

VORHABEN

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Krautfeld II"
Ortsteil Neuhausen
Gemarkung Prüßberg

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Michelau i.Stgw. über die Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen

LANDKREIS

Schweinfurt

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf vom 29.01.2018

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Michelau i.Stgw.
VG Gerolzhofen
Brunnengasse 5
97447 Gerolzhofen
T +49 9382 607 0


Gerolzhofen, 29.01.2018

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt

T +49 9521 696 0

Haßfurt, 29.01.2018



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Planungsgrundlagen	4
1.1 Anlass zur Planung und Verfahrensablauf	4
1.2 Gesetzliche Grundlagen	5
1.2.1 Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes	5
1.2.2 Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan	5
1.3 Flächennutzungsplan	5
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	6
2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung	6
2.2 Regionale und überregionale Planungen	6
2.3 Lage und Größe des Plangebiets	6
2.4 Topografische Gegebenheiten	8
2.5 Bestehende Nutzung des Plangebiets	8
2.6 Gehölzbestand	8
2.7 Bodendenkmäler	8
2.8 Auffüllungen / Altlasten	9
2.9 Immissionsschutz	9
3. Erschließung	10
3.1 Äußere Erschließung	10
3.1.1 Verkehr	10
3.1.2 Ver- und Entsorgung allgemein	10
3.1.3 Trinkwasser	10
3.1.4 Abwasserentsorgung	10
3.1.5 Regenwasserbewirtschaftung	11
3.1.6 Energieversorgung	11
3.1.7 Fernmeldeanlagen	11
3.1.8 Abfallentsorgung	11
3.2 Innere Erschließung	11
3.2.1 Verkehr	11
3.2.2 Fließender Verkehr	12
3.2.3 Ruhender Verkehr	12
4. Planungsstruktur	12
4.1 Ziele	12
5. Planungsstruktur	12
6. Flächenbilanz	13
7. Inhalt des Bebauungsplanes	13
7.1 Art der baulichen Nutzung	13

7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3	Bauweise	15
7.4	Nebenanlagen, Garagen	15
7.5	Örtliche Bauvorschriften.....	15
7.5.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	15
7.5.2	Kniestock	15
7.5.3	Dachformen	15
7.5.4	Dachaufbauten.....	16
7.5.5	Einfriedungen / Bewegliche Abfallbehälter	16
7.5.6	Abstandsflächen	16
8.	Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftsgestaltung.....	16
9.	Bodenordnung	17
10.	Hinweise	17
10.1	Verkehrsflächen	17
10.2	Grund- bzw. Stauwasser, Hangdruckwasser	17
10.3	Ableitung von Niederschlags-, Drän-, Stau- und Schichtenwasser / Oberflächenwasser.....	17
10.4	Errichtung von Brunnen	17
11.	Verfahrensvermerke	17
Anlage 1: Begründung zum Grünordnungsplan		

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass zur Planung und Verfahrensablauf

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 die Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 und 2 BauGB).

Aufgrund der dringenden Nachfrage nach Bauland hat die Gemeinde Michelau i.Stgw. BAURCONSULT am 07.06.2016 mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Hausäcker II“ beauftragt. Da für das Baugebiet 1973 schon einmal ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag, ist es naheliegend, diesen Bereich für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Im Ortsteil Neuhausen konnten durch die Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen keine Leerstände im Wohnbestand ermittelt werden. Die Grundstücke Fl.Nr. 407, 407/3 und 380/1 (jeweils Gemarkung Prüßberg) sind unbebaut, stehen dem freien Markt aber nicht zur Verfügung. Die Bauplätze befinden sich im Eigentum eines Eigentümers, der die Grundstücke nicht veräußert.

Aufgrund verschiedener Anfragen interessierter Bürger/-innen liegt für die Gemeinde Michelau i.Stgw. ein Bedarf vor. Diesem kann weder kurz-, noch mittelfristig entsprochen werden. Die Ausweisung der 5 Bauplätze ist für die Gemeinde Michelau i.Stgw. daher sachgerecht.

Entsprechend hat der Gemeinderat am 19.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hausäcker II“ gefasst. Das Plangebiet soll entsprechend der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Im vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 27.01.2017 bis 27.02.2017 statt.

