

# Gemeinde Rauhenebrach

## Begründung

zur

### 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“

in der Fassung vom 03.05.2022

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Rauhenebrach  
Hauptstraße 1  
96181 Rauhenebrach

Rauhenebrach, **12. Mai 2022**



1. Bürgermeister Matthias Bäuerlein

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 03.05.2022



-Jan-Michael Derra, B. Eng. Bauingenieurwesen-

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage im Raum / Lage im Ort</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahrensverlauf</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Lage des Baugebietes</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Kenndaten der Planung</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Umfang der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“</b>	<b>6</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.2	Bauweise	7
6.3	Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	8
6.4	Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
6.5	Einfriedungen der Baugrundstücke	11
6.6	Höhenfestsetzungen	12
6.7	Grünordnung	13
6.8	Hinweise	14
<b>7.</b>	<b>Begründung</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
9.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	16
9.2	Wasserversorgung	17
9.3	Energieversorgung	17
9.4	Telefon- und Fernmeldeanlagen	17
9.5	Müllentsorgung	17
<b>10.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>18</b>

**1. Lage im Raum / Lage im Ort**

Die Gemeinde Rauhebrach liegt im südlichen Bereich des Landkreises Haßberge in der Planungsregion Main-Rhön (3). Das Gemeindegebiet Rauhebrach mit einer Größe von ca. 61 km<sup>2</sup> hat seinen Verwaltungssitz im Gemeindeteil Untersteinbach. Die Entfernung des Gemeindeteils Prölsdorf zum nordwestlich gelegenen Mittelzentrum Haßfurt beträgt ca. 20 km und zum Oberzentrum Bamberg der Planungsregion Oberfranken-West ca. 18 km. Der Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich von Prölsdorf.

