



GEMEINDE RIEDBACH  
ORTSTEIL MECHENRIED  
BEBAUUNGSPLAN  
WOHNGEBIET "AM MÜHLBACHGRABEN"

**B E G R Ü N D U N G**  
  
**Z U M**  
  
**B E B A U U N G S P L A N**

**VORHABENSTRÄGER:**

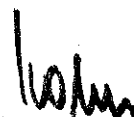
HOFHEIM, .....

GEMEINDE RIEDBACH  
VERWALTUNGSGEM. HOFHEIM  
OBERE SENNIGSTR. 4  
97461 HOFHEIM

**AUFGESTELLT:**

HASSFURT, NOVEMBER 1997

BAUR CONSULT  
RAIFFEISENSTRASSE 3  
97437 HASSFURT



## INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
<b>1.0 HINWEISE ZUR PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1 LAGE UND GRÖSSE DES BAUGEBIETES	3
1.2 ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	3
<b>2.0 PLANUNGSZIEL</b>	<b>3</b>
<b>3.0 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>4</b>
<b>4.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>4</b>
<b>5.0 ERSCHLIESSUNG</b>	<b>4</b>
<b>6.0 RUHENDER VERKEHR</b>	<b>5</b>
<b>7.0 VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>5</b>
7.1 TRINKWASSER	5
7.2 ABWASSERENTSORGUNG	6
7.3 ENERGIEVERSORGUNG	6
7.4 FERNMELDEANLAGEN	6
7.5 MÜLLBESEITIGUNG	7
<b>8.0 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET</b>	<b>7</b>
<b>9.0 MASSNAHMEN ZUR GRÜNPLANUNG UND LANDSCHAFTSGESTALTUNG</b>	<b>7</b>
<b>10.0 KOSTENSCHÄTZUNG</b>	<b>7</b>
<b>11.0 BODENORDNUNG</b>	<b>7</b>

## 1.0 HINWEISE ZUR PLANUNG

Der Ortsteil Mechenried der Gemeinde Riedbach liegt im Regierungsbezirk Unterfranken, in der Planungsregion 3 Main-Rhön, ca. 8 km südwestlich der Stadt Hofheim und ca. 6 km nordwestlich der Stadt Haßfurt.

Zur Deckung des örtlichen, Bauflächenbedarfs im Gemeindeteil Mechenried wurde das Wohngebiet "Am Mühlbachgraben" ausgewiesen.

## 1.1 LAGE UND GRÖSSE DES BAUGEBIETES

Das geplante Baugebiet schließt mit einer Größe von 2,65 ha südlich an die Kreisstraße HAS 5, nördlich an die bereits bestehende Bebauung des Ortsteiles Mechenried.

Begrenzt wird das Gebiet "Am Mühlbachgraben" im Nordosten von der Kreisstraße HAS 5 im Osten und Süden von bereits bestehender Bebauung und im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Topographie des Baugebietes weist ein Südwest-Nordostgefälle mit Höhen von 270 m bis 260 m auf.

## 1.2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Bebauungsplan Wohngebiet "Am Mühlbachgraben" umfaßt folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Mechenried ganz oder teilweise:

836 teilweise	826
835	825 teilweise
834	827 teilweise
833	839 teilweise
832	829
831	873 teilweise
830	

## 2.0 PLANUNGSZIEL

Planungsziel ist, zur Deckung des örtlichen Bauflächenbedarfes, ein dem Altort maßstäblich und gestalterisch angepaßtes Baugebiet zu schaffen. Aufgrund der dörflichen Struktur von Mechenried sind im Baugebiet Einfamilienhäuser vorgesehen.

Im Planungsgebiet "Am Mühlbachgraben" wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

### 3.0 FLÄCHENBILANZ

<b>Geltungsbereich</b>	<b>26.500 m<sup>2</sup></b>	
Bruttobaufläche Allg. Wohngebiet (WA)	26.500 m <sup>2</sup>	100 %
./. Öffentliche Verkehrsflächen/Fußweg	4.280 m <sup>2</sup>	16,2 %
./. Öffentliche Grünflächen	4.520 m <sup>2</sup>	17,0 %
<b>Nettobaufläche</b>	<b>17.700 m<sup>2</sup></b>	<b>66,8 %</b>

### 4.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Insgesamt sind für das Baugebiet 20 Einzelhäuser vorgesehen.

### 5.0 ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung erfolgt über eine Anbindung der Planstraße B/bestehende Straße an die Kreisstraße, HAS 5.

Als Haupterschließungsachse durchläuft die Planstraße B das Baugebiet von Norden nach Südosten und mündet in die in Fortführung der bestehenden Siedlungsstraße verlaufende Planstraße A, bzw. im Norden an die bestehende Siedlungsstraße mit Anbindung an die Kreisstraße HAS 5. Zur östlichen Erschließung des Wohngebietes zweigt die Planstraße C die in einem Wendehammer endet und die Stichstraße Planstraße D ab.

Zwischen der Planstraße C und dem bestehenden Weg an der Kreisstraße HAS 5 wird eine fußläufige Verbindung durch einen 2,0 m breiten Gehweg vorgesehen.

Die im westlichen Teil des Gebietes zwischen dem Friedhof und der Einmündung Planstraße B bestehende Straße wird im nördlichen Rand durch einen 1,50 m breiten Schotterrasen verbreitert, so daß sie insgesamt eine Breite von 5,50 m aufweist.

#### QUERSCHNITTE DER VERKEHRSWEGE

	Fahrbahnbreite (reine Fahrbahn)	Fußweg	Mehrzweck- streifen	Straßenbreite gesamt
Planstraße A	5,50 m		2,50 m	8,00 m
Planstraße B	4,00 m		3,00 m	7,50 m
Planstraße C	4,75 m			4,75 m
Fußwegver- bindung		2,00 m		

#### 6.0 RUHENDER VERKEHR

Stellplätze sind im Mehrzweckstreifen vorgesehen.

Im öffentlichen als auch im privaten Raum sollten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien oder bedingt wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) zu befestigen, um den Versiegelungsgrad so niedrig wie möglich zu halten.

Eine Begrünung der Garagen bzw. Carports ist vorzunehmen (Flachdach, Wandfläche).

#### 7.0 VER- UND ENTSORGUNG

##### 7.1 TRINKWASSER

Das Ortsnetz von Mechenried wird durch den Behälter Mechenried, 250 m<sup>3</sup>; Wsp. 312,00 mNN, versorgt.

Das neue Bebauungsgebiet befindet sich nordwestlich von Mechenried und schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Es wird durch eine Ringleitung DN 100 PVC/Az umfaßt.

Die geplanten Leitungen werden an die Ortsnetzleitungen DN 100 Az/PVC angebunden. Die Einbindestelle befinden sich in der Planstraße A und in der Zufahrtsstraße im nördlichen Teil des Bebauungsgebietes. Eine Stichleitung wird in der Planstraße C verlegt.

##### LÖSCHWASSER

Löschwasser kann an zwei Unterflurhydranten und einem Überflurhydranten entnommen werden.

#### **DRUCKVERHÄLTNISSE**

Bei maximalem Wasserspiegelstand steht ein ausreichender Ruhedruck zwischen 4,0 und 5,3 bar zur Verfügung.

Der Betriebsdruck liegt aufgrund der ausreichend großen Zuleitungsdimension und der guten Vermaschung im Ortsnetz nur geringfügig unter dem Ruhedruck.

#### **ANSCHLUSSLEITUNGEN**

Jedes Grundstück wird mit einer eigenen Anschlußleitung versehen. Es wird von insgesamt 20 Neuanbindungen ausgegangen.

### **7.2 ABWASSERENTSORGUNG**

Die Entwässerung des geplanten Siedlungsgebietes wird im Mischsystem durchgeführt. Die Anbindung an das bestehende Kanalnetz erfolgt am bestehenden Schacht 250 sowie einem neuen Schacht 252N am Verbindungssammler Kleinsteinach - Mechenried.

Der Kanal für die Entwässerung des östlichen Teiles des geplanten Siedlungsgebietes wird in der Planstraße C sowie in einem Fußweg verlegt. Anschlußpunkt für diesem Kanalabschnitt ist der neu zu errichtende Schacht 252N.

Der westliche Teil des Siedlungsgebietes entwässert über einen in der Planstraße B verlegten Kanal. Hier kann an den bestehenden Schacht 250 angebunden werden.

### **7.3 ENERGIEVERSORGUNG**

Das Gemeindegebiet von Riedbach wird vom Überlandwerk Unterfranken AG, Würzburg mit Strom versorgt. Die zur Versorgung notwendigen Leitungen werden am Fahrbahnrand oder im Bereich des Mehrzweckstreifens unterirdisch verlegt.

Die das Plangebiet im Südosten kreuzende 20-kV-Freileitung des Überlandwerkes Unterfranken wird verlegt. Bauparzellen werden somit nicht mit Freihaltezonen belastet.

### **7.4 FERNMELDEANLAGEN**

Die Verlegung der posteigenen Fernmeldekabel erfolgt am Rand der festgesetzten Verkehrsflächen.

#### 7.5 MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllabfuhr für Hausmüll ist zentral geregelt. Der anfallende Müll wird von einem privaten Unternehmer zur Kreismülldeponie gebracht.

#### 8.0 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wurde nachrichtlich aus den im Landratsamt Haßberge vorliegenden Planunterlagen zur Festsetzungen der Überschwemmungsgebiete übernommen.

#### 9.0 MASSNAHMEN ZUR GRÜNPLANUNG UND LANDSCHAFTSGESTALTUNG

Grünordnerische Festsetzungen sind in der Bestandsaufnahme und Maßnahmen zur Grünordnung siehe Anlage I enthalten. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 10.0 KOSTENSCHÄTZUNG


Kostenschätzung siehe Anlage II

#### 11.0 BODENORDNUNG

Für die Bodenordnung ist ein Umlegungsverfahren gemäß 45 ff. BauGB durchzuführen.

Aufgestellt: Haßfurt, November 1997  
ro/ne/951292HL

BAUR CONSULT  
RAIFFEISENSTRASSE 3  
97437 HASSFURT

  
.....  
Barbara Stüdlein  
Architektin