

**Begründung zum Bebauungsplan  
„Gärten“  
(Am Schelm/ Am Klettenberg, 4. Änderung)  
mit integrierter Grünordnung**

**GEMEINDE BUCHBRUNN**  
(Landkreis Kitzingen)

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

Würzburg, den 18.10.2012  
geändert: 20.12.2012  
27.06.2013  
27.03.2014

.....  
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

**Thomas Struchholz**  
Planungsbüro für Landschaftsarchitektur  
Eremitenmühlstraße 9  
97209 Veitshöchheim

## Inhaltsverzeichnis:

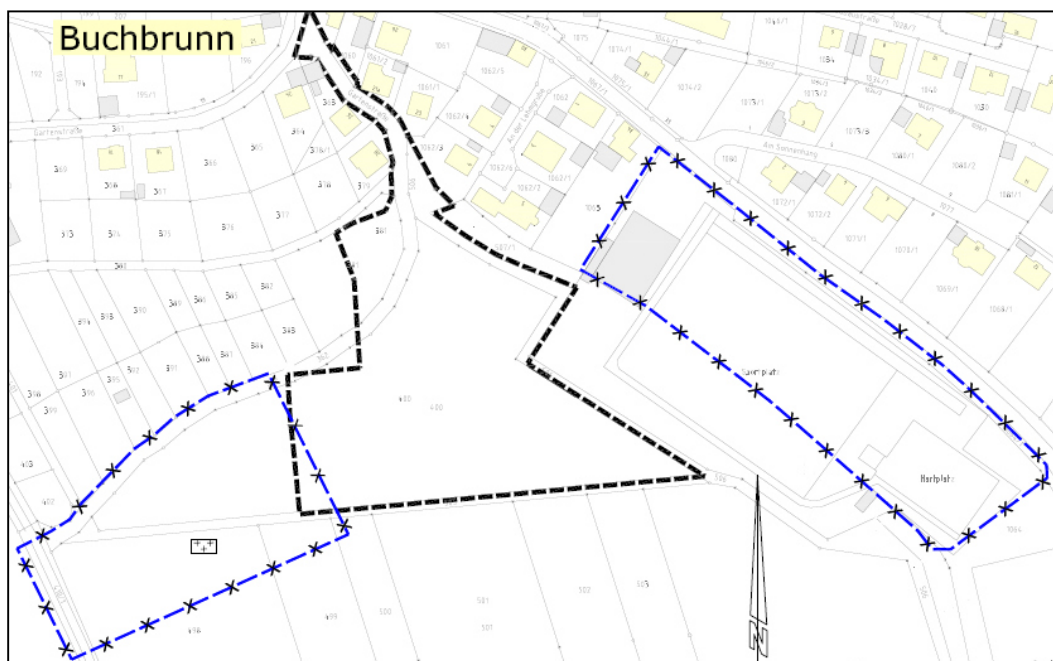
<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Allgemein	6
3.2	Landesplanerische Ziele	7
3.3	Landschaftsplan	7
<b>4.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Fremdleitungen</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
6.1	Straßen und Wege	10
6.2	Kanalisation	12
6.3	Wasserversorgung	13
6.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	14
6.5	Gasversorgung	14
6.6	Fernmeldeanlagen	14
6.7	Abfallentsorgung	15
<b>7.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>16</b>
7.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO	16
7.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1) und 4 BauNVO	16
7.3	Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO	17
<b>8.</b>	<b>Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO</b>	<b>18</b>
8.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	18
8.2	Fassaden	19
8.3	Höheneinstellung	19
8.4	Überbaubare Fläche	19
<b>9.</b>	<b>Größe des Baugebietes</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>20</b>
<b>12.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>Weitere Hinweise</b>	<b>21</b>
<b>14.</b>	<b>Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung</b>	<b>22</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Buchbrunn hat in ihrer Sitzung am 18.10.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Am Schelm/Am Klettenberg, Bereich Gärten, gefasst.

Neben dem Aufstellungsbeschluss wurden außerdem die Friedhofs- und Gewerbeflächen aus dem alten Planstand Am Schelm/ Am Klettenberg aufgehoben.

Die betroffenen Flächen sind im unten stehenden Planausschnitt dargestellt.



