

Vorhaben: Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet „Laushecke 2“ in der Gemarkung Humprechtshausen, Gemeinde Riedbach

Vorhabensträger: Gemeinde Riedbach, VG Hofheim

Regierungsbezirk: Unterfranken

Landkreis: Haßberge

Begründung zum Bebauungsplan

Vorhabensträger:

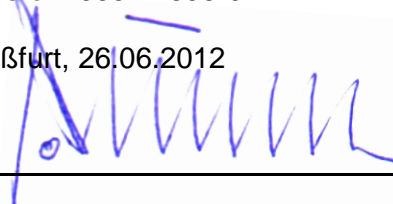
Gemeinde Riedbach
VG Hofheim
Obere Sennigstraße 4
97461 Hofheim i. Ufr.

Hofheim,

Aufgestellt:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
Telefon: 09521 696-0

Haßfurt, 26.06.2012



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsgrundlagen	3
1.1 Anlass zur Planung	3
1.2 Flächennutzungsplan	5
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	5
2.1 Lage im Raum	5
2.2 Überörtliche Verkehrsanbindung	6
2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	6
2.4 Eingriffs- / Ausgleichsregelung	7
2.5 Topografische Gegebenheiten	7
2.6 Bau- und Bodendenkmäler	7
2.7 Auffüllungen / Altlasten	7
3. Erschließung	7
3.1 Verkehr	7
3.2 Ver- und Entsorgung	8
4. Inhalte des Bebauungsplanes	8
4.1 Planungsziele	8
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
5. Flächenbilanz	9
6. Immissionsschutz	9
7. Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftspflege	9
8. Bodenordnung	10
9. Bauleitplanungs-Verfahren	10
9.1 Zu beteiligende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	10
9.2 Verfahrensablauf	11

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass zur Planung

Zwei Familien aus Humprechtshausen möchten in Kürze jeweils ein Einfamilienhaus errichten. Da der Bedarf weder im Ortskern noch auf einer Baulücke im bestehenden Baugebiet gedeckt werden kann, hat der Gemeinderat Riedbach am 12.12.2011 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Laushecke 2“ aufzustellen.

Das geplante Baugebiet ist Bestandteil eines festgestellten Flächennutzungsplanes sowie eines Entwurfes einer früheren Planung des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes „Laushecke“. Nur zur Realisierung des 1. Bauabschnittes wurde der Bereich des jetzigen Baugebietes „Laushecke 2“ vor Satzungsbeschluss herausgenommen. Somit handelt es sich nicht im eigentlichen Sinn um eine „Neuplanung“. Das Baugebiet ist ein verbindender Bereich von zwei bereits rechtskräftigen Bauabschnitten und landschaftsgerecht in die Umgebung eingepasst. Leerstände sind im Altort, abgesehen von einem Objekt nicht vorhanden. Hierbei handelt es sich bei den Eigentümern um eine Erbengemeinschaft, welche nicht verkaufs-, bzw. sanierungsbereit ist. Bauwillige haben an einem anderen Standort in Humprechtshausen keine Möglichkeit zu bauen, da alle vorgesehenen Wohnbauflächen welche im Flächennutzungsplan enthalten sind, bereits erschlossen wurden. Ausweisungen von Wohnbauflächen an anderer Stelle sind aufgrund von naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen nicht möglich. Zwei vorhandene Baulücken in bestehenden Baugebieten können nicht bebaut werden, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. So ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes „Laushecke 2“, welches in Teilabschnitten erschlossen werden soll erforderlich, um den derzeitigen Bedarf für junge Bauwerber aus Humprechtshausen gerecht zu werden.



