

Vorhaben: Aufstellung eines Bebauungsplanes
„Schelmsleite“ in der Gemarkung Kleinmün-
ster, 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.

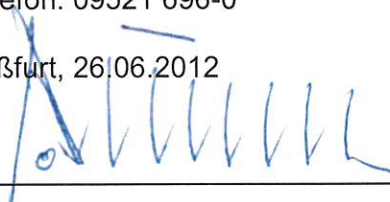
Hofheim, 13. Aug. 2012


Bayer
1. Bürgermeisterin

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

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass zur Planung

Aufgrund der aktuellen Bauanfrage von zwei Familien aus Kleinmünster hat der Gemeinderat Riedbach am 10.11.2011 beschlossen, einen Bebauungsplan „Schelmsleite“ aufzustellen.

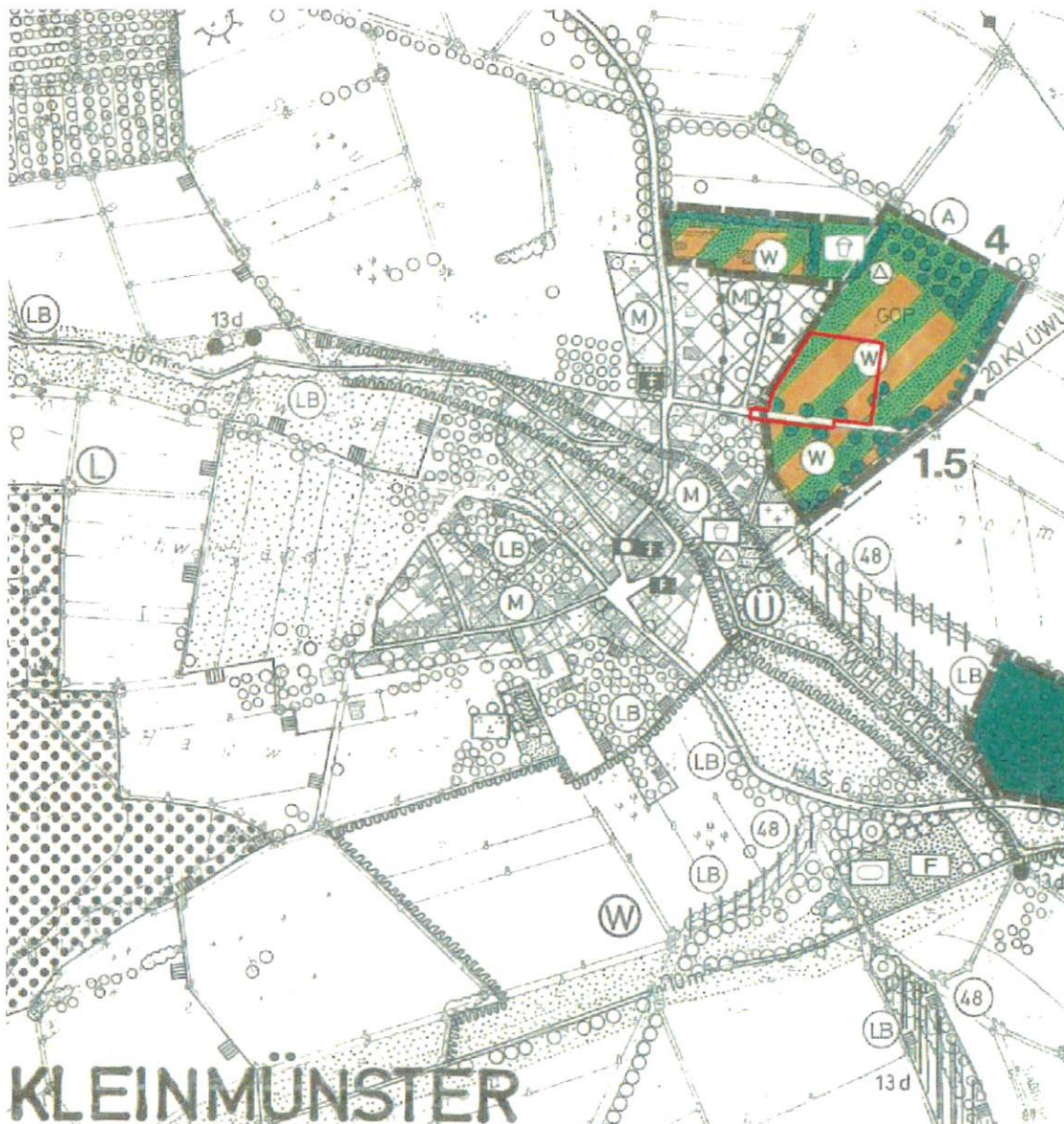
Es ist nur 1 Leerstand im Altort vorhanden und dessen Eigentümer ist nicht verkaufsbereit. Baulücken in vorhandenen Baugebieten sind nicht vorhanden. Ein Alternativstandort ist nicht möglich, da Flächen von möglichen Abrundungen am Rande des Altortes nicht von den Eigentümern verkauft werden oder bei Abbruch von Nebengebäuden die Freiflächen für Freisitze und/oder Gartennutzung vorgesehen werden. Flächenausweisungen an anderer Stelle sind aufgrund von naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen nicht möglich. Darüber hinaus war und ist die Fläche Bestandteil eines festgestellten Flächennutzungsplanes. Sie wurde noch nicht bisher verwirklicht, da ein Grundstückseigentümer nicht verkaufen wollte.