Der Aufstellungsbeschluss für beide Verfahren vom 18.10.2012 wurde ortsüblich durch Aushang am 02.11.2012 öffentlich bekannt gemacht.

In der Sitzung vom 20.12.2012 hat der Gemeinderat eine Änderung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Am Schelm/ Am Klettenberg, Bereich Gärten, beschlossen.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Aushang am 03.01.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung ist es, im Gemeindegebiet wieder Bauplätze anbieten zu können.

Noch vorhandene freie Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stärkt die Gemeinde Buchbrunn ihre Funktion als Wohnstandort, da Gewerbe aufgrund der Nähe zur Kreisstadt Kitzingen im Gemeindegebiet nur in untergeordneter Rolle vertreten ist.

Der zur frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 1,33 ha und ist nach § 4 BauNVO 1990 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an den Sportplatz der Gemeinde Buchbrunn an und bildet den ersten Schritt zur Ortsabrundung im Süden von Buchbrunn.

Im Norden schließt die vorhandene Bebauung an, im Westen Privatgärten. Nur im Süden wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Buchbrunn zusammen:

Fl.- Nrn. 400 und 506 sowie Teilflächen der Fl.- Nrn. 362, 381 und 1060.

Das Gelände befindet sich zum größten Teil im Besitz der Gemeinde Buchbrunn.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 241,00 m ü. NN im Nordosten bis zu ca. 247,00 m ü. NN im Westen.

Das Gelände wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Buchbrunn liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Die Gemeinde Buchbrunn stellt eine typische Pendlergemeinde für das Oberzentrum Würzburg und das Mittelzentrum Kitzingen dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Trotz der Bemühungen der Gemeinde ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen, definiert sich der Standort Buchbrunn wesentlich über seine Qualitäten als Wohnstandort. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Kitzingen an.

Dies manifestiert sich auch, wenn man die entsprechenden Stellungnahmen der Behörden zu der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Rahmen der 2008 bis 2010 durchgeführten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Hier wurde die Ausweisung eines Gewerbegebietes nahe der BAB Abfahrt Kitzingen/Biebelried trotz der verkehrstechnisch günstigen Lage neben dem Gewerbegebiet Repperndorf (GWF) versagt, da der Nutzung der vorhandenen Gewerbeflächen der Stadt Kitzingen gemäß der Landes- und Regionalplanung der Vorzug zu geben ist.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) „Gärten“ (Am Schelm/Am Klettenberg, 4. Änderung), dient der Stärkung der Wohnfunktion und sichert durch die neuen Mitbürger die Infrastruktur des Ortes, insbesondere hinsichtlich der getätigten Investitionen im Bereich der Kinderbetreuung.

Da zwischenzeitlich nur noch ein gemeindlicher Bauplatz zur Verfügung steht, ist die Ausweisung des Bebauungsplanes „Gärten“ (Am Schelm/Am Klettenberg, 4. Änderung) erforderlich um die vorhandene, altersmäßig gemischte Struktur der Bevölkerung in Buchbrunn zu erhalten. Der Bebauungsplan entwickelt sich folgerichtig aus der o. g. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus den Jahren 2008 bis 2010, indem ausführlich die Notwendigkeit der Vorbehaltsflächen für die Wohnbebauung dargelegt wurde. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erschließt die Gemeinde Buchbrunn eine Teilfläche aus den vorgesehenen Wohnbauflächen aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Allgemein**

Der Bebauungsplan entwickelt sich folgerichtig aus der gültigen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buchbrunn.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als WA-Fläche dargestellt.

Die rechtswirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus den Jahren 2008 bis 2010 trat am 18.10.2010 in Kraft.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung der Planung, Stand: 18.10.2012, in den Amtsräumen der VG Kitzingen frühzeitig über die Planung unterrichtet. Die Offenlage wurde ortsüblich durch Aushang bekannt gegeben.

Zeitgleich wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 durchgeführt. Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wird der Planstand mit Datum vom 27.06.2013 als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Danach erhalten die Bürger im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese öffentliche Auslegung läuft nach der ortsüblichen Bekanntmachung über einen Zeitraum von mindestens 4 Wochen.

