# BEGRÜNDUNG
# zum
# Bebauungsplan
# Wohngebiet „Vorderbach“, Kleinsteinach

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluß: | vom 06.08.1996 |
| Flächennutzungsplan:<br>*Änderungsbeschluß zur 1. Änderung* | vom 30.03.1990<br>*vom 01.06.1999* |
| Genehmigungsbehörde: | Landratsamt Haßberge |

**Auftraggeber / Vorhabensträger:**

Gemeinde Riedbach, Ortsteil Kleinsteinach
Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr.
Obere Sennigstraße 4
97461 Hofheim
Tel. 09523 / 9229 - 0

Hofheim, 21. Aug. 2000

**Planer:**

**B&O CONCEPT**
Dipl. Ing. Susanne Baur
Industriestraße 44
97437 Haßfurt
Tel. 09521 / 9464 - 0

Fassung vom 01.06.1999 (E01)
Ergänzt 07.02.2000
Geändert am 18.04.2000

Haßfurt,

# INHALTSVERZEICHNIS

# 1 HINWEISE ZUR PLANUNG

## 1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Riedbach hat mit Beschluß vom 14.05.1996 beantragt, daß ihr im Rahmen des Teilflurbereinigungsverfahrens Kleinsteinach Grundstücksflächen zugewiesen werden, um diese als Bauland zu verwenden. Die Beschlußfassung wurde der Direktion für ländliche Entwicklung mit Schreiben vom 24.05.1996 vorgelegt. Durch die Teilnehmergemeinschaft Riedbach wurde daraufhin der Gemeinde ihre Unterstützung zugesagt, wenn für die in Frage kommenden Flächen ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die durch die Teilnehmergemeinschaft im Tausch zur Verfügung stehenden Flächen grenzen an die Neubaugebiete Kleinsteinach „Schloßhügel“ und „Braugasse“, die in den Jahren 1967/1971 und 1984/1986 geplant und erschlossen wurden und bereits zu 90% belegt sind, weshalb durch die Neuausweisung mittelfristig Vorsorge getroffen wird.
So kann räumlich und zeitlich durch die günstigen Erwerbsmöglichkeiten der Teilflurbereinigungsflächen eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit des Ortes entstehen.

Da sich die Flächen noch im unverplanten Außenbereich des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes befinden, wurde schon im Vorfeld durch Herrn Bürgermeister Diem Kontakt mit der planenden Stelle aufgenommen, um die mögliche Einbeziehung des Geländes abzuklären. Der Auftragsbeschluß für die erste Änderung des Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung des Wohngebietes Vorderbach wurde vom Gemeinderat am 01.06.1999 gefaßt.

Im weiteren wurde beschlossen, daß der **Bebauungsplan „Braugasse“**, der seit der Anhörung der Träger öffentlicher Belange 1985 ruht und nicht genehmigt wurde, **in den Entwurf des Bebauungsplanes „Vorderbach“ integriert** und als gemeinsames Aufstellungsverfahren betrieben werden soll. Daß dies auch aus planerischen Gründen sinnvoll ist, haben bereits die ersten Vorentwürfe gezeigt: der Entwurf „Braugasse hat zur bisher freien Landschaft eine Eingrünung vorgesehen, die nun an den Randbereich von „Vorderbach verschoben werden kann.

Die Art der Erschließung und städtebaulichen Anordnung an drei Stichstraßen mit Wendehammer macht einen bedarfsorientierten Ausbau für die nächsten 20 bis 25 Jahre möglich. Innerhalb eines Gesamtkonzeptes können insgesamt 33 Parzellen in Etappen von jeweils 16, 8 und 9 Bauplätzen erschlossen werden, was im Mittel dem Bedarf der letzten Jahre entspricht. Bei „Braugasse“ wurden bereits 9 und bei „Schloßhügel“ 25 Bauplätze ausgewiesen.

