

GEMEINDE RAUHENEBRACH
GEMEINDETEIL THEINHEIM
2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "THEINHEIM-WEST"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN: RECHTSKRÄFTIG SEIT 17.07.1971
1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG: RECHTSKRÄFTIG SEIT 31.03.1992
ÄNDERUNGSBESCHLUSS: VOM 08.12.1992
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: RECHTSKRÄFTIG SEIT 27.10.1986
GENEHMIGUNGSBEHÖRDE: LANDRATSAMT HASSBERGE

VORHABENSTRÄGER: AUFGESTELLT:
RAUHENEBRACH, HASSFURT, 10.12.1992

GEMEINDE RAUHENEBRACH BAUR CONSULT
RATHAUS INGENIEURE
HAUPTSTRASSE 1 RAIFFEISENSTRASSE 3
8602 UNTERSTEINBACH 8728 HASSFURT

.....

.....
Kohler

Inhaltsverzeichnis

	Seite:	
1.	Allgemeines	2
1.1	Planungsziel	2
1.2	Lage im Raum	2
1.3	Lage im Ort	3
1.3.1	Grundstücke	3
1.3.2	Reale Vegetation - Bestand, Nutzung	4
2.	Erschließung	4
3.	Ver- und Entsorgung	5
3.1	Trink- und Brauchwasser	5
3.2	Abwasserentsorgung	5
3.3	Energieversorgung	5
3.4	Müllbeseitigung	6
4.	Geplante bauliche Nutzung	6
5.	Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege	7
5.1	Grünordn. Maßnahmen zur Erschließung	7
5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
6.	Kosten	12

1. ALLGEMEINES

1.1 PLANUNGSZIEL

Die aus dem Jahre 1991 stammende Bebauungsplanänderung "Theinheim-West" entspricht nicht mehr dem heutigen Bedarf für den Gemeindeteil Theinheim. Daher wird das gesamte Flurstück Nr. 109 zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2 LAGE IM RAUM

Theinheim, ein Gemeindeteil der Gemeinde Rauhenbrach, liegt im Regierungsbezirk Unterfranken.

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

Die Gemeinde liegt außerdem im Naturpark Steigerwald.

RELIEF, GEOLOGIE

Theinheim liegt im Tal der Rauhen Ebrach, das größtenteils vom Gipskeuper eingenommen wird.

Dieser besteht vorwiegend aus Tonsteinen mit Steinmergel- und Gipslagen, nach Südosten mit zunehmend Sandsteinen.

1.3 LAGE IM ORT

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Theinheim, an einem von Norden nach Süden teilweise stark abfallenden Hang.

An der nördlichen und westlichen Grenze des Wohnbaugebietes reichen landwirtschaftliche Nutzflächen bis an das Baugelände heran.

Hier ist die Bebauungsgrenze als Ortsrandabschluß zur freien Landschaft zu sehen.

Im Süden und Osten schließt das Planungsgebiet an bereits bestehende Wohngebiete an.

Höhen: 300 - 310 mNN.

1.3.1 GRUNDSTÜCKE

Die Bebauungsplanänderung "Theinheim-West" umfaßt folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Theinheim:

Flur-Nr.	Bemerkung
42 (teilweise)	Straße und Böschung
86	Wiese
87	Straße, Wiese
100 (teilweise)	Acker
101	Wiese
107 (teilweise)	Wiese
108	Wiese
109	Acker
110 (teilweise)	Straße und Böschung

1.3.2 REALE VEGETATION - BESTAND, NUTZUNG

Das Gebiet wird aufgrund der Böden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei die ebenen Lagen ackerbaulich und die hängigen Lagen als Wiesen genutzt werden.

Zwischen den Ackerflächen und den Wiesen stehen ältere, gut ausgebildete Schlehenhecken sowie einzelne Obstbäume (siehe Bestandsplan).

Soweit diese nicht erhalten werden können, soll eine Verpflanzung der Hecken an den neuen Ortsrand erfolgen.

2. ERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet wird über die Siedlungsstraße "An der Leiten" an die Staatstraße 2274 angeschlossen. Die Erschließungsstraße wird als Wohnstraße mit abschließender Wendemöglichkeit vorgesehen, von der eine Stichstraße zur Flur Nr. 109 führt.

Der Straßenausbau soll einen möglichst dörflichen Charakter erhalten.

Der Ausbau ist daher mit einer Straßenbreite von 4,5 m und einem Mehrzweckstreifen von 2,5 m (für Fußgänger, Bäume und Stellplätze) vorgesehen. Die Stichstraße wird mit 4,5 m ausgebaut und durch einen Fußweg mit der freien Landschaft verbunden. Dadurch ist eine fußläufige Erschließung von der Dorfmitte bis zur freien Landschaft vorhanden.

Die Versiegelung von Flächen ist auf ein unabdingbar notwendiges Maß zu reduzieren.

3. VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet wird an alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gemeindeteils Theinheim angeschlossen.

3.1 TRINK- UND BRAUCHWASSERVERSORGUNG

Die Gemeindeteile Theinheim und Falsbrunn haben eine gemeinsame, zentrale Wasserversorgungsanlage.

Die anstehenden Drücke und Wassermengen sind für das geplante Gebiet ausreichend.

3.2 ABWASSERENTSORGUNG

Theinheim ist an den Verbundsammler Geusfeld - Prölsdorf angeschlossen. Der Verbundsammler leitet die Abwässer zur Kläranlage Prölsdorf.

Die für das Gebiet notwendigen Kanäle werden soweit möglich im Straßenraum verlegt.

Wo eine Trassenführung auf Privatgelände notwendig ist, sind diese Flächen mit Leitungsrechten zu belegen.

3.3 ENERGIEVERSORGUNG

Das Gemeindegebiet Rauhenebrach wird von der Energieversorgung Oberfranken AG, Bamberg, mit Strom versorgt. Die zur Versorgung des Planungsgebietes notwendigen Leitungen werden im Straßenraum unterirdisch verlegt. Wo eine Trassenführung auf Privatgelände notwendig ist, sind diese Flächen mit Leitungsrechten zu belegen.

3.4 MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllabfuhr für Hausmüll ist im Gemeindeteil Theinheim zentral geregelt.

Der anfallende Müll wird von einem privaten Unternehmer einmal wöchentlich zur Kreismülldeponie gebracht.

4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung bleibt als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der Bebauungsplanbereich wird um das gesamte Flurstück Nr. 109 vergrößert.

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt eine Fläche von 2,13 ha. Die Anzahl der Baugrundstücke beträgt 13.

Mit Ausnahme eines Kinderspielplatzes wurden keine infrastrukturellen Einrichtungen berücksichtigt, da diese in der bestehenden Bebauung ausreichend vorhanden sind.

Eine Aufteilung des Planungsgebietes in Bauabschnitte ist nicht geplant.

Das Wohngebiet beinhaltet eine freistehende Einzelhausbebauung. Die Gestaltung soll einen durchweg dörflichen Charakter erhalten.

Die Dachneigung beträgt 28 - 48°. Gauben sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II Vollgeschossen (Erdgeschoß und Dachgeschoß, bzw. Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß) als Höchstgrenze festgesetzt. Der Ausbau der Untergeschosse ist zulässig, wenn dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	2,13 ha	100 %
öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Wendeanlagen, Mehrzweckstreifen)	0,163 ha	7,65 %
Öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplatz	0,114 ha	5,35 %
Reine Wohnbaufläche	1,853 ha	87,00 %

5. MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN ZUR ERSCHLIESSUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Siedlungsstraße "An der Leiten", die an die Staatsstraße 2274 angeschlossen ist.

Die Erschließungsstraße wird als Wohnstraße mit abschließender Wendemöglichkeit vorgesehen, von der aus eine Stichstraße das Flurstück Nr. 109 erschließt.

Der Straßenausbau soll einen möglichst dörflichen Charakter erhalten.

Der Ausbau ist daher mit einer Straßenbreite von 4,5 m und einem Mehrzweckstreifen von 2,5 m (für Fußgänger, Bäume und Stellplätze), bzw. 4,5 m für die Stichstraße vorgesehen.

Für die fußläufige Erschließung wird ein Fußweg mit 3,0 m Breite vom Dorf zur freien Landschaft vorgesehen.

Um den Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen möglichst gering zu halten, sollen der Mehrzweckstreifen und Bedarfsparkplätze mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen o.ä.).

Für Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sind möglichst offenporige Beläge zu verwenden (Rasenpflaster etc.).

Vollversiegelung der Zufahrten ist nicht statthaft, Betonpflasterung ist zulässig und unmittelbar auf die Zufahrten zu den Garagen zu beschränken.

5.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

1. ERHALTUNG VON GRÜNBESTÄNDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Erhaltung und Sicherung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist es unbedingt erforderlich, wo möglich die vorhandenen Grünbestände zu erhalten und zu ergänzen und solche Strukturen, die nicht erhalten werden können, wertgleich zu ersetzen.

Deshalb werden die vorhandenen Bäume und Feldgehölze als zu erhaltende Gehölze ausgewiesen, für deren Erhalt und Schutz während der Baumaßnahme Sorge zu tragen ist.

Feldgehölze und Heckenstrukturen, die nicht erhalten werden können, sind möglichst in das Flächenpflanzgebot zur Ortsrandeingrünung einzubeziehen und an diese Stellen zu versetzen.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN,
PFLANZGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Da die Baumaßnahmen erhebliche Eingriffe in die Landschaft darstellen, ist es von besonderer Wichtigkeit, das Gebiet sofort nach Abschluß der Baumaßnahmen gut zu durchgrünen und es somit in die umgebende Landschaft einzubinden.

Vor allem entlang der Straßen und am Übergang zur freien Landschaft sollen Großbäume und Hecken gepflanzt werden, um die Bebauung in die Landschaft zu integrieren.

Zur Durchsetzung dieser Maßnahmen werden daher verschiedene Pflanzgebote festgesetzt:

A) EINZELPFLANZGEBOT

Entsprechend den Festsetzungen im Grünordnungs- und Bebauungsplan sind auf dem Mehrzweckstreifen entlang der Straße Großbäume entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen.

Diese sollen zur Straßenführung und zur besseren Gliederung des Baugebietes beitragen.

Zusätzlich ist pro Grundstück ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Gehölzliste zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen, um die überbaute Fläche auszugleichen.

B) FLÄCHENPFLANZGEBOT

Das Flächenpflanzgebot dient der Integration des Baugebietes in die umgebende Landschaft, trägt zur Gliederung der Gesamtfläche bei und dient als Ausgleich für versiegelte Flächen.

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen.

Vorhandene Heckenstrukturen, die nicht erhalten werden können, sind in das Flächenpflanzgebot zu integrieren.

Je angefangene 200 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens 3 Großbäume zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist mindestens 3reihig mit Sträuchern und Heistern entsprechend der Gehölzliste anzulegen.

Alle Pflanzgebote sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfüllen.

3. PFLANZEMPFEHLUNGEN

Um auch die Gebäude optimal in die Landschaft einzugliedern und auch das Baugebiet gut zu durchgrünen, sollten möglichst viele Fassaden begrünt werden.

Die Begrünung verhindert zudem eine zu starke Wärmeabstrahlung der Gebäude und schützt die Fassaden vor Witterungseinflüssen.

Vorgeschlagene Pflanzarten für Fassadenbegrünungen und Gartenanlagen können den Pflanzenlisten im Anhang entnommen werden.

6. KOSTEN

Aus der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen etwa folgende Kosten:

1. Öffentliche Straßen und
Wendeanlagen, Erschließungsstraße incl. Wendeanlage,
1.) Ausbaulänge ca. 150 lfm,
Straßenbreite mit Mehrzweckstreifen 7,0 m
(4,5 m + 2,5 m)
1 150 m² á 250,-- 287 500,-- DM
- 2.) Ausbaulänge ca. 66,5 lfm,
Straßenbreite 4,5 m
300 m² á 250,-- 75 000,-- DM
- Fußweg mit Treppen,
Ausbaulänge 50 m,
Wegbreite 3,0 m
150 m² á 120,-- 18 000,-- DM
- Fußweg mit wasserdurchlässigem Belag
Ausbaulänge 30 m
Wegbreite 3,0 m
ca. 90 m² á 40,-- 3 600,-- DM
2. Wasserversorgung
ca. 210 lfm á 300,-- 63 000,-- DM
3. Kanalisation
ca. 210 lfm á 500,-- 105 000,-- DM

4.	Hausanschluß		
	Wasser		
	12 Stück	á 2 000,--	24 000,-- DM
	Kanal		
	12 Stück	á 1 500,--	18 000,-- DM
5.	Straßenbeleuchtung		
	ca. 6 Stück	á 2 000,--	12 000,-- DM
6.	Grünordnung		
	Anpflanzen von Großbäumen incl. Pflanzleistung, Material und Verankerung		
	ca. 19 Stück	á 320,--	6 080,-- DM
	Versetzen der vorhandenen Schlehenhecken incl. aller Leistungen		
	ca. 300 m ²	á 25,--	7 500,-- DM
	Anpflanzen einer Feldge- hölzehecke mit standort- gerechten Gehölzen lt. Liste incl. Pflanzlei- stung und Material		
	ca. 500 m ²	á 20,--	10 000,-- DM
	Anlage eines Kinderspiel- platzes (ohne Geräte) incl. Einzäunung		
	ca. 300 m ²	á 25,--	7 500,-- DM
			<u>637 180,-- DM</u>
	zuzügl. Ingenieurpauschale ca. 12 %		<u>76 500,-- DM</u>
			713 680,-- DM
	zuzügl. Mehrwertsteuer 15 %	ca.	<u>107 052,-- DM</u>
	Gesamtkosten brutto		820 732,-- DM
	Gerundet		<u>821 000,-- DM</u>

Es ergeben sich im Mittel folgende Baukosten für die Erschließung des Baugebietes (ohne Flurstück-Nr. 86 [2660 m²]):

$$\frac{821\,000,-- \text{ DM}}{15\,870,00 \text{ m}^2} = 51,73 \text{ DM/m}^2$$

Aufgestellt: Haßfurt, 10.12.1992
be-he

Baur Consult
Ingenieure
Raiffeisenstraße 3
8728 Haßfurt

Penz
.....

TEIL A

GEHÖLZLISTE FÜR EINZEL- UND FLÄCHENPFLANZGEBOTE,
HECKEN UND GÄRTEN

a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume in Sorten	

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

TEIL B

PFLANZENLISTE FÜR ERPROBTE PFLANZEN IN SIEDLUNGEN

I. GEHÖLZE

1. Bäume

Obstbäume (insbesondere Hochstämme), Nußbaum, Quitte, Maulbeerbaum (*Morus alba*), Speierling (*Sorbus domestica*), Feldahorn, Hainbuche.

2. Sträucher

Rosen, insbesondere Bauernrosen (*Rosa centifolia*), verschiedene Strauch- und Parkrosen; Kornelkirsche (*Cornus mas*), Flieder, Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Holunder, Mispel (*Mespilus germanica*), Beerensträucher

3. Hecken, geschnitten

Hainbuche, Feldahorn, Liguster, Weißdorn, Kornelkirsche, Buchs

4. Kletterpflanzen

Efeu (Immergrün), Wilder Wein (auch selbstklimmend), Echter Wein, Kletterrosen, Clematis, Geißschlinge

5. Immergrüne Gehölze

Eibe, Buchs, Sadebaum (*Juniperus sabina*)

II. STAUDEN

Salvia officinalis	-	Salbei
Ruta graveolens	-	Weinraute
Lilium bulbiferum	-	Feuerlilie
Lilium candidum	-	Madonnenlilie
Althaea officinalis	-	Eibisch
Malva mauritanica	-	Mauretanische Malve
Malva silvestris	-	Wilde Malve
Althaea rosea	-	Stockrose
Inula helenium	-	Alant
Euphorbia lathyris	-	Kreuzblättrige Wolfsmilch
Aristolochia clematitis	-	Osterluzei
Fritillaria imperialis	-	Kaiserkrone
Lavandula officinalis	-	Lavendel
Phalaris picta	-	Bandgras
Lychnis chalcedonica	-	Lichtnelke
Dianthus barbatus	-	Bartnelke
Dianthus plumarius	-	Gartenfedernelke
Helleborus niger	-	Christrose
Rosmarinus officinalis	-	Rosmarin
Paeonia officinalis	-	Pfingstrose
Phlox paniculata	-	Phlox
Sempervivum tectorum	-	Hauswurz
Aubrieta spec.	-	Blaukissen
Iberis sempervirens	-	Schleifenblume
Aconitum napellus	-	Eisenhut
Delphinium (ält. Sorten)	-	Rittersporn
Vinca minor	-	Immergrün
Iris germanica	-	Schwertlilie
Campanula persicifolium/ C. trachelium/C. glomerata-		Glockenblume
Sedum telephium	-	Große Fetthenne
Physalis alkekengi	-	Lampionpflanze
Dicentra spectabilis	-	Bergenie
Verbascum spec.	-	Königskerze
Aquilegia vulgaris	-	Akelei
Hosta spec.	-	Funkie
Alyssum saxatile	-	Steinkraut
Anthemis tinctoria	-	Färberkamille
Dryopteris filix-mas	-	Wurmfarn
Digitalis purpurea	-	Fingerhut
Centaurea montana	-	Bergflockenblume
Chrysanthemum parthenium	-	Mutterkraut

Außerdem Blumenzwiebeln, z.B. Tulpen, Narzissen, Hyazinthen u.a.

sowie zahlreiche Heil- und Gewürzpflanzen wie:

Frauenmantel, Eberraute, Wermuth, Estragon, Kümmel, Liebstöckel, Majoran, Ysop, Krause Minze, Wilder Majoran (Oreganum) usw.

III. EIN - UND ZWEIJÄHRIGE PFLANZEN/NICHT WINTERHARTE PFLANZEN

1. Einjährige

Impatiens balsamita/ I. glandulifera	-	Springkraut
Reseda luteola	-	Reseda
Papver somniferum	-	Gartenmohn
Calendula officinalis	-	Ringelblume
Rudbeckia fulgida	-	Rudbeckie
Helianthus annuus	-	Sonnenblume
Gypsophila paniculata/ G. repens	-	Schleierkraut
Tropaeolum majus	-	Kapuzinerkresse
Coreopsis verticillata	-	Mädchenauge
Helichrysum bracteatum	-	Strohblume
Nigella damascena	-	Jungfer im Grünen
Gaillardia spec.	-	Gaillardie
Lathyrus odoratus	-	Wicke
Ipomoea spec.	-	Trichterwinde
Callistephus sinensis	-	Sommeraster
Antyrrhinum majus	-	Löwenmaul
Zinnia elegans	-	Zinnien
Delphinium ajacis	-	Rittersporn (einj. Arten)
Iberis umbellata	-	Schleifenblume
u.a.		

2. Zweijährige

Cheiranthus cheirii	-	Goldlack
Lunaria annua	-	Silberblatt
Campanula medium	-	Marienglockenblume
Myosotis spec.	-	Vergißmeinnicht
Viola tricolor	-	Stiefmütterchen

3. Nicht winterhart

Dahlien, Gladiolen usw.

IV. KÜBELPFLANZEN

Orleander, Geranien, Fuchsien, Lantane, Myrthe usw.