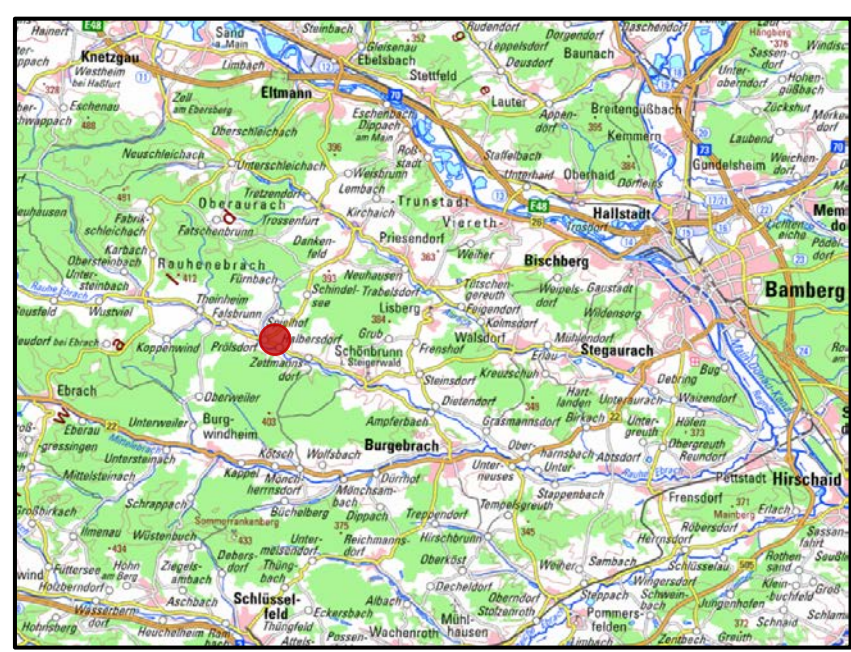


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

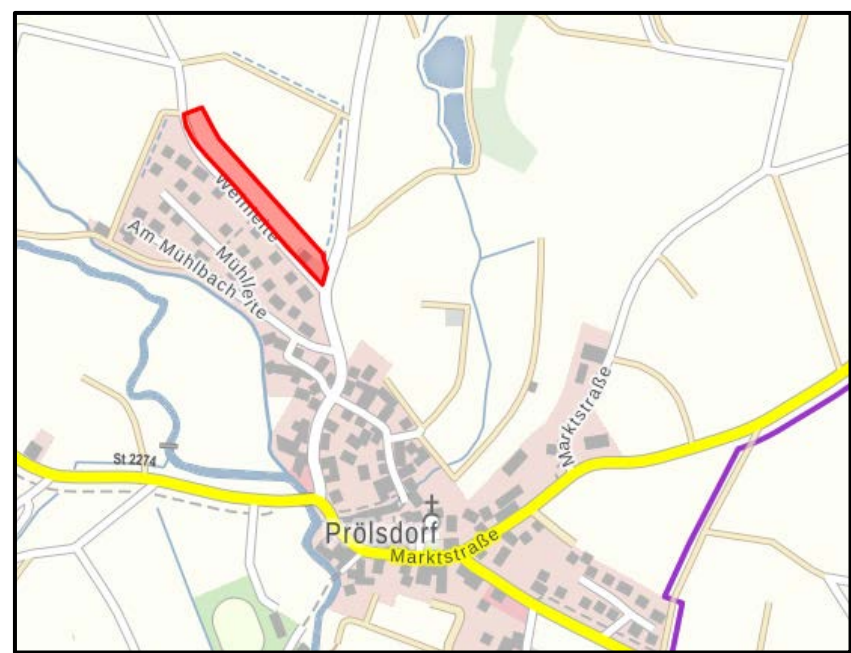


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

## 2. **Verfahrensverlauf**

Der Gemeinderat Rauhenebrach hat in der Gemeinderatssitzung vom 04.05.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 16.11.2021 hat der Gemeinderat Rauhenebrach den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ in der Fassung vom 16.11.2021 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.12.2021 bis 14.01.2022 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 15.02.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlussmäßig behandelt und der entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ in der Fassung vom 15.02.2022 gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 18.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.02.2022 bis 29.03.2022 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 03.05.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlussmäßig behandelt und der entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ in der Fassung vom 03.05.2022 als Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ rechtskräftig.

### 3. Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans

Ausgehend von den Zielen der Landesplanung ist die weitere Entwicklung der Gemeinde Rauheenebrach zu sichern. Die geplante Entwicklung der organischen Siedlungsstruktur, wozu der Wohnsiedlungsbereich zu zählen ist, ist ein wichtiger Punkt zur Strukturverbesserung und zur Verhinderung weiterer Abwanderungen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ trägt mit seinen Festsetzungen dazu bei, über eine geordnete städtebauliche Planung die weitere Entwicklung des Gemeindeteils zu gewährleisten.

### 4. Lage des Baugebietes

Im Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ sind die folgenden Grundstücke der Gemarkung Prölsdorf enthalten:

- 225/1 ganz
- 225/2 ganz
- 225/3 ganz
- 225/4 ganz
- 225/5 ganz
- 344 ganz

Grundlage der Planung sind die digitalen Flurkarten des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

### 5. Kenndaten der Planung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

Der Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ mit ca. 0,77 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs sind wie folgt gegliedert:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| ▪ Grundstücksflächen:                                    | 5.618 m <sup>2</sup> |
| ▪ öffentliche Verkehrsflächen:                           | 433 m <sup>2</sup>   |
| ▪ öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün und Gräben | 1.675m <sup>2</sup>  |
| - davon mit Bindung zur Erhaltung festgesetzt:           | 276 m <sup>2</sup>   |
| - davon als Ausgleichsfläche festgesetzt:                | 568 m <sup>2</sup>   |