## 1.2 Lage und Bestandssituation

### 1.2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Riedbach ist mit ihrem Ortsteil Kleinsteinach Teil der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim im Regierungsbezirk Unterfranken.
Sie wird nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen der Planungsregion 3, Main-Rhön, zugeordnet.

### 1.2.2 Lage im Ort / Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einer Anhöhe westlich des Altorts, der sich als Straßendorf längs des Riedbachs im Nord - Süd - verlaufenden Talgrund erstreckt. Der Abzweig in das Baugebiet erfolgt zentral im Ortskern bei Kirche und Gemeindesaal und ist Haupterschließung der westlichen Neubauflächen und des neu angelegten Fußballplatzes.
Die im Bebauungsplan ausgewiesene, derzeit freie Ackerfläche (ca. 120 x 300 m) liegt längs der Kuppe eines Osthanges und weist ein West-Ost-Gefälle von 325,00 - 305,00 m ü. NN auf.

Von Osten grenzt mit einer Häuserzeile der Altort und eine landwirtschaftlich und durch Gärten genutzte Fläche an das Plangebiet. Als Ortsabrundung könnte diese Lücke für eine spätere Wohngebietserweiterung mit direktem Anschluß an den Altort vorgesehen werden. Im Süden liegt die einzeilige Bebauung von „Braugasse“ und das ringförmig erschlossene Gebiet „Schloßhügel“. Im Westen schließen sich der Fußballplatz und im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Straßenanschluß durch die Planstraße A erfolgt von der Braugasse aus als Kreuzung zu der Schloßhügel- Ringstraße.

Die durch den Ort verlaufende Kreisstraße HAS 5 verbindet Kleinsteinach mit den nächstliegenden Ortschaften Mechenried und Humprechtshausen. In etwa 1 km Entfernung liegt bei Humprechtshausen auch eine Auffahrt auf die Bundesstraße B 303.

### 1.2.3 Abgrenzung des Plangebietes

In der Flurabteilung Vorderbach umfaßt das Baugebiet die Grundstücke Fl. Nr. 490/1 und Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 487, 488, 489, 490, 491, 16 und 17 der Gemarkung Kleinsteinach.

# 2 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

## 2.1 Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung des Geländes zieht sich topographisch angepaßt entlang der Sammelstraße (Straßentyp nach EAE 85/95 - als öffentliche Straße nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) „Planstraße A“, von der parallel zum Hang drei Stichstraßen mit Wendehammer abzweigen. Diese Stichstraßen dienen als reine Anliegerstraßen der Erschließung von jeweils sechs Anliegern und sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Sammelstraße erfährt als Haupterschließungsstraße einen besonderen Ausbau durch Anordnung eines Mehrzweckstreifens, der durch Straßenbäume markiert wird und als Park- und Grünstreifen ausgebaut werden kann. Sie schließt mit einem Wendehammer ab, von dem aus das Fußballfeld über einen Fußweg zu erreichen ist.

Die Firstrichtung der Häuser ist im Zufahrtsbereich zu den Anliegerstraßen festgeschrieben, um hier zusammen mit entsprechender Bepflanzung durch einen Großbaum eine räumliche Fassung zu erreichen. Ansonsten bleibt die Stellung der Gebäude innerhalb des Baufeldes frei und bietet so jedem Anlieger die Möglichkeit, die bestmögliche Orientierung zur Südseite auszunutzen.
Von der Kuppe auf dem Osthang ergeben sich zudem sehr schöne Aussichten in Richtung Humprechtshausen und Mechenried.

Das Eckgrundstück an der Zufahrt von der Braugasse ist aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen als öffentliche Fläche vorgesehen. Die Erschließung der dahinter liegenden Äcker und Gärten wird durch einen neuen Anwandweg gewährleistet.