Um das Verfahren zu beschleunigen hat sich die Gemeinde Michelau i.Stgw. dazu entschieden, dass Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) weiterzuführen. Hierzu hat der Gemeinderat am 22.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hausäcker II“ aufgehoben sowie einen neuen Aufstellungsbeschluss unter dem Titel Bebauungsplan „Krautfeld II“ gefasst. Ziel und Inhalt der Planung bleiben bestehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann dabei im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen, 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 Neuhausens 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) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

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 und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Hierbei werden im Zuge der ortsüblichen Bekanntmachung die besonderen Bekanntmachungsvorschriften des § 13a Abs. 3 BauGB beachtet.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

1.2.1 Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

1.2.2 Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 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), 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 2 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).

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Michelau i.Stgw. verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan mit Bekanntmachung vom 14.03.1992. Darin ist das Plangebiet nicht als Baufläche ausgewiesen. Gemäß § 13a Abs. 2 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.

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Michelau i.Stgw. liegt im Regierungsbezirk Unterfranken, im Naturpark Steigerwald, im Landkreis Schweinfurt und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen. Michelau i.Stgw. gehört zur Planungsregion 3 „Main-Rhön“.

Die regionale Verkehrsanbindung der Gemeinde Michelau i.Stgw., OT Neuhausen erfolgt primär durch die Kreisstraße SW 51 (Ost-Süd). Durch diese ist der Ortsteil an das überregionale Verkehrsnetz (St 2274, A70) angebunden.

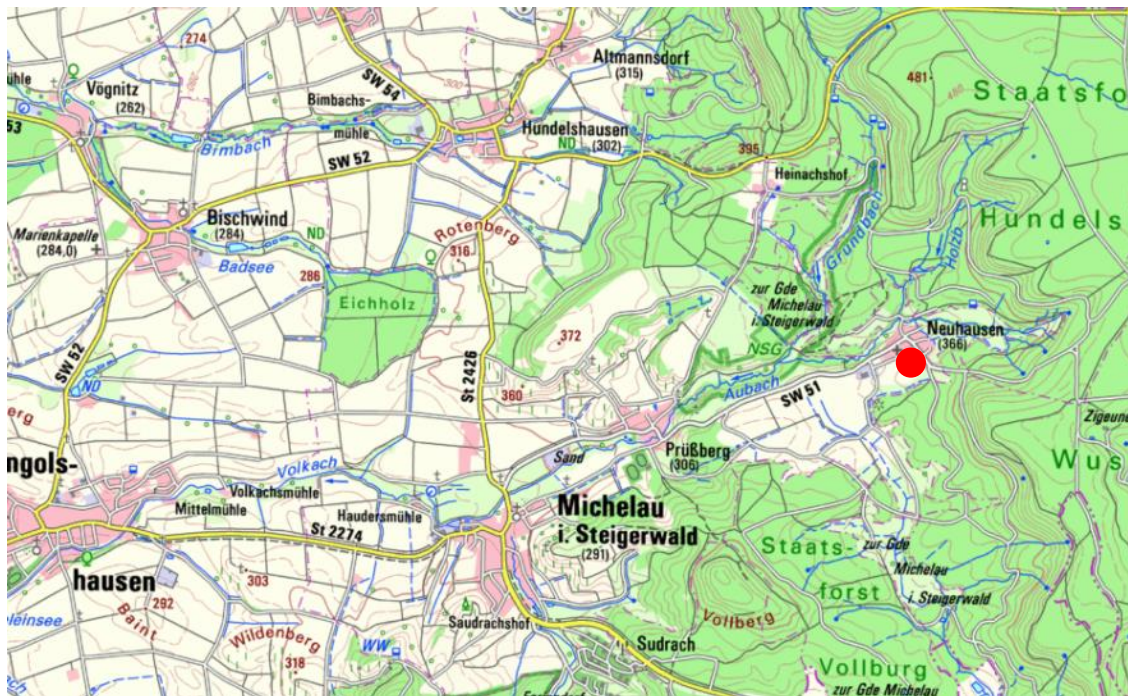


Abbildung 1: Überregionale Einordnung, Plangebiet rot (Kartengrundlage – Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.2 Regionale und überregionale Planungen

Gemäß der Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, in Kraft getreten am 01.09.2013, liegt die Gemeinde Michelau i.Stgw. im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Zielen der regionalen Entwicklung des Regionalplanes wird dahingehend Rechnung getragen, dass im ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung angestrebt werden soll (vgl. Regionalplan Main-Rhön 2008, Teil AI).

