

Vorhaben: Gemeinde Rauhenebrach
Ortsteil Fürnbach
Bebauungsplan
„Baugebiet Fürnbach II“

Vorhabensträger: Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Untersteinbach

Landkreis: Haßberge

Begründung zum Bebauungsplan

Vorhabensträger:
Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Untersteinbach
Telefon: 09554/9221-0

Untersteinbach,

01.12.2000

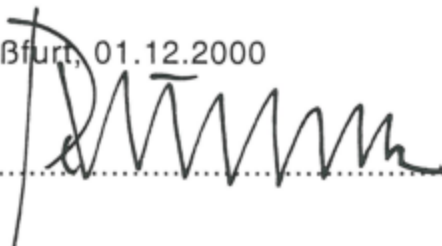
Ebert

1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Baur Consult
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
Telefon: 0 95 21 / 6 96-0

Haßfurt, 01.12.2000



Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Allgemeines	3
1.1 Hinweise zur Planung	3
1.2 Lage im Raum / Zentralörtliche Bedeutung	3
1.3 Lage und Größe des Baugebietes	3
1.4 Topographie	4
1.5 Abgrenzung des Planungsgebietes	4
2.0 Planungsziel	5
3.0 Flächenbilanz	5
4.0 Geplante bauliche Nutzung	5
5.0 Erschließung	6
6.0 Ruhender Verkehr	6
7.0 Ver- und Entsorgung	6
7.1 Trinkwasser	6
7.2 Abwasserentsorgung	6
7.3 Energieversorgung	7
7.4 Fernmeldeanlagen	7
7.5 Immissionen	7
7.6 Müllbeseitigung	8
8.0 Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftsgestaltung	8
9.0 Bodenordnung	8
10.0 Denkmalpflege	8

Begründung

1.0 Allgemeines

1.1 Hinweise zur Planung

Die Gemeinde Rahenebrach möchte im Ortsteil Fürnbach zur westlichen Abrundung der Ortslage aufgrund des Bedarfes an Wohnbauflächen ein Wohnbaugebiet ausweisen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Aufgrund der tatsächlichen zukünftigen Nutzung wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In einer zukünftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet MD entsprechend in WA umgewidmet.

1.2 Lage im Raum / Zentralörtliche Bedeutung

Die Gemeinde Rahenebrach, Ortsteil Fürnbach, befindet sich im Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Haßberge, ca. 25 km südlich der Kreisstadt Haßfurt gelegen.

Seitens der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wird die Gemeinde der Planungsregion 3, Main-Rhön, zugeordnet.

Im Regionalen Raumordnungsplan Main Rhön wird die Gemeinde Rahenebrach als Kleinzentrum ausgewiesen.

Insbesondere Funktionen aus dem Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit und aus dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft sowie des Fremdenverkehrs und der Tages- und Wochenenderholung sollen in der Gemeinde entwickelt und gefördert werden.

1.3 Lage und Größe des Baugebietes

Das geplante Baugebiet schließt sich westlich an die bereits bestehende Bebauung von Fürnbach an. Im Osten, Norden und Süden wird das Baugebiet von der bereits bestehenden Bebauung begrenzt, im Westen teilweise von dem Flurstück Nr. 149 bzw. von der Tiefe einer möglichen einseitigen Bebauung zur Abrundung der Ortslage.

Die Größe des Baugebietes beträgt rund 1,94 ha.

Begründung

Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern mit einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3 Personen je Gebäude kann durch die Abrundung der Ortslage Siedlungsraum für ca. 45 Personen geschaffen werden.

1.4 Topographie

Das Baugebiet besitzt eine bewegte Topographie mit einem Gefälle nach Osten, mit Höhen von 345 m ü.N.N. im Westen, bis zu 327 m ü.N.N. im Osten.

1.5 Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Fürnbach umfasst folgende Flurstücksnummern der Gemarkung:

149 teilweise,	154
152 teilweise,	154/1
151 teilweise,	155
153	156
	157



Begründung

2.0 Planungsziel

In dem Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO vorgesehen.

Planungsziel ist eine dem Landschaftsraum und der Topographie angepasste Bebauung zur Abrundung der Ortslage.

Dementsprechend sind Einzelhäuser in offener Bauweise vorgesehen.