**6. Umfang der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“**

**6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlleite II in der Fassung vom 17.01.2000:

1.	Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 und 20 BauNVO
	Ausnahmen der folgenden Nutzungsfestsetzungen werden gesondert dargestellt:
E+D	Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
E	Ausbau Erdgeschoß
D	Dachausbau zulässig
	Für die Einzelhausparzellen werden max. 3 Wohneinheiten = WE zugelassen.
GRZ 0.25	Grundflächenzahl
	Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO
GFZ 0.50	Geschossflächenzahl
	Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO i.V.m Art. 2 Abs. 4 BayBO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ in der Fassung vom 03.05.2022:

1.0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Mühlleite II" wird festgesetzt:		
	WA-Gebiet	allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	
	Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung: § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.		
2.0	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)		
	Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:		
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Zahl der Vollgeschosse
WA - Gebiet	0,35	0,7	II

Die geringfügige Anpassung der Grundflächenzahl auf GRZ = 0,35 sowie der Geschossflächenzahl auf GFZ = 0,7 hat im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung keinen Einfluss auf die Eingriffsschwere, da die Grenze für einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad bei einer GRZ von 0,35 liegt.

Die Gemeinde Rauheenebrach sieht auch unter Berücksichtigung des Schutzgutes Grund und Boden eine flächensparende Bauweise mit 2 Vollgeschossen vor. Durch die Modifizierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bietet die Gemeinde Rauheenebrach den künftigen Bauwerbern eine erweiterte architektonische Gestaltungsfreiheit im Baugebiet „Mühlleite II“. Da mehrfach Bauvoranfragen mit zwei Vollgeschossen bei der Gemeinde eingereicht wurden, sieht die Gemeinde die Anpassung der Festsetzung zur Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen vor. Dies spiegelt den flächensparenden Umgang der Gemeinde Rauheenebrach auch im Sinne einer geregelten städtebaulichen Entwicklung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wider.

Eine ausnahmsweise zulässige Ansiedlung von Tankstellen ist aus dem städtebaulichen Entwicklungsgedanken der Gemeinde nicht erwünscht und wird somit explizit ausgeschlossen.

## 6.2 Bauweise

Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlleite II in der Fassung vom 17.01.2000:

**3. Bauweise, Baugrenze, Stellungen der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

○ Offene Bauweise

— Baugrenze. Sie darf nicht überschritten werden.

Die Stellung der Garagen ist festgelegt.  
 Grenzbebauung für Garagen ist zulässig. Stellplätze zu öffentlichen Straßen sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert.  
 Der kleinste Abstand zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen. Diese Stellfläche darf nicht eingefriedet werden.  
 Die Firstrichtung der Garagen ist variabel.

Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ in der Fassung vom 03.05.2022:

**3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Art. 6 BayBO)**

3.1 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser

3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die offene Bauweise wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans beibehalten. Zur Konkretisierung ist die Festsetzung zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ergänzend aufgenommen.

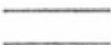
Um den künftigen Bauwerbern eine architektonische Freiheit zu belassen und die variablen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung nicht einzuschränken, wurde die vorgeschriebene Stellung der Garagen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans herausgenommen. Festsetzungen bezüglich des Stauraums vor Garagen sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans unter Punkt 4.0 aufgenommen.


Zur weiteren Modifizierung der Festsetzungen und Öffnen der Möglichkeiten zur Grundstücksbebauung für künftige Bauwerber ist ergänzend unter Punkt 3.3 die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen aufgenommen.


### 6.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlleite II in der Fassung vom 17.01.2000:

**4. Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. II BauGB**

 Öffentliche Verkehrsfläche

 Öffentliche Verkehrsfläche geplant

 Stellplätze (Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise wie z.B. Rasenfugenpflaster oder Schotterrassen zu erstellen)

**2. Garagen**

Die Garagen sind in Dachneigung, Material und Farbe den Wohngebäuden anzupassen. Eine Ausnahme bzgl. des Dachaufbaus bilden Garagen- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad. Carports werden zugelassen und dürfen nicht als dauerhafte Lagerstätte genutzt werden. Werden Carports Garagen vorgelagert, sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten. Bei Grenzbebauung durch die Garage darf eine Wandhöhe von 3 m im Mittel gemäß Art 7 Abs. 4 BayBO nicht überschritten werden. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Aneinandergrenzende Garagen müssen in der Dachneigung und Dacheindeckung aufeinander abgestimmt werden.

