographie bei der Straßenplanung ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen. Diese werden auf das zwingend notwendige Maß begrenzt.

13. Weitere Hinweise

Einzelne, mit der Ausführung von Erschließungsmaßnahmen (Telekommunikation, Strom, Gas) beauftragte Träger öffentlicher Belange haben um rechtzeitige Einbindung in die Erschließungsplanung gebeten.

Hierbei handelt es sich um:

- Telekom, wegen Aufbau eines TK-Netzes
- N-ERGIE Netz GmbH, Umlegung der Freileitung

14. **Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung**

Bei den Kosten im Bereich „Befestigte Flächen“ sind ausschließlich die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Eine Trennung hinsichtlich Erschließungsstraße, Gehweg und Straßenbegleitgrün erfolgt nicht.

Abwasser:

- Mischwasserkanal ca. 200 m x 480,00 €/m	ca.	96.000,00 €
- Kanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 7 St x 1.100,00 €/St	ca.	<u>7.700,00 €</u>
Summe Abwasser	ca.	103.700,00 €

Wasserversorgung:

- Wasserleitung DN 100 PE ca. 120 m x 170,00 €/m	ca.	20.400,00 €
- Wasser Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 7 St x 2.400,00 €/St	ca.	<u>16.800,00 €</u>
Summe Wasserversorgung	ca.	37.200,00 €

Befestigte Flächen:

- innerhalb des Plangebietes: Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen bituminös befestigt bzw. gepflastert ca. 580 m ² x 105,00 €/m ²	ca.	60.900,00 €
---	-----	--------------------

Entwässerung der befestigten Flächen:

- Rinnen und Straßeneinläufe einschl. Anschluss an den Kanal, pauschal	ca.	5.000,00 €
---	-----	-------------------

Grünfläche:

- öffentliche Grünfläche im Plangebiet Anlage und Pflege Ansaatfläche Pflagedauer: 2 Jahre ca. 400 m ² x 4,00 €/m ²	ca.	1.600,00 €
--	-----	------------

best. Obstbäume pflegen (2 Jahre)		
ca. 6 St x 500,00 €/St	ca.	3.000,00 €
- Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes		
Grundstück für Ausgleichsfläche		
ca. 1.900 m ² x 1,00 €/m ²	ca.	1.900,00 €
Anlage und Pflege Ansaatfläche		
Pflegedauer: 2 Jahre ca. 1.900 m ² x 4,00 €/m ²	ca.	7.600,00 €
Obstbaumpflanzung (Hochstamm)		
ca. 19 St x 300,00 €/St	ca.	5.700,00 €
Pflege Obstbaum (Dauer: 2 Jahre)		
ca. 19 St x 100,00 €/St	ca.	1.900,00 €
- Maßnahmen zum Artenschutz		
Aufhängen von Fledermauskästen		
ca. 6 St x 100,00 €/St	ca.	600,00 €
Aufhängen von Nistkästen		
ca. 6 St x 100,00 €/St	ca.	600,00 €
Summe Grünfläche	ca.	22.900,00 €

Summe Erschließungskosten (netto)	ca.	229.700,00 €
		=====

Da die Zufahrt zu den Flurwegen im ländlichen Wegebau nach Angabe aus dem Gemeinderat einen Ausbau für LKW-Verkehr vorsieht, ist der Ausbau für die Nutzung als Zufahrt zum Baugebiet ausreichend stark bemessen. Um einen entsprechenden Begegnungsfall ohne Ausweichen zulassen zu können, kann die Zufahrt zur Staatsstraße 2419 auf eine Breite von ca. 4,75 m verbreitert werden. Hierdurch entstehen zusätzliche Kosten in Höhe von:

- außerhalb des Plangebietes:	
Fahrbahnverbreiterung, bituminös befestigt	
ca. 70 m ² x 115,00 €/m ²	ca. 8.050,00 € netto

Zusätzlich zu den Ausgaben „Baukosten“ fallen noch folgende Bereiche an:

Grundstückspreis,	
sowie:	
Planungskosten	ca. 15.000 € netto
Vermessung	ca. 5.000 € netto
Erdverkabelung, Anteil Gemeinde	ca. 5.000 € netto
Beleuchtung	ca. 15.000 € netto

Für die Erdverkabelung der 20 kV Freileitung liegt der Marktgemeinde ein Angebot der N-Ergie Netz GmbH vor, aus der ein Anteil gemäß Konzessionsvertrag zu übernehmen ist.

Durch die Bauwilligen sind somit bei ca. 5.000 m² verkaufbarer Fläche voraussichtliche Erschließungskosten in Höhe von ca. 77,38 €/m² brutto zu tragen.

Kosten für die Versorgung mit elektrischem Strom, Breitband, Telefon usw. sind in dem vorgenannten m²-Preis nicht enthalten.

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, werden derzeit erarbeitet. Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, jedoch erst zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

Arz Ingenieure GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Markt Willanzheim
c/o VG Iphofen
Marktplatz 28
97346 Iphofen