Lageplan Wohngebiet „Laushecke 2“ Gemarkung Humprechtshausen

2.2 Überörtliche Verkehrsanbindung

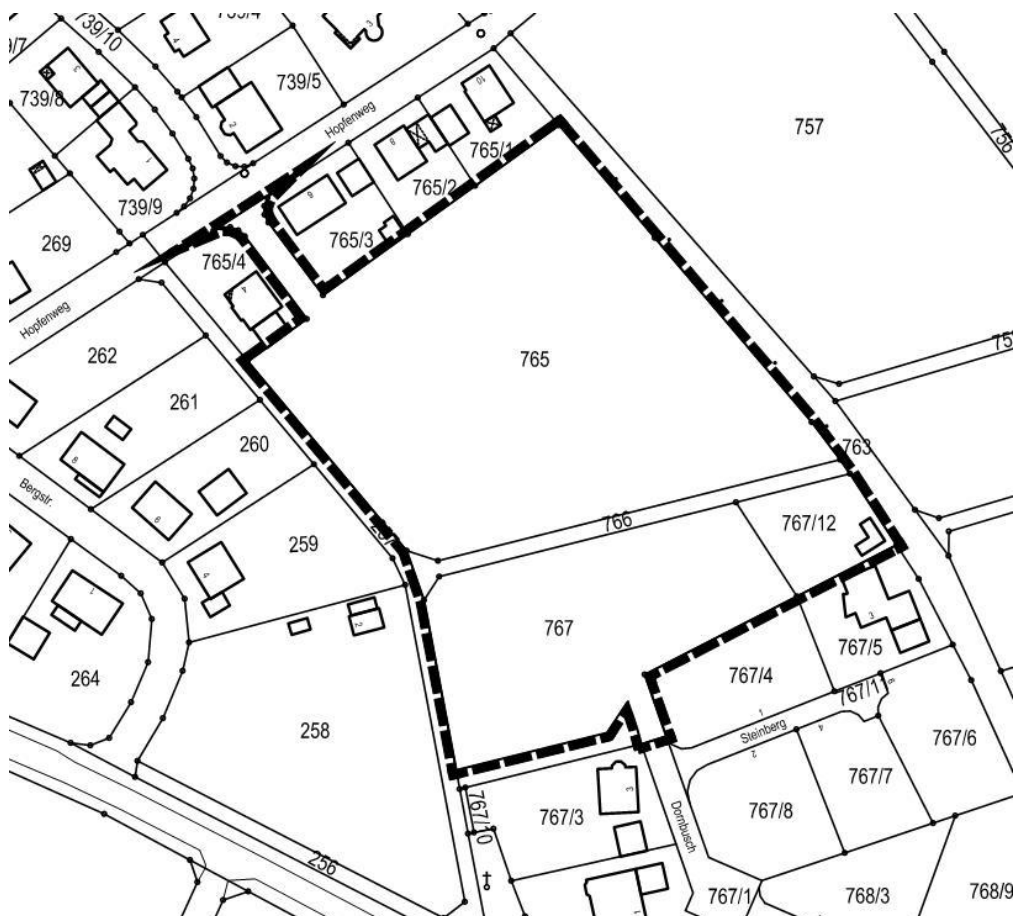
Das Baugebiet Laushecke ist über die in ca. 1 km südlicher Entfernung verlaufende B 303 Schweinfurt – Coburg an den überörtlichen Verkehr angebunden. Über die Kreisstraßen HAS 6 und HAS 5 ist in ca. 14 km südlicher Entfernung eine Anbindung an die Bundesstraße B 26 Schweinfurt - Bamberg mit Anschluss an die Autobahn A 70 Schweinfurt - Bamberg - Autobahnkreuz Bayreuth - Kulmbach gegeben.

2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet befindet sich zwischen dem „Nord- und Südteil“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Laushecke“ vom 23.11.1999, welcher diesen „Lückenschluss“ nicht beinhaltete. Die Fläche des geplanten Baugebietes umfasst 1,44 ha. Derzeit wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt.