2.3 Lage und Größe des Plangebiets

Die Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen hat ca. 6.610 Einwohner, von welchen ca. 1.104 in der Gemeinde Michelau i.Stgw. leben. Das geplante Baugebiet „Krautfeld II“ umfasst einen Geltungsbe-
reich von 0,57 ha, auf welchem fünf Bauparzellen entstehen sollen.

Das Planungsgebiet „Krautfeld II“ liegt am südlichen Ortsrand von Neuhausen. Im Norden wird es durch das bestehende Baugebiet „Hausäcker“, im Osten durch die Kreisstraße SW 51 und dann

durch das angrenzende bestehende Baugebiet „Krautfeld“ begrenzt. Südlich an das Baugebiet angrenzend sind zudem landwirtschaftliche Flächen vorhanden.



Abbildung 2: Lage im Ort, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung)

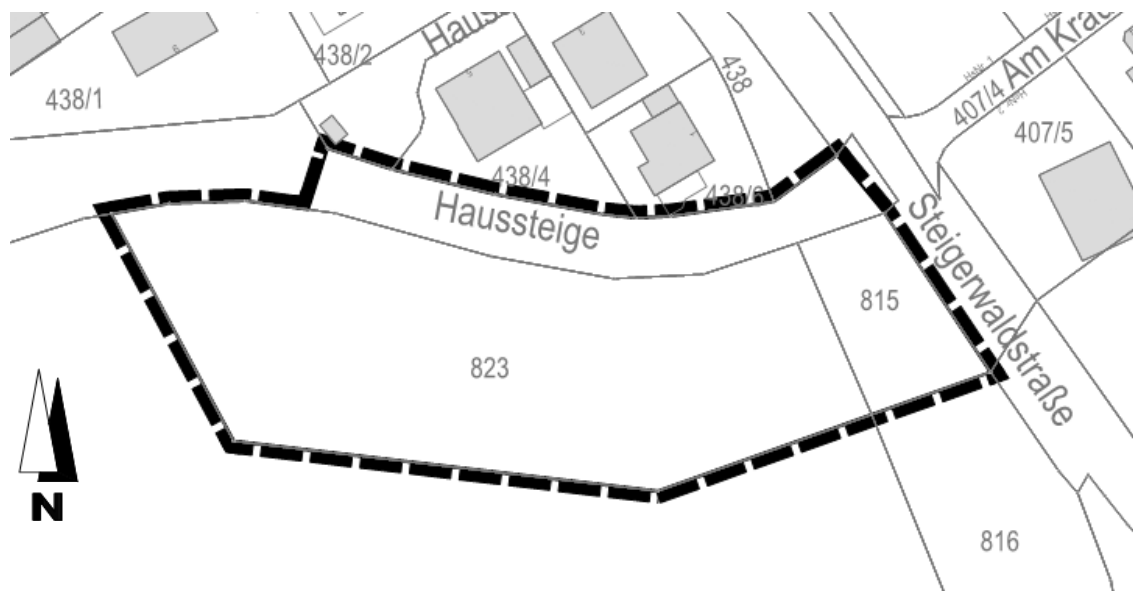


Abbildung 3: Katasterauszug des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Baugebiet „Krautfeld II“ umfasst mit einer Fläche von 5.737 m² das Flurstück-Nr. 815 und 823 der Gemarkung Prüssberg, wobei die komplette Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Weiterhin umfasst der Geltungsbereich eine Teilfläche des Flurstück-Nr. 830, Gemarkung Prüssberg, das der verkehrlichen Erschließung des Baugebiets dient.

