

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“ im OT Kraisdorf,
Gemeinde Pfarrweisach

Vorentwurf

i.d. Fassung vom 20.02.2020



Planverfasser:

Koenig + Kühnel

Ingenieurbüro GmbH

Eichenweg 11

96479 Weitramsdorf / OT Weidach

INHALTSVERZEICHNIS

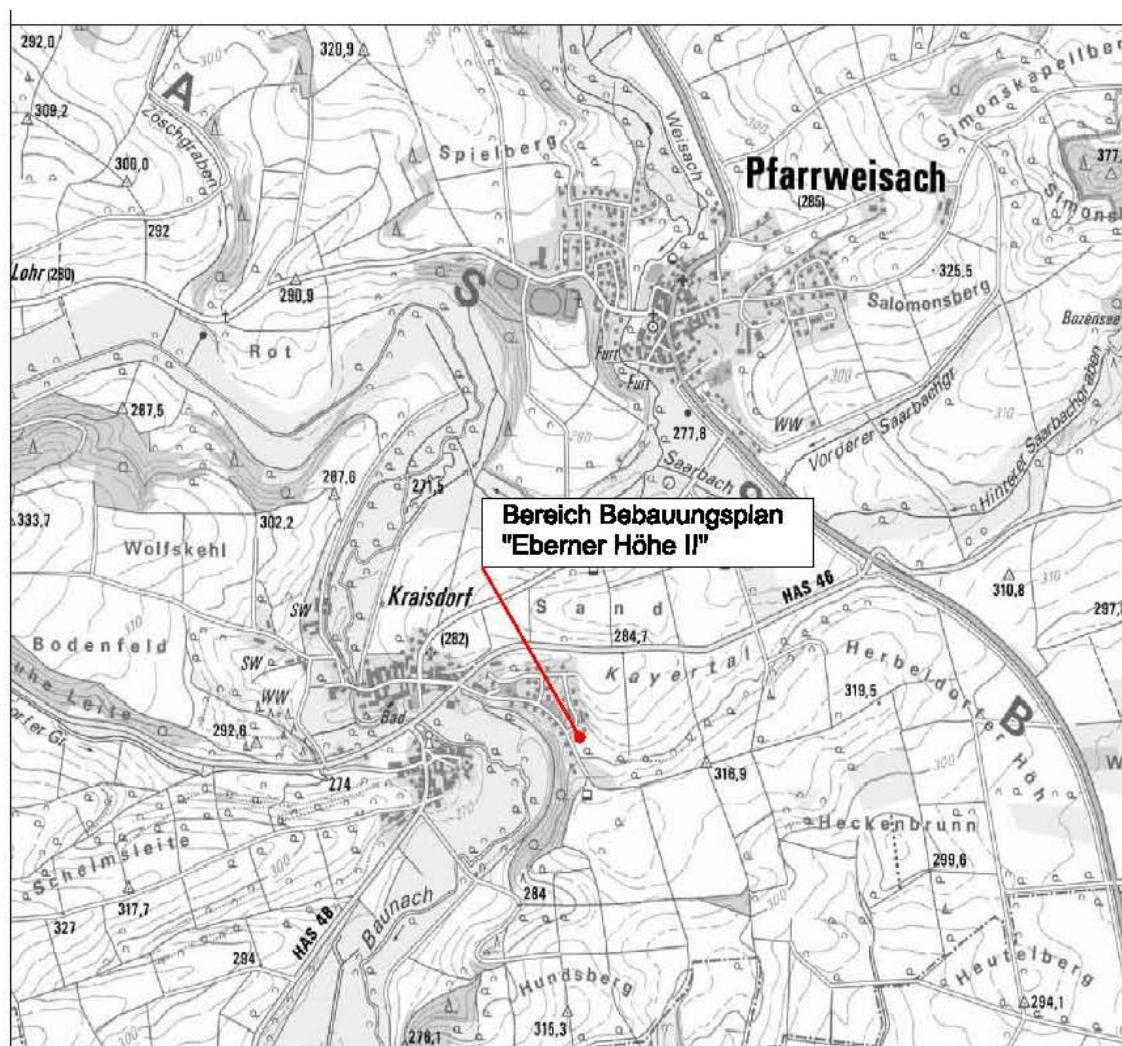
1.	Ziel und Anlass der 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“	3
2.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	4
3.	Bebauungsplanverfahren	4
4.	Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes.....	4
4.1	Größe des Baugebiets	5
4.2	Besonderheiten.....	5
4.3	Geographische Übersicht / Landschaft	5
5.	Geplante bauliche Nutzung	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.	Städtebauliche Entwicklungen / Bauweisen	5
7.	Immissionsschutz.....	6
8.	Natur- und Landschaftsschutz.....	6
9.	Erschließung.....	7
9.1	Wasserversorgung / Brandschutz	7
9.2	Abwasserbeseitigung.....	7
9.3	Stromversorgung/Telefon	8
9.4	Altlasten	8
10.	Sonstiges / Hinweise.....	8

