

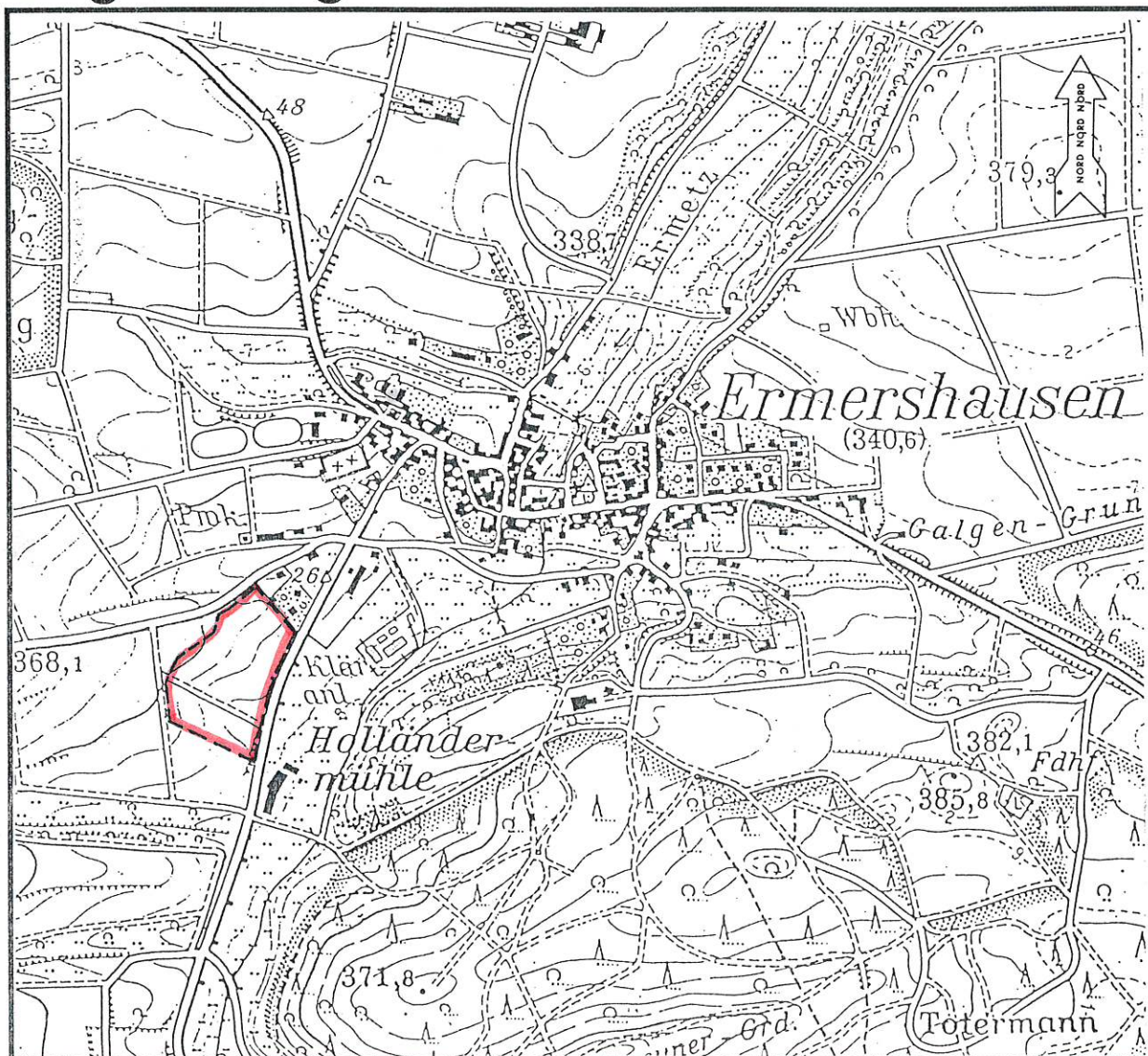
Bebauungsplan

Gemeinde Ermershausen

"Belzig"

Flächennutzungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren
Aufstellungsbeschuß vom 11. April 1994
Landratsamt Haßberge

Begründung



Entwurfsverfasser:

PERRY ALKA

INGENIEURBÜRO, Distelfeld 8, 97437 Haßfurt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Lage im Raum	1
2. Planungsgebiet	1
3. Lage im Ort	2
4. Hinweise zur Planung und zum Planungsziel	2
5. Erschließung	3
5.1 Bauabschnitte	4
6. Grünordnung	4
7. Ver- und Entsorgung	5
7.1 Trink- und Brauchwasser	5
7.2 Abwasserbeseitigung	6
7.3 Müllbeseitigung	6
7.4 Energieversorgung	6
8. Geplante bauliche Nutzung	7
9. Anforderung an den Schallschutz	
- (Zusammenfassung der wesentlichen Daten aus der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Baur Consult vom 11.08.97)	8
10. Kostenschätzung	11
11. Bodenordnung	12

Begründung

1. Lage im Raum

Die Gemeinde Ermershausen gehört zum Landkreis Haßberge im Regierungsbezirk Unterfranken.

Nach der Regionalplanung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Ermershausen der Region 3 - Main/Rhön zugeordnet. Das Gemeindegebiet Ermershausen liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Haßberge.

Die Gemeinde Ermershausen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr. . Ermershausen hat derzeit 622 Einwohner.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Bundesstraße 279 von Ebern in Richtung Bad Königshofen, sowie über die Staatsstraße 2284 mit Anschluß an die Staatsstraße 2275, die über Hofheim i. UFr. nach Haßfurt führt.

2. Planungsgebiet

Das zur Erschließung vorgesehene Gelände umfaßt folgende Grundstücke im Gemarkungsbereich Ermershausen:

Flurstück Nr.:	301, Ackerland
	302, Ackerland
	298, Graben
	299, Weg
	296, Ackerland
	297, Ackerland

Grundlage der Bauleitplanung bildet eine vor Ort durchgeführte Vermessung unter Einbeziehung der Flurkarten des Landesvermessungsamtes im Maßstab $M = 1 : 1.000$ und $M = 1 : 2.500$.

3. Lage im Ort

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ermershausen.

Im Norden grenzt das Baugebiet an die Gemeindeverbindungsstraße Dippach - Ermershausen.

Im Südosten an die Staatsstraße 2284, nach Süden und Westen hin grenzt es an die offene Flur.

Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes ist bewegt. Die Geländeneigungen schwanken zwischen max. 14,7% im westlichen und 2,2% im östlichen Bereich.

Topographisch liegt das Gebiet zwischen 334 mNN im östlichen und 350 mNN im nördlichen Bereich.

Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude ist aus den Systemschnitten ersichtlich.

4. Hinweise zur Planung und zum Planungsziel

Das vorgesehene Baugebiet soll im wesentlichen dazu genutzt werden, mittelfristig den aus der ortsansässigen Bevölkerung zunehmenden Wohn- und Baulandbedarf abzudecken.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der markanten Lage des Baugebietes zum Ermetzbach hin, werden hier nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Der für das Gemeindegebiet vorhandene Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in der Aufstellung.

Die für die Planung vorgesehene Fläche weicht dabei geringfügig von den Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes ab. Dies wird durch die dadurch bessere verkehrstechnische Erschließung begründet.

Um die Erschließungskosten möglichst gering zu halten, werden alle Straßen mit beidseitiger Bebauung vorgesehen.

5. Erschließung

Eine direkte Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt nicht.

Von einer direkten Anbindung an die Staatsstraße 2284 wurde wegen der dabei zu erwartenden hohen Kosten für eine geforderte Linksabbiegespur abgesehen.

Das Planungsgebiet wird verkehrstechnisch über die bestehende Ortsverbindungsstraße nach Dippach erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die sich nach ca. 50 m zu einer Ringstraße gabelt. Zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen wird ein Grünstreifen zwischen Grundstück 3 und Grundstück 4 vorgesehen, der später zu einem Gehweg ausgebaut werden kann.

Die Gehweganbindung an den Hauptort erfolgt im nördlichen Bereich durch die Erstellung eines Gehweges entlang der Ortsverbindungsstraße. Später ist vorgesehen, auf der in Richtung Ermershausen linken Fahrbahnseite einen Gehweganschluß zu erstellen. (Eine Nutzung des auf der gegenüberliegenden Seite vorhandenen Gehwegabschnittes wird wegen der erhöhten zu erwartenden Gefährdung der Fußgänger nicht vorgesehen.)

Eine weitere Gehweganbindung ist im Nordwesten geplant. Hier erfolgt die Anbindung an einen bestehenden Flurweg. Im Südosten ist eine Geh- und Radweganbindung in Form einer späteren Erweiterung vorgesehen. Die hier zunächst ausgewiesene Grünfläche mit einer Breite von 3 m verläuft zwischen Grundstück 8 und 9 in Richtung Staatsstraße und soll für den Fall, daß zwischen Ermershausen und Birkach langfristig die Erstellung eines Geh- und Radweges erfolgen sollte, eine Anschlußmöglichkeit bieten. Gleichzeitig verlaufen in diesem Bereich Ver- und Entsorgungsleitungen.

Für das gesamte Wohngebiet ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Entlang der Straße erfolgt die Anordnung eines Mehrzweckstreifens mit Bäumen und Stellplatzflächen.

Grundstück 9 wird mit einer 3 m breiten und 25 m langen Stichstraße erschlossen.

5.1 Bauabschnitte

Die Gemeinde Ermershausen wird diesen Bebauungsplan in zwei Bauabschnitten verwirklichen.

Als erster Bauabschnitt (BA I) ist der östliche Bereich vorgesehen.

6. Grünordnung

Zur Eingrünung des Baugebietes ist auf öffentlichem Grund, im Bereich der Staatsstraße als auch im südlichen, westlichen und in Teilen des nördlichen Planungsbereiches ein 10 m breiter, durchgehender und freiwachsender Windschutzpflanzstreifen vorgesehen. Die vorgesehenen Pflanzenarten können der Textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes entnommen werden.

Die Versiegelung von Freiflächen ist im öffentlichen und im privaten Bereich auf das Nötigste zu begrenzen. Nach Möglichkeit sollten nur zeitweise befahrene Flächen mit offenporigen Belägen, wie Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Decken, Schotter usw. befestigt werden.

Das im nordwestlichen Bereich verbleibende Teilstück aus den Flurstücken Nr. 296 und 297 soll, da hier eine landwirtschaftliche Nutzung ohnehin nicht sinnvoll erscheint, als Streuobstwiese angelegt werden. Der Abschnitt liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der zu versiegelnden Flächenanteile aus den Straßenverkehrsflächen mit ca. 4.500 m² (einschl. nicht vollversiegelter Mehrzweckstreifen) und der als Ersatzflächen anrechenbare Eingrünung mit ca. 7.200 m² ohne Streuobstwiese, ergibt sich dabei ein Anteil von versiegelter Fläche zu Ersatzfläche von $4.500 : 7.200 \cong 1 : 1,60$.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

7.1 Trink- und Brauchwasser

Die Gemeinde Ermershausen verfügt über eine eigenständige Trinkwasserversorgung.

Der vorhandene Brunnen liegt am westlichen Ortsrand, nördlich der Dippacher Straße. Für den Brunnen besteht ein durch Verordnung festgelegtes Trinkwasserschutzgebiet, wobei die engere Schutzzone (W II) im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ca. 30 m und die äußere Schutzzone (W III) ca. 100 m in das Planungsgebiet hineinreicht.

Aufgrund der Nitratbelastung des Wassers des im Bereich landwirtschaftlicher Flächen liegenden Brunnens beabsichtigt die Gemeinde, mittelfristig einen neuen Standort für den Brunnen der Trinkwasserversorgung zu finden. Zur Zeit werden umfangreiche geologische Untersuchungen mit entsprechenden Versuchsbohrungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist dann eine Auflösung des Schutzgebietes vorgesehen. Auch wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung durch das WWA Schweinfurt darauf hingewiesen, daß die in Richtung Süden vorgesehene Erweiterung für die Wasserversorgung unerheblich ist.

Der derzeit bestehende und für den Versorgungsdruck maßgebende Hochbehälter liegt am nordöstlichen Ortsrand von Ermershausen, hat einen Inhalt von ca. 200 m³ und eine Wasserspiegellage von ca. 366 mNN.

Für die Bebauung des BA I ergeben sich dabei Ruhedrucke zwischen 3,2 bar für die tieferliegenden und 2,0 bar für die höherliegenden Anwesen.

Für den BA II ergibt sich für die tieferliegenden Anwesen ein Druck von 2,4 bar und für die höherliegenden Anwesen ein Druck von 1,8 bar.

In diesem Bereich kann sowohl aufgrund der Höhenlage als auch aufgrund der Entfernung des Hochbehälters derzeit nicht mit ausreichenden Druckverhältnissen gerechnet werden.

Die Gemeinde plant jedoch, im Zuge der Gesamtanlerung der Wasserversorgungsanlage, mittelfristig einen neuen Hochbehälter mit einer entsprechenden, zur Versorgung ausreichenden Wasserspiegellage zu bauen.

(Alternativ wäre für den BA II die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage möglich).

7.2 Abwasserbeseitigung

Für die Entwässerung des Gebietes ist eine Erschließung im Trennsystem vorgesehen. Durch die Wahl des Trennsystemes ist es möglich, die Schmutzwässer direkt auf den zwischen Ermershausen und Birkenfeld verlaufenden Verbindungskanal mit Anschluß an die Kläranlage Birkenfeld zu leiten.

Die Kläranlage Birkenfeld liegt ca. 1,1 km südwestlich von Birkenfeld.

Die vorhandene Kläranlage besteht aus einem Absetzbecken mit nachgeschalteten Oxidationsteilchen.

Die Kläranlage ist für 1.500 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Nach dem heutigen Kenntnisstand sind für die Erschließung des Baugebietes ausreichende Reserven vorhanden.

7.3 Müllbeseitigung

Die Abfallsammlung wird durch die Gemeinde durchgeführt, die Verwertung erfolgt durch den Landkreis Haßberge.

7.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch das Überlandwerk Unterfranken. Im Rahmen der Erschließung wird eine Erdverkabelung vorgesehen.

Die Kabel sollen dabei vorwiegend im Bereich der Geh- und Mehrzweckstreifen verlegt werden.

8. Geplante bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan umfaßt einen Geltungsbereich von ca. 4,2 ha

Bruttobaufläche	ca. 41.500 m ²
abzüglich geplanter Straßen,- Gehweg- und Parkplatzflächen	ca. 4.500 m ²
Vorhalteflächen	ca. 200 m ²
Grünflächen mit Hecken, Bäumen und Sträuchern	ca. 6.200 m ²
Spielplatz	ca. 800 m ²

verbleibende Nettobaufläche ca. 29.800 m²

=====

Im Geltungsbereich sind insgesamt 24 Wohnhäuser und ein Spielplatz geplant. Für die Bebauung sind vorwiegend Einzelhäuser vorgesehen, durch die Hangbebauung im Bereich der nordwestlich liegenden Gebäude ist die Unterbringung von Einliegerwohnungen möglich. Bei normaler Wohnbelegung wird mit 3,5 Einwohnern gerechnet.

Die Einliegerwohnungen werden mit 2 Einwohnern angesetzt.

Für das gesamte Baugebiet ist eine Ansiedlung von ca. 105 Einwohnern möglich. Dies entspricht einer Brutto-Wohndichte von ca.

$$\frac{105}{4,2} = 25 \text{ E/ha.}$$

Mit einem wesentlichen Einwohnerzuwachs für Ermershausen ist dadurch jedoch nicht zu rechnen.

Die neu zu bebauenden Grundstücke haben Größen von 965 m² bis 1.970 m².

Die Grundstücksgrößen wurden in dieser Form gewählt, da sich bei in den letzten Jahren durchgeführten Bauleitplanungen mit kleineren Grundstücksgrößen, im ländlichen Bereich, häufig die Nachfrage nach größeren Grundstücken ergeben hat, die dann teilweise durch das Zusammenlegen zweier Grundstücke gelöst wurden. Dies führte jedoch letztlich zu einer unerwünschten Verschiebung innerhalb des Bebauungsplanes

Aufgrund der ländlichen Struktur dieses Baugebietes werden die vorgesehenen Grundstücksgrößen als angemessen angesehen.

9. Anforderung an den Schallschutz - (Zusammenfassung der wesentlichen Daten aus der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Baur Consult vom 11.08.97)

Durch die unmittelbare Lage des neuen Baugebietes an der Staatsstraße 2284 und an angrenzende Handwerks- u. Gewerbebetriebe wird eine genaue Beurteilung der Schallemission/-immission erforderlich.

Die genaue Schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro Baur Consult aufgestellt und liegt bei.