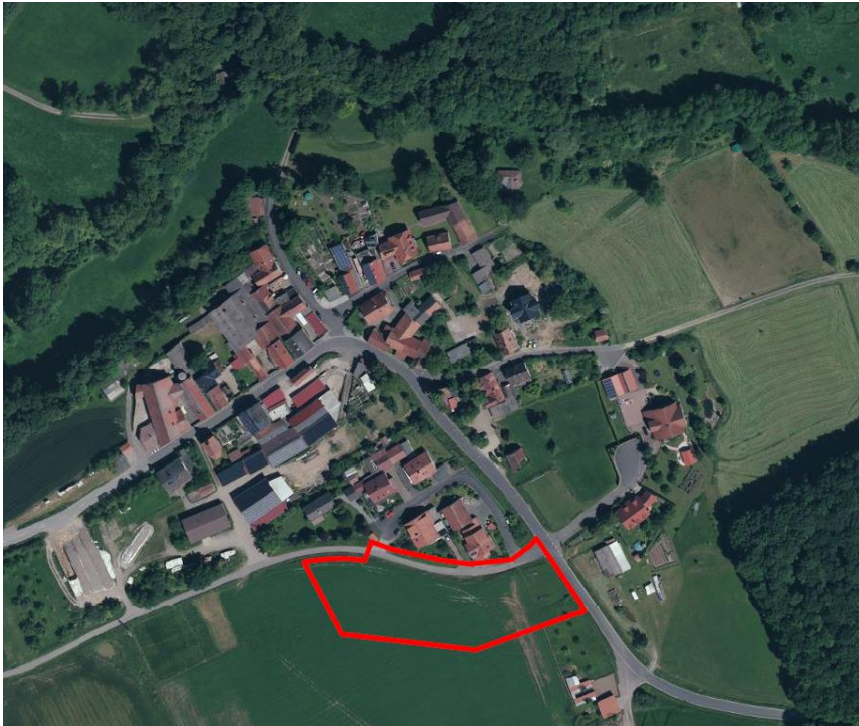


Abbildung 4: Übersicht des Plangebietes (Kartengrundlage – Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.4 Topografische Gegebenheiten

Die Topografie des Baugebietes weist ein Gefälle von ca. 378 m ü.N.N. im Süden bis zu ca. 377 m ü.N.N. im Norden im mittleren Bereich des Baugebietes auf. Am östlichen Rand ist ein Gefälle von ca. 379 m ü.N.N. im Süden bis zu ca. 377 m ü.N.N. im Norden vorhanden. Im westlichen Bereich ein Gefälle von ca. 373 m ü.N.N. im Süden bis zu ca. 371 m ü.N.N. im Norden. So ergibt sich insgesamt betrachtet ein Gefälle von Ost nach West von 378 m ü.N.N. zu 372 m ü.N.N. (gemessen im mittleren Bereich des Baugebietes).

2.5 Bestehende Nutzung des Plangebiets

Der östliche Bereich des Grundstückes wird derzeit als Spielplatz genutzt, während der westliche Bereich landwirtschaftlichen Nutzen hat.

2.6 Gehölzbestand

Im Baugebiet liegt kein Gehölzbestand vor.

2.7 Bodendenkmäler

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

„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.“

„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 Auffüllungen / Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.9 Immissionsschutz

Für das zukünftige Baugebiet, welches im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist, sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aus den nördlich und nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereichen zu erwarten. Diese werden ebenfalls für Wohnen genutzt.

Die östlich an das Baugebiet angrenzende Kreisstraße SW 51 wird lediglich von Anliegern und gering frequentierten Durchgangs- bzw. Ausflugsverkehr genutzt. So sind hinsichtlich des Verkehrslärms keine negativen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das geplante Baugebiet festzustellen.

Darüber hinaus befinden sich nördlich vom Plangebiet der Betrieb Blaurock, sowie westlich der Betrieb Henfling. Der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzshofen liegen folgende Informationen zur Nutzung in den landwirtschaftlichen Betrieben Blaurock und Henfling vor:

- Blaurock: der VG liegen keine Unterlagen vor. Gemäß Angaben der Gemeinde wurde die Viehhaltung bereits vor längerer Zeit aufgegeben.
- Henfling: Eine Genehmigung für eine Halle mit max. 56 Plätzen für Milchkühen und 18 Plätzen für Jungrinder. Sowie eine Genehmigung für eine Mehrzweckhalle.

Weitere Informationen oder Genehmigungsunterlagen liegen der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzshofen nicht vor. Daher wurde keine immissionsschutzrechtliche Beurteilung in Auftrag gegeben. Um die Rechtssicherheit der Planung zu gewährleisten wurde aus planerischer Sicht dennoch empfohlen ein Immissionsgutachten erstellen zu lassen.

Bezüglich der bestehenden Landwirtschaft ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen (Düngung mit Wirtschaftsdüngern, Pflanzschutz, Erntearbeiten, Beweidung incl. Einzäunung u.a.) je nach Witterung mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen im Planungsbereich zu rechnen ist.

