

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung - BEGRÜNDUNG -

MISCHGEBIET „AM FITZENDORFER GRABEN“, IBIND

Aufstellungsbeschluß: vom 13.04.1999

Flächennutzungsplan: vom 31.05.1989
(in der 1. Änderung von 06/1998)

Auftraggeber / Vorhabensträger:

Gemeinde Burgpreppach, Ortsteil Ibind
Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. Ufr.
Obere Sennigstraße 4
97461 Hofheim
Tel. 09523 / 9229 - 0

Planer:

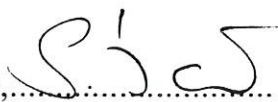
B & O CONCEPT
Dipl. Ing. Susanne Baur
Industriestraße 44
97437 Haßfurt
Tel. 09521 / 9464 - 0

Fassung vom 12.07.1999 (E01)
Geändert 19.01.2000 (E 02)
Geändert 22.05.00 (E 03)

Hofheim, 06. Nov. 2000

Eiting
1. Bürgermeister



Haßfurt, 

INHALTSVERZEICHNIS

1	HINWEISE ZUR PLANUNG	3
1.1	Anlaß, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Lage und Bestandssituation.....	4
2	GRUNDZÜGE DER PLANUNG.....	5
2.1	Städtebauliche Konzeption.....	5
2.2	Verkehrerschließung.....	6
2.3	Ver- und Entsorgung.....	7
3	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	8
3.1	Bodenordnung	8
3.2	Grünordnung (siehe Anlage I).....	8
3.3	Kostenschätzung (siehe Anlage II)	8

1 HINWEISE ZUR PLANUNG

1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim / Gemeinde Burgpreppach vom 30.03.1990 ist in der 1. Änderung von 1998 das neue Mischgebiet am östlichen Ortsausgang von Ibind bereits enthalten und wird im Textteil zum Flächennutzungsplan unter Ziffer 6.1 und 6.3 beschrieben.

Die Fläche umfaßt das bestehende Betriebsgelände eines Autohauses und eine Fläche entlang des Talgrundes des Fitzendorfer Baches.

Das Gelände liegt östlich des Altortes zwischen Ibind und Burgpreppach an der Kreisstraße HAS KR 46 und dient der Ausweisung eines Mischgebietes.

Die Mischgebietsausweisung stellt in diesem Bereich einen schlüssigen Übergang zu den oberhalb liegenden Gewerbegebietsausweisungen („Lehmgrube“) der Gemeinde Burgpreppach dar.

Neue Wohnbauflächen wurden in Ibind in den letzten Jahren bereits zwischen dem Altort und dem neuen Mischgebiet erschlossen. Dieses WA-Gebiet „Hinterm Dorf“ ist über einen befestigten Flurweg mit dem neuen Baugebiet verbunden.

Der Ibinder Ortskern ist im Flächennutzungsplan auf Grund seiner Struktur durchweg als Mischgebiet dargestellt.

Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes soll mittelfristig Vorsorge getroffen werden, da im Ortsteil Ibind in den letzten Jahren eine konstante Nachfrage nach gemischten Bauflächen für Wohn- und gewerblichen Bedarf zu verzeichnen war und innerorts wenig Möglichkeiten bestehen, geeignete Flächen, z.B. für Betriebserweiterungen, bereitzustellen.

In der im Flächennutzungsplan dargestellten Lage ist die Erschließung der Neuausweisung durch die Verbindung mit dem vorhandenen Wohngebiet und den direkten Anschluß an die Kreisstraße wirtschaftlich möglich. Das derzeit etwas isoliert am Ortsrand liegende Betriebsgelände des Autohauses Büttner kann schlüssig eingebunden werden.

Die ausgewiesenen Baufelder orientieren sich an der Struktur der Parzellen, sie können später noch nach Bedarf parzelliert werden.

1.2 Lage und Bestandssituation

1.2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Burgpreppach ist mit ihrem Ortsteil Ibind Teil der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim im Regierungsbezirk Unterfranken. Sie ist nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen der Planungsregion 3, Main-Rhön, zugeordnet.

Ibind liegt etwa 1 km westlich von Burgpreppach an der Kreisstraße HAS KR 46; nach Hofheim, dem nächsten Unterzentrum, sind es etwa 9 km.

1.2.2 Lage im Ort / Topographie

Das Planungsgebiet liegt östlich des Altortes in einer Talmulde, einem Nebentälchen des Heimbaches. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt von der Kreisstraße HAS KR 46 über den bestehenden Flurweg Fl.Nr. 80. Dieser bereits befestigte Flurweg wird schon seit Jahren zur Erschließung des Autohauses Büttner und einiger Anlieger oberhalb des Waldstückes benutzt.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (Fläche ca. 200 x i.M. 120 m), weist längs des Talgrundes ein Nord-West / Süd-Ost Gefälle von ca. 4 Metern in einer Höhenlage von etwa 300,00 bis 296,00 m ü. NN auf.

