VORHABEN
1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“

VORHABENTRÄGER
Markt Burgpreppach

LANDKREIS
Haßberge

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf vom 17.04.2018

VORHABENTRÄGER:

VG Hofheim i.UFr.
Markt Burgpreppach
Obere Senningstraße 4
97461 Hofheim i. UFr.
T +49 9523 9229 0

Hofheim, 17.04.2018

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 17.04.2018

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1. Planungsgrundlagen 3
1.1 Anlass, Aufgabe und Ziel der Planung / Planungskonzept 3
1.2 Bedarfsbegründung 3
1.3 Gesetzliche Grundlagen 4
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet 6
2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung 6
2.2 Regionale und überregionale Planung 6
2.3 Lage und Größe des Plangebietes 6
2.4 Topografische Gegebenheiten 9
2.5 Bestehende Nutzung des Plangebiets 9
2.6 Bau- und Bodendenkmäler 9
2.7 Altlablagerungen 9

3. Erschließung 9
3.1 Verkehrliche Erschließung 9
3.2 Ver- und Entsorgung 10

4. Immissionsschutz 12

5. Flächenbilanz 13

6. Inhalt des Bebauungsplanes 13
6.1 Art der baulichen Nutzung 14
6.2 Maß der baulichen Nutzung 14
6.3 Bauweise 14
6.4 Abstandsflächen 14
6.5 Einfriedungen 14
6.6 Nebenanlagen 15
6.7 Stellplätze 15

7. Hinweise 15
7.1 Bodenschutz 15
7.2 Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 22.03.2018 15

8. Verfahrensvermerke 16

Anlage 1: Grünordnungsplan

Anlage 2: Umweltbericht

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass, Aufgabe und Ziel der Planung / Planungskonzept

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 Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Markt Burgpreppach hat die Fl.Nr. 413 der Gemarkung Burgpreppach rechtskräftig mit dem Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“ für ein Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) überplant. Die vorgesehene Nutzung als Fremdenbeherbergung wird derzeit nicht mehr durch den Grundstückeigentümer verfolgt. Künftig soll das Grundstück der Wohnbebauung dienen. Darüber hinaus soll die geplante Wohnbebauung auf den östlichen Teil des Grundstücks begrenzt werden. Somit ist insgesamt eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 413 orientiert sich dabei an den o.g. Überlegungen des Grundstückeigentümers.

Weiterhin beabsichtigt sich ein gewerblicher LKW-Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 411/1 niederzulassen. Hierzu plant der Bauherr einerseits die Errichtung eines Wohnhauses, mit angeschlossenen Nebengebäude für eine Büronutzung. Anderseits soll eine LKW-Unterstellhalle errichtet werden. Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich. Demnach ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bauherr hat bereits Bauantragsunterlagen durch einen Architekten erstellen lassen. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 411/1 orientiert sich demnach an diesen Unterlagen.

Somit handelt es sich bei der angestrebten Nutzung der Grundstücke Fl.Nr. 411/1 und 413 insgesamt um ein Mischgebiet.

Der Marktgemeinderat hat am 29.01.2018 beschlossen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Bischwinder Straße“ aufzustellen.

1.2 Bedarfsbegründung

Das nördliche Grundstück Fl.Nr. 413 ist bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Die Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich dahingehend abgeändert, dass anstatt einem Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienhaus) ein Allg. Wohngebiet festgesetzt wird.

Das Grundstück Fl.Nr. 411/1 liegt derzeit brach und gehört bereits dem künftigen Bauherren Herr Reich. Das bisher unbeplante Grundstück wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Bischwinder Straße“ planerisch einbezogen. Somit bindet die geplante Erweiterung am südlichen Ortsrand bereits an einen bestehenden Bebauungsplan an, sodass keine komplette Neuausweisung stattfindet. Die Gemeinde Burgpreppach sieht momentan über das aktuelle Bauleitplanverfahren hinaus

keine weitere Veranlassung eine weiterführende Entwicklung entlang der Bischwinder Straße in die freie Landschaft voranzutreiben.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass Herr Reich an seinem aktuellen Betriebsstandort in Maroldsweisach keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten, unter Einhaltung geordneter Wohn- und Arbeitsverhältnisse, vorliegen hat. Die in Burgpreppach vorhandenen freien Bauflächen bieten darüber hinaus nicht die Möglichkeit einer Mischung von Gewerbe, Wohn- und Büroräumen die für Herr Reich notwendig ist.