3. Erschließung

3.1 Äußere Erschließung

3.1.1 Verkehr

Neuhausen ist über die SW 51 an das überörtliche Verkehrsnetz erschlossen. Die örtliche Verkehrserschließung erfolgt zunächst über die Straße „Haussteige“ und dann über die Straße „Steigerwaldstraße“.

Da der Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG und Art. 23 Abs. 1 BayStrWG bei der zukünftigen Bebauung entsprechend zu beachten und berücksichtigen

Hierzu wurde mit Herrn Gehr (Landkreis Schweinfurt) seitens Herrn Lang (VG Gerolzhofen) mit E-Mail vom 26.07.2016 abgestimmt, dass eine anbaufreie Zone von 13 m ab Fahrbahnrand ausreichend sei. Diese wurde entsprechend in den Planteil eingearbeitet.

Die verkehrliche Erschließung ist nur sodann als gesichert zu bewerten, wenn alle Verkehrsteilnehmer diese ordnungsgemäß gemäß den derzeit geltenden Richtlinien nutzen können. Hierfür wird empfohlen, eine Wendeschleife über die Straße „Haussteige“ einzuplanen, sodass auch Müllfahrzeuge, Rettungsdienste und die Feuerwehr problemlos zu- und anfahren können. Dazu muss die Zufahrt entsprechend ausgebaut werden.

3.1.2 Ver- und Entsorgung allgemein

Das geplante Wohngebiet wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen des Gemeindeteils Neuhausen angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

3.1.3 Trinkwasser

Das zukünftige Wohngebiet „Krautfeld II“ wird an die Wasserversorgungsanlage der Wasserversorgungsgemeinschaft Neuhausen angeschlossen. Gemäß Stellungnahme des 1. Vorsitzenden der Wasserversorgungsgemeinschaft Neuhausen, vom 04.05.2017, hatte die Trinkwasserquelle in Neuhausen im Jahr 2016 eine mehr als doppelt so hohe Schüttung als verbraucht wurde. Demnach sieht die Gemeinde ein Anschluss von weiteren 5 Häusern als realisierbar.

Dennoch ist von planerischer Seite darauf hinzuweisen, dass die Sicherstellung der technischen Machbarkeit der Wasserversorgung erst im Rahmen einer konkreten Erschließungsplanung abschließend technisch überprüft werden kann.

3.1.4 Abwasserentsorgung

Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Keller vom WWA, kann das vorgesehene Baugebiet grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden.

Eine Ableitung des Regenwassers über den bestehenden Graben in Richtung Westen zum vorhandenen Regenrückhaltebecken kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht ebenfalls verwirklicht werden. Der Überflutungsschutz der nördlich liegenden Grundstücke im Bereich Haussteige darf aber durch die Neuerschließung nicht verschlechtert werden (Nachweis mit einem 20 jährlichen Bemessungsregen muss geführt werden).

Das Schmutzwasser kann der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeleitet werden. Beim zukünftigen Nachweis des Gesamtsystems der Mischwasserbehandlung sind die Neubaupläche zu berücksichtigen.

Ob das vorhandene Regenrückhaltebecken und der Zulaufgraben ausreichend dimensioniert sind kann erst mit Hilfe einer Bestandsvermessung im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden.

3.1.5 Regenwasserbewirtschaftung

Die Befestigung von Garageneinfahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen ist mit einem wasser-durchlässigen Pflastersystem mit einer Versickerungsfähigkeit von min. 300l/s und ha zulässig. Die Versickerungsfähigkeit des Pflastersystems ist auf den Durchlässigkeitswert des Untergrundes anzupassen. Eine wasserundurchlässige Versiegelung von Garageneinfahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen ist untersagt.

Das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) soll möglichst innerhalb des Baugrundstückes versickert werden. Der Bau privater Regenwassersammelanlagen (Zisternen) ist ausdrücklich erwünscht. Bei der Bebauung sind möglichst wenig Flächen zu versiegeln.

3.1.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Unterfränkische Überlandzentrale eG. Die erforderlichen Kabel werden unterirdisch verlegt, vorwiegend im Randbereich der Straße.

3.1.7 Fernmeldeanlagen

Die Verlegung der Fernmeldekabel erfolgt am Rand der festgesetzten Verkehrsflächen.

3.1.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist zentral geregelt. Der anfallende Abfall wird von einem privaten Unternehmen zur Kreismülldeponie verbracht.