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Eberner Höhe II“ wurde am 07.10.1985 rechtsverbindlich. Die 1. Erweiterung wurde im Jahr 1993 durchgeführt.

1. Ziel und Anlass der 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“

Anlass der 2. Erweiterung des Bebauungsplans ist die Nachfrage der Familie Albrecht auf dem als Pferdekoppel genehmigten Grundstück ein Wohnhaus mit Pferdehaltung errichten zu dürfen. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Da in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die bereits vorhandene Pferdehaltung dem Nutzungszweck nicht entspricht, wird für die Erweiterung ein Dorfgebiet (MD) § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab



Luftbild

2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“ entwickelt sich nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, deshalb wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

3. Bebauungsplanverfahren

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplans grenzt im Süden direkt an das bestehende Baugebiet „Eberner Höhe II“ an. Die Erweiterung wird als komplettes Verfahren durchgeführt, da sich durch die Nutzungsänderung die Grundzüge der Planung ändern.

4. Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes

Betroffene Flurnummern:

494 TF und 500 TF

TF = Teilfläche

Gmkg. Kraisdorf

Lage: Das Bebauungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kraisdorf und grenzt im Süden an das bestehende Wohngebiet an. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. ca. 2.500 m².

Begrenzung:

Süd: Fl. Nr. 498

Nord: Fl. Nrn. 493/24, 493

West: Fl. Nr. 500,502

Ost: Fl. Nr. 493

Gmkg. Kraisdorf

4.1 Größe des Baugebiets

Geltungsbereich: 2.489 m²

4.2 Besonderheiten

Keine bekannt

4.3 Geographische Übersicht / Landschaft

Der Ortsteil Kraisdorf in der Gemeinde Pfarrweisach hat ca. 350 Einwohner und liegt auf einer Höhe von 282 m ü.NN. Der Ort liegt im Nordosten des Landkreises Hassberge an der Baunach. Der Fluss schneidet Kraisdorf in zwei verschieden große Teile. Pfarrweisach gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Ebern.

5. Geplante bauliche Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als Mischgebiet Dorf (MD) ausgewiesen, zulässig sind die in § 5 BauNVO genannten Vorhaben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist eine Nutzungsschablone – Nr. 1 festgelegt, die die offene Bauweise unter Wahrung der gültigen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO, festsetzt.

Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe einer max. Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und einer max. Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) begrenzt.

Um den zukünftigen Bauwerbern mehr Gestaltungsfreiheit zu geben und auch um eine zeitgemäße Architektur zu ermöglichen, wurde die Festsetzung zur baulichen Gestaltung gelockert.

Die ursprünglichen Festsetzungen zu Dachneigung und Dachformen, werden wie folgt erweitert:

Zulässig ist zusätzlich zu den bereits genehmigten Dachformen ein Mansarddach und die Dachneigung wurde zwischen 20 – 60 ° festgesetzt. Weiterhin dürfen die Dachformen von Garagen und Nebengebäuden von den Dachformen des Haupthauses abweichen.

6. Städtebauliche Entwicklungen / Bauweisen

Die Standorte für die Gebäude sind vorgeschlagen und können innerhalb der Baugrenze variieren.

Im Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

7. Immissionsschutz

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im Bereich des Planungsgebietes Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen von den Bewohnern des Neubaugebietes ohne Einschränkung zu dulden. Die Bewirtschaftung, in Ausnahmefällen auch Terminarbeiten außerhalb der üblichen Arbeitszeiten, ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu tolerieren.