Somit erscheint die bauliche Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklung, einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer zukunftsorientierten Bodenpolitik, für die Gemeinde Burgpreppach vertretbar.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBI. 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).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. 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 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 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).

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Burgpreppach verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan mit Datum der Bekanntmachung vom 31.05.1989. Die im nördlichen Bereich dargestellte Grünflächenausweisung wurde nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr. im Zuge der Genehmigung des Flächennutzungsplanes gestrichen. Demnach ist der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“ gemäß des genehmigten Flächennutzungsplans in einem Wasserschutzgebiet. Dies wurde nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr. aber mittlerweile aufgehoben.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“ ist damit ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird (2. Änderung). Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

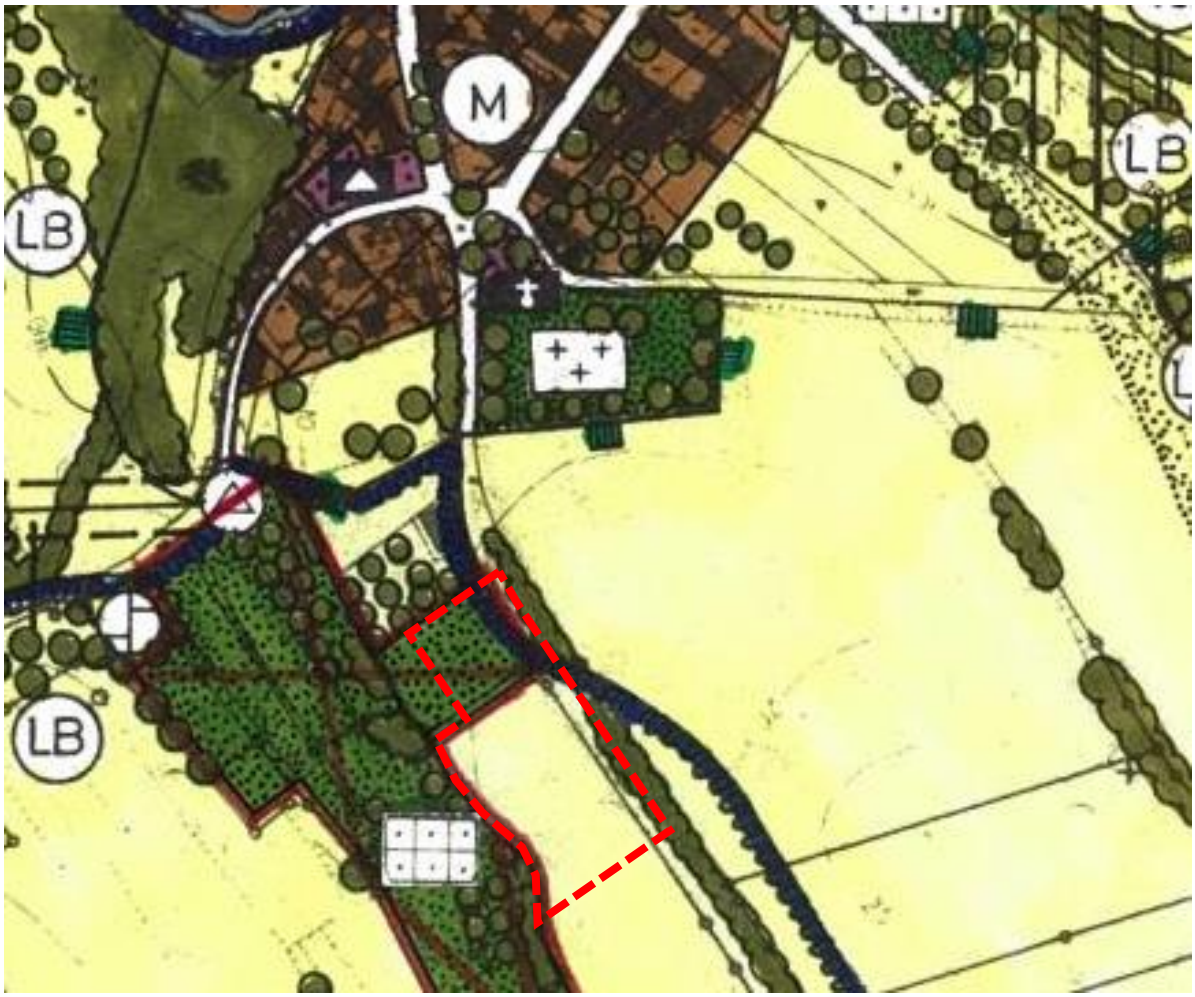

Abb. 1: Ausweisung im Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot (Bekanntmachung vom 31.05.1989)

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung

Der Markt Burgpreppach liegt im Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Haßberge und gehört zur Planungsregion 3 Main-Rhön.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße B 303 (Schweinfurt – Coburg), die den Markt Burgpreppach an den überregionalen Verkehr anbindet.