**Befestigte Grundstücksflächen**

Befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Pflaster, Rasensteine oder Kies anzulegen. Asphaltbelag und Betontragschichten sind nicht zulässig.

Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ in der Fassung vom 03.05.2022:

**4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

4.1 Vor Garagentoren und Carports ist ein Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4.2 Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

4.3 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.

4.5 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlleite II“ in der Fassung vom 17.01.2000 enthaltene Festsetzung unter Punkt 3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich des Abstandes von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen wurde zur Übersichtlichkeit unter Punkt 4.1 neu angegliedert und Klarstellend umformuliert.



Hierbei wurde im Vergleich zur Urfassung des Bebauungsplans die bauliche Anlage von Carports ergänzt.

Um auch bei verdichtetem Bauen eine Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden Fahrzeugen zu schaffen, ist die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze von der Gemeinde Rauheenebrach auf 2 erhöht worden.

Bei der Errichtung von Garagen wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplans den Bauherren eine gestalterische Freiheit überlassen, sodass die Dachformen der Garagen frei wählbar sind. Unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes und der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes sind die befestigten Flächen aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

#### 6.4 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlleite II in der Fassung vom 17.01.2000:

<p><b>Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 3.1 BayBO</b></p> <p><b>1. Wohngebäude</b></p> <p><b><u>Dach:</u></b>  Dachform - SD - Satteldach, KWD - Krüppelwalmdach,  Dachneigung bei E+D 35 - 45 Grad.  Dachüberstand am Giebel max. 0,50 m, an der Traufe max. 0,70 m. Dacheindeckung aus Tondachziegel oder Betondachsteinen mit „Grundton rot“. Glaseindeckung ist nur in Form von Wintergärten zulässig. Extensive Dachbegrünung ist grundsätzlich erlaubt.</p> <p><b><u>Gauben:</u></b>  Erlaubte Gaubenformen sind Stand- und Schleppgauben. Die Anordnung der Gauben soll einzeln und unterbrochen sein. Abstand der Gauben vom Ortgang bei einer Dachlänge über 10,0 m min. 2,0 m. Sonst genügt der gesetzliche vorgeschriebene Abstand.  Gaubenfirst muß min.0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Gesamtbreite der Einzelgauben darf 2,00 m nicht überschreiten. Die Gesamtansichtsfläche der Dachgauben (entspricht der Summe der Breiten der Gauben) darf 1/3 der sichtbaren Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 40 Grad zulässig. Gauben müssen freistehend und untereinander mit einem Mindestabstand von 1,0 m angeordnet sein. Zwerchgiebel sind unabhängig zu den Dachgauben mit einer max. Länge von 1/3 der Gesamtlänge des Hauses zugelassen.  Gauben und Zwerchgiebel sind in Dachform und Dachneigung nicht beschränkt.</p> <p><b><u>Fassaden:</u></b>  Einbau von Glasbausteinen in Außenwänden ist unzulässig.</p> <p><b><u>Fenster:</u></b>  Als Fensterformate sind stehende Formate zu wählen.  Die Größe der einzelnen Dachfenster dürfen max. 1 m<sup>2</sup> betragen.  Gesamtfläche der Dachfenster darf 4 m<sup>2</sup> pro Dachfläche nicht übersteigen, dabei dürfen max. 2 Dachfenster unmittelbar nebeneinander liegen.  Der Abstand zwischen den Dachfenstern muß mindestens eine Sparrenbreite betragen.  Bei Kombination von Dachgauben und Dachfenster dürfen die Dachfenster eine max. Fläche von 1 m<sup>2</sup> pro Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 2 m zum Ortgang einhalten.</p>
<p><b>Sonstige Festsetzungen</b>  Die Installation von Solaranlagen ist uneingeschränkt zulässig.  Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) wird ausdrücklich empfohlen.</p>

Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ in der Fassung vom 03.05.2022:

<b>5.0</b>	<b>Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>
5.1	Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Pult-, Flach-, Zelt- und Mansarddach zulässig.
5.2	Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Dacherker, Dacheinschnitte) sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.
5.3	Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zugelassen.
5.4	Die Verwendung greller Farben ist nicht zulässig.