Lageplan Baugebiet „Schelmsleite“ Gemarkung Kleinmünster

1.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Riedbach verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet in einer Änderung als Wohnbaufläche dargestellt, somit wird den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entsprochen.



Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung Gemeinde Riedbach vom 22.02.2002

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Riedbach befindet sich ca. 12 km nordwestlich von Haßfurt, Kreisstadt des Landkreises Haßberge, im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Gemäß Regionalplan Region Main-Rhön i. d. Fassung der Bekanntmachung vom

24. Januar 2008 wird die Gemeinde dem ländlichen Raum ohne Ausweisung einer zentralörtlichen Funktion zugeordnet.

2.2 Überörtliche Verkehrsanbindung

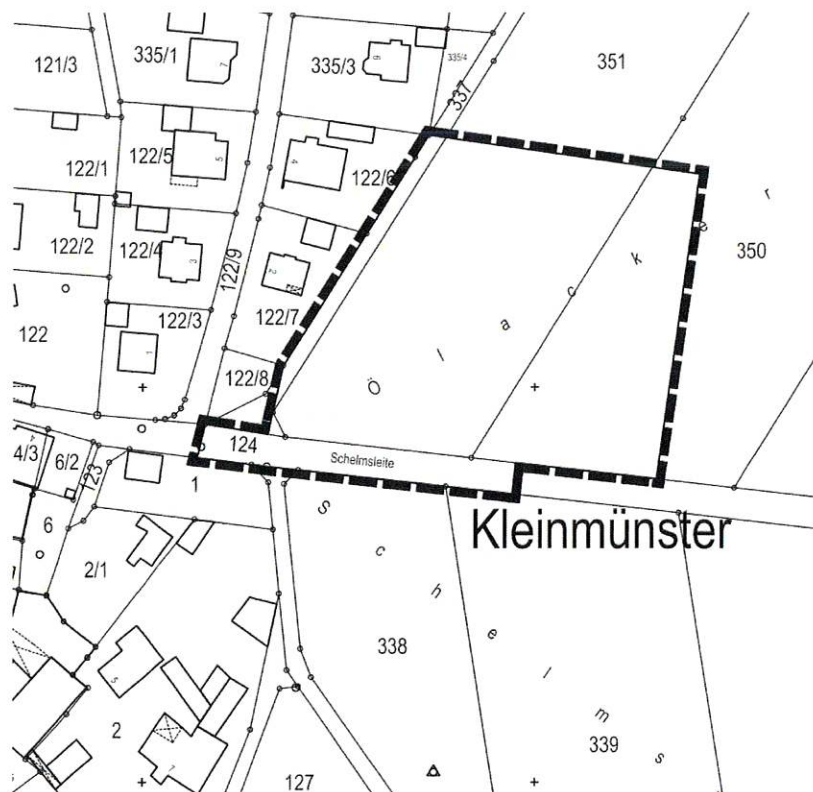
Die Entwicklungsachse der B 303 Schweinfurt – Coburg verläuft in ca. 3 km nördlicher Entfernung der Gemeinde Riedbach. Über die Kreisstraßen HAS 6 und HAS 5 ist in ca. 12 km südlicher Entfernung eine Anbindung an die Bundesstraße B 26 Schweinfurt - Bamberg mit Anschluss an die Autobahn A 70 Schweinfurt - Bamberg - Autobahnkreuz Bayreuth - Kulmbach gegeben.