Im Nordosten begrenzt der Fitzendorfer Bach den Geltungsbereich, im Südosten schließt das Gelände an die Kreisstraße HAS KR 46 an.

Im Südwesten liegt das neue Wohngebiet und nach Nordwesten geht das Mischgebiet in die freie Flur über.

An dieser Kante soll besonderer Wert auf eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes gelegt werden. Eine spätere Erweiterung in diese Richtung ist aus Gründen der Ortsstruktur und des Landschaftschutzes nicht vorgesehen.

1.2.3 Abgrenzung des Plangebietes

In der Flurabteilung „Lehmeng“ umfaßt das Baugebiet vollständig die Grundstücke Fl. Nrn. 234, 233, 79 und Teilstücke der Grundstücke 232, 232/1, 230 und Teilstücke der Flurwege 80 und 231 der Gemarkung Ibind.

2 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

2.1 Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung des Geländes zieht sich entlang des Flurweges Nr. 80, der als „Planstraße A“ ausgebaut werden soll. Der in die Talmulde abzweigende Flurweg Nr. 231 wird über ein kurzes Teilstück von etwa 50 m befestigt und als Feldweg unausgebaut in den Talgrund weitergeführt. Von hier aus besteht eine Verbindung zu dem oberhalb an der B303 gelegenen Gewerbegebiet der Gemeinde Burgpreppach. Am Abzweig des Feldweges von der Planstraße A sind zur Markierung zwei Großbäume vorgesehen.

Damit mögliche Nutzungen des Geländes nicht unnötig eingeschränkt werden, sind Festsetzungen zur Einstellung / Firstrichtung von Gebäuden nicht getroffen.

Nach Nordwesten und Südwesten soll als Windschutzpflanzung und Abgrenzung zur freien Landschaft ein privater Grünstreifen als freiwachsende Hecke in lockerer Baum- und Strauchbepflanzung in 5 m Breite angelegt werden.

Zur Abfangung von Hangwasser ist hier auch die Anlage eines offenen Grabens geplant, der in den Vorfluter Fitzendorfer Bach eingeleitet wird.

Entlang der Kreisstraße ist aus verkehrstechnischen Gründen ein 15 - Meter - Streifen ab Straßenkante als Bauverbotszone ausgewiesen. Eine direkte Erschließung des vorderen Grundstückes Fl. Nr. 234 von der Kreisstraße aus ist nicht möglich.

Beim Ausbau der Einmündung der „Planstraße A“ auf die Kreisstraße HAS 46 müssen die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAS-K I nachgewiesen und die Detailpläne incl. der entsprechenden Ausrundungsradien der Tiefbauverwaltung des Landkreises zur Genehmigung vorgelegt werden. Die freizuhaltenden Sichtfelder sind im B-Plan als Sichtdreiecke für eine Geschwindigkeit von 100 km / h in beide Richtungen mit einer Schenkellänge von 200 m berücksichtigt.

Die Ein- und Ausfahrt auf die Kreisstraße soll zunächst ohne Linksabbiegespur erstellt werden. Sollte sich herausstellen, dass die Verkehrssituation aufgrund der Anzahl der Ein- und Ausfahrten den Bau einer Linksabbiegespur erfordert, wird die Gemeinde in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises dieses veranlassen und die Kosten für den Ausbau übernehmen.

Für einen vom Landkreis geplanten Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße wird ein 6 m - Streifen flächenmäßig vorgesehen

Zum Bach hin ist ein Schutzstreifen von 15 m baufrei zu halten. An den in diesem Grünstreifen verlaufenden Kanalstrang Nr. 17 kann von den Anliegern direkt angeschlossen werden. Dachwässer sind in den Vorfluter einzuleiten.

Im Zuge der Kanalbauarbeiten wurden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Abt. Naturschutz des Landratsamtes Haßberge bereits Renaturierungsarbeiten am Bach vorgenommen.

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN - MISCHGEBIET „AM FITZENDORFER GRABEN“, IBIND

Von der Gemeinde wird hierzu ein gesonderter Renaturierungsplan beauftragt und der Behörde vorgelegt.

Mit dem Bauantrag ist von den Bauwerbern ein Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.

Detaillierte Aussagen zur Bestandsbewertung von Natur und Landschaft und zu grünordnerischen Maßnahmen sind in der Anlage 1 dargestellt.