Um den Bauherren bzw. Planern eine architektonische und gestalterische Freiheit zu belassen, sieht die Gemeinde Rauhenebrach vor, keine umfassenden Festsetzungen zur Fassadengestaltung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ zu treffen. Lediglich die Verwendung greller Farben ist nicht zugelassen.

Zudem wurden die bereits zulässigen Dachformen Sattel- und Krüppelwalmdach ersetzt bzw. um die Dachformen Pult-, Flach-, Zelt und Mansarddach ergänzt.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr von der Dachneigung des Hauptdaches abhängig und kann bis zu einer Breite von maximal der Hälfte der Gebäudebreite errichtet werden. Die erforderlichen Abstände vom Ortgang oder vom Hauptdachfirst wurden herausgenommen.

Die unter Punkt 5. der gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlleite II“ in der Fassung vom 17.01.2000 enthaltene Festsetzung zur Zulässigkeit von Solaranlagen ist nun in modifizierter Form unter Punkt 5.3 der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

## 6.5 Einfriedungen der Baugrundstücke

Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlleite II in der Fassung vom 17.01.2000:

### **Einfriedungen**

An der Straßenseite sind Holzzäune mit senkrechten Latten in einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zugelassen. Alternativ ist die Pflanzung von Hecken möglich. Koniferen-Hecken sind jedoch nicht zulässig.

Mauersockel werden bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zugelassen und sind der Gesamt-Einfriedungshöhe von max. 1,20 m anzurechnen.

Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ in der Fassung vom 03.05.2022:

## **6.0 Einfriedungen der Baugrundstücke**

- 6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
- 6.2 Als Einfriedungen sind Laubgehölzhecken, offene Holzlattenzäune, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig (braune, graue, oder grüne Farbtöne). Maschendrahtzäune als Einfriedung zum Straßenraum sind mit Laubgehölzhecken zu hinterpflanzen.
- 6.3 Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von max. 1,20 m über Fahrbahnoberkante aufweisen.
- 6.4 Die Verwendung von Nadelgehölzen in der Einfriedung zur freien Landschaft ist nicht zulässig.
- 6.5 Geschlossene Einfriedungen sind als bauliche Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen, unzulässig. Eine geschlossene Einfriedung erlaubt überwiegend keine Durchsicht, wie z.B. Mauern, Holz- oder Kunststoffwände. Kleinere Sichtbereiche, wie Fenster oder Gitter in überwiegend geschlossenen Wänden, bleiben hierbei außer Betracht.
- 6.6 Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 3 BayBO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 6.7 Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans modifiziert. Die Zulässigkeit von Zäunen bzw. Heckengehölzen als Einfriedung wurde zur Klarstellung konkretisiert. Der Begriff der geschlossenen Einfriedung ist zur Klarstellung unter Punkt 6.5 erläutert. Um den Bauwerbern die Möglichkeit zu bieten, eine Geländemodellierung zur besseren Bebaubarkeit vorzunehmen, ist durch die Festsetzung unter Punkt 6.3 die Errichtung von Stützmauern auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde zudem unter Punkt 6.7 aufgenommen, dass ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun eingehalten werden muss, um das ungehinderte Passieren von Kleintieren zu ermöglichen.

