

Gemeinde Burgpreppach  
Landkreis Haßberge

B e g r ü n d u n g

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan für das Neubaugebiet  
"Hinterm Dorf II" im Gemeindeteil Ibind  
i. d. Fassung vom 05. Mai 1997

Aufgestellt:

Schweinfurt, 05. Mai 1997

Ergänzt: 10. Dezember 1998

**AQUILIN WERB**  
- INGENIEURBÜRO -  
AN DEN SCHANZEN 3  
97421 SCHWEINFURT  
TEL. (0 97 21) 2 30 08 - FAX 2 19 07



## 1. Allgemeines

### 1.1 Entwicklung des Planes

Im Auftrag der Marktgemeinde Burgpreppach hat die Ortsplanungsstelle der Regierung von Unterfranken, Würzburg, zur Koordinierung der Siedlungstätigkeit in den 8 Gemeindeteilen einen Flächennutzungsplan für den gesamten Gemeindebereich erstellt.

Der Flächennutzungsplan vom 21.05.1979 wurde am 18.02.1988 durch die Regierung von Unterfranken am 18. Februar 1988 genehmigt.

Durch den Aufstellungsbeschluß der Gemeinde vom 13.09.1993 wurde eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes beantragt.

In der 1. Änderung zum FNP wurde der Umgriff der diesem Bebauungsplan vom 05. Mai 1997 zugrunde liegenden Flächen mit einbezogen.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Burgpreppach bereits angehört. Die Stellungnahmen der einzelnen Institutionen werden zur Zeit in der Gemeinde behandelt.

### 1.2 Lage des Baugebietes zum Altort

Das beplante Gelände liegt östlich des Ortskernes und schließt an die Ortsrandbebauung an.

Die Lage des Neubaugebietes zum Altort wurde von der vorhandenen, problemlosen Anbindung an die vorhandenen Kreis- und Ortsstraßen und vom wirtschaftlichen Anschluß an die Ortsnetze der Ver- und Entsorgungsleitungen mitbestimmt.

- 1.3 Am 13. September 1993 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan für das Neubaugebiet  
"Hinterm Dorf II"  
im Gemeindeteil Ibind  
Landkreis Haßberge

- 1.4. Der Auftrag für die Erstellung des Planes wurde dem Ingenieurbüro Aquilin Werb, An den Schanzen 3, Schweinfurt, übertragen.

## 2. Verkehrsanbindung und Lage

- 2.1 Das vorgesehene Baugebiet am östlichen Ortsrand des G.T. Ibind ist über die bereits vorhandenen Straßen "Hinterm Dorf" und "Schinderholz" an das örtliche Straßennetz und an die Kreisstraße HAS 46 angeschlossen.

## 2.2 Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gelände ist leicht bis mäßig nach Süden geneigt.

Der Untergrund besteht aus Sandsteinkeuper mit Kalksteineinlagerungen.

Höhe des Geländes: ca. 311,00 m ü. N.N.

## 3. Erläuterung des Planes

### 3.1 Planungsumfang und Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als WA (Allg. Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO, ausgenommen Maßnahmen nach Absatz 3, Ziffer 1 bis 5, festgesetzt.

### 3.2 Größe des Baugebietes

Bruttoland	ca. 1,742 ha
davon werden beansprucht für Verkehrsflächen	ca. 0,193 ha
für öffentliche Grünflächen	ca. 0,138 ha
als Nettobauland verbleiben	ca. 1,411 ha

Das entspricht ca. 81 %.

### 3.3 Anzahl der Bauplätze, Gebäude, Wohnungen

Gebäudeart	Anzahl der Bauplätze	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen
1-geschossig	15	15	15

### 3.4 Wohndichte

Anzahl der Wohnungen	15		
Anzahl der Einwohner	15 x 3,5	=	53 E
Bruttobauland	1,742 ha		
Verkehrsflächen und Grünflächen	0,331 ha		
Nettobauland	1,411 ha		
Wohndichte brutto	53 : 1,742	=	30 E/ha
Wohndichte netto	53 : 1,411	=	38 E/ha

- 3.5 Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.6 Die Nutzung der Grundstücke ist durch Festlegung der Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl festgesetzt.
- 3.7 Die Stellung der Gebäude ist durch Baugrenzen und Firstrichtung hinreichend bestimmt.

#### 4. Bauordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Aufteilung der Baugrundstücke.  
Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind größtenteils Eigentum der Gemeinde. Geringfügige Restflächen werden durch Kauf erworben.

#### 5. Erschließung und Versorgung

##### 5.1 Straßenbau

Für die Erschließung der Baugrundstücke ist die Straße "Schinderholz" eingeplant. (Fortführung der best. Teilstrecke "Schinderholz".)

Die Straße wird mit einer 5,00 m breiten Fahrbahn und einem 2,00 m breiten Mehrzweckstreifen ausgebaut.

