

Vorhaben: Gemeinde Rauhenebrach
Ortsteil Geusfeld
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Geusfeld“

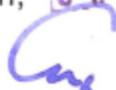
Vorhabensträger: Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Untersteinbach

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. Dezember 2000



Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Allgemeines	3
1.1 Hinweise zur Planung	3
1.2 Lage im Raum	3
1.3 Lage des Baugebietes	3
1.4 Topographie	4
1.5 Abgrenzung des Planungsgebietes	4
2.0 Planungsziel	5
3.0 Geplante bauliche Nutzung	5
4.0 Erschließung	5
5.0 Ver- und Entsorgung	5
5.1 Trinkwasser	5
5.2 Abwasserentsorgung	6
5.3 Energieversorgung	6
5.4 Fernmeldeanlagen	6
5.5 Müllbeseitigung	6
6.0 Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftsgestaltung	7
7.0 Denkmalpflege	7

Begründung

1.0 Allgemeines

1.1 Hinweise zur Planung

Die Gemeinde Rauhenebrach möchte im Ortsteil Geusfeld im südlichen Anschluss an einen bestehenden Gewerbestandort eine Fläche zur Ansiedlung von Gewerbe ausweisen. Die 1,67 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan enthalten, so dass von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gesprochen werden kann.

1.2 Lage im Raum

Der Ortsteil Geusfeld der Gemeinde Rauhenebrach befindet sich im Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Haßberge, ca. 25 km südlich der Kreisstadt Haßfurt gelegen.

Eine verkehrsmäßige Anbindung ist über die St 2258 nach Eltmann zur A 70 Schweinfurt–Autobahnkreuz Bayreuth/Kulmbach gegeben. Nach Süden ist über Ebrach nach Geiselwind eine Anbindung zur A 3 Nürnberg–Würzburg Frankfurt vorhanden.

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 Rauhenebrach 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 des Baugebietes

Das geplante Baugebiet schließt sich südlich an das bestehende Gewerbe sowie nordöstlich an das bestehende Baugebiet „Hofäcker III“. Zwischen dem Baugebiet „Hofäcker III“ und dem Gewerbegebiet befindet sich ein Hohlweg. Östlich und südlich wird das Gewerbegebiet durch einen bereits vorhandenen Erschließungsweg begrenzt.

Begründung

1.4 Topographie

Das Baugebiet weist ein leichtes Gefälle nach Nordwesten auf. Insgesamt befindet sich das Plangebiet in einer Höhenlage von 355 m ü.N.N. im Süden, bis zu 330 m ü.N.N. im Nordwesten.

1.5 Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Geusfeld umfasst folgende Flurstücksnummern:

128, 129, 130, 131, 135 (teilweise), 136 (teilweise), 126 (teilweise), 128 (teilweise), 167 (teilweise)



Begründung

2.0 Planungsziel

In dem Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 BauNVO vorgesehen, gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Planungsziel ist im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbe eine in die dörfliche Struktur von Geusfeld eingegliederte gewerbliche Bebauung zu errichten.

Aufgrund der Lage des Baugebietes südlich des Ortseingangs kommt dieser besondere Bedeutung hinsichtlich des Ortsbildes zu.

3.0 Geplante bauliche Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung ist als Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO vorgesehen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, die Grundflächenzahl mit 0,8, die Geschossflächenzahl mit 1,6.

Zur Einpassung in das Ortsbild ist die Traufhöhe mit 6,0 m festgesetzt. Die Dachform ist als Satteldach oder Flachdach mit entsprechender Neigung bis max. 20° auszuführen.

4.0 Erschließung

Das Baugebiet kann über den östlich und südlich verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen werden. Der Weg kann bei Bedarf, entsprechend den Anforderungen, ausgebaut werden.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Trinkwasser

Das Baugebiet wird an die bestehende Wasserversorgung im westlich angrenzenden Hohlweg angeschlossen. Die Versorgung erfolgt aus dem südlich des Baugebietes vorhandenem Hochbehälter. Die Wasserspiegellage des 150 m³ Behälters beträgt 359,80 m.ü.N.N.

Begründung

5.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem, um das vorhandene Mischsystem nicht weiter zu belasten.

Das Schmutzwasser aus dem geplanten Gewerbegebiet wird aus den vorhandenen Mischwasserkanal im Hohlweg südlich des Friedhofes angeschlossen.

Das im Gewerbegebiet anfallende Regenwasser wird über Rohrleitungen und Gräben gesammelt und zu einem Regenklär- und Regenrückhaltebecken in der nordöstlichen Ecke des Gebietes geleitet.

Der gedrosselte Abfluss aus dem Regenbecken wird nach Querung der St 2274 über einen offenen Graben der Rahenebrach zugeleitet.

Für die geplante Regenwasserbehandlung mit Regenrückhaltung wird eine Fläche von $20 \times 50 \text{ m} = 1.000 \text{ m}^2$ erforderlich.

5.3 Energieversorgung

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

Das Baugebiet kann über die bestehende Netzstation in „Sägewerk“ versorgt werden.

Die das Baugebiet querende 20 kV-Freileitung wird im Rahmen der Erschließungsplanung umverlegt.

5.4 Fernmeldeanlagen

Die Verlegung der posteigenen Fernmeldekabel erfolgt am Rande des Geltungsbereiches.

5.5 Müllbeseitigung

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

Begründung

6.0 Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftsgestaltung

Zur Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum ist an der Süd- und Ostgrenze des Planungsgebietes eine 7,0 m breite Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Die an der Westgrenze bereits bestehende Hecke wird mit „Erhaltungsgebot“ festgesetzt.

7.0 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/as Einarbeitung TÖB, 06.10.2000
Öffentliche Auslegung, 01.12.2000


Claudia Roschlau
Dipl.-Geographin