Zur vorhandenen, bereits am 27.09.2017 genehmigte Pferdekoppel werden immissionsschutztechnisch keine Verschlechterungen erwartet.

8. Natur- und Landschaftsschutz

Derzeit ist das Grundstück als Pferdekoppel genutzt, ökologisch wertvolle Flächen, bzw. schützenswerte Flächen im Sinne des BNatSchG sind nicht vorhanden.

Da es sich bei der Fläche um eine bereits umgenutzte Fläche handelt, wurde der Umweltbericht auf die konfliktverursachenden Wirkungen der geplanten Maßnahmen zusammengefasst:

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie z. B. zusätzlicher Verkehr, Lärm, geringe Beeinträchtigung der Freizeit oder Erholung	gering
Kultur- und Sachgüter	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bonität	gering
Tiere/Pflanzen	Geringe Beeinträchtigung von Lebensräumen durch vorherige Monokultur, durch Umnutzung eher Verbesserung hinsichtlich Flora und Fauna, geringe Versiegelung	gering
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes bereits geschehen durch Scheunne und Nebengebäude, zusätzlich geplantes Wohnhaus ist nur geringfügige zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	gering
Boden	Verlust von Bodenfunktion wird durch die bereits erfolgte Verdichtung als gering beurteilt.	gering

2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“, OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach Vorentwurf

Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung des Makroklimas zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen, Regenwasserversickerung und Entwässerung im Trennsystem	gering
-----------------------	---	---------------

Die Ausgleichsfläche wird wie folgt berechnet und festgesetzt:

2.500 m² Grundstücksfläche (Teilfläche der Pferdekoppel) x Ausgleichsfaktor 0,3
= 750 m² benötigte Ausgleichsfläche.

Ausgleich: 5 m breite 3-reihige Baum- und Strauchhecke im Norden, Osten und Süden der Pferdekoppel auf 157 m Länge. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom 27.09.2017 (Neubau einer Lagerhalle und eines Pferdeunterstandes sowie Einzäunung der Koppel) geforderte 13 m lange und 5 m breite, 3-reihige, freiwachsende Baum- und Strauchhecke ist hiermit abgegolten.

Für die private Grünfläche innerhalb des Grundstücks werden Auflagen im Bebauungsplan (Plan und Legende) verbindlich festgesetzt bzw. als Empfehlung dargelegt. Es wird die Pflanzung von mindestens 3 heimischen, hochstämmigen Laubgehölzen, StU 10-12 bzw. hochstämmigen Obstbäumen pro Grundstück mit variablem Standort vorgeschrieben. In den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzenauswahlliste vorgegeben. Am nördlichen und östlichen Rand der im Osten liegenden Pferdekoppel wird eine 3-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten auf privatem Grund festgesetzt. Sofern ein Zaun für die Pferdekoppel benötigt wird, muss sich dieser innerhalb der festgesetzten Hecke befinden.

9. Erschließung

9.1 Wasserversorgung / Brandschutz

Eine ausreichende Wasserversorgung ist gewährleistet.

Für die Löschwasserbereitstellung ist durch die Nähe zur Vorflut Baunach und unter Berücksichtigung der durch das Gebiet verlaufenden Trinkwasserleitung ein ausreichender Schutz unter der Maßgabe von durchschnittlichen Brandschutzanforderungen vorhanden.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird der Bauantrag erarbeitet. Dort wird der Brandschutznachweis geführt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Ebern zugeführt.

Das Oberflächenwasser wird getrennt über einen Regenwasserkanal der Baunach zugeführt. Die Dimensionierung der Leitungen und evtl. notwendige Rückhaltung sind gesondert zu berechnen.

Der Kanal endet ca. 250 m unterhalb des Grundstücks. Es wurde im Rahmen der Ortsbegehung diskutiert einen überlangen Hausanschluss zu erstellen.

9.3 Stromversorgung/Telefon

Die Stromversorgung ist über das Bayernwerk sichergestellt. Die Deutsche Telekom AG versorgt das Wohngebiet. Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9.4 Altlasten

Die vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf der beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen,, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. II B5-4611.110-007191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

10. Sonstiges / Hinweise

Eine Weiterentwicklung des Baugebietes ist derzeit nicht vorgesehen.

Weitramsdorf, den 20.02.2020



.....
Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf