Gemeinde Oberaurach
Begründung
zur
2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans
„Löhlein“

in der Fassung vom 15.12.2022

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Oberaurach
Rathausstraße 25
97514 Oberaurach - Tretzendorf

Oberaurach,

1. Bürgermeister Herr Thomas Sechser

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 15.12.2022

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

Inhaltsverzeichnis

1. Lage im Raum / Lage im Ort 3

2. Verfahrensverlauf 4

3. Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans 5

4. Lage des Baugebietes 5

5. Kenndaten der Planung 6

6. Umfang der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ 7

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 7

6.2 Bauweise 8

6.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) 9

6.4 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 10

6.5 Einfriedungen der Baugrundstücke 11

6.6 Höhenfestsetzungen 12

6.7 Schallimmissionsschutz 13

7. Begründung 14

8. Verkehrliche Erschließung 15

9. Technische Ver- und Entsorgung 15

9.1 Niederschlagswasser 15

9.1.1 Grundstücksflächen mit privaten RRB 15

9.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen und Grundstücksflächen mit zentralem RRB 17

9.2 Schmutzwasser 17

9.3 Wasserversorgung 17

9.4 Energieversorgung 18

9.5 Telefon- und Fernmeldeanlagen 18

9.6 Müllentsorgung 18

10. Immissionsschutz 18

11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 19

1. Lage im Raum / Lage im Ort

Der Gemeindeteil Oberaurach liegt im südlichen Bereich des Landkreises Haßberge in der Planungsregion Main-Rhön (3).
Das Gemeindegebiet Oberaurach mit einer Größe von ca. 45 km² hat seinen Verwaltungssitz im Gemeindeteil Tretzendorf.
Die Entfernung des Gemeindeteils Tretzendorf zum nordwestlich gelegenen Mittelzentrum Haßfurt beträgt ca. 16 km, zum Oberzentrum Bamberg der Planungsregion Oberfranken-West beträgt ca. 17 km. Der Umgriff der 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich von Tretzendorf.