2.1.1 Kenndaten der Planung

Bruttobaufläche - Geltungsbereich	2,8 ha	= 100 %
./. Öffentliche Verkehrsflächen	0,3 ha	= 11 %
./. Sicherung Sichtdreieck Ausfahrt Planstr. A auf Kreisstraße KR 46	0,3 ha	= 11 %
./. Öffentliche Grünflächen	0,1 ha	= 3 %
Nettobaufläche	2,1 ha	= 75 %

2.1.2 Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich liegen vier große Parzellen. Es ist vorgesehen, sie dem jeweiligen Flächenbedarf entsprechend aufzuteilen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als MI, „Mischgebiet“, nach § 6 BauNVO festgelegt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von GRZ 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von GFZ 1,2 ausgewiesen.

2.2 Verkehrserschließung

Die Straßenquerschnitte sind folgendermaßen bemessen:

Planstraße A, Ausbau des bereits befestigten Flurweges Fl. Nr. 80:

- Fahrbahnbreite	6,0 m
------------------	-------

Hinweis: Die Fl. Nr. 80 ist im B-Plan dem Kataster entsprechend komplett als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Über die Art des Ausbaus und die Führung des offenen Grabens mit Grünstrukturen wird im Rahmen des Straßenentwurfs entschieden.

Flurweg Fl. Nr. 231, Befestigung des vorderen Teilstücks:

- Fahrbahnbreite	4,0 m
------------------	-------

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN - MISCHGEBIET „AM FITZENDORFER GRABEN“, IBIND

Ein Wendehammer ist hier nicht geplant, da diese Befestigung lediglich der Erschließung des rückwärtigen Anliegers dient.

Öffentliche Stellplätze sind keine vorgesehen. Diese sind in der nach LBO erforderlichen Anzahl jeweils auf eigenem Gelände nachzuweisen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist unproblematisch. Kanal, Wasser und Strom befinden sich auf dem Gelände. Auf die bestehenden Trassen ist bei der Bebauung Rücksicht zu nehmen.

2.3.1 Wasserversorgung

Ibind ist an die Wasserversorgung der Gemeinde Burgpreppach angeschlossen. Die Versorgung erfolgt vom Hochbehälter am Rauhberg. Die Kapazität ist ausreichend ausgelegt. Über das Gelände läuft parallel zur Kreisstraße eine 150er Wasserleitung PVC.

2.3.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung soll an das im Ort bestehende Entwässerungssystem der Gemeinde Burgpreppach angeschlossen und der Kläranlage in Burgpreppach zugeführt werden. Dem Markt Burgpreppach liegt bereits eine Studie zur Sanierung der Abwasserentsorgung vor. Die Kapazität der Kanalisation ist hierin ausreichend für das neue Baugebiet ausgelegt; der Anschluß kann an dem längs des Baches neu verlegten „Strang 17“ erfolgen. Der Markt wird die Planungen zügig weiterführen.

2.3.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt über das Überlandwerk Unterfranken, das eine Zweigstelle in Hofheim betreibt.

Das Baugebiet „Am Fitzendorfer Graben“, wird derzeit von einer 20-KV-Freileitung überquert, die an die Station Ibind 2 anschließt. Im Zuge der Erschließung könnte die Freileitung verkabelt werden, da durch den diagonalen Verlauf der Leitung innerhalb des Leitungsausübungsbereiches Einschränkungen in der Bebaubarkeit (Einhaltung von Mindestabständen zu den Leiterseilen der Freileitung) hingenommen werden müssen. Die Trassenführung einer möglichen Verkabelung müsste mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Um die Mastmitte der Betonmaststation 2 wird ein Mastschutzbereich von 5 m festgelegt, der von Bebauung freizuhalten ist.

Das im Grundstück Fl. Nr. 234 verlaufende 1-kV-Niederspannungs - Erdkabel ist zu schützen und bei Bebauung gegebenenfalls umzuverlegen.

2.3.4 Umwelt- und Gewässerschutz

Das Regenwasser von Dachflächen und nicht belasteten Flächen sollte nach Möglichkeit auf jedem Grundstück in Zisternen gesammelt werden. Inwieweit bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen eine Versickerung möglich ist, muss vom Bauwerber mit den zuständigen Behörden geklärt werden. Entsprechende Hinweise werden im Textteil des zeichnerischen Teils unter Punkt 9.0 gegeben.

3 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

3.1 Bodenordnung

Hinsichtlich der Bodenordnung ist ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff. BauGB durchzuführen, sofern sich die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches nicht im Besitz der Gemeinde befinden.

3.2 Grünordnung (siehe Anlage I)

Die Maßnahmen zur Grünordnung sind in der Anlage I beschrieben.

3.3 Kostenschätzung (siehe Anlage II)

Die aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind in der Anlage II zusammengefasst. Die Gemeinde Burgpreppach wird unter Berücksichtigung der Satzung und unter Abzug ihres Eigenanteils die Erschließungskosten auf die jeweiligen Grundstückseigentümer umlegen.

Aufgestellt/geändert:

B&O CONCEPT

Haßfurt, 22.05.2000