Die randliche Eingrünung des Gebietes nach Norden und Osten wird auf öffentlichem Grund als 6 Meter breiter Heckenstreifen ausgeführt. Auf diesem Streifen soll mindestens zur Hälfte der Lauflänge eine Hecke und in den verbleibenden Abschnitten Obstbaumhochstämme gepflanzt werden.
Die landwirtschaftliche Restfläche zwischen Nordrand des Baugebietes und Graben kann als geplante Ausgleichsfläche in das „Ökokonto“ der Gemeinde eingebracht werden.

### 2.1.1 Kenndaten der Planung

| | | |
|---|---|---|
| Bebauungsplanumgriff / Bruttobaufläche (mit „Braugasse“) | 4,97 ha | = 100 % |
| ./. Öffentliche Verkehrsflächen | 0,52 ha | |
| ./. Öffentliche Grünflächen | 0,02 ha | |
| ./. Öffentliches Pflanzgebot | 0,29 ha | |
| Nettobaufläche | 4,14 ha | = 83 % |
| Nettobaufläche (ohne „Braugasse“) | 3,30 ha | |

### 2.1.2 Bauliche Nutzung

Es sind 33 Parzellen für freistehende Einzelhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen rangieren im Mittel zwischen 800 und 1000 $m^2$ und orientieren sich damit an den Grundstücksgrößen in der Umgebung. Da einzelne Grundstücke auch über 1000 $m^2$ aufweisen, soll die Bebauung durch Doppelhäuser nicht ausgeschlossen werden.
Im Bereich einer in der nordwestlichen Ecke des Gebietes liegenden Quellzone ist die Nutzung der betroffenen Grundstücke nur eingeschränkt bzw. unter Auflagen möglich (siehe Pkt. 2.3.5 Baugrundgutachten).

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgelegt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von GRZ 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von GFZ 0,5 ausgewiesen. Die Kennzahlen des integrierten ehemaligen Bebauungsplanes „Braugasse" wurden für die Häuserzeile entlang der Braugasse mit GRZ 0,4 und GFZ 0,5 übernommen.

Bei der Gestaltung der Haustypen sollten mit Erdgeschoß und ausbaubarem Dachgeschoß im traditionell üblichen steileren Dach (E + D) möglichst ortstypische Bauformen mit ruhiger Dachlandschaft entstehen. Anbauten an den Hauptbaukörper können in leichterer Konstruktion - z.B. Holz und Glas - zur erwünschten Vielfalt im Erscheinungsbild des Baugebietes beitragen.

## 2.2 Verkehrserschließung

Die Straßenquerschnitte sind folgendermaßen bemessen:

**Planstraße A** als Sammelstraße:

| | |
|---|---|
| - Fahrbahnbreite | 5,5 m |
| - einseitiger Fußweg | 1,5 m |
| - Mehrzweckstreifen | 2,5 m (im oberen Bereich) |

**Planstraße B, C, D** als Anliegerstraße mit Wendehammer; Ausbau verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche:

| | |
|---|---|
| - Ausbaubreite | 6,0 m |

separat geführter **Fußweg**:

| | |
|---|---|
| - Ausbaubreite | 2,0 m |

landwirtschaftlicher **Anwandweg**:

| | |
|---|---|
| - Ausbaubreite | 3,5 und 4,0 m |

Für die Anliegerstraßen und den Mehrzweckstreifen ist bevorzugt ein versickerungsfördernder Belag zu wählen.
Öffentliche Stellplätze befinden sich im Bereich der Wendehämmer und auf dem Mehrzweckstreifen.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

### 2.3.1 Wasserversorgung

Kleinsteinach wird über den Wasserzweckverband Kleinmünstergruppe mit Trinkwasser versorgt.
Die Kapazität der Druckerhöhungsanlage wird derzeit von einem Ingenieurbüro überprüft.

### 2.3.2 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Riedbach ist mit ihren Ortsteilen Humprechtshausen, Kleinsteinach, Kleinmünster und Mechenried an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.
Die Kläranlage befindet sich in Mechenried.
Bei einer Überprüfung des innerörtlichen Kanalanschlusses wurde festgestellt, daß der Anschluß an das Ortsnetz ohne Probleme über die Haupttrasse entlang der Planstraße A möglich ist.