3.2 Innere Erschließung

3.2.1 Verkehr

Von der Kreisstraße SW 51 „Steigerwaldstraße“ aus, erfolgt die innere verkehrliche Erschließung des Baugebiets „Krautfeld II“ über die Straße „Haussteige“.

3.2.2 Fließender Verkehr

Als Zufahrt für den fließenden Verkehr führt die geplante Straße „Haussteige“ von der Straße „Steigerwaldstraße“ aus Richtung Osten in das geplante Baugebiet. Die Planstraße weist derzeit eine Fahrbahnbreite von ca. 3 m auf. Diese soll auf 3,5 m ausgeweitet werden. Sie schließt an einen bestehenden Wendehammer an und bildet dort einen Ringschluss mit der Erschließung des bestehenden Wohngebiets „Haussteige“ und führt wieder zurück auf die „Steigerwaldstraße“. Bei einer geplanten Fahrbahnbreite von 3,5 m ist kein Begegnungsverkehr auf der Fahrbahn möglich (diesbezüglich wird auf die RASSt 06 verwiesen). Dies ist seitens der Gemeinde Michelau i.Stgw. entsprechend vorgesehen, da aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens nur äußerst selten mit Begegnungsverkehr von Fahrzeugen gerechnet wird. Im Falle einer Begegnung soll diese durch die breiten Mehrzweckstreifen ermöglicht werden.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Auf allen Bauparzellen sind zwingend private Stellplätze zu errichten mit der Maßgabe von 2 Stellplätzen je Wohneinheit, wobei der Stauraum vor den Garagen angerechnet wird. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

4. Planungsstruktur

4.1 Ziele

- a) Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung der Nachfrage des Bedarfs
- b) Grundstücksgrößen von 750 bis 820 m², entsprechend der Nachfrage im ländlichen Raum
- c) Verfassen der textlichen Festsetzung in Anlehnung an die bereits bestehenden Baugebiete „Krautfeld“ und „Haussteige“

5. Planungsstruktur

Zur Realisierung der Planungsziele wurde das Baugebiet wie folgt strukturiert:

Der Geltungsbereich für die Bebauung sieht insgesamt 5 Bauparzellen vor. Die Nutzung ist entsprechend § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgelegt.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich in folgendem Rahmen: Bauparzelle 1: 749 m²; Bauparzelle 2: 816 m², Bauparzelle 3: 791 m², Bauparzelle 4: 756 m², Bauparzelle 5: 810 m²;



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Planteil des Bebauungsplanes

6. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 5.737 m². Die Flächen gliedern sich hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereiches	0,57 ha	100,00 %
= BruttoaufläÙe	5.737 m²	100,00 %
./.. öffentliche Verkehrsflächen	410 m ²	7,15 %
./.. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Mehrzweckstreifen	550 m ²	9,59 %
./.. Erdweg/Wirtschaftsweg	520 m ²	9,06 %
./.. Öffentlicher Entwässerungsgraben	336 m ²	5,86 %
∑ NettoauffläÙe (= Größe der Bauparzellen)	3.921 m²	68,35 %
./.. Nicht überbaubare Fläche (priv. Grün- und FreifläÙe)	1.637 m ²	28,53 %
davon: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	803 m ²	
∑ Überbaubare Fläche (= Größe der Baufelder)	2.284 m²	39,81 %
davon: maximal überbaubare Fläche nach GRZ 0,35	1.372 m ²	

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebietes wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbegebiete“, „Anlagen für Verwaltung§ und „Tankstellen“, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und die Höhenfestsetzungen.

Als Obergrenze der GRZ wird 0,35 für das Baugebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Die Geschossflächenzahl bleibt mit 0,8 unter der zulässigen Höchstzahl. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Ausführung kann dabei entweder als Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) oder als Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (E+I) erfolgen.

Bei der Ausführung der zwei Vollgeschosse als Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) ist die Dachneigung des Satteldaches bzw. Krüppelwalmdaches zwischen 40° und 52° zu wählen. Darüber hinaus ist hier ein Kniestock bis zu einer Höhe vom max. 1,25 m zulässig.

Bei der Ausführung der zwei Vollgeschosse als Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (E+I) ist für das Satteldach und Krüppelwalmdach eine Dachneigung zwischen 20° und 30° zu wählen. Für das Pultdach ist bei der Ausführung der zwei Vollgeschosse als Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (E+I) einer Dachneigung zwischen 10° und 20° und für das versetzte Pultdach eine Dachneigung zwischen 15° und 25° zu wählen.