Die öffentliche Auslegung in den Amtsräumen der VG Kitzingen erfolgte vom 21.11.2013 bis zum 23.12.2013.

Parallel zum vorgenannten Verfahren werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Dabei wird der Umfang auf die Träger öffentlicher Belange reduziert, die im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Empfehlungen oder Bedenken vorgetragen haben.

Nicht beteiligt werden Versorgungsträger und sonstige Träger öffentlicher Belange, die ihre Zustimmung ohne Bedenken erteilt haben.

### **3.2 Landesplanerische Ziele**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) zählt die Gemeinde Buchbrunn zum allgemeinen ländlichen Raum, im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 16. 04. 2012) wird das Gemeindegebiet Buchbrunn als „*ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll*“ eingestuft. In beiden Programmen steht die Stärkung der Eigenständigkeit und der bestehenden Struktur im Vordergrund.

Buchbrunn ist im RP als „kreisangehörige Gemeinde (Einheitsgemeinde)“ ausgewiesen.

Die Gemeinde Buchbrunn stellt eine typische Pendlergemeinde für das Oberzentrum Würzburg und das Mittelzentrum Kitzingen dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

### **3.3 Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Buchbrunn 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 auf Grund 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 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Nach der Überprüfung der Planung in naturschutzrechtlicher Hinsicht zeigte sich, dass in diesem Fall das vereinfachte Verfahren gemäß dem Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand September 1999 bzw. erweiterte Auflage mit Stand Januar 2003 angewendet werden kann.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Thomas Struchholz, Veitshöchheim der Umweltbericht, der Bestandsplan „Grünordnung“, der Grünordnungsplan mit Begründung, der Umweltbericht sowie die artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Der Grünordnungsplan ist im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert worden, alle Dokumente sowie der Bestandsplan sind eigenständige Dokumente des Bebauungsplanes.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft, insbesondere die Punkte

- Lage und Charakteristik des Plangebietes
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- Grünordnerische Maßnahmen
- Bilanzierung

sind diesen Dokumenten zu entnehmen.



## 5. Fremdleitungen

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Erschließung an.

Freileitungen sind nicht vorhanden. Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

Eine Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde vor Aufstellung des Planes durchgeführt.

Vermutet werden Drainagen, die im Rahmen der Feldbewirtschaftung verlegt wurden.

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese übernommen.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die vorhandenen Leitungen der Telekom, der Kabel Deutschland Vertrieb- und Service GmbH, der Licht-, Kraft-, Wasserwerke Kitzingen sowie der N-Ergie im Bereich des Anschlusses Gartenstraße zu beachten.

## 6. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren 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 Netzproduktion GmbH, NL Süd, Würzburg
- N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke (LKW) Kitzingen GmbH
- Kabel Deutschland

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Ergänzend hat sich im Rahmen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB das Vermessungsamt zu den Vorteilen und Nutzen der Breitbandverkabelung für das Baugebiet geäußert. Auch die hierfür erforderlichen Medien sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

### 6.1 Straßen und Wege

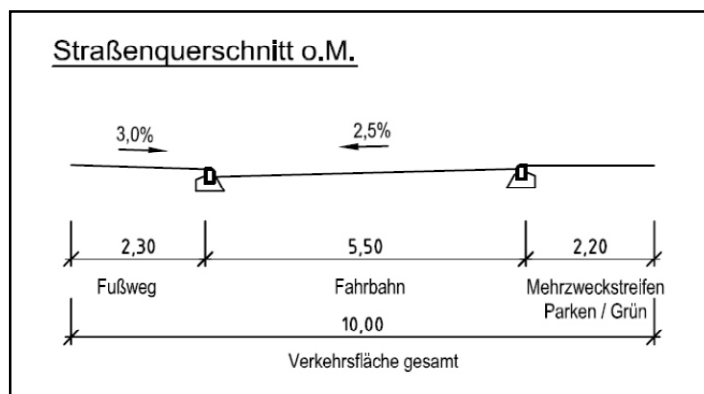
Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Gartenstraße. Die Straße ist im Umgriff des Bebauungsplanes enthalten, da sie bisher Feldwegcharakter hat. Über die Gartenstraße ist das Baugebiet zukünftig an Buchbrunn angebunden. Über die Kreisstraße KT 8 ist in unmittelbarer Nähe die Stadt Kitzingen erreichbar.