## 6.6 Höhenfestsetzungen

Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlleite II in der Fassung vom 17.01.2000:

**5. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB**

Für Einzelhäuser im Hangbereich mit Ausbau U/2+E+D wird die max. Firsthöhe talseitig auf 10,0 m und bergseitig auf 8,0 m vom Bezugspunkt OK Erschließungsstraße festgesetzt. Die max. Traufhöhe wird hier auf 6,0 m talseitig und 4,50 m bergseitig festgesetzt.

Der Meßpunkt wird jeweils sowohl für die Tal- als auch für die Hangseite gesondert festgelegt.

Für Einzelhäuser mit Ausbau E+D wird die max. Firsthöhe auf 8,0 m und die max. Traufhöhe auf 4,50 m festgesetzt.

Jeden Bauantrag ist ein Schemaschnitt beizufügen, der die natürliche bisherige und künftige geplante Geländehöhe sowie die First- und Traufhöhe beinhalten muß.

Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ in der Fassung vom 03.05.2022:

**7.0 Höhenfestsetzungen**

**7.1** Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen.  
Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses, bemessen.  
Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7,0 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg baulich zu sichern.

**7.2** Dachneigung:

Sattel- oder Walmdächer	20° - 48°
Pultdächer	10° - 38°
Flachdächer	0° - 10°
Zeltdächer	20° - 38°
Mansarddächer	20° - 70°


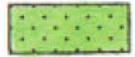


Durch die Festsetzung unter Punkt 5.1, die eine Erweiterung der zulässigen Dachformen darstellt, sind unter Punkt 7.2 die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen erforderlich. Um den Architekten bzw. den Fachplanern die architektonische Freiheit zu belassen die Gebäude sensibel auf das natürliche Gelände angepasst höhenmäßig einzustellen, ist keine Höheneinstellung bezogen auf die Fahrbahnoberkante mehr aufgenommen. Da keine konkrete Höhenfestsetzung bezüglich Trauf- oder Firsthöhe getroffen ist, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Gedankens eine Begrenzung der maximalen Höhe eines Vollgeschosses erforderlich. Zudem wird die ggf. erforderliche Errichtung des zweiten Flucht- und Rettungsweges im Sinne des Art. 31 BayBO aufgenommen.

## 6.7 Grünordnung

### Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlleite II in der Fassung vom 17.01.2000:

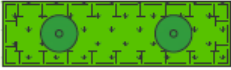


**6. Grünflächen, § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB**

Erhaltungs- und Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Böschungen und Grenzabpflanzungen sind mit heimischen Sträucher zu bepflanzen. Schnitthecken mit Außenwirkung zur freien Landschaft sind unzulässig




-  Öffentliche Grünfläche, Pflanzung von standorttypischen Gehölzen und Obstbäumen
-  Private Grünfläche
-  Vorhandener Laubbaum ist zu erhalten
-  Vorhandene Hecke ist zu erhalten

### Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ in der Fassung vom 03.05.2022:

**7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Anlage einer Streuobstwiese gemäß Pflanzenvorschlagsliste A
-  Bestehende und zu erhaltende Einzelbäume
-  Öffentliche Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt der Landschaftshecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

**8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

-  Pflanzung eines Einzelbaums/Obstbaums gemäß Pflanzvorschlagsliste B
-  Pflanzung einer Landschaftshecke gemäß Pflanzvorschlagsliste C
-  Pflanzung eines Solitärbaums je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß Pflanzvorschlagsliste D ohne Standort-, aber mit Stückzahlbindung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sowie zum Erhalt vorhandener Bepflanzung konkretisiert und klargestellt. Unter Punkt 8. der textlichen Festsetzung der Grünordnung sind die erforderlichen Maßnahmen erläutert sowie Pflanzenvorschlagslisten aufgenommen. Zeichnerisch wurden die betroffenen Bereiche ebenfalls in der Planzeichnung konkretisiert und in der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen unter Punkt 7. und Punkt 8. dargestellt.

