

Markt Werneck

(Landkreis Schweinfurt)



vorhabenbezogener Bebauungsplan

gem. § 12 BauGB

„Stengigweg“

im Gemeindeteil Zeuzleben

Begründung

Stand: 18. Dezember 2020

(überarbeitet: 28. Oktober 2021)

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 1 Abs 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I, S. 3634, geä. 30.06.2017, BGBl S.2193).

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.11.2017 (BGBl I S 3786, Art. 81 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und auf der Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (GVBl I 1991 S 58).

2. Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt als derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche am westlichen Ortsrand von Zeuzleben.

Gemeindlich liegt das Bebauungsgebiet im Verwaltungsbereich der Marktgemeinde Werneck, Kreis Schweinfurt.

Das Planungsgebiet ist über die Ortsstraße „Neuer Bergweg“ und die Straße Fl.Nr. 173 „Stengigweg“ an die vorhandene westliche Bebauung von Zeuzleben angebunden.

3. Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet umfasst mit dem räumlichen Geltungsbereich eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 352 der Gemarkung Zeuzleben und befindet sich im Eigentum der Fam. Weih/Friedrich.

Begrenzt wird das Baugebiet:

- Im Norden durch den Weg Fl.Nr. 173
- Im Westen durch eine verbleibende Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 352

- Im Osten durch den Weg Fl.Nr. 350
- Im Süden durch den Stengiggraben Fl.Nr. 342

Das Planungsgebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als „WA - Gebiet“ ausgewiesen.

Das Planungsgebiet (WA-Fläche + Verkehrsfläche + Ausgleichsfläche) umfasst eine Fläche von 0,195 ha.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden vorhabensbezogener Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB befindet sich derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Planungsgrundstück stellt einen Lückenschluss zwischen der westlichen Bebauung an der Ortsstrasse „Neuer Bergweg“ und der südlichen Bebauung der Ortsstraße „Waldstraße“ dar.

Die Familie Weih/Friedrich möchte im nordöstlichen Teil des Grundstücks ein Wohnhaus errichten.

Der Marktgemeinderat Werneck hat in seiner Sitzung vom 07.12.2020 beschlossen, gem. § 12 BauGB einen Bebauungsplan „Stengigweg“ im Gemeindeteil Zeuzleben aufzustellen (Veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 50 am 11.12.2020).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, dass bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück der Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zuzuführen.

Dabei soll die geplante Bebauung so eingefügt werden, dass die vorhandene Geländeform nur unwesentlich verändert wird.

Die Marktgemeinde Werneck macht sich die städtebauliche Konzeption des Vorhabensträgers zu Eigen.

5. Entwicklung aus Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Werneck sieht für das Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Dieser Bebauungsplan liegt im Planungsinteresse des Marktes Werneck.

Damit kann festgestellt werden, dass die Änderung und Erweiterung der Flächen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die neu ausgewiesenen Flächen stellen quantitativ im Verhältnis zur Gesamtgemarkungsfläche von Zeuzleben nur einen minimalen Anteil dar.

6. Topographie, Natur und Landschaft

6.1 Topographie

Das Planungsgebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 6,00 m an.

6.2 Natur und Landschaft

Die vorhandene Vegetation im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt durch die jeweilige landwirtschaftliche Nutzung des Ackerlandes.

Durch die geplante Eingrünung wird die Außenwirkung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets abgepuffert.

Die Bebauung schließt an den vorhandenen Siedlungsrand an und betrifft keine ökologisch wertvollen Flächen.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

(Grundlage: Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des StMLU v. September 1999)

- | | |
|--|---------------|
| - Einstufung vor der Bebauung: Ackerfläche | → Kategorie I |
| - Einstufung nach Versiegelungsgrad: hoch | → Typ A |
| - Kompensationsfaktor | 0,5 |

WA-Gebietsfläche u. Erschließungsstraße: 1.291 m²

Ausgleichsfläche: 1.291 m² x 0,5 = 645 m²

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf dem Plangrundstück als Randbegrü-
nung (658 m²) geschaffen.

Entlang der westlichen Baugrenze soll ein 10 m breiter Pflanzstreifen aus heimischen
Sträuchern, Laubbäumen und Ansaat angelegt werden.

Im Süden wird um die vorhandenen Bäume eine Grünfläche durch Ansaat angelegt.
Sowohl Hecke als auch Einzelgehölze werden gegen Nagerverbiss mittels Drahtzaun bzw.
Drahtrose geschützt.

6.4 Umwelteinwirkung (Lärm, Geruch)

An das Planungsgebiet schließt südlich eine Pferdekoppel mit Unterstellgebäude und
Futter-/Strohlager für zwei Pferde an.

Die Haltung von Pferden entspricht grundsätzlich nicht der Eigenart des Allgemeinen Wohn-
gebietes. In besonderen Fällen ist eine Pferdehaltung zulässig, wenn ein Pferdestall so er-
richtet ist, dass er mehr der freien Landschaft als dem Wohngebiet zugeordnet ist.
(VG Neustadt, 4K 828/12 NW)

Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die Pferdestallöffnung liegt auf der, dem Baugebiet abgewandten Seite.

Die Koppel und die Pferdemistlagerung sind zum Baugrundstück hin abgeschirmt.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Planungsbereiches erfolgt über die gemeindliche Straße „Neuer Berg-
weg“ und über den Weg Fl.Nr. 173 („Stengigweg“).

Die Fahrwege innerhalb des Planungsbereiches werden asphaltiert oder gepflastert.

7.2 Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine vorhandene Anschlussleitung an das gemeindliche Kanalnetz in den Straßen „Neuer Bergweg“ und den Weg Fl.Nr. 173 „Stengigweg“.

Das Oberflächenwasser wird an das vorgenannte Kanalnetz angeschlossen bzw. soll vor Ort versickert werden.

7.3 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen vorhandenen Anschluss durch das Energieversorgungsunternehmen.

8. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

9. Planungswerte

9.1 Maß der baulichen Nutzung

Zugelassen ist eine maximal zweigeschossige Bebauung.

Die als Maximum festgesetzte Wandhöhe von 9.00 m berücksichtigt die erforderlichen lichten Raumhöhen, die durch Dachkonstruktion und Dachaufbau vorgegebenen Höhenentwicklungen sowie die durch die Gebäudeausdehnungen gegenüber dem natürlichen Gelände entstehenden zusätzlichen Höhen.

Die Wandhöhe bemisst sich vom natürlichen Gelände an der talseitigen Außenwand der Gebäude bis zum Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut.

Die max. Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die max. Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

9.2 Flächenbilanz

Bruttobauland	ca. 1.949 m ²	= 100 %
Rand-/Innenbegrünung	ca. 658 m ²	= 34 %
Nettobauland incl. Verkehrsflächen	ca. 1.291 m ²	= 66 %

9.3 Lärmschutz

Durch lärmindernde Maßnahmen wie pflastern oder asphaltieren der Fahrbereiche wird dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung getragen.

Die zu erwartenden Lärmemissionen erreichen Werte die nach den gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen (TA Lärm, TA Luft) denen der benachbarten Grundstücke zumutbar sind.

9.4 Verkehrssituation

Die verkehrstechnische Erschließung des geplanten WA - Gebietes erfolgt über die gemeindliche Straße „Neuer Bergweg“ und über den Weg Fl.Nr. 173 („Stengigweg“).

10. Ausführungskonzept mit Nutzung

10.1 Materialien

Außenwände: Mauerwerk verputzt/Holz

Dächer: Betondachsteine/Tonziegel/Trapezblech

10.2 Konstruktion

Massivbauweise bzw. Holzleichtbauweise

Alle Dachneigungen und Dachformen sind zulässig.

11. Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind unter Ziff. 6.3 beschrieben.

Die Eingriffe in die Natur und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind dem beiliegenden Umweltbericht (Begründung – Teil 2) zu entnehmen.

12. Sonstiges

Ein Sozialplan sowie bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Erschließungskosten

Die Erschließung des WA- Gebietes mit Wasser, Abwasser und elektrischer Energie ist vom Nutzer zu übernehmen

Aufgestellt:

Happertshausen, den 18.12.2020

(überarbeitet: 28. Oktober 2021)

.....

Markt Werneck

Hauck, 1.Bgm

.....

Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.Ing. (FH) Klaus Eiring