Die rechtliche Grundlage ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Zu berücksichtigen ist hierbei auch der prognostizierte Verkehrszuwachs der St 2284.

In die Berechnung des Beurteilungspegels fließen ein:

- die maßgebende Verkehrsstärke für den Tag und für die Nacht, ermittelt aus der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV);
- die LKW-Anteile für Tag und Nacht;
- Geschwindigkeiten für PKW und LKW;
- die Steigung und das Gefälle der Straße;
- ein Korrekturwert für die Bauweise der Straßenoberfläche.

Grundlage des Verkehrslärmes

Grundlage des Verkehrslärmes ist die allgemeine Straßenverkehrszählung von 1995 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr DTV von 1197 KFZ / 24 h. Der Gesamtanteil des Güterverkehrs liegt bei 201 KFZ / 24 h, was 16,8 % entspricht. Bei einer prognostizierten Verkehrssteigerung um 15 % erhöht sich der DTV auf 1377 KFZ / 24 h und DTV_{ev} auf 232 KVZ / 24 h.

Grundlage des Gewerbelärmes

Um die Lärmbelastigung durch Gewerbe-/Handwerksbetriebe beurteilen zu können, wurden eingehende Erkundigungen bei den ortsansässigen Firmen Schobig (Sägewerks- und Zimmereibetrieb) und Reuter (Erdbau- und Fuhrunternehmen) eingeholt.

Auf dem Gelände der Fa. Schobig kann mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{WA} = 65 - 70 \text{ dB(A)}$ gerechnet werden. Gearbeitet wird ausschließlich zur Tageszeit zwischen 7⁰⁰ und 17⁰⁰ Uhr.

Durch die Fa. Reuter entstehen keine zusätzlichen Lärmemissionen, da die anfahrenden LKW bereits durch die Lärmemission der St 2284 abgedeckt sind. Die Arbeitszeit liegt zwischen 6⁰⁰ und 20⁰⁰ Uhr.

Die derzeit ungenutzten Gewerbeflächen zwischen den Firmen Schobig und Reuter werden mit dem flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$ in Ansatz gebracht.

Die Immissionsorte im Wohngebiet

Die Immissionsorte im Wohngebiet werden in etwa parallel zur St 2284 angeordnet. Die Meßstellen Nr. 1 - 6 erstrecken sich von der Nordostecke entlang der östlichen Baulinie parallel zur St 2284.

Die Immissionsorte Nr. 7 - 9 befinden sich auf der östlichen Baulinie der zweiten Grundstücksreihe.

Die Linie von Nr. 1 über 3a, 4a, 5a und 6a dient zur Beurteilung, ob aktive oder passive Schutzvorkehrungen westlich dieser Linie zu treffen sind.

Die Messungen werden aufgeteilt in 3,00 bzw. 6,00 m über GOK und in Tages- bzw. Nachtzeit.

Die Ermittlung der Schallimmission

Die Ermittlung der Schallimmission wurde jeweils in den Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bzw. Gewerbelärm unterteilt.

Die Auswertung des Beurteilungspegels des Verkehrslärmes an den Immissionsorten zeigten bei den lfd. Nr. 1 bis 6 Überschreitungen bis zu 5 dB(A), bei den lfd. Nr. 7 bis 9 lediglich ca. 1 dB(A) auf.

Bei der Beurteilung des Gewerbelärmes zeigte sich, daß die Grenzwerte bei den lfd. Nr. 1 bis 6 bis zu 2,2 dB(A) überschritten werden. Dagegen stellte sich bei den lfd. Nr. 7 bis 9 keine Überschreitung sowohl in 3,00 als auch in 6,00 m über GOK heraus.

Aus diesen Messungen wird deutlich, daß an der östlichen Erschließungsgrenze aktive Schallschutzmaßnahmen (= Lärmschutzwall) erforderlich sind.

In den Obergeschossen der lfd. Nr. 2 - 6 sind jedoch noch Grenzwertüberschreitungen bis zu 5 dB(A) durch Verkehrslärm möglich.

Zudem wurden an zwei ungünstigen Immissionsorten die fiktiven Wohnhäuser Nr. 1 und 2 betrachtet und jeweils deren vier Gebäudefassaden untersucht. Hierbei ergaben sich für die Ostseite im Ober- bzw. Dachgeschoß Überschreitungen bis zu 5 dB(A), an den Nord- und Südfassaden bis max. 2,2 dB(A), hingegen an der Westseite grundsätzlich keine.