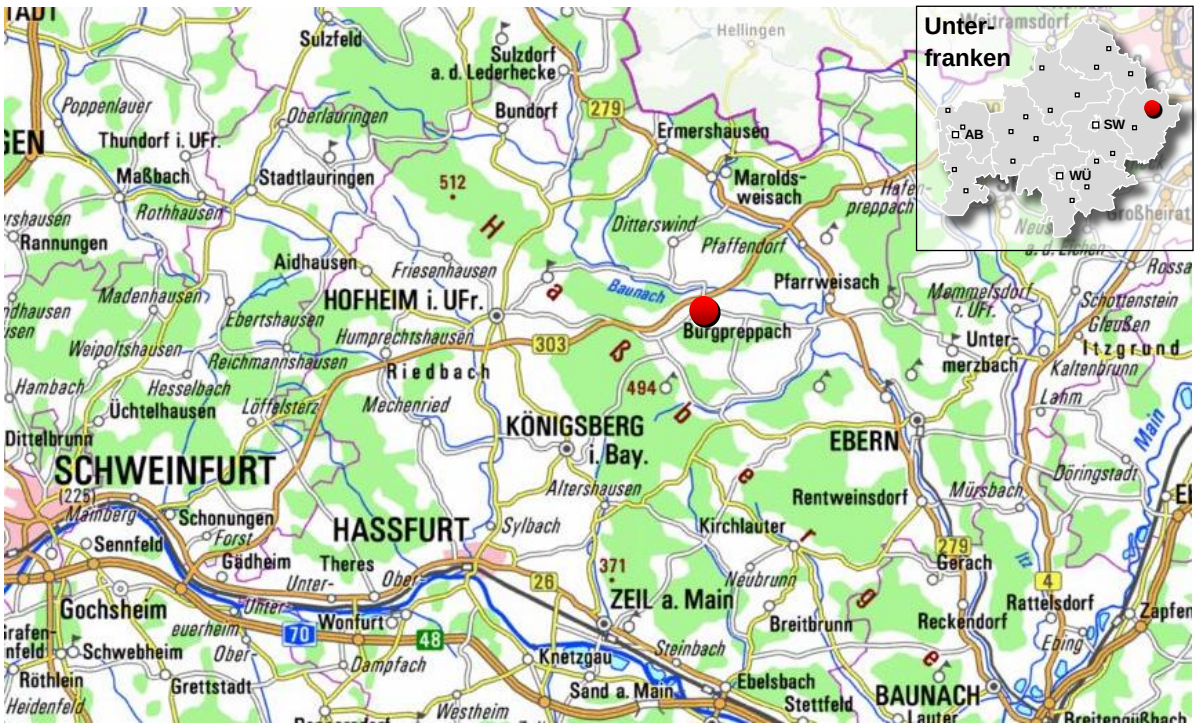

Abb. 2: Lage im Raum, Plangebiet rot (Kartengrundlage – BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

2.2 Regionale und überregionale Planung

Der Markt Burgpreppach wird im Regionalplan Main-Rhön dem Nahbereich des Grundzentrums Hofheim i.UFr. zugeordnet. Sowohl das Landesentwicklungsprogramm Bayern und dessen aktuelle Teilfortschreibung, als auch der Regionalplan Main-Rhön verortet Burgpreppach innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raums“ im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

2.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Burgpreppach, an der Straße „Bischwinder Weg“. Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage. Im Norden grenzt es an die bebaute Ortslage von Burgpreppach an. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Gehölzstruktur an.

