

Gemeinde Bundorf  
Landkreis Haßberge

B e g r ü n d u n g

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan für das Neubaugebiet  
"Im Schafsgrund" im Gemeindeteil Schweinshaupten

Aufgestellt:

Schweinfurt, 08. Mai 1996

Geändert: 15. Juni 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

Zur Koordinierung der Siedlungstätigkeit in den Gemeindeteilen (6 Ortschaften) hat die Gemeinde Bundorf die Ortsplanungsstelle der Regierung von Unterfranken, Würzburg, beauftragt, einen Flächennutzungsplan für den gesamten Gemeindebereich zu erstellen. Im z. Zt. vorliegenden, noch nicht rechtsgültigen, Planungsentwurf der Ortsplanungsstelle vom 24. Oktober 1989 ist der diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Flächenumgriff zum Teil enthalten. Der zusätzliche Flächenbedarf, nördlich des derzeitigen Wirtschaftsweges Fl.Nr. 336, wird in den in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

### 1.2 Lage des Baugebietes zum Altort

Das geplante Gelände liegt östlich des Ortskernes und schließt an die Ortsrandbebauung an. Die Lage des Neubaugebietes zum Altort wurde von der problemlosen Anbindung an die vorhandenen Ortsstraßen und vom wirtschaftlichen Anschluß an die Ortsnetze der Ver- und Entsorgungsleitungen mitbestimmt.

- 1.3 Am 10. Juni 1992 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan für das Neubaugebiet  
"Im Schafsgrund"  
im Gemeindeteil Schweinshaupten  
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 ist über die bereits vorhandene "Siedlerstraße" und den "Sulzbacher Weg" an das örtliche Straßennetz und an die Staatsstraße St 2284 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. 308,0 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. <u>1.780 ha</u>
davon werden beansprucht für Verkehrsflächen	ca. <u>0,165 ha</u>
für öffentliche Grünflächen	ca. <u>0,375 ha</u>
als Nettobauland verbleiben	ca. <u>1,240 ha</u>

Das entspricht ca. 70 %.

### 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	14		
Anzahl der Einwohner	14 x 3,5	=	49 E
Bruttobauland	1,780 ha		
Verkehrsflächen und Grünflächen	0,540 ha		
Nettobauland	1,240 ha		
Wohndichte brutto	49 : 1,780	=	28 E/ha
Wohndichte netto	49 : 1,240	=	40 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 teilweise Eigentum der Gemeinde. Die Restflächen werden durch Kauf erworben.

#### 5. Erschließung und Versorgung

##### 5.1. Straßenbau

Für die Erschließung der Baugrundstücke ist die Straße "Im Schafgrund" eingeplant.

Die Straße wird mit einer 6,0 m breiten Fahrbahn ausgebaut (ohne Gehsteig) und an die Ortsstraße "Sulzbacher Weg" angeschlossen. Am Ostende der Erschließungsstraße wird eine Wendeplatte erstellt.

##### 5.2 Abwasserbeseitigung

Der G.T. Schweinshaupten verfügt bereits über ein Abwassernetz im Mischsystem und eine Kläranlage.

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

Die Einwohnerzahl der an der Kläranlage angeschlossenen Gemeindeteile Schweinshaupten und Stöckach beträgt z. Zt. ca. 380 E.

Die für 800 Einwohner (800 EGW) ausgelegte Oxydationsteichanlage kann den unbedeutenden Abwasserzuwachs für ca. 40 Personen ohne Störung des Klärvorganges übernehmen, bis zur beabsichtigten Erweiterung der Kläranlage für die 3 Ortsteile Schweinshaupten, Stöckach und Neuses.

### 5.3 Wasserversorgung

Eine gemeindliche Wasserversorgung ist vorhanden. Der Gemeindeteil ist an die Wasserversorgung "Walchenfeld-Gruppe" 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. 2.6 "Grüngestalterische Festsetzungen" 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 liegt östlich der Ortschaft Schweinshaupten an einem Südhang mit einer Geländeneigung von 7 % bis 14 %.

Die derzeitige Art der Bodennutzung im gesamten Planungsgebiet ist Garten- und Landwirtschaft.

Am nördlichen Bebauungsrand ist auf Fl.Nr. 333 ein verwilderter Obstbaumbestand mit verbuschten Gehölzen und Hecken (vor allem Schlehdorn) ca. 75/5-7 m vorhanden.

Die übrige, mit Magerrasen bewachsene Grundstücksfläche (Fl.-Nr. 333) wird weiterhin als extensive Wiese genutzt.

Der Übergang zur freien Landschaft am östlichen und südlichen 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 des Grüngürtels mit dem teilweise vorhandenen flächigen Gehölz- und Baumbewuchs und Anlegen neuer Flächen 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 210.000,--
7.2	Wasserversorgung	DM 45.000,--
7.3	Abwasserbeseitigung	DM 130.000,--
7.4	Sonstiges; Vermessung, Umlegekosten, usw.	DM 15.000,--
	insgesamt:	<u>DM 400.000,--</u>
		=====

7.5. Die Gemeinde trägt 20 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.

Bundorf, den .....

.....  
(Bürgermeister)

Aufgestellt:

Schweinfurt, 08. Mai 1996  
Geändert: 15. Juni 1998

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