

Marktgemeinde Burgpreppach  
Landkreis Hassberge

B e g r ü n d u n g

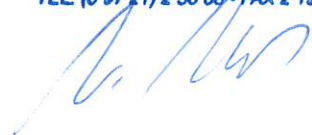
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet  
"Lehmgrube" im Gemeindeteil Burgpreppach  
i. d. Fassung vom 20. November 2001

Aufgestellt:

Schweinfurt, 15. Januar 2000  
Ergänzt: 10. Juli 2000  
Ergänzt: 30. Mai 2001  
Ergänzt: 20. November 2001

**AQUILIN WERB**  
- INGENIEURBÜRO -  
AN DEN SCHANZEN 3  
**97421 SCHWEINFURT**  
TEL. (0 97 21) 2 30 09 - FAX 2 19 07



## 1. Allgemeines

### 1.1 Anlass zur Planaufstellung

Die Marktgemeinde Burgpreppach ist ein nicht unbedeutender Gewerbestandort im Landkreis Hassberge, verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 303 und an der Kreisstraße HAS 46 gelegen.

Neben verschiedenen Handwerksbetrieben haben sich Omnibusunternehmen und Getränkehersteller angesiedelt. Außerdem sind Kleinbetriebe für Holzbearbeitung, Natursteingewinnung und -bearbeitung vorhanden. Die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde konzentriert sich auf Flächen südwestlich des Altortes.

Es besteht weiterhin Nachfrage nach Gewerbeland.

Der Gemeinderat der Gemeinde Burgpreppach hat deshalb am 28. April 1998 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

- 1.2 Die neuen Gewerbeflächen liegen am südwestlichen Ortsrand zwischen der Fitzendorfer Straße und dem Fitzendorfer Bach.  
Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan für das Gewerbegebiet  
"Lehmgrube"  
im Gemeindeteil Burgpreppach  
Landkreis Hassberge

- 1.3. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Lehmgrube" werden die bauleitplanerischen und rechtlichen Voraussetzungen zur Gebietserschließung geschaffen.
- 1.4 Der Auftrag für die Erstellung des Planes wurde dem Ingenieurbüro Aquilin Werb, Schweinfurt, übertragen.  
Die Grünordnungsplanung soll in den Bebauungsplan mit integriert werden. Mit der Fachplanung ist das Planungsbüro Illig, Schweinfurt, beauftragt.

## 2. Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan

- 2.1 Die Ortsplanungsstelle der Regierung von Unterfranken, Würzburg, hat zur Koordinierung der Siedlungstätigkeit in den 8 Gemeindeteilen der Marktgemeinde Burgpreppach 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. Im Aufstellungsbeschluss der Gemeinde vom 13.09.1993 wurde eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes beantragt. Durch die (1.) Änderung soll der Umgriff der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Flächen einbezogen werden.

Der geänderte Flächennutzungsplan (FNP) wurde am 26.04.2000 dem Landratsamt Haßberge zur Genehmigung vorgelegt. Der FNP ist rechtskräftig. Die Genehmigung des geänderten FNP wurde am 30.11.2000 gemäß § 6, Abs. 5 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Lage des Baugebietes

- 3.1 Das beplante Gelände liegt südwestlich des Ortskernes und schließt an bereits vorhandene gewerblich genutzte Flächen an. An seinem nordöstlichen Rand grenzt der Gebietsbereich an eine vorhandene (gewerblich) genutzte Fläche (holzverarbeitender Betrieb) an. Die Wahl der Lage zum Altort wurde nicht zuletzt durch die problemlose Verkehrsanbindung und vom möglichen Anschluss der Ver- und Versorgungsleitungen an die Ortsnetze mitbestimmt.

### 4. Verkehrsanbindung und Beschaffenheit des Baugebietes; Versorgungsleitungen

- 4.1 Das Gewerbegebiet wird über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße Burgpreppach-Fitzendorf an die Bundesstraße B 303 und an die Kreisstraße HAS 46 angeschlossen. Damit ist eine Direktanbindung an das überregionale Straßennetz vorhanden.

#### 4.2 Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gelände ist leicht bis mäßig nach Südwesten geneigt.

Der Untergrund besteht aus Sandsteinkeuper mit Kalksteineinlagerungen.

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

- 4.3 In der Südostecke wird das Baugebiet von einer 20-KV-Freileitung überspannt. Der Leitungsschutzbereich rechts und links der Trasse beträgt je 10 m.

E r l ä u t e r u n g   d e s   P l a n e s

5. Planungsumfang und Nutzung

5.1 Die Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO wurde im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

**GE**                    GEWERBEGEBIET (GE)    gem. § 8 BauNVO

Hinweis:

Zur Erhaltung des für ein Gewerbegebiet zulässigen Störgrades sind für emissionsträchtigere Anlagen weitergehende emissionsmindernde Maßnahmen notwendig (z.B. Betrieb in weitgehend geschlossenen Hallen, lärmreduzierte Maschinen und Aggregate). Bei der Errichtung von Betriebswohnungen oder anderen schützenswerten Gebäuden hat der Eigentümer selbst ausreichende Vorkehrungen vor den im Gewerbegebiet üblichen höheren Einwirkungen zu treffen.