Die Erschließungsstraße im Baugebiet wird nach den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95" nach ihrer Funktion und Lage als Anliegerstraßen eingestuft und gestaltet.

Die Zufahrt „Gartenstraße“ wird in der zur Verfügung stehenden Breite als Mischfläche ausgeführt. Hier grenzt bestehende Bebauung unmittelbar an den öffentlichen Flurweg Fl.- Nr. 362 an.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist in der Haupterschließungsstraße mit 10,0 m bzw. mit 6,5 m in der Stichstraße ausreichend groß bemessen, um neben Fahrbahn und Gehweg einen Mehrzweckstreifen mit variierender Breite anlegen zu können.



Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die öffentlichen Grünflächen nach Veranlassung durch die Gemeinde Buchbrunn gemäß den Vorgaben der im Bebauungsplan enthaltenen Grünplanung und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen mit ortsüblichen Gehölzen und Sträuchern bepflanzt.

Eine Anbindung an die Außenbereiche erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege. Ein eigenständiges Fußwegenetz ist nur im Anschluss an das Sportgelände vorgesehen.

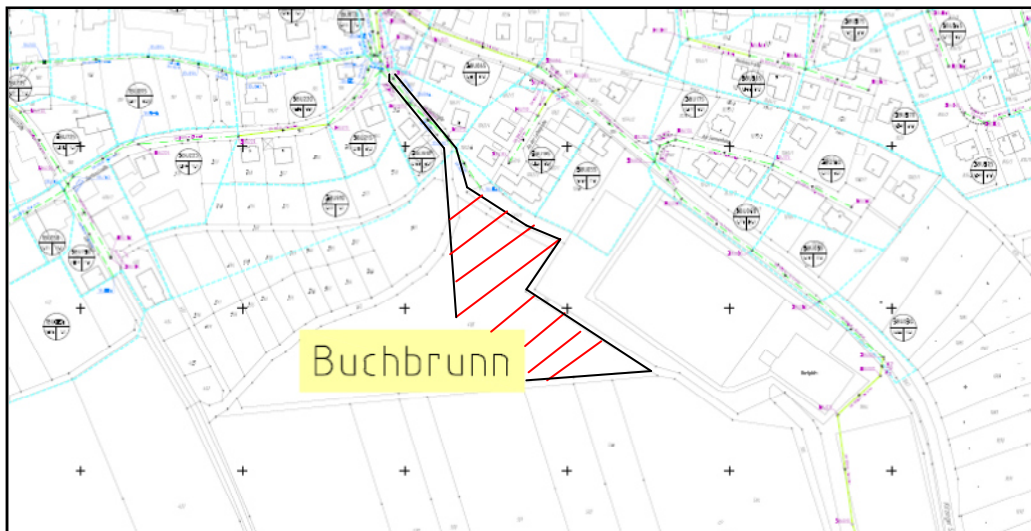
Bei der verkehrstechnischen Erschließung sind insbesondere im Gehwegbereich die gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit zu beachten.

Bei der Erschließungsplanung sind Gehwegabsenkungen an Querungsstellen vorzusehen, sofern die Gemeinde nicht Mischflächen plant oder Tiefbordsteine insgesamt vorsieht.

## 6.2 Kanalisation

Der Gemeinde Buchbrunn ist ordnungsgemäß an die Kläranlage der Stadt Kitzingen angeschlossen.

In der hydraulischen Überrechnung ist das Gebiet nur im Bereich der Gartenstraße berücksichtigt.



*Auszug aus dem Lageplan „Entwässerung – Einzugsflächen“ mit Plangebiet*

Das Baugebiet ist bisher nicht enthalten. Somit wird entgegen der bisher in Buchbrunn üblichen Mischwasserkanalisation das Baugebiet im Trennsystem entwässert.

Für die Regenwasserableitung sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um das Regenwasser auf dem Gelände zwischenzupuffern (Regenrückhaltebecken, Rigolen o.ä.) und gedrosselt in den Vorfluter, den Buchbrunner Flutgraben, abzugeben. Dabei ist die Menge an die bisherige Abflussmenge aus dem Gebiet anzupassen, um im nachfolgenden Oberflächensystem keine Engpässe zu erzeugen.