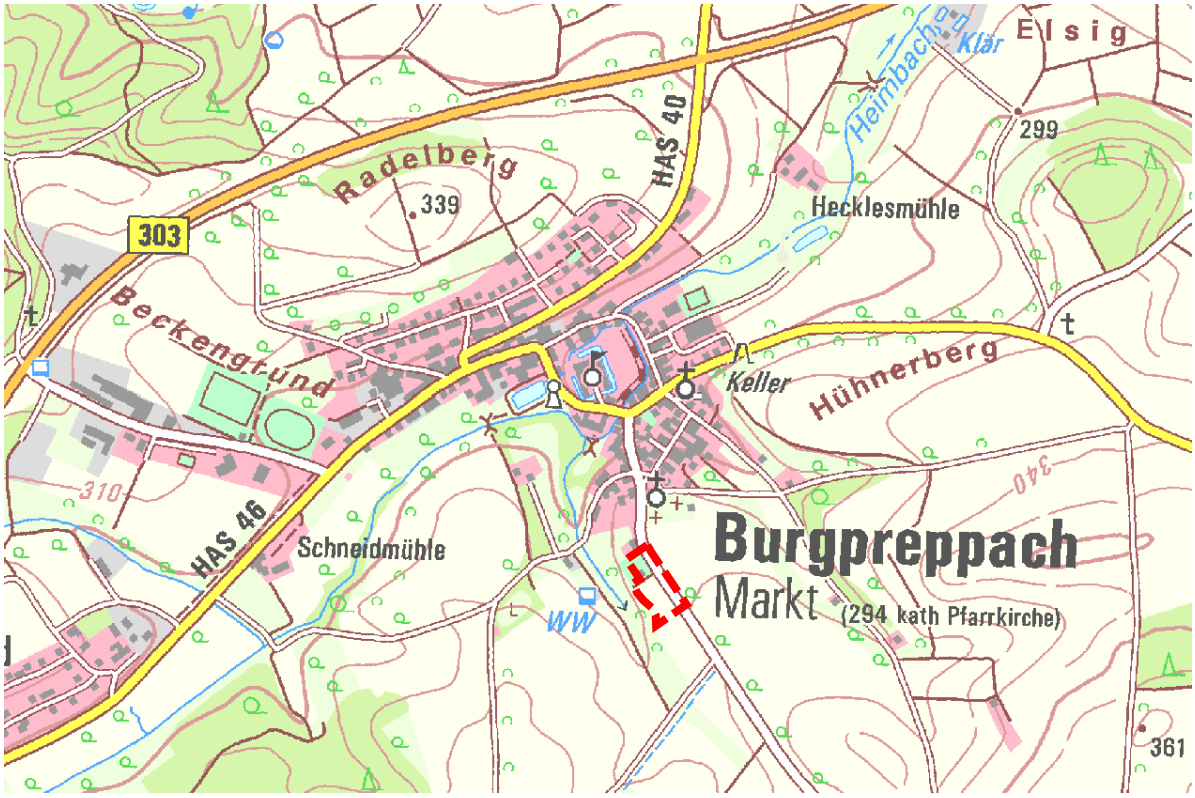

Abb. 3: Lage im Ort, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)