5.2 Größe des Baugebietes

Bruttoland (incl. Fl.Nr. 220)	5,7700 ha
(davon auf Fl.Nr. 220: 0,7800 ha)	
Bruttobauland:	<u>4,9900 ha</u>
davon werden	
für Verkehrsflächen beansprucht	0,3210 ha
für öffentliche Grünflächen	0,4060 ha
<hr/>	
als Nettobauland verbleiben	4,2630 ha

5.3 Die Nutzung der Grundstücke ist durch Festlegung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl festgesetzt.

6. Bauordnende Maßnahmen

Bodenordnende Vorgaben sind nicht erforderlich. Soweit die Grundstücke noch nicht im Eigentum der Gemeinde Burgpreppach sind, werden diese von der Gemeinde erworben.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Verkehrserschließung.

## 7. Erschließung und Versorgung

### 7.1 Straßenbau

Für die Erschließung der Baugrundstücke sind die Straßen "A" und "B" eingeplant. Am Bauende der beiden Stichstraßen ist je eine Wendeplatte vorgesehen.

Die Straße "A" wird mit einer 6,00 m breiten Fahrbahn und einem 4,00 m breiten Mehrzweckstreifen ausgebaut.

Auf dem Kombi-Streifen werden im Wechsel Grundstückszufahrten und Grünflächen angelegt.

Die Straße "B" wird mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m, incl. einer 50 cm breiten Pflastermulde, versehen. An der Aufmündung der Straße "B" in die Gemeindeverbindungsstraße Burgpreppach-Fitzendorf sind PKW-Parkplätze eingeplant.

### 7.2 Abwasserbeseitigung

Der G.T. Burgpreppach verfügt über ein Abwassernetz im Mischsystem und ist über einen Zubringerkanal an die Kläranlage in Burgpreppach angebunden.

An die vorhandene Teichkläranlage sind dzt. ca. 700 Einwohner angeschlossen (G.T.'e Burgpreppach und Ibind).

Das neue Gewerbegebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Die Schmutzwässer (SW) aus dem Neubaugebiet werden in den bestehenden Kanal in der Kreisstraße eingeleitet (Verbindungsleitung Ibind-Burgpreppach).

Neben der Schmutzwasserkanalisation werden die anfallenden Regenabflüsse in einem eigenen Ableitungssystem (Kanalrohrleitungen, offene Gräben) zu einem gebietseigenen Rückhaltebecken geführt. Das Regenrückhaltebecken ist unterhalb des Gebietes als einfacher (offener) Erdpolder auf der Fl.Nr. 220 geplant. Die Rückhaltung gibt die anfallenden Regenabflüsse nur in gedrosselter Form in den Vorfluter ab (hier: Fitzendorfer Graben).

Durch die Pufferung wird der Vorflutgraben hydraulisch nicht überlastet.

Auch den durch die "Mehrversiegelung" entstehenden Abflussspitzen wird mit der Maßnahme entgegengewirkt ("hydraulischer Ausgleich der Mehrversiegelung").

Nach den dzt. gültigen Richtlinien benötigt das Regenrückhaltebecken

eine Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> und

ein Fassungsvermögen von ca. 665 m<sup>3</sup>.

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 realisieren.

Eine entsprechende Projektstudie (Vorprojekt), in der eine zentrale Ausreinigung favorisiert ist, ist mittlerweile von der Fachbehörde geprüft worden.

### 7.3 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.

Laut Auskunft der Verwaltung ist die Versorgungssicherheit auch für den Brandfall gewährleistet.

### 7.4 Energieversorgung

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

### 7.5 Gasversorgung

Das Gebiet kann nicht mit Gas versorgt werden.

### 7.6 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch das ÜWU installiert.

## 8. Natur- und Landschaftsschutz

8.1 Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen, wurden in die Legende des Bebauungsplanes unter

- Ziff. D.1 "Gründordnende Maßnahmen",
- Ziff. D.2 Textliche Festsetzungen
- Ziff. D.3 Pflanzenauswahl

textliche Festsetzungen der Grünordnung aufgenommen.

### 8.2 Örtliche Situation

Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand des G.T. Burgpreppach an einem Südhang mit einer Geländeneigung von 4 % bis 17 %. Das Planungsgebiet wird derzeit noch zum Teil landwirtschaftlich genutzt.

Der Übergang zur freien Landschaft am östlichen Bebauungsrand wird durch Anlegen von privaten Grünflächen mit Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Großstrauchwerk erreicht. Am südlichen Bebauungsrand ist der Geltungsbereich durch einen vorhandenen Mischheckengürtel abgeschlossen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur soweit beansprucht werden, wie es erforderlich wird, um die Belange der Wirtschaft angemessen zu berücksichtigen (BauGB § 1 Abs. 5 Ziff. 8).

### 8.3 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 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.

Weitere Details siehe Begründung für den Grünordnungsteil des Bebauungsplanes "Lehmgrube" des Planungsbüros Illig.

## 9. Erschließungskosten

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

9.1	Straßenbau, einschl. Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung	DM 420.000,--
9.2	Wasserversorgung	DM 75.000,--
9.3	Abwasserbeseitigung (schon teilweise vorhanden)	DM 450.000,--
9.4	Sonstiges; Vermessung, Umlegekosten, usw.	DM 15.000,--
	insgesamt:	DM 960.000,--
	=====	=====

- 9.5 Die Gemeinde trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.  
Kanal- und Wasserleitungsbau werden nach Satzung abgerechnet.

Burgpreppach, den 31. JAN. 2002.....

.....  
  
(Bürgermeister) 