Die Wahl des Systems zur Regenwasserpufferung (Rückhaltung, Verdunstung und/oder Versickerung) sowie die Ausführung werden erst im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und nach Vorlage des Bodengutachtens festgelegt.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird von der Gemeinde Buchbrunn begrüßt, aber nicht vorgeschrieben.

Die für die schadlose Abführung des zusätzlichen Oberflächenabflusses erforderliche Rückhaltekapazität ist unter Berücksichtigung einer Erweiterung des Baugebietes zu bemessen. Inwieweit das Becken in einer oder in zwei Ausbaustufen umgesetzt wird, wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in den Flutgraben ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzubereiten und bei den Fachbehörden zu beantragen.

Das Schmutzwasser wird in einem separaten System geführt und im Bereich des Sportgeländes (Hartplatz) an den Hauptsammler der Gemeinde Buchbrunn zur Kläranlage angeschlossen.

### **6.3 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Buchbrunn wird über die Licht-Kraft-Wasser Werke (LKW) mit Sitz in Kitzingen versorgt. Die Ortsnetzleitung verläuft im Randbereich des Plangebietes in der Gartenstraße.

Das Baugebiet wird an die Leitung DN 100 in der Gartenstraße angebunden. Im Zuge einer späteren Erschließung weiterer Bauflächen ist die Realisierung eines Ringschlusses geplant.

Im Baugebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Die verfügbare Menge am Hydranten wird voraussichtlich

$$Q_{\text{Lösch}} = 13,35 \text{ l/s} = 800 \text{ l/min}$$

betragen.

Bei der Planung der Leitungen werden die gültigen DVGW-Regelwerk sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde gelegt.

Bei der Erschließungsplanung ist die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, FB Brand- und Katastrophenschutz vom 15.02.2013 zu beachten.

Sollten Eckpunkte der Angaben des Fachbereiches nicht eingehalten werden können, so ist die Reg. von Unterfranken, Brand- und Katastrophenschutz erneut einzubinden und die Ausführung einvernehmlich festzulegen.

## **6.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung**

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet. Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Die N-ergie ist in die Erschließungsplanung einzubinden. Vorhandene Leitungen der N-ergie sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Abstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten.

## **6.5 Gasversorgung**

Der Gemeinderat wünscht eine Versorgung mit Gas, um entsprechende Energie für die Grundstücke bereitstellen zu können. Da die Bauplätze überwiegend in Gemeindeeigentum sind, ist auch die Wirtschaftlichkeit der Gasversorgung gewährleistet. Die Grundstücke werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens mit Gasanschluss verkauft.

Die Gasversorgung wird durch die Licht, Kraft- und Wasserwerke (LKW) Kitzingen GmbH errichtet und betreut. Die LKW Kitzingen ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

## **6.6 Fernmeldeanlagen**

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

Die Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden. Vorhandene Leitungen der Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Auch Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH & Co. KG hat vorhandene Leitungen im Plangebiet, die bei der Erschließung zu berücksichtigen sind. Kabel Deutschland V&S GmbH & Co. KG ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Für die „schnelle“ Internetverbindung sind entsprechende Trassen und Voraussetzungen bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

## **6.7 Abfallentsorgung**

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

## **7. Geplante bauliche Nutzung**

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Buchbrunn, unmittelbar neben dem Sportplatzgelände. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfanges der versiegelten Fläche durch die Ausweisung einer mäßigen Grundflächenzahl so gering wie möglich gehalten werden.

Damit wurde - in Verbindung mit weiteren Aspekten dieses Baugebietes - die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß dem Leitfaden zur begleitenden Grünordnungsplanung ermöglicht.

### **7.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,33 ha.

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

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

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet, abweichend von der maximal zulässigen Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO, auf 0,3 festgesetzt.

Die Mindestgröße eines Grundstückes ist auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zugelassen ist eine offene Bebauung.



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

Zugelassen sind zwei Vollgeschosse.

Die Wandhöhe darf im Ortsrandbereich maximal 4,0 m, im restlichen Planbereich maximal 6,0 m über Bezugspunkt betragen.

