

Gemeinde Riedbach
Landkreis Haßberge

Begründung

(gemäß § 9, Abs. 8, Bau GB)

zum Bebauungsplan für das Neubaugebiet
"Ölacker" im G.T. Kleinmünster

Aufgestellt:

Schweinfurt, 27. Dezember 1993

Geändert: 15. Juni 1998

AQUILIN WERB
-INGENIEURBÜRO-
AN DEN SCHANZEN 3
97421 SCHWEINFURT
TEL. (0 97 21) 2 30 08 - FAX 2 19 07



1. Allgemeines

1.1 Entwicklung des Planes

Zur Koordinierung der Siedlungstätigkeit in den Ortsteilen (5 Ortschaften) hat die Gemeinde Riedbach von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Unterfranken einen Flächennutzungsplan für den gesamten Gemeindebereich erstellen lassen. Der Flächennutzungsplan vom März 1988 ist mit Schreiben der Regierung vom 30. März 1990 genehmigt worden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Festsetzungen. Im Flächennutzungsplan sind die geplanten Flächen für eine Wohnbebauung ausgewiesen.

1.2 Lage des Baugebietes zum Altort

Das beplante Gelände liegt nördlich des Ortskernes und schließt die Ortsrandbebauung ab.

Außerdem wurde die Lage des Neubaugebietes zum Altort von der problemlosen Anbindung an die vorhandenen Straßenflächen und der wirtschaftliche Anschluß an die Ortsnetze der Ver- und Entsorgungsleitungen mitbestimmt.

1.3 Am 24.09.1991 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan für das Neubaugebiet

"Ölacker"

im Gemeindeteil Kleinmünster

Landkreis Haßberge

1.4 Der Auftrag für die Erstellung des Planes wurde dem Ingenieurbüro Aquilin Werb, An den Schanzen 3, 97421 Schweinfurt, übertragen.

2. Verkehrsanbindung und Lage

2.1 Das vorgesehene Baugebiet, am nördlichen Ortsrand, ist über die bereits vorhandene Siedlungsstraße an das örtliche Straßennetz und an die Kreisstraße Has 6 angeschlossen.

2.2 Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gelände ist mäßig nach Süden geneigt.

Der Boden besteht aus steifplastischem Lehm und Hangschutt mit Kalksteineinlagerungen.

Höhe des Geländes über N.N. i. M. = 320,00 m

3. Erläuterung des Planes

3.1 Planungsumfang und Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als WA (Allg. Wohngebiet) gemäß § 4 Bau NVO, ausgenommen Maßnahmen nach Absatz 3, Ziffer 1 bis 5, festgesetzt.

3.2 Größe des Baugebietes

| | |
|---|---------------------|
| Bruttoland | <u>ca. 0,660 ha</u> |
| davon werden beansprucht für Verkehrsflächen | <u>ca. 0,067 ha</u> |
| für öffentliche Grünflächen | <u>ca. 0,071 ha</u> |
| als Nettobauland verbleiben | <u>ca. 0,522 ha</u> |

Das entspricht ca. 79 %.

3.3 Anzahl der Bauplätze, Gebäude, Wohnungen

| Gebäudeart | Anzahl der Bauplätze | Anzahl der Gebäude | Anzahl der Wohnungen |
|--------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1-geschossig | 6 | 6 | 6 |

3.4 Wohndichte

| | | | |
|------------------------------------|------------|---|---------|
| Anzahl der Wohnungen | 6 | | |
| Anzahl der Einwohner | 6 x 3,5 | = | 21 E |
| Bruttobauland | 0,660 | | |
| Verkehrsflächen und Grünflächen | 0,138 | | |
| Nettobauland | 0,522 | | |
| Wohndichte brutto | 21 : 0,660 | = | 32 E/ha |
| Wohndichte netto | 21 : 0,522 | = | 38 E/ha |

3.5 Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

3.7 Die Stellung der Gebäude ist durch Baugrenzen und Firstrichtung hinreichend bestimmt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Aufteilung der Baugrundstücke.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde; eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Straßenbau

Für die Erschließung der Baugrundstücke ist die Straße "A" eingeplant.

Die Straße wird mit einer 6,00 m breiten Fahrbahn ohne Gehsteig ausgebaut.

Am Südende wird die Straße an die bereits vorhandene Wohnstraße angeschlossen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Der G.T. Kleinmünster verfügt bereits über ein Abwassernetz im Mischsystem und ist über einen Zubringerkanal an die Kläranlage Mechenried angeschlossen.

Die Abwässer aus dem Neubaugebiet werden an den bestehenden Kanal in der Straße "A" angeschlossen. Der Abwasserzuwachs ist unbedeutend.

5.3 Wasserversorgung

Eine gemeindliche Wasserversorgung ist vorhanden.

Der Gemeindeteil ist an die Wasserversorgung "Kleinmünster-Gruppe" angeschlossen. Die Dimension der Anschlußrohrleitungen genügen den Anforderungen. Im Neubaugebiet werden PVC-Druckrohre verlegt. Der Versorgungsdruck ist ausreichend.

5.4 Energieversorgung

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

5.5 Gasversorgung

Das Gebiet kann nicht mit Gas versorgt werden.

5.6 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch das ÜWU installiert. Es werden Masten mit Aufsatzleuchten alle 30 m eingebaut.

Die Lichtpunkthöhe ist mit 5-6 m anzunehmen.

6. Gemeinschaftseinrichtungen

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Läden, Kindergarten und -spielplätze, Kirche, Schule, sind im Ortsteil vorhanden. Diese Einrichtungen reichen für den Altort einschließlich Neubaugebiet aus.

7. Erschließungskosten

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

| | | | |
|-----|--|------------|---------------|
| 7.1 | Straßenbau, einschl. Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung | DM | 90.000,-- |
| 7.2 | Wasserversorgung | DM | 20.000,-- |
| 7.3 | Abwasserbeseitigung | DM | 60.000,-- |
| 7.4 | Sonstiges; Vermessung, Umlegekosten, usw. | DM | 10.000,-- |
| | | | ----- |
| | | insgesamt: | DM 180.000,-- |
| | | | ===== |

7.5 Die Gemeinde trägt 10 % vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

7.6 Der von der Gemeinde nach BauGB zu übernehmende 10 %ige Anteil der umlegefähigen Erschließungskosten wird aus den laufenden Haushaltsmitteln finanziert.

Riedbach, den

.....
Diem, 1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Schweinfurt, 27. Dezember 1993

Geändert: 15. Juni 1998