Der Planbereich für den Bebauungsplan Wohngebiet „Laushecke 2“ umfasst folgende Flurstücke:

765, 766, 767 (teilweise) und 767/12



Geltungsbereich Bebauungsplan Wohngebiet „Laushecke 2“ in der Gemarkung Humprechtshausen (ohne Maßstab)

2.4 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Die Änderung hinsichtlich der Nutzung für Landwirtschaft zur Wohnnutzung führt zu einem Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes. Eine Ausgleichsfläche ist auf dem Flurstück-Nr. 1344, Gemarkung Kleinsteinach, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Haßberge, festgesetzt worden.

2.5 Topografische Gegebenheiten

Die Topografie des Baugebietes weist ein Gefälle nach Südwest von ca. 337 m ü. N. N. im Nordosten bis zu ca. 319 m ü. N. N. im Südwesten des Planbereiches auf.

2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld des Gebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von evtl. obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern wird im Entwurf ein entsprechender Hinweis unter V.1.0 in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.7 Auffüllungen / Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt von Westen über die Kreisstraße HAS 5, welche durch den Ortskern von Humprechtshausen verläuft. Von Osten wird das Baugebiet über die von der B 303 abzweigende HAS 61 erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen den bereits bestehenden Straßen „Dornbusch“ im Süden sowie über die Bergstraße/Hopfenweg und die vom Hopfenweg nach Südosten abzweigende derzeit noch nicht befestigte Stichstraße zwischen den Anwesen Hopfenweg Nr. 4 und Nr. 6. Durch versetzte Baumstandorte innerhalb des Straßenrahmens der Verbindungsstraße erfolgt eine entsprechende Verkehrsberuhigung.

Die Ausführung des Straßenraumes der geplanten Verbindungsstraße soll in Anlehnung an die bereits vorhandene Straße „Dornbusch“ erfolgen.

Von der Verbindungsstraße zweigen nach Osten zwei 5,5 m breite Wohnstraßen mit verkehrsberuhigtem Ausbau und Wendemöglichkeit ab.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet wird an alle vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage in Mechenried zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird nach einer Rückhaltung auf dem Flurstück 1763 dem Dürnbach zugeführt.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den derzeit akut auftretenden Bedarf zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern zu decken. Hierzu soll im Rahmen eines 1. Bauabschnittes die Erschließung für die Bauparzellen Nr. 1, 2 und 14 realisiert werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Für die vorgesehene Nutzung mit Einfamilienhäusern wird eine Grundflächenzahl von 0,35 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 mit offener Bauweise festgesetzt. Hinsichtlich der Dachformen wird im Rahmen einer Bandbreite von Satteldach, Pultdach, versetztem Pultdach und Walmdach den Wünschen zukünftiger Bauherren Rechnung getragen. Die Firsthöhe wird für alle Dachformen auf max. 9,50 begrenzt, mit Bezugspunkt OK Erschließungsstraße.

5. Flächenbilanz

Für das Baugebiet stellt sich folgende Flächenbilanz dar:

Ausgleichsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Haßberge und der Gemeinde Riedbach auf dem Flurstück-Nr. 1344, Gemarkung Kleinsteinach, festgesetzt:

Geltungsbereich	14.450 m²
Verkehrsfläche	1.780 m ²
Grünflächen öffentlich	3.110 m ²
Nettobaufläche	9.560 m ²

6. Immissionsschutz

Das Baugebiet „schließt“ zwei bereits realisierte Teile eines Wohngebietes. Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes des Baugebietes Laushecke von 1999 wurde bereits entlang der Kreisstraße HAS 61 ein 3 m hoher begrünter Lärmschutzwall errichtet. Eine erneute Abstimmung hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis statt:

Die Verkehrsbelastung der Kreisstr. HAS 61 wurde für 2010 mit 1120 Gesamtverkehr, 1075 PKW und 45 Güterverkehr beziffert. Von dem Güterverkehr sind 23 Fahrzeuge dem Schwerlastverkehr zuzuordnen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Laushecke von 1999 wurde für die prognostizierte Verkehrssteigerung für 2015 ein Durchgangsverkehr von 1.027 KFZ (24h) sowie 96 KFZ für Güterverkehr ermittelt und für die Berechnung des Emissionspegels zugrunde gelegt. Da die Zahl des tatsächlichen Gesamtverkehrs 2010 nur knapp unter der prognostizierten Angabe und der Anteil des Güterverkehrs auf die Hälfte zurückging, wird von einer Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung abgesehen. Zudem war gemäß dem schalltechnischen Gutachten von 1999 nur die Gebäudereihe östlich der Kreisstraße von einer Überschreitung der Richtwerte betroffen, so dass im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Laushecke“ gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung ein Lärmschutzwall errichtet worden ist. Hinsichtlich der genannten Punkte kann von einer Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte auf den Bauparzellen des Baugebietes Laushecke 2 ausgegangen werden.

7. Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftspflege

Siehe Anlage 1 – Umweltbericht

8. Bodenanordnung

Maßnahmen zur Bodenanordnung sind nicht erforderlich, da die Gemeinde beabsichtigt, die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke, soweit nicht schon in ihrem Eigentum, zu erwerben.

9. Bauleitplanungs-Verfahren

9.1 Zu beteiligende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind am Verfahren zu beteiligen:

- 9.1.1 Regierung von Unterfranken, Bauleitplanung, Peterplatz 9, 97064 Würzburg
- 9.1.2 Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Flughafenstraße 118, 90411 Nürnberg
- 9.1.3 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Postfach 11 01 65, 95420 Bayreuth
- 9.1.4 Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Geschäftsstelle LRA Haßberge, Am Herrenhof 1, 97437 Haßfurt
- 9.1.5 Landratsamt Haßberge, Bauleitplanung, Am Herrenhof 1, 97437 Haßfurt
- 9.1.6 Kreisheimatpfleger Eberhard Lorenz, Haßberggring 67, 97461 Hofheim i. Ufr.
- 9.1.7 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Abteilung 3, Postfach 15 40, 97665 Bad Kissingen
- 9.1.8 Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenverwaltung/- unterhaltung, Mainberger Straße 14, 97422 Schweinfurt
- 9.1.9 Vermessungsamt Schweinfurt, Postfach 42 20, 97410 Schweinfurt
- 9.1.10 Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf
- 9.1.11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt, Ignaz-Schön-Straße 30, 97421 Schweinfurt
- 9.1.12 Amt für ländliche Entwicklung, Zeller Straße 40, 97082 Würzburg
- 9.1.13 Bayer. Bauernverband, W.-v.-Siemens-Straße 55a, 97076 Würzburg
- 9.1.14 Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, Memmelsdorfer Straße 209a, 96052 Bamberg
- 9.1.15 E. ON Bayern AG, Netzcenter Schweinfurt, 20-kV-Freileitung, Karl-Götz-Straße 5, 97424 Schweinfurt
- 9.1.16 E. ON Hochspannungsnetz GmbH, 110-kV-Freileitung, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- 9.1.17 E. ON Bayern AG Service Gas, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- 9.1.18 PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft, Fremdplanungsbearbeitung, Postfach 12 02 55, 45312 Essen

9.2 Verfahrensablauf

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 12.12.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Laushecke 2“ in der Gemarkung Humprechtshausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 02.02.2012 statt. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 17.01.2012 bis 10.02.2012 statt.

Der Gemeinderat hat am 20.03.2012 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. F. vom 20.03.2012 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2012 bis 11.05.2012 öffentlich ausgelegt.

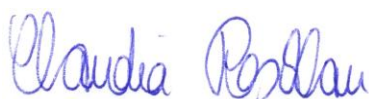
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2012.

Am beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht, § 10 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Aufgestellt: Haßfurt, 26.06.2012
ro/zim

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt



Claudia Roschlau
Abteilungsleiterin Städtebau