Die zulässige maximale Firsthöhe über Wandhöhe beträgt 5,0 m.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Wand- und Firsthöhe wurde die Oberkante der Gehweg-/Straßenfläche vor dem Gebäude festgesetzt. Er ist an der Begrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

## 8. **Bebauung** **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

### 8.1 **Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

Für die Gebäude sind Sattel-, Walm- und gegenläufige Pultdächer zugelassen. Lediglich bei Nebenanlagen, Garagen, Unterständen und Carports sind neben den o. g. Dachformen auch Pult- und Flachdächer zugelassen.

Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 28° - 48° zugelassen, bei Nebengebäuden, Erkern, Garagen usw. 22° - 45°.

Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Dachpfannen, -ziegel oder -steine zugelassen.

Für die Nebengebäude, Unterstände, Carports usw. sind auch weitere Materialien (Schiefer- oder Zinkblechdeckungen sowie andere metallische Werkstoffe) zur Dacheindeckung zugelassen.

Folgende Dachfarben sind **nicht** zugelassen:

- blau,
- pink und
- grün.

Zwerchhäuser sind zugelassen. Die Breite darf maximal 1/3 der Fassadenbreite betragen.

Gauben sind ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Die Breite darf bei Gauben maximal 1/3 der Dach- bzw. Fassadenbreite betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,5 m breit sein. Der Mindestabstand zwischen Ortgang und Gaube beträgt 1,0 m.

Gaubenbänder sind nicht zugelassen.

## **8.2 Fassaden**

Für die Fassadengestaltung sind bei Putzsystemen gedeckte Farben (erdfarben) zu verwenden.

Außerdem sind vollflächige Holzverschalungen/-verkleidungen sowie Holzhäuser zugelassen.

Verblendungen der Fassade aus gestalterischen Gründen dürfen 35 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten. Zulässige Materialien sind: Naturstein, Klinker, Holz oder Glas.

## **8.3 Höheneinstellung**

Die Höheneinstellung ist in den Festsetzungen über die Summe aus maximal zulässiger Wand- und Firsthöhe geregelt.

Festgesetzt wurde ein maximal zulässiges Maß von 9,0 bzw. 10,0 m über Straßen-/Gehwegoberkante.

## **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.

## 9. Größe des Baugebietes

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

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,33 ha	= 100,0 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,26 ha	= 19,5 %
./. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,13 ha	= 9,8 %
Nettobaufläche:	ca. 0,94 ha	= 70,7 %

Von der Nettobaufläche

lagemäßig festgesetzte Grünfläche ca. 0,27 ha

## 10. Bodenordnende Maßnahmen

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich ist im Besitz der Gemeinde Buchbrunn.

Einzige Ausnahme ist eine Teilfläche der Fl.- Nr. 381, Gemarkung Buchbrunn. Die Gemeinde Buchbrunn verhandelt derzeit noch mit dem Eigentümer über den Verkauf.

## 11. Immissionen

Das Plangebiet rundet die Ortslage Buchbrunn ab.  
Verkehrsträchtige Straßen grenzen nicht an.

In dem im Nordwesten angrenzenden dörflichen Mischgebiet (Bestand) wird noch vereinzelt Tierzucht betrieben. Die Immissionsschutzradien, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im August 2008 hierfür ermittelt hat, liegen außerhalb des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

## **12. Grünordnerische Festsetzungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan (Plan = Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Plan (Teil B) dargestellt. Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan (Teil D) zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

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

Terrassen sind innerhalb der privaten Grünfläche mit einer Tiefe von max. 1,5 m zulässig.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

## **13. Weitere Hinweise**

Auf einen Spielplatz im Baugebiet wird bewusst verzichtet.

Die Gemeinde Buchbrunn hat im Ortsbereich in erreichbarer Entfernung einen großen Spielplatz angelegt, der zur Verfügung steht.

Der zentrale Spielplatz ist ein wichtiges Element um das Ortsleben zu beleben und neue Mitbürger in das dörfliche Leben zu integrieren.

Außerdem liegt das Sportplatzgelände in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet und ist über einen Fußweg erreichbar.

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

Die im Folgenden grob geschätzten Kosten für die Erschließung sind Nettokosten.