Zudem wurden in den textlichen Festsetzungen der Grünordnung die Vollzugsfrist und das Erhaltungsgebot, Festsetzungen zum Arten- und Bodenschutz sowie zu versickerungsfördernden Maßnahmen aufgenommen. Ebenfalls wurde die verpflichtende Errichtung von Zisternen mit einer Mindestgröße von 6,0 m<sup>3</sup> aufgenommen.

## 6.8 Hinweise

Hinweis des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlleite II in der Fassung vom 17.01.2000:

**III. Nachrichtliche Übernahmen**

Beim Aushub der Baugruben sowie bei Auffüllen und Abgrabungen ist bei auftretenden Funden von Bodenaltertümern unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Bamberg zu benachrichtigen. Die betreffenden Arbeiten sind sofort einzustellen.

Hinweise der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ in der Fassung vom 03.05.2022:

Unter Punkt 9. sind die textlichen Hinweise der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Diese umfassen zum einen den Umgang mit Bodenfunden gemäß BayDSchG sowie den Umgang mit Altlasten.

Zudem sind Hinweise zur Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Technik aufgenommen.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Hinweis zur Duldung der möglichen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aufgenommen und ebenfalls das Nachbarrecht in Bezug auf Pflanzmaßnahmen Freihaltung des Lichtraumprofils entlang von Erschließungsstraßen erläutert.

Durch die im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vorgeschriebene Nutzungspflicht erneuerbarer Energien werden häufig auch Luft-/Erdwärmepumpen im Außenbereich errichtet. Daraus resultierend wurde der Hinweis unter Punkt 9.6 zudem mit dem Verweis auf das Merkblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des LfU-Bayern aufgenommen.

In Bezug auf die Erschließungsmaßnahmen ist abschließend ein Hinweis ergänzt worden, der die Inanspruchnahme von Flächen aufgrund der Herstellung des Straßenkörpers sowie die ggf. erforderliche Straßenbeleuchtung erläutert.

## 7. Begründung

Wie bereits aus dem Wortsinn des § 9 Abs. 8 BauGB (Begründung) zu entnehmen ist, handelt es sich nicht nur um eine Beschreibung des Inhalts des Bebauungsplans, sondern vor allen Dingen um die Angabe der Gründe der Planung.

Die Gemeinde Rauheenebrach liegt gemäß Regionalplan Main-Rhön (3) im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ im Gemeindeteil Prölsdorf kommt die Gemeinde Rauheenebrach der Aufgabe nach, eine geregelte und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Umsetzung von Bebauungsplänen ist deren zeitlich unbefristete Bindungswirkung. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, nicht nur kurzfristig anstehende Bauabsichten zu koordinieren, sondern dies langfristig über die erstmalige Bebauung der Grundstücke hinaus zu leisten.

In der Architektur, wie auch in der Gesellschaft, verändern sich die Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne. Festsetzungen, die bei ihrer Aufstellung unter den damaligen Gesichtspunkten und Bedingungen noch angebracht waren, können daher nach einigen Jahren überholt sein. Es ist Aufgabe der Gemeinden, diesen veränderten städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Bauleitpläne dahingehend zu überprüfen, ob diese aktualisiert und überarbeitet werden müssen. Ein derartiger Mangel kann nicht durch ständige Befreiungen ausgeglichen werden. Über Befreiungen sollte die grundsätzliche städtebauliche Konzeption möglichst nicht verändert werden. Auch die wirtschaftliche und ökologische Entwicklung zum verstärkt energiebewussten, kosten- und flächensparendem Bauen beeinflusst die Umsetzung von Bebauungsplänen. Unter Beachtung dieser Zielsetzungen ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan „Mühlleite II“ den veränderten wirtschaftlichen, architektonischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

Ein weiterer Aspekt, der eine Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ notwendig macht, ist die Anpassung der öffentlichen Verkehrsführung, um bei Bedarf eine mögliche spätere Erweiterung zu ermöglichen.