Auf dem 2,00 m Kombi-Streifen werden im Wechsel Grundstückszufahrten sowie Park- und Grünflächen angelegt und an die Ortsstraße "Schinderholz" angeschlossen.

Am Westende der Erschließungsstraße wird eine Wendeplatte erstellt.

##### 5.2 Abwasserbeseitigung

Der G.T. Ibind verfügt bereits über ein Abwassernetz im Mischsystem und wird über einen Zubringerkanal an die Kläranlage in Burgpreppach angeschlossen.

Die Abwässer aus dem Neubaugebiet werden an den bestehenden Kanal in der Straße "Schinderholz" angeschlossen.

Die Einwohnerzahl der an der Kläranlage angeschlossenene Gemeindeteile Burgpreppach und Ibind beträgt z. Zt. ca. 700 E.

Die für 670 Einwohner (670 EGW) ausgelegte Erdbeckenausreinigungsanlage kann den Abwasserzuwachs ohne Störung des Klärvorganges übernehmen, weil fast alle Bauwerber ohnehin in den Gemeindeteilen Ibind und Burgpreppach ansässig sind und somit nur eine geringfügige Mehrwassermenge anfällt.

Es ist beabsichtigt, eine gemeinsame Kläranlage für die 6 Ortsteile Burgpreppach, Ibind, Gemeinfeld, Birkach, Üschersdorf und Sulzbach/Erlsdorf, bzw. eine entsprechende Trennung in Ausreinigungsgruppen zu erstellen.

Vorbesprechungen hierzu haben bereits mit der Fachbehörde stattgefunden.

### 5.3 Wasserversorgung

Eine gemeindliche Wasserversorgung ist vorhanden.

Der Gemeindeteil ist an die Wasserversorgung "Burgpreppach" angeschlossen. Der Mehrverbrauch für das Neubaugebiet ist geringfügig. Die Dimensionen der Anschlußrohrleitungen genügen den Anforderungen.

Im Neubaugebiet werden PVC-Druckrohre verlegt. Der Versorgungsdruck ist ausreichend.

### 5.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch das Überlandwerk Unterfranken. Die Niederspannungsleitungen sollen verkabelt werden.

### 5.5 Gasversorgung

Das Gebiet kann nicht mit Gas versorgt werden.

### 5.6 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch das ÜWU installiert. Es werden Masten mit Aufsatzleuchten alle 35 m eingebaut.

Die Lichtpunkthöhe ist mit 5 - 6 m anzunehmen.

## 6. Gemeinschaftseinrichtungen

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Kindergarten und -spielplätze, Kirche, Schule, sind im Ortsteil vorhanden. Diese Einrichtungen reichen für den Altort einschließlich Neubaugebiet aus.

## 7. Natur- und Landschaftsschutz

7.1 Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen, wurden in die Legende des Bebauungsplanes unter Ziff. 2.7 "Grünflächen" und unter Ziff. 3.17 bis Ziff. 3.20 "Weitere Festsetzungen der Grünordnung" textliche Festsetzungen der Grünordnung aufgenommen.

### 7.2 Örtliche Situation

Das geplante Baugebiet am östlichen Ortsrand des G.T. Ibind an einem Südhang mit einer Geländeneigung von 7 % bis 10 %. Das gesamte Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Übergang zur freien Landschaft am nördlichen Bebauungsrand wird durch Anlegen von privaten und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Großstrauchwerk erreicht.

### 7.3 Ziel der Grünordnung

Ziel der Grünordnungsplanung ist die Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft. Außerdem soll der Verlust der natürlichen Flächen durch die zwangsläufige Versiegelung im Baugebiet weitgehendst ausgeglichen werden.

Dies soll erreicht werden durch:

a) Nach außen:

Erhalten eines kleinen Grünstreifens und Anlegen neuer Flächen mit flächigem Gehölz- und Baumbewuchs um das Baugebiet.

b) Nach innen:

Durch Pflanzen von Einzelbäumen und Großgrün im Innenbereich der Bebauungsflächen.

## 8. Erschließungskosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde voraussichtlich im endgültigen Ausbauzustand folgende, zunächst überschlägig ermittelte Erschließungskosten entstehen (nach derzeit gültigen Preisen):

7.1	Straßenbau, einschl. Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung	DM 195.000,--
7.2	Wasserversorgung	DM 50.000,--
7.3	Abwasserbeseitigung	DM 135.000,--
7.4	Sonstiges; Vermessung, Umlegekosten, usw.	DM 20.000,--
	insgesamt:	<u>DM 400.000,--</u> =====

- 7.5. Die Gemeinde trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.  
Kanal- und Wasserleitungsbau werden nach Satzung abgerechnet.
- 7.6 Der von der Gemeinde nach BauGB zu übernehmende 10 %ige Anteil der umlegefähigen Erschließungskosten wird aus den laufenden Haushaltsmitteln finanziert.

Burgpreppach, den .....

.....  
(Bürgermeister)