Im Bereich „Befestigte Flächen“ sind ausschließlich die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Eine Trennung hinsichtlich Erschließungsstraße, Gehwegen, Parkflächen und Straßenbegleitgrün erfolgt bei den Kosten nicht, da eine Aufteilung der Flächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Angesetzt wurde ein Mittelwert zwischen bituminöser Befestigung und Pflasterflächen.

### Abwasser:

- Regenwasserkanal ca. 370 m x 480,00 €/m	ca.	177.600,00 €
- Regenwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 16 St x 1.100,00 €/St	ca.	17.600,00 €
- Schmutzwasserkanal ca. 450 m x 405,00 €/m	ca.	184.200,00 €
- Schmutzwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 16 St x 1.100,00 €/St	ca.	17.600,00 €
- Regenrückhaltebecken/ Versickerungssysteme o.ä. pauschal	<u>ca.</u>	<u>50.000,00 €</u>
Summe Abwasser	<b>ca.</b>	<b>447.000,00 €</b>

### Wasserversorgung:

- Wasserleitung DN 100 PE ca. 320 m x 190,00 €/m	ca.	60.800,00 €
- Wasser Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 16 St x 1.800,00 €/St	<u>ca.</u>	<u>28.800,00 €</u>
Summe Wasserversorgung	<b>ca.</b>	<b>89.600,00 €</b>

Befestigte Flächen:

- Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen  
 bituminös befestigt bzw. gepflastert  
 ca. 2.600 m<sup>2</sup> x 105,00 €/m<sup>2</sup> **ca. 273.000,00 €**

Entwässerung der befestigten Flächen:

- Rinnen und Straßeneinläufe einschl. Anschluss  
 an den Kanal, pauschal **ca. 24.000,00 €**

Grünfläche:

- Anlage und Pflege Ansaatfläche  
 Pflegedauer: 2 Jahre  
 ca. 1.300 m<sup>2</sup> x 2,00 €/m<sup>2</sup> ca. 2.600,00 €
- Obstbaumpflanzung (Hochstamm)  
 ca. 6 St x 250,00 €/St ca. 1.500,00 €
- Pflege Obstbaum (Dauer: 2 Jahre)  
 ca. 6 St x .50,00 €/St ca. 300,00 €
- Anlage Lesesteinhaufen  
 ca. 4 St x 300,00 €/St ca. 1.200,00 €
- Anlage Lesesteinhaufen  
 pauschal ca. 800,00 €
- Summe Grünfläche **ca. 6.400,00 €**

**Summe Erschließungskosten (netto) **ca. 840.000,00 €****  
 -----  
 =====

Von dieser Summe entfallen auf die Ver- und Entsorgung des Baugebietes (ohne Gas, Strom, Telefon usw.) ca. 536.600,00 € (netto), auf die sonstige Erschließung ca. 303.400,00 € (netto).

Die Kosten der Ver- und Entsorgung regelt die Satzung der Gemeinde Buchbrunn, von den Kosten der sonstigen Erschließung trägt die Gemeinde Buchbrunn 10 %.

	Anteil Gemeinde	Anteil Bauherr
Sonstige Erschließung: 303.400,00 €	30.340,00 €	273.060,00 €

Durch die Bauwilligen sind somit von den Erschließungskosten ohne Wasser und Kanal bei ca. 9.400 m<sup>2</sup> verkaufbarer Fläche ca. 273.060,00 € (netto) zu tragen, umgerechnet auf den Quadratmeter Baugrund ergeben sich ca. 29,05 €/m<sup>2</sup>.

Kosten für die Straßenbeleuchtung, Versorgung mit elektrischem Strom, Gas sowie für die zugehörige Planung sind in dem vorgenannten m<sup>2</sup>-Preis nicht enthalten.

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, liegen noch nicht vor.

Die Erschließungsplanung erfolgt zeitnah nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

**Arz Ingenieure GmbH & Co. KG**  
**Kühlenbergstraße 56**  
**97078 Würzburg**

Vorhabensträger:

**Gemeinde Buchbrunn**  
**c/o VG Kitzingen**  
**Friedrich-Ebert-Straße 5**  
**97318 Kitzingen**