2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich für die Aufstellung des Bebauungsplanes grenzt östlich an das bestehende Baugebiet „Siedlungsgebiet Kleinmünster“ an und umfasst 0,76 ha. Derzeit wird das Gebiet als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Der Planbereich für den Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

124 (teilweise), 337 (teilweise), 350 (teilweise), 351 (teilweise)



Geltungsbereich Bebauungsplan „Schelmsleite“ in der Gemarkung Kleinmünster (ohne Maßstab)

2.4 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Die Änderung 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. 320 m ü. N. N. im Nordosten bis zu ca. 311 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 über die Kreisstraße HAS 6, welche durch den Ortskern von Kleinmünster verläuft. Östlich abzweigend führt die „Schelmsleite“ zur Erschließung des bestehenden Baugebietes. Diese wird für das geplante Baugebiet entsprechend verlängert, bzw. der bestehende Flurweg ausgebaut.

Die innere Erschließung ist durch eine 6 m breite Wohnstraße mit verkehrsberuhigtem Ausbau vorgesehen. Die ca. 55 m lange Stichstraße wird durch einen Wendehammer mit einem Radius von 12 m abgeschlossen.

Die Verlängerung der Schelmsleite wird als 5,5 m breite Erschließungsstraße mit südlich angrenzendem 2,5 m breiten Mehrzweckstreifen ausgebaut. Der bestehende Entwässerungsgraben wird im Geltungsbereich verrohrt.

3.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage in Mechenried.

Die Berechnung (Schmutzfracht) wird entsprechend angepasst sowie der Nachweis der Anbindung an die Ortskanalisation hydraulisch erstellt.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den derzeit akut auftretenden Bedarf zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu decken.

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 einer Bandbreite von Satteldach, Pultdach, versetztem Pultdach und Walmdach den Wünschen zukünftiger Bauherren Rechnung getragen. Die Firsthöhe aller Gebäude wird auf max. 9,50 m 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 den Flurstück-Nr. 1344, Gemarkung Kleinsteinach, festgesetzt.

Geltungsbereich	7.575 m²
Verkehrsfläche	1.099 m ²
Grünflächen privat	1.363 m ²
Grünflächen öffentlich	156 m ²
Flächen zum Anpflanzen	391 m ²
Nettobaupfläche	4.566 m²

6. Immissionsschutz

Südwestlich an das geplante Baugebiet „Siedlungsgebiet Kleinmünster“ schließt sich eine „gemischte“ Bebauung (Durchmischung von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung) an. Eine Abstimmung hinsichtlich der Beurteilung des Immissionsschutzes erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit nachfolgendem Ergebnis:

Die Schweinestallung Lehnhard ist seit letzter Genehmigung vom 16.09.2003 vorhanden. Der Abstand wird, nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde, zu einem allgemeinen Wohngebiet, auf ca. 100 m, errechnet. Dieser Abstand wird durch die Ausweisung des Baugebietes eingehalten.

7. Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftspflege

Siehe Anlage 1 - Umweltbericht

8. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Gemeinde beabsichtigt die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke, soweit nicht schon in ihrem Eigentum, zu erwerben, mit Ausnahme der Teilflächen der Flurstücke 338 und 339.

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 Vermessungsamt Schweinfurt, Postfach 42 20, 97410 Schweinfurt
- 9.1.9 Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf
- 9.1.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt, Ignaz-Schön-Straße 30, 97421 Schweinfurt
- 9.1.11 Amt für ländliche Entwicklung, Zeller Straße 40, 97082 Würzburg
- 9.1.12 Bayer. Bauernverband, W.-v.-Siemens-Straße 55a, 97076 Würzburg

- 9.1.13 Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, Memmelsdorfer Straße 209a, 96052 Bamberg
- 9.1.14 E. ON Bayern AG, Netzcenter Schweinfurt, 20-kV-Freileitung, Karl-Götz-Straße 5, 97424 Schweinfurt
- 9.1.15 E. ON Hochspannungsnetz GmbH, 110-kV-Freileitung, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- 9.1.16 E. ON Bayern AG Service Gas, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- 9.1.17 PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft, Fremdplanungsbearbeitung, Postfach 12 02 55, 45312 Essen

9.2 Verfahrensablauf

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 10.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schelmsleite" in der Gemarkung Kleinmünster beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2011 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.

Die erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom bis statt.

Am 07.08.2012 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 26.06.2012 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