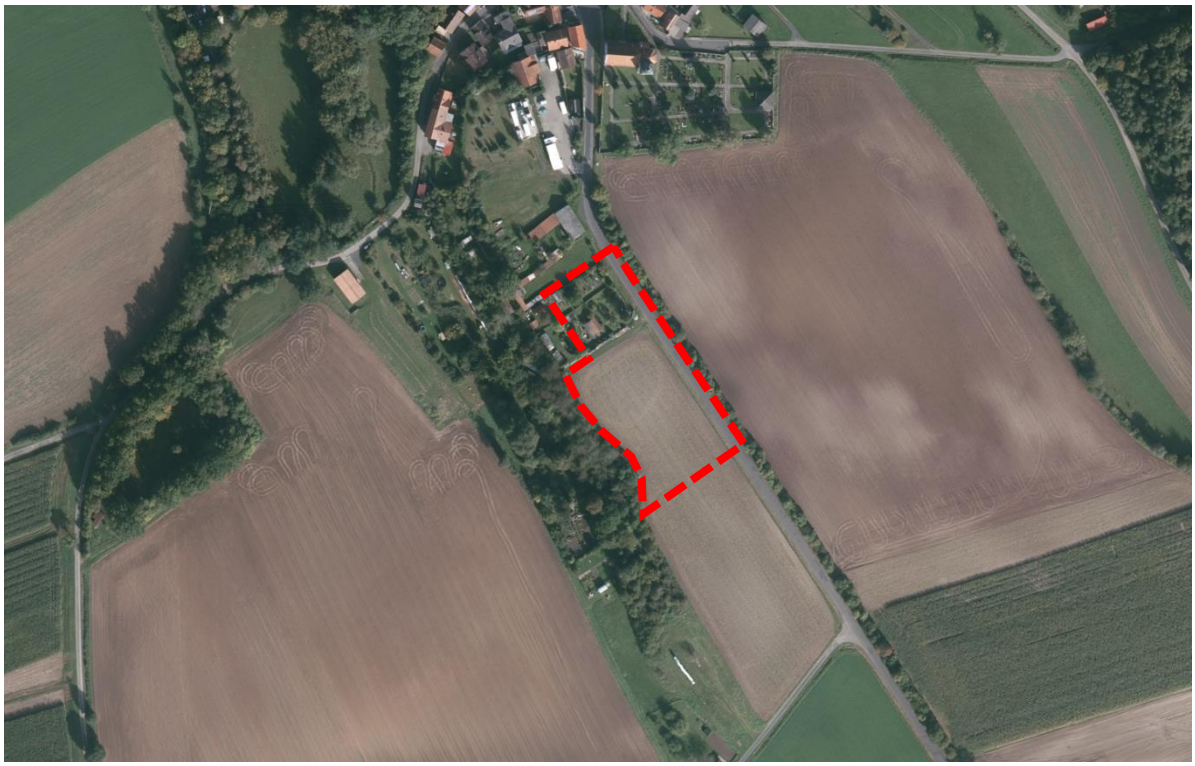

Abb. 4: Übersicht Plangebiet, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 405 (teilweise), 411/1, 412 (teilweise) und 413 (teilweise) der Gemarkung Burgpreppach. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,65 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Holzlagerplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 414
- Im Osten durch eine straßenbegleitende Gehölzstruktur auf dem Grundstück Fl.Nr. 405
- Im Süden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.Nr. 411
- Im Osten durch eine Gehölzstruktur auf den Grundstücken Fl.Nr. 412, 415, 416 und 417 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 413