An die Gemeinde Rauheenebrach wurden mehrfach Anfragen zur Wohnbebauung im Gemeindeteil Prölsdorf gestellt, sodass ggf. auch eine weitere Ansiedlung aufgrund des Bedarfs berücksichtigt werden muss.

Aufgrund dieses Interesses an Bauland zur Wohnbebauung sieht sich die Gemeinde Rauheenebrach deshalb dazu veranlasst, eine Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ in die Wege zu leiten. Dies auch mit dem Hintergrund, den Bauwerbern die Möglichkeit zu bieten, sich heimatnah anzusiedeln und somit eine Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern.

Es werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans keine weiteren neuen Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt, sondern unter Beachtung der derzeitigen Architektur und der Öffnung bzgl. strikten Festsetzungen den Bauwerbern moderne und zeitgerechte Möglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden auf bereits überplanten Bereichen zur Verfügung gestellt.

Durch die Anpassung der Festsetzungen im Sinne einer veränderten städtebaulichen Entwicklung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ dem Schutzgut Boden gemäß den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen.

## **8. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Weinleite“ erschlossen. Da auf der nordöstlichen Seite der Verkehrsfläche ein Entwässerungsgraben besteht, sind einzelne Zufahrten zu den Bauparzellen als öffentliche Verkehrsflächen in der 1. Änderung des Bebauungsplans ausgewiesen. Für eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebietes ist ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, die bis an den nordöstlichen Rand des Umgriffs führt und derzeit noch stumpf endet.

## **9. Technische Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**

An der Entwässerungssystematik wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ nichts verändert. Das Plangebiet wird weiterhin im Mischsystem entwässert und dem bereits bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der Flur Nr. 343 zugeführt.

Für eine mögliche spätere Erweiterung wird zur Entlastung des bestehenden Mischwasserkanals eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen, sodass dort eine Fläche zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt werden muss. Eine Entwässerung der Bauparzellen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite II“ über ein mögliches Regenrückhaltebecken ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht möglich.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens das anfallende Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage zugeführt werden.

Die Regenrückhaltung bzw. die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist mit vorzulegen. Der Hinweis ist unter Punkt 9.3 der Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen und erläutert. Es ist jedoch zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Haßberge zu stellen ist.

Zudem wird für die künftigen Bauwerber die verpflichtende Errichtung von Zisternen mit einer Mindestgröße von 6,0 m<sup>3</sup> auch unter Berücksichtigung möglicher gemeindlicher Fördermaßnahmen festgesetzt.

Mit diesen Hinweisen und Festsetzungen wird dem § 55 Abs. 2 WHG unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der bereits vorhandenen Infrastruktur ausreichend Rechnung getragen.



## **9.2 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Rauhenebrach bzw. der Gemeindeteil Prölsdorf besitzt eine eigene Wasserversorgung, die aus eigenen Quellen bzw. Tiefbrunnen gespeist wird. Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt durch Anbindung an das bestehende Ortsnetz. Der Löschwasserbedarf ist von der späteren baulichen Nutzung abhängig und dementsprechend bereit zu stellen.

## **9.3 Energieversorgung**

Der Gemeindeteil Prölsdorf wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Ob im Zuge der Neuanlage des Planungsgebietes zusätzliche Anlagen für die Stromversorgung notwendig sind, ist derzeit noch nicht bekannt. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

## **9.4 Telefon- und Fernmeldeanlagen**

Die Deutsche Telekom GmbH stellt im Gemeindeteil Prölsdorf die Telefon- und Fernmeldeanlagen zur Verfügung. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

## **9.5 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Haßberge sichergestellt.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Einflüsse des Bauleitplanverfahrens sind in der Begründung zum Grünordnungsplan sowie im Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung der Landschaftsarchitektin Frau Miriam Glanz erfasst und näher erläutert.

Der ausgearbeiteten Unterlagen sind verbindliche Bestandteile der 1. Änderungen des Bebauungsplans „Mühlleite II“.

### Für die Bearbeitung:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.



\_\_\_\_\_  
-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-