

Vorhaben:

Gemeinde Riedbach
Ortsteil Humprechtshausen
Bebauungsplan Wohngebiet
„Laushecke“

Vorhabensträger:

Gemeinde Riedbach
Verwaltungsgemeinschaft Hofheim
Obere Sennigstraße 4
97461 Hofheim

Landkreis:

Haßberge

Begründung zum Bebauungsplan

Vorhabensträger:

Gemeinde Riedbach
Verwaltungsgemeinschaft Hofheim
Obere Sennigstraße 4
97461 Hofheim

Hofheim,

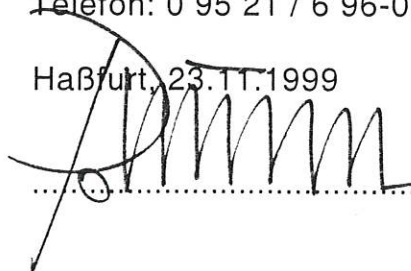


.....
Dlem
1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Baur Consult
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
Telefon: 0 95 21 / 6 96-0

Haßfurt, 23.11.1999



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Hinweise zur Planung	3
1.1 Lage und Größe des Baugebietes	3
1.2 Abgrenzung des Planungsgebietes	3
2. Planungsziel	3
3. Flächenbilanz	4
4. Erschließung	4
5. Ruhender Verkehr	5
6. Ver- und Entsorgung	5
6.1 Trinkwasser	5
6.2 Abwasserentsorgung	5
6.3 Energieversorgung	5
6.4 Fernmeldeanlagen	6
6.5 Müllbeseitigung	6
7. Anbaufreie Zone	6
8. Immissionsschutz	6
9. Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftsgestaltung	7
10. Bodenordnung	8

1. Hinweise zur Planung

Die Gemeinde Riedbach liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 3 Main-Rhön, ca. 6 km südwestlich der Stadt Hofheim.

Zur Deckung des örtlichen Bauflächenbedarfes im Gemeindeteil Humprechtshausen möchte die Gemeinde im Anschluss an das Baugebiet "An der Kerbfelder Straße II" abschnittsweise eine neue Wohnbaufläche „Wohngebiet Laushecke“ ausweisen. Das Baugebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Riedbach dargestellt.

1.1 Lage und Größe des Baugebietes

Die Topographie der beiden Baugebietsbereiche weist ein Ost-Westgefälle auf, mit Höhen von 332 m bis 318 m.

Das geplante Baugebiet „Laushecke“ schließt sich in zwei Abschnitten an die bestehende Wohnbebauung „An der Kerbfelder Straße II“ an.

Der nördliche Abschnitt umfasst die beidseitige Erschließung des Flurweges 263 im Teilabschnitt zwischen den Flurstückennummern 257 und 763 mit insgesamt fünf Bauparzellen. Der südliche Abschnitt umfasst das Gebiet nördlich der Kreisstraße HAS 61 mit zwei Stichstraßen und insgesamt 14 Bauparzellen.

1.2 Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Wohngebiet "Laushecke" umfasst gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 17.02.1998 folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Humprechtshausen:

Nummer 768/1 sowie Teilflächen von Nummer 739, 763, 765, 767, 256, 256/1, 257 und 263/3.

2. Planungsziel

Planungsziel ist, zur Deckung des örtlichen Bauflächenbedarfes ein dem Altort maßstäblich und gestalterisch angepasstes Baugebiet zu schaffen. Aufgrund der dörflichen Struktur von Humprechtshausen sind im Baugebiet Einfamilienhäuser vorgesehen.

Die Erschließung für die beiden Baugebietsbereiche „Laushecke“ ist so angelegt, dass durch Bepanung der zwischenliegenden Freifläche ein ganzheitliches Erschließungs- und Bauungskonzept entsteht.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

3. Flächenbilanz

Geltungsbereich	26.506 m ²	100,00 %
Bruttobaufläche Allg. Wohngebiet (WA)	26.506 m ²	100,00 %
./ . Öffentliche Verkehrsflächen	2.861 m ²	10,79 %
./ . Öffentliche Grünflächen	3.294 m ²	12,43 %
Nettobaufläche	20.351 m ²	76,78 %

4. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über eine Anbindung der Planstraße A an die Kreisstraße HAS 61 sowie im Bereich der nordwestlichen Festsetzungen an die bestehende Siedlungstraße. Als Haupterschließungsachse fungiert die Planstraße A, die das Baugebiet von Nordosten nach Süden erschließt. Die Planstraße A beginnt an der Einmündung in die Kreisstraße HAS 61 und endet im Nordosten in einem Wendehammer. Die Planstraße B zweigt von der Planstraße A ab und endet im Osten in einem Wendehammer.

Fußläufige Verbindungen sind vom Wendehammer der Planstraße B zum Wirtschaftsweg Flur-Nr. 763 und von der Planstraße A zum Wirtschaftsweg Flur-Nr. 257 vorgesehen.

Querschnitte der Verkehrswege

	Fahrbahnbreite (reine Fahrbahn)	Fußweg	Mehr- zweck- streifen	Straßenbreite gesamt	Anmerkung
Planstraße A	4,75 m		2,00 m	6,75 m	-
Planstraße B, C und Zufahrten	5,50 m			5,50 m	Mischver- kehrsfläche
Fußwegverbind- ung entlang des Lärmschutzwalles		3,00 m			
Fußweganbindung Planstraße B - Wirtschafts-weg		2,00 m			

5. Ruhender Verkehr

Stellplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung im Straßenraum vorgesehen.

Im öffentlichen als auch im privaten Raum sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien oder bedingt wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) zu befestigen, um den Versiegelungsgrad so niedrig wie möglich zu halten.

Eine Begrünung der Garagen bzw. Carports ist vorzunehmen (Flachdach, Wandfläche).

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasser

Das geplante Wohngebiet wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen des Gemeindeteiles Humprechtshausen angeschlossen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwässer werden an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Die notwendigen Kanäle werden im öffentlichen Grund unterirdisch verlegt.

Anfallende Oberflächen- und Dachwässer sollen soweit wie möglich in offenen Gräben direkt dem Vorfluter zugeleitet werden, damit die Kanalisation nicht zusätzlich durch unverschmutztes Oberflächenwasser belastet wird.

Ein offener Graben ist parallel zum Flurweg entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenzen sowie parallel zur Kreisstraße vorgesehen. Ein zweiter offener Graben ist an der südwestlichen Plangebietsgrenze parallel zum vorhandenen Flurweg sowie an der nordwestlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

6.3 Energieversorgung

Das Gemeindegebiet von Riedbach wird vom Überlandwerk Unterfranken AG, Würzburg, mit Strom versorgt. Die zur Versorgung notwendigen Leitungen werden im Fahrbandrand unterirdisch verlegt.

Die das Plangebiet kreuzende 20-kV-Freileitung des Überlandwerkes Unterfranken wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme verlegt. Bauparzellen werden somit nicht mit Freihaltezonen belastet.

6.4 Fernmeldeanlagen

Die Verlegung der posteigenen Fernmeldekabel erfolgt am Rand der festgesetzten Verkehrsflächen. Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes quert eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom. Eine Beeinträchtigung des Funkfeldes erfolgt jedoch nicht. Die Höhe der Einzelhausbebauung liegt weit unter der zulässigen Bauhöhe von 60-m-Gelände, die in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden darf, damit das Funkfeld nicht beeinträchtigt wird.

6.5 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr für Hausmüll ist zentral geregelt. Der anfallende Müll wird von einem privaten Unternehmer zur Kreismülldeponie gebracht.

7. Anbaufreie Zone

Parallel zur Kreisstraße HAS 61 ist ein 15,00 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Innerhalb des 15-m-Streifens befindet sich auf öffentlichem Grund ein ca. 11,00 m breiter Lärmschutzwall.

8. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes, nördlich an die HAS 61 angrenzend, sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vom 30.07.1999 die Lärmemissionen der Prognoseverkehrsströme der HAS 61 ermittelt und die Lärmabstrahlungen bewertet worden.

Zur Einhaltung oder Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für den aktiven und passiven Schallschutz aufgenommen worden:

- Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3 m Höhe über dem natürlichen Gelände.
- Reduzierung der „Einfahrtsgeschwindigkeit“ auf 70 km/h (Geschwindigkeitstrichter im Bereich der Gefällstrecke am Ortseingang).
- Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden der ersten Baureihe und an den Dachgeschossen der Südfassade:
 - a) Wohn- und Schlafräume sind auf der Emittenten abgewandten Seite anzuordnen oder
 - b) die Fenster mit schalldämmenden Be- und Entlüftungsvorrichtungen vorzusehen..

Hierbei sollte aber noch eine Belüftungsmöglichkeit, z. B. Fenster zu einer lärmabgewandten Seite bestehen, damit auch hier Schlafen/Wohnen bei geöffnetem Fenster möglich ist.

Bleibt die zulässige Geschwindigkeit bei 100 km/h auf der Kreisstraße bestehen, wäre ein Erdwall von 3,5 m zum Schutz der Wohnbebauung erforderlich. Zusätzlich würden sich die passiven Schallschutzmaßnahmen wie folgt „erweitern“:

- An den Gebäuden der ersten Baureihe auf der West- und Südfassade sowie bei Bauparzelle 16 auf das Erdgeschoss der Südfassade.
- Auf Bauparzelle Nr. 7 ist auf den Bau des Balkons im Erdgeschoss an der Südfassade wegen Grenzüberschreitungen zu verzichten.
- Wohn- und Schlafräume sind auf der Emittenten abgewandten Seite anzuordnen oder die Fenster mit schalldämmenden Be- und Entlüftungsvorrichtungen vorzusehen.

Anhand dieser Auflagen wird deutlich, dass die Wohn- und Lebensqualität im Bau- gebiet deutlich eingeschränkt wird. Aus diesem Grunde sollte eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 70 km/h erfolgen.

9. Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftsgestaltung

Entlang der Haupterschließungsstraße ist ein 2 m breiter Mehrzweckstreifen geplant, wo zwischen den Flächen für den ruhenden Verkehr Bepflanzungen vorgesehen sind.

Die Haupterschließungsstraße Planstraße A sowie die Stichstraßen B und C werden durch Großbäume räumlich gegliedert.

Entlang der nordöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze wird ein 4,00 m breites Pflanzgebot auf Privatgrund festgesetzt.

Die vorhandene Hecke an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten. Im Bebauungsplan ist dieser wertvolle Landschaftsbestandteil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Parallel zu den Stichstraßen werden zwischen den Bauparzellen entlang der Grundstücksgrenze 2,0 m breite Pflanzgebote festgesetzt.

Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sind vorzugsweise versickerungsbegünstigende Beläge zu wählen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen sind in der Bestandsaufnahme und Maßnahmen zur Grünordnung siehe Anlage I enthalten. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Bodenordnung

Für die Bodenordnung ist ein Umlegungsverfahren gemäß 45 ff. BauGB durchzuführen.

Aufgestellt: Haßfurt, 30.06.1998

Geändert: Haßfurt, 16.08.1999

Gemäß Beschlussbuchauszug zur Gemeinderatssitzung am 10.12.1998, Schallschutzgutachten vom 30.07.1999.

Ergänzt: Haßfurt, 02.11.1999

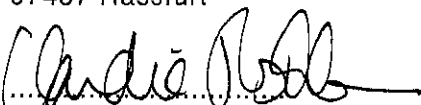
Einarbeitung Aktennotiz Baur Consult vom 15.10.1999 zur Besprechung im Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt am 13.10.1999.

Ergänzt: Haßfurt 23.11.1999

Einarbeitung Gemeinderatssitzung vom 26.10.1999

ro/kra

Baur Consult
Raiffeisenstrasse 3
97437 Hassfurt



Gladia Roschlau
Dipl.-Geographin