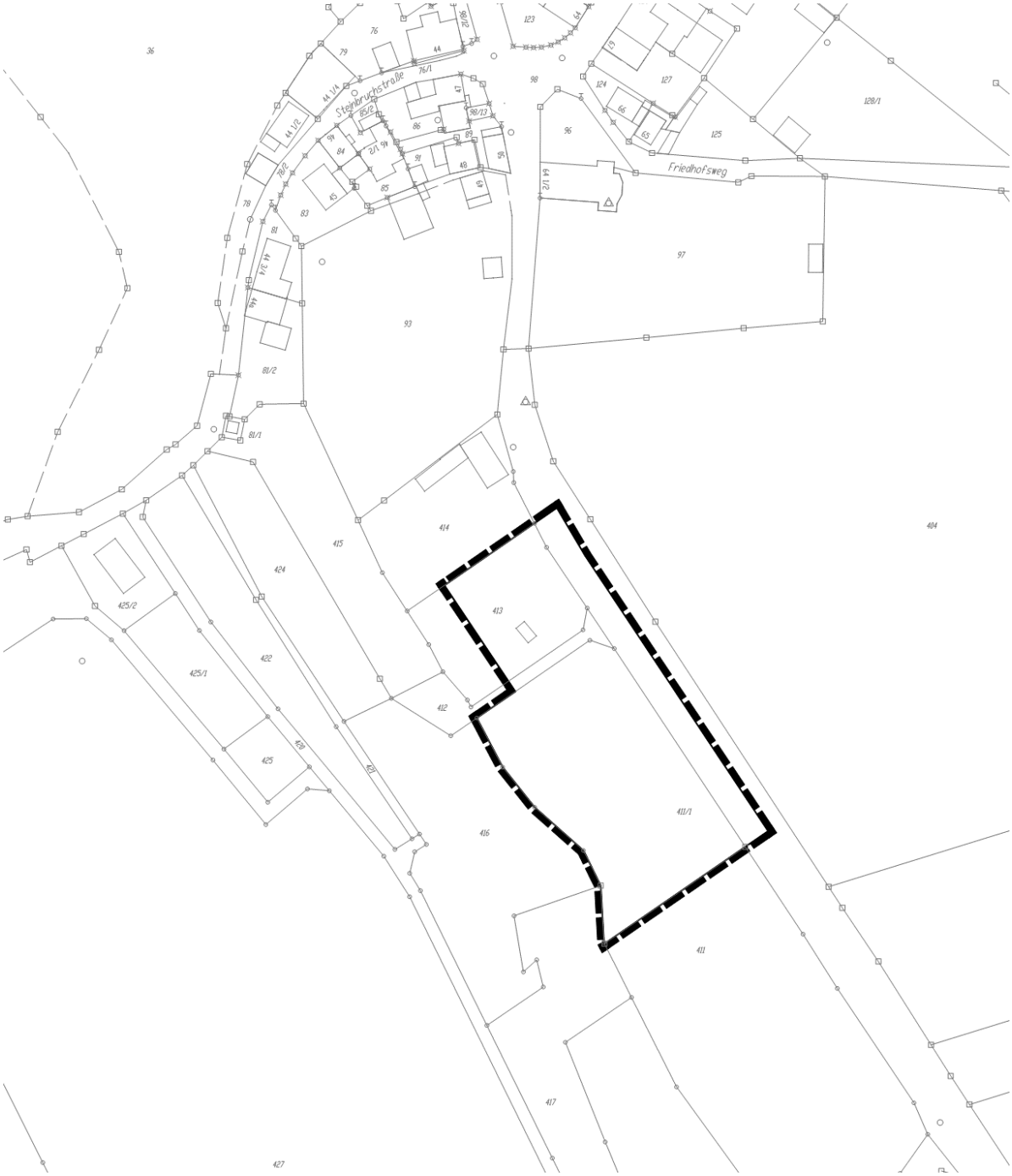

Abb. 5: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz

2.4 Topografische Gegebenheiten

Das Gelände verläuft leicht hängig. Gemäß Angaben des Bayern-Atlas (Bayerische Vermessungsverwaltung) steigt das Gelände von Nordwesten nach Südosten (entlang des Bischwinder Weg) von ca. 315 m über NN gleichmäßig auf ca. 319 m über NN an. Von Nordosten nach Südwesten fällt das Gelände in der Mitte des Geltungsbereiches von ca. 317 m über NN auf ca. 313 m über NN.

2.5 Bestehende Nutzung des Plangebiets

Der nördliche Bereich wird derzeit durch Kleingärten geprägt. Der südliche Bereich liegt derzeit brach.

2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG 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.“

2.7 Altablagerungen

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Haßberge, staatl. Abfallrecht, vom 22.03.2018 liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altablagerungen vor. Sollten bei Grabungsarbeiten dennoch Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, staatl. Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich schließt an die bestehende Straße „Bischwinder Weg“ an. Demnach erfolgt die Erschließung der zwei vorgesehenen Grundstücke über den „Bischwinder Weg“. Die Grundstücke sind dabei durch einen offenen Graben vom „Bischwinder Weg“ getrennt. Der Graben dient der Ableitung von Oberflächenwasser.

Das nördliche Grundstück (Fl.Nr. 413) weist bereits eine Querung des Grabens auf. Diese muss aber im Zuge der Erschließung der Bauparzelle bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Südlich an das Grundstück Fl.Nr. 413 anschließend befindet sich der bestehende Flurweg Nr. 412. Dieser ist als Erdweg ausgebaut. Auch dieser weist eine bereits bestehende Querung des Grabens auf. Da das geplante Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 411/1 (Bereich B) aber über diesen Flurweg verkehrlich erschlossen werden soll, ist der bestehende Flurweg, einschließlich dessen Querung, bis auf Höhe der geplanten Einfahrt auf das Grundstück Fl.Nr. 411/1 bedarfsgerecht auszubauen.

Darüber hinaus soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 411/1, südöstlich des geplanten Wohnhauses, eine LKW-Unterstellhalle (Bereich C) errichtet werden. Zu deren Erschließung sind zwei weitere Querungen über den bestehenden Graben neu zu errichten. Dabei wurde Befahrbarkeit der südlichen Ein- und Ausfahrt (Straße-Querung-Unterstellhalle) bereits durch den Architekten des Bauherrn mithilfe von Schleppkurven überprüft. Die nördliche Ein- und Ausfahrt wurde hingegen noch nicht überprüft. Sie ist im Zuge der internen Erschließungsplanung zu überprüfen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet wird an die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Burgpreppach angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Geltungsbereich aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Das Grundstück 411/1 ist bisher noch nicht an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Burgpreppach angeschlossen. Das Grundstück Fl.Nr. 413 ist bisher lediglich an die Wasserversorgung der Gemeinde Burgpreppach angeschlossen. Demnach sind die fehlenden Anschlüsse bzgl. der Wasserversorgung, der Abwasserableitung und der Elektrizität im Zuge der Erschließung herzustellen.