Die zulässige Firsthöhe ist auf max. 10,0 m über Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss festgesetzt. Die zulässige talseitige Wandhöhe beträgt bei der Ausführung der zwei Vollgeschosse als Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) max. 5,5 m über Oberkante gegenüberliegender Verkehrsfläche. Die zulässige talseitige Wandhöhe beträgt bei der Ausführung der zwei Vollgeschosse als Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (E+I) max. 7,0 m über Oberkante gegenüberliegender Verkehrsfläche.

Das Maß der Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante gegenüberliegender Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe Abb.7).


WA	II (E+D) SD/KWD 40°-52° II (E+I) SD/KWD 20°-30° II (E+I) PD 10°-20° II (E+I) VPD 15°-25°
0,35	(0,8)
Wandhöhe (E+D) talseitig max. 5,5 m über OK gegenüberliegende öffentliche Verkehrsfläche Wandhöhe (E+I) talseitig max. 7,0 m über OK gegenüberliegende öffentliche Verkehrsfläche Firsthöhe max. 10,0 m über OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss	0 

Abbildung 6: Nutzungsschablone

7.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unter Beachtung des umgebenden Ortsbildes eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Als Bauform sind Einzelhäuser zugelassen. Die maximale Anzahl an Wohneinheiten ist auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Die Standorte für die Bebauung sind durch die Baugrenzen festgelegt, bauliche Anlagen sind im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

7.4 Nebenanlagen, Garagen

Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Grenzbebauung ist bei Garagen und Carports zulässig. Es wird empfohlen Garagen und Carports dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Gestaltung anzugleichen.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

7.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig, sondern nur gedeckte Farbtöne.

7.5.2 Kniestock

Ein konstruktives Widerlager (Kniestock) ist bis zu einer Höhe von max. 1,25 m bei SD und KWD (E+D) zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke und der Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenkante der Umfassungswände, siehe Abb. 7.

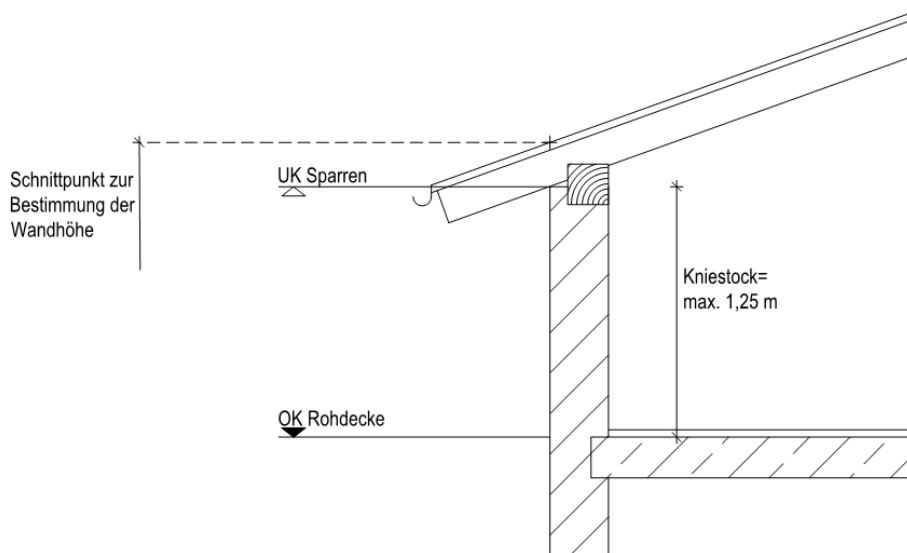


Abbildung 7: Skizze Kniestock, eigene Darstellung

7.5.3 Dachformen

Als Dachform ist ein Satteldach, Krüppelwalmdach, Pultdach oder versetztes Pultdach zu wählen. Bei der Ausführung der zwei Vollgeschosse als Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) ist die

Dachneigung des Satteldaches bzw. Krüppelwalmdaches zwischen 40° und 52° zu wählen. Darüber hinaus ist hier ein Kniestock bis zu einer Höhe vom max. 1,25 m zulässig.

Bei der Ausführung der zwei Vollgeschosse als Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (E+I) ist für das Satteldach und Krüppelwalmdach eine Dachneigung zwischen 20° und 30° zu wählen. Für das Pultdach ist bei der Ausführung der zwei Vollgeschosse als Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (E+I) einer Dachneigung zwischen 10° und 20° und für das versetzte Pultdach eine Dachneigung zwischen 15° und 25° zu wählen.

Die Dacheindeckung ist in anthrazit, roter oder rotbrauner Farbgebung, sowie extensiv begrünte Dächer zulässig.

7.5.4 Dachaufbauten

Dachgauben sind nur bei SD und KWD (E+D) zulässig

7.5.5 Einfriedungen / Bewegliche Abfallbehälter

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

Sie sind zur Straßenseite hin ausschließlich als Mauerscheiben aus Naturstein, als Staketenzäune ohne Sockel oder als Bepflanzung (keine Nadelgehölze) bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind sie als Maschendrahtzaun (max. Höhe von 1,3 m) und Mauern (max. Höhe von 1,0 m), sowie als begrünter Sichtschutz (keine Nadelgehölze) (max. Höhe 2,0 m) in einem Abstand von 0,5 m der Grundstücksgrenze zulässig.

Zur freien Landschaft sind Staketenzäune oder Maschendrahtzäune ohne Sockel, nur an der Innenseite des Gehölzstreifens zulässig.

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 Bepflanzungen).

7.5.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

8. Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftsgestaltung

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingearbeitet und damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wesentliche Kernstücke der grünordnerischen Festsetzungen sind:

- Sicherstellung eines Minimums an Gehölzstrukturen durch Pflanzung eines Laubbaumes oder eines hochstämmigen Obstbaumes und 5 heimischer Laubsträucher pro 250 m² unbebauter Grundstücksfläche
- Randliche Eingrünung des Baugebietes durch 3-reihige Strauchhecke

9. Bodenordnung

Die Flurstücke Nr. 815 und 823 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Zur Erschließung ist ein nach den anerkannten Regeln der Technik auszubauender Teilabschnitt der Haussteige mit Wendeschleife über die bereits bestehende Straße „Haussteige“ auszuführen.

10. Hinweise

10.1 Verkehrsflächen

Die eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragen, freizumachen und freizuhalten.

Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

Zugang und Zufahrt von den Baugrundstücken zur Kreisstraße ist untersagt, soweit diese außerhalb der OD-Grenze liegen.

10.2 Grund- bzw. Stauwasser, Hangdruckwasser

Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

Wegen der Hängigkeit des Geländes könnte Hangdruckwasser und Schichtenwasseraustritt auftreten. Dies ist ebenfalls bei der Unterkellerung der Gebäude zu berücksichtigen.

10.3 Ableitung von Niederschlags-, Drän-, Stau- und Schichtenwasser / Oberflächenwasser

Drän-, Stau- und Schichtenwasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal und auch nicht dem Oberflächenwasserkanal zugeführt werden.

10.4 Errichtung von Brunnen

Die Errichtung eines Brunnens ist nach § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Art. 30 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) anzeigepflichtig. Einzureichen ist die Bohranzeige bei der Kreisverwaltungsbehörde.

Mit der Bohranzeige entsteht jedoch kein Rechtsanspruch für eine Wasserentnahme. Diese bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für bestimmte Verwendungszwecke (Haushalt, Garten etc.) ist die Bohrung ebenfalls Anzeigepflichtig. Desweiteren darf die örtliche Wasserversorgung nicht beeinträchtigt werden. Auch privatrechtliche Belange müssen abgeklärt werden.

11. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 19.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hausacker II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 27.01.2017 bis 27.02.2017 statt. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 27.01.2017 bis 27.02.2017 statt.

Am 22.11.2017 hat der Gemeinderat beschlossen das Verfahren nach § 13b BauGB unter dem Titel „Krautfeld II“ fortzuführen. Hierzu hat der Gemeinderat am 22.11.2017 beschlossen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hausäcker II“ aufzuheben und dafür den Bebauungsplan „Krautfeld II“ aufzustellen. Die dazugehörigen Beschlüsse wurden am 02.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 22.11.2017 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 17.11.2017 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2017 bis 15.01.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.12.2017 bis 15.01.2018.

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

Am beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Gemeindebauamt (bei der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen) 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, 29.01.2018



Markus Schlichting
M.Sc. Urbanistik
Abteilung Städtebau