3.0 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von 1,94 ha, welche sich wie folgt aufgliedern:

Geltungsbereich		
Bruttobaupfläche Allg. Wohngebiet (WA)	19.440,00 m ²	100,00 %
./. Öffentliche Verkehrsflächen	2.439,00 m ²	12,55 %
./. Öffentliche Grünflächen (inklusive Flächenpflanzgebot)	2.607,00 m ²	13,41 %
Nettobaupfläche	14.394,00 m²	74,04 %

4.0 Geplante bauliche Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung wird entsprechend des zu erwartenden Bedarfs als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Einpassung der Bebauung in die umgebende Landschaft und bestehende Bebauung wird die Anzahl der Geschosse auf Erdgeschoss und Dachgeschoss begrenzt. Die Geschossflächenzahl ist mit 0,8, die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Die Dachform ist mit einem Satteldach mit einer Neigung von 28° bis 48° auszuführen.

Begründung

5.0 Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Weiler Straße in der westlichen Ortslage. Im Nordwesten ist eine Zu- und Abfahrt durch den Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges an den Theinheimer Weg gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine von Süden nach Nordwesten verlaufenden Planstraße.

Nordöstlich von der Planstraße ist eine fußläufige Anbindung an die Theinheimer Straße gegeben.

Aufgrund des reinen Anliegerverkehrs soll die Gestaltung der Planstraße mit einer Mischverkehrsfläche von 5 m erfolgen. Seitlich der Mischverkehrsfläche angegliedert ist ein Grünstreifen mit den ländlichen Straßenraum prägenden Baumstandorten.

6.0 Ruhender Verkehr

Stellplätze können im Rahmen der Erschließungsplanung im Platzbereich der Planstraße angeordnet werden. Im öffentlichen wie privaten Bereich sind sie offenporig zu befestigen.

7.0 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Planungsgebiet aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

7.1 Trinkwasser

Das Baugebiet wird an die bestehende Wasserversorgung angeschlossen.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Mischsystem, da eine Ableitung des Regenwassers vom Ortsnetz nur mit hohem Kostenaufwand möglich ist. Bei einer Ableitung im Trennsystem wäre das Regenwasser in einem separaten

Begründung

Kanal zu sammeln und in der Planstraße A bis zur Einmündung in die Weilerstraße Richtung Süden zu leiten. Hier wäre aufgrund der Topographie ein Höhenrücken mit einer Kanaltiefe von bis zu ca. 6,50 m Tiefe auf einer Länge von ca. 60 m zu queren. Diese Möglichkeit ist wegen des anstehenden Felses nicht durchführbar.

Aus diesem Grunde erfolgt die Entwässerung des geplanten Baugebietes im Mischsystem, mit Anschluss des neuen Kanales auf den Schacht 31a des bestehenden Mischwassernetzes in der Weilerstraße. Bei einer kompletten Bebauung des Gebietes sind hier die folgenden 80 m des vorhandenen Kanals überlastet und müssen ausgewechselt werden. Der Zeitpunkt der Auswechslung muss entsprechend der Bebauung des Gebietes bei auftretenden Problemen erfolgen.

Die Versiegelung im Baugebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf den Baugebieten (Zisternen, Brauchwassernutzung, etc.) sollten den Bauwerbern empfohlen werden, um die Spitzenabflüsse bei Starkregen zu reduzieren.

Aufgrund des hängigen Geländes wird auch empfohlen, die Keller der tieferliegenden Grundstücke entsprechend DIN 1986 mit Hebeanlage zu entwässern.

7.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung der Gemeinde Rahenebrach erfolgt durch die Energieversorgung Oberfranken in Bayreuth.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird geprüft, ob das Baugebiet über die bestehenden Netzstationen in der Ortslage mitversorgt werden kann oder eine neue Netzstation erforderlich ist.

7.4 Fernmeldeanlagen

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

7.5 Immissionen

Das Baugebiet grenzt an ein bestehendes „MD-Gebiet“ sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die hieraus eventuell resultierenden Lärm-, Staub- und

Begründung

Geruchsemissionen von Luftbewegungen und Winden in das Baugebiet wird hingewiesen.

7.6 Müllbeseitigung

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

8.0 Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftsgestaltung

Zur Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum ist an der Westgrenze eine 5,0 m breite Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichem Grund vorgesehen.

Zur Gliederung des Straßenraumes sind entsprechend den Festsetzungen Baumstandorte zu realisieren.

9.0 Bodenordnung

Für die Bodenordnung ist ein Umlegungsverfahren gemäß 45 ff. BauGB durchzuführen, sofern die Gemeinde nicht Eigentümer des gesamten Planungsgebietes ist.

10.0 Denkmalpflege

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fundort ist unverändert zu belassen.

Aufgestellt: Haßfurt, 25.07.2000
ro/kg Einarbeitung TÖB, 06.10.2000
Öffentliche Auslegung, 01.12.2000


Claudia Roschlat
Dipl.-Geographin