Hierbei sind folgende Punkte besonders zu beachten:

<u>Wasserversorgung:</u>
Die Wasserversorgung soll über eine neu herzurichtende Leitung über den Flurweg 412, aus westlicher Richtung erfolgen. Diese soll am westlichen Rand des Grundstücks Fl.Nr. 412 an eine bestehende Wasserleitung anschließen.

<u>Entwässerung Grundstück Fl.Nr. 411/1:</u>
Die Entwässerung des Grundstück Fl.Nr. 411/1 erfolgt in einem Trennsystem. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt dabei über eine neu herzurichtende Abwasserleitung. Der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz erfolgt dabei über den bestehenden Schacht im Bereich der Kirche.

Das anfallende Niederschlagswasser ist über einen Regenrückhalteteich zu speichern und gedrosselt an den angrenzenden Graben abzuleiten. Die geplante Niederschlagswassereinleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hierzu sind seitens des für das geplante Bauvorhaben zuständigen Architekten eine private Regenwasserzisterne sowie ein privater Regenrückhalteteich mit gedrosselter Ableitung vorgesehen. Eine konkrete Berechnung der notwendigen Regenrückhaltung liegt nicht vor, die Fläche wurde lediglich seitens der Vorgaben des Architekten übernommen.

Die Errichtung von zusätzlichen Speichervolumen zur Regenwassernutzung wird gewünscht.

Entwässerung Grundstück Fl.Nr. 413:

Die Entwässerung des Grundstück Fl.Nr. 413 soll über das bestehende Mischsystem erfolgen. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt dabei über den o.g. neu herzurichtenden Mischwasserkanal.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer Retentionszisterne zu speichern und gedrosselt an den bestehenden Abwasserkanal (Mischwassersystem) abzuleiten.

Das Retentionsvolumen wurde gemäß Arbeitsblatt 117 der DWA ermittelt. Zulässig ist eine Drosselwassermenge zum öffentlichen Mischwasserkanal von max. 2 l/s. Pro Quadratmeter befestigter Fläche (Ermittlung Au nach DWA-A 117) muss ein Rückhaltevolumen von 0,02 m³ vorgesehen werden. Ein Notüberlauf der Zisterne in den öffentlichen Kanal ist zulässig.

Die Errichtung von zusätzlichen Speichervolumen zur Regenwassernutzung wird gewünscht.

Versickerungsfördernde Maßnahmen:

Um die Zuleitung von Oberflächenwasser in den angrenzenden Graben zu reduzieren, werden folgende Maßnahmen zur Versickerungsförderung festgesetzt:

Unverschmutztes Oberflächenwasser soll soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vor Ort versickert werden. Hierfür sind bei der Bebauung möglichst wenig Flächen zu versiegeln.
Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, dass ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigten Freiflächen hat sich auf die Verwendung versickerungsbegünstigender Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

Telekommunikationsanlagen:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist mit Stellungnahme vom 16.03.2018 darauf hin, dass sich im „Bischwinder Weg“ hochwertige Telekommunikationsanlagen befinden, welche in der Regel etwa in einer Tiefe von 0,6 bis 0,9 Meter verlegt sind. Deren ungefährer Leitungsverlauf ist den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die Telekom bittet auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden TK-Linien, bei Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationsanlagen sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen. Die Telekom bittet deshalb, die Planungen im Detail so auszurichten und abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden.

Eingriffe in den Bereich sind im Zuge der Erschließungsplanung rechtzeitig mit der Telekom abzustimmen.

4. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen gerechnet werden. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, wie sie z.B. durch Erntearbeiten, Düngeausbringung sowie Pflanzenschutzmaßnahmen entstehen können, sind zu dulden.

Weiterhin weist das Landratsamt Haßberge – Fachbereich Immissionsschutz – mit Stellungnahme vom 22.03.2018 aus immissionsschutzfachlicher Seite darauf hin,

„dass in Hinblick auf das vorgesehene Mischgebiet, die Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Richtwerte, Mindestabstände) immer nur einen Kompromiss darstellen. Dieser erfordert sowohl von den Bewohnern, wie auch von den Gewerben ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme.

Aufgrund der gleichrangigen Nutzung von Wohnen und Gewerbe ist hier künftig seitens der Nachbarschaft ein relativ hohes Maß an (Lärm-)Immissionen zu tolerieren, während bei den Gewerbetreibenden (v. a. innerhalb der Nachtzeit) deutliche Betriebseinschränkungen möglich sind.