### 2.3.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch das Überlandwerk Unterfranken, das eine Zweigstelle in Hofheim betreibt.

### 2.3.4 Umwelt- und Gewässerschutz

Das Regenwasser von Dachflächen und nicht belasteten Flächen sollte nach Möglichkeit auf jedem Grundstück in Zisternen gesammelt werden. Inwieweit bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen eine Versickerung möglich ist, muß mit den entsprechenden Behörden geklärt werden.
Zur Ableitung des Oberflächenwassers wird an der Westgrenze des Gebietes ein offener Graben entlang des neuen Flurweges an Flurstück Nr. 485 angelegt. Dieser Graben mündet in den bereits bestehenden Graben am Flurweg Nr. 474.
Die Gräben werden offen gehalten.

### 2.3.5 Baugrundgutachten

Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen des neuen Wohngebietes wurden von der Gemeinde Riedbach Bodenuntersuchungen und ein geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.
Im Gutachten vom 12.01.1999 wurde ein besonderes Augenmerk auf die Senke am Nordrand des Baugebietes gelegt (Quellaustritt mit anschließendem Gerinne).
Der Quellbereich ist als „variabel" und nur schwer zu fassen eingestuft. Die Bebauung dieses Bereiches wird deshalb als problematisch beurteilt und ist im Einzelfall abzustimmen.
Darüber hinaus sind bei der Bebauung allgemeine Hinweise zu Grundwasser und Geologie des Geländes zu beachten, die unter Punkt 5.3 - „Maßnahmen gegen Grund- und Niederschlagswasser" -, 5.4 und 5.5 des Gutachtens erläutert werden.

### 2.4 Immissionschutz

Bei der Ausweisung des Baugebietes ist der Verkehrslärm der B 303, die in etwa 400 m Entfernung verläuft, und der Freizeitlärm des benachbarten Sportgeländes zu berücksichtigen. Die nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, bestimmten Richtwerte sind in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ tagsüber mit 55 dBA und nachts mit 45 dBA einzuhalten.
Die Einhaltung der Orientierungswerte wurde durch eine Schallpegelberechnung in der „Schalltechnischen Untersuchung“ vom 17.09.1999 und in einer Detailberechnung vom 24.02.2000 überprüft und folgendermassen beurteilt:

1. Verkehrslärm: ausgehend von der Verkehrsbelastung auf der B 303 werden bei der Erschließung des Wohngebietes keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

2. Freizeitlärm: eine Detailberechnung bei Einwirkung des Lärms vom Sportplatz auf die Dachgeschosse, ergibt keine Überschreitung der Grenzwerte, zumal durch den Geländesprung infolge durch Abschirmung und Beugung noch niedrigere Immissionspegel zu erwarten sind. Somit werden für die Wohngebäude im untersuchten allgemeinen Wohngebiet „Vorderbach“ keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Blendeffekte der Flutlichtanlage des benachbarten Fußballfeldes werden durch entsprechende Ausrichtung der Lampen ausgeschlossen.

## 3 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

### 3.1 Bodenordnung

Hinsichtlich der Bodenordnung ist ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff. BauGB durchzuführen, sofern sich die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches nicht im Besitz der Gemeinde befinden.

### 3.2 Kostenschätzung (siehe Anlage I)

Die aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind in der Anlage I / Ia zusammengefaßt. Die Gemeinde Riedbach wird unter Berücksichtigung der Satzung und unter Abzug ihres Eigenanteils die Erschließungskosten auf die jeweiligen Grundstückseigentümer umlegen.

Aufgestellt / geändert / ergänzt:

**B&O CONCEPT**
Haßfurt, 23.12.1996
01.06.1999
07.02.2000
18.04.2000