Die Versuche bezüglich des Gewerbelärmes ergaben, daß die Grenzwerte zur Tageszeit an den Immissionsorten Nr. 2 bis 5 in den Ober- bzw. Dachgeschossen um bis zu 2,2 dB(A) überschritten werden.

Aufgrund der Berechnungswerte zeigt sich, daß nach DIN 18005 ein Lärmschutzwall an der Randlage der St 2284 in einer Höhe von 2,50 bis 3,00 m über GOK notwendig ist.

Für die Bauparzellen Nr. 3 bis 9 werden für die Ober- bzw. Dachgeschosse passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) an den Nord-, Süd- und Ostfassaden erforderlich (unter Berücksichtigung der VDE-Richtlinie 2719).

Auf eine Anordnung der Wohn- und Schlafräume an der Westseite ist ebenfalls zu achten.

10. Kostenschätzung

Aus der Verwirklichung der Planung entstehen etwa folgende Kosten.

1.	Verkehrerschließung	
	Erschließungsstraßen	
	2750 m ² x 105 DM/m ²	ca.289.000,-- DM
	Mehrzweckstreifen	
	1200 m ² x 130 DM/m ²	ca.156.000,-- DM
	Gehwege (ohne Gehwege außerhalb des Geltungsbereiches)	
	500 m ² x 130 DM/m ²	ca. 65.000,-- DM
	Parkplätze	
	50 m ² x 130 DM/m ²	ca. 7.000,-- DM
2.	Abwasserbeseitigung	
	Schmutzwasserkanal mit Anschluß an den Verbindungskanal	
	ca. 555 m x 420 DM/m	ca.233.000,-- DM
	Regenwasserkanal mit Anschluß an den Ermetzbach	
	ca. 625 m x 300 DM/m	ca.188.000,-- DM
	Hausanschlüsse - Trennsystem	
	24 Stck. x 2.500 DM/Stck.	ca. 60.000,-- DM
	Regenrückhaltebecken (Erdbecken)	
	280 m ³ x 100 DM/m ³	ca. 28.000,-- DM
3.	Wasserversorgung	
	öffentlich (mit Ringschließungen)	
	ca. 635 m x 220 DM/m ²	ca.140.000,-- DM
	Hausanschlüsse	
	24 Stck. x 1.500 DM/Stck.	ca. 36.000,-- DM
4.	Elektrische Versorgung	
	ca. 550 m x 80 DM/m	ca. 44.000,-- DM
5.	Straßenbeleuchtung	
	ca. 550 m x 20 DM/m	ca. 11.000,-- DM
6.	Spielplatz	
	1 Stck.	ca. 40.000,-- DM
7.	öffentliche Grünflächen	
	Grünordnung pauschal	ca. 50.000,-- DM
	Lärmschutzwall	
	ca. 2.600 m ³ x 40. DM/m ³	ca. 104.000,--DM
	Zwischensumme	1.450.000,-- DM
	Nebenkosten	
	pauschal ca. 10% aus 1-7	145.000,-- DM
	Gesamt-Erschließungskosten	1.595.000,-- DM

Im Mittel ergeben sich daraus folgende Baukosten für die Erschließung des Baugebietes:

In Bezug auf die Bruttofläche

$$\frac{1.595.000,-- \text{ DM}}{41.500 \text{ m}^2} = 38,43 \text{ DM/m}^2$$

In Bezug auf die Nettobaufäche

$$\frac{1.595.000,-- \text{ DM}}{29.800 \text{ m}^2} = 53,52 \text{ DM/m}^2$$

11. Bodenordnung

Die vorhandenen Grundstücke werden soweit möglich durch die Gemeinde erworben. Die anfallenden Erschließungskosten werden auf die einzelnen Baugrundstücke umgelegt.

Wird ein Grunderwerb durch die Gemeinde nicht möglich, so wird ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff BauGB durchgeführt.

Aufgestellt:

Haßfurt, den 15.11.1995

Geändert:

Haßfurt, den 12.09.1996

Geändert:

Haßfurt, den 09.09.1997


PERRY ALKA
INGENIEURBÜRO