Die Festlegung von Auflagen für den Betrieb des Lkw-Unternehmens erfolgt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren. Eine Beschränkung der lärmrelevanten Tätigkeiten auf die Tagzeit kann im Vorfeld ohne detaillierte Angaben zur geplanten Nutzung nicht ausgeschlossen werden.“

5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf. Die prozentualen Werte beziehen sich auf die Gesamtgröße des Geltungsbereiches:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereiches	0,65 ha	100,00 %
= Bruttobaufläche	**6.512 m²**	**100,00 %**
./. Straßenverkehrsflächen – öffentlich (Bestand)	691 m²	10,61 %
./. Flurweg – öffentlich (Bestand)	50 m²	0,77 %
./. Grundstückszufahrten – öffentlich (geplant)	230 m²	3,53 %
./. öffentl. Grünflächen mit Entwässerungsgraben (Bestand)	282 m²	4,33 %
./. Ausgleichsfläche A1	298 m²	4,58 %
./. Ausgleichsfläche A2	1.198 m²	18,40 %
∑ Nettobaufläche	**3.763 m²**	**57,79 %**
./. Straßenverkehrsflächen – privat (geplant)	917 m²	14,08 %
./. Regenrückhaltung – privat (geplant)	230 m²	3,53 %
./. Nicht überbaubare Fläche	1.126 m²	17,29 %
∑ Überbaubare Fläche (entspricht den Baufeldern)	**1.490 m²**	**22,88 %**

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Abb. 6: Planteil mit Nutzungsschablone

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung basierend auf der geplanten Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschoße und Höhenfestsetzungen.

Die Grundflächenzahl wird für den Bereich A (Fl.Nr. 413) mit 0,35 und die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt. Für die Bereiche B und C (Fl.Nr. 411/1) wird die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die unterschiedliche Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl basiert auf der jeweils unterschiedlichen Ausprägung von Wohnen und gewerblicher Nutzung innerhalb der einzelnen Bereiche.

In allen drei Bereichen dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden, um einen optimalen Anschluss an den angrenzenden Siedlungsbestand zu ermöglichen. Dabei gilt für die Bereiche A und B eine max. Firsthöhe von 9,0 m und eine max. Wandhöhe von 6,5 m. Für den Bereich C gilt eine max. Firsthöhe von 7,0 m und eine max. Wandhöhe von 5,5 m.

Als Bezug gilt die Oberkante der gegenüberliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

6.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unter Beachtung des umgebenden Ortsbildes eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Als Bauform sind Einzelhäuser zugelassen. Die Standorte für die Bebauung sind durch die Baugrenzen festgelegt.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

6.4 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

6.5 Einfriedungen

Sockelmauern sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig.

Für die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zur offenen Landschaft ein Mindestabstand von 20 cm vom Boden freizuhalten.

6.6 Nebenanlagen

Garagen und Carport sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

6.7 Stellplätze

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemein geltenden Rechtsvorschriften.

Bei Wohnnutzung sind auf den Baugrundstücken je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.

7. Hinweise

7.1 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.
Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.

7.2 Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 22.03.2018

Der Kreisbrandrat übermittelte mit Stellungnahme vom 22.03.2018 folgende allgemeine Vorschriften, die im Zuge der Erschließung zu beachten sind:

a) Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten

b) Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die Trinkwasserverordnung (TrinkvW), DIN Normen (z.B. DIN 1988-xx) und die Merk- und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten:

- *W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung*
- *W 331 Ausbau, Einbau und Betrieb von Hydranten*

c) Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite DN 80 vorhanden sind.

d) Die Löschwasserversorgung (siehe W405) muss je nach Nutzung (z. B. Wohngebiet, Gewerbegebiet) in der erforderlichen Menge durch die Gemeinde/Stadt vorgehalten werden.

e) Bei unzureichender Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit dem erforderlichen Fassungsvermögen einzuplanen.

f) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind (Bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z. B. die tragbare vierteilige Steckleiter).

8. Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat am 29.01.2018 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Bischwinder Straße“ Burgpreppach beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 27.02.2018 und am 01.03.2018 statt. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB fand vom 26.02.2018 bis 01.03.2018 statt.

Der Marktgemeinderat hat am . . . . . die Billigung und Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom . . . . . beschlossen. Dieser wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom . . . . . bis . . . . . .

Am . . . . . beschloss der Marktgemeinderat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung i.d.F. vom . . . . . als Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde am . . . . . ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 und § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 17.04.2018

Markus Schlichting
M.Sc. Urbanistik
Abteilung Städtebau