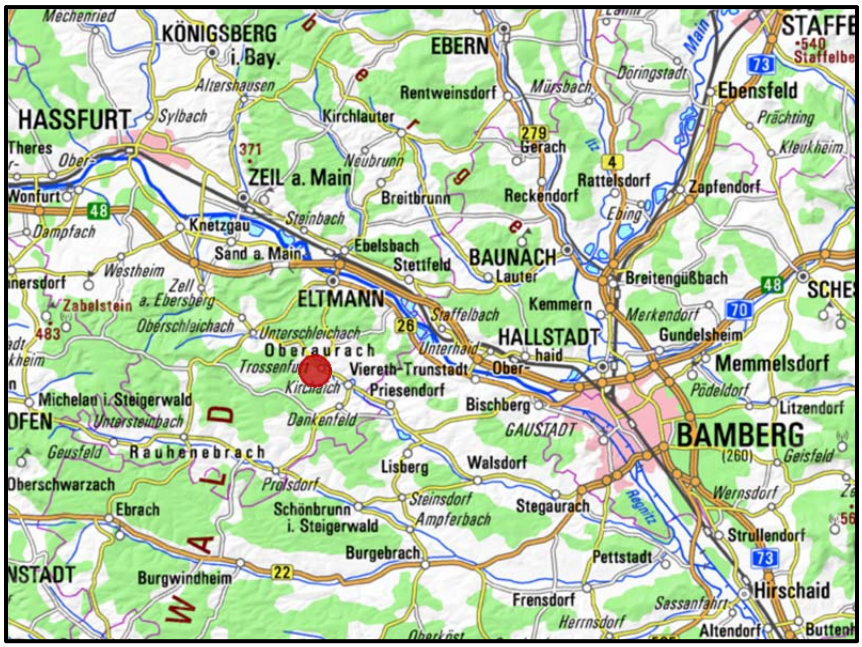

Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

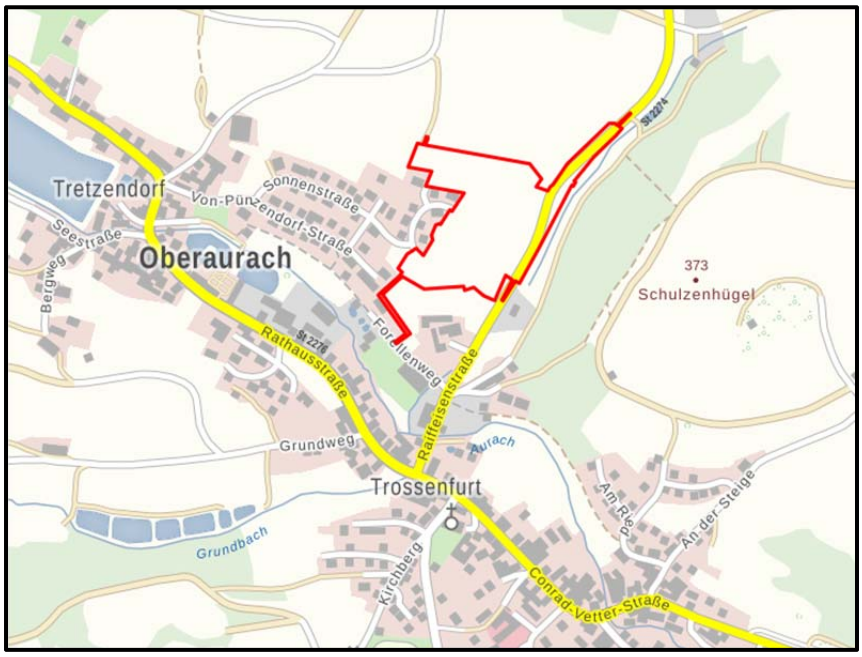

Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

2. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat Oberaurach hat in der Gemeinderatssitzung vom 29.11.2018 die 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatsitzung vom 26.11.2020 hat der Gemeinderat Oberaurach den Vorentwurf der 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 26.11.2020 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 zum Vorentwurf der 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 26.11.2020 wurde am 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.04.2021 bis 23.04.2021 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2022 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 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 28.07.2022 gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 28.07.2022 wurde am 14.10.2022 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 25.10.2022 bis 30.11.2022 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2022 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 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 15.12.2022 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans

Ausgehend von den Zielen der Landesplanung ist die weitere Entwicklung der Gemeinde Oberaurach 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 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ 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 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ sind die folgenden Grundstücke der Gemarkung Tretzendorf enthalten:

- 93 teilweise
- 93/1 teilweise
- 94 teilweise
- 103/6 ganz
- 104 ganz
- 105 ganz
- 105/1 ganz
- 105/2 ganz
- 105/3 teilweise
- 106/2 teilweise
- 106/4 teilweise
- 109 teilweise
- 109/2 ganz
- 109/3 teilweise
- 110 ganz
- 111 ganz
- 111/2 teilweise
- 117 teilweise
- 118 teilweise
- 118/2 ganz
- 119 ganz
- 641 teilweise
- 643 teilweise

- 648 teilweise
- 1048 teilweise
- 1049 teilweise
- 1050 teilweise

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 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ beträgt ca. 4,75 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs sind wie folgt gegliedert:

▪ Grundstücksflächen:	27.268 m²
▪ öffentliche Verkehrsflächen:	8.044 m²
▪ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg:	1.229 m²
▪ öffentliche Grünfläche - Randeingrünung:	1.798 m²
▪ öffentliche Grünfläche - Spielplatzfläche:	1.323 m²
▪ öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün	4.724 m²
▪ Fläche für Abwasserbeseitigung – RRB:	921 m²
▪ Fläche für Versorgungsanlagen:	456 m²
▪ Fläche für Immissionsschutzmaßnahmen:	1.723 m²

6. Umfang der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 16.10.2003:

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Löhlein" wird entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

WA

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 15.12.2022:

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung der 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Löhlein" wird festgesetzt:

WA-Gebiet allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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)	Zahl der Vollgeschosse
WA-Gebiet	0,4	0,8	II

Die Gemeinde Oberaurach sieht auch unter Berücksichtigung des Schutzgutes Grund und Boden eine flächensparende Bauweise durch Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses vor. Dies spiegelt den flächensparenden Umgang der Gemeinde Oberaurach auch im Sinne einer geregelten städtebaulichen Entwicklung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wider. Durch die Durchmischung von Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern wird eine höhere Ausnutzung des Wohngebietes erreicht. Somit wird in besonderer Weise Rücksicht auf Natur und Landschaft genommen, indem die Ausweisung anderer Wohngebiete obsolet wird.

6.2 Bauweise

Festsetzung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 16.10.2003:

3.0 Bauweise

3.1 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzel– bzw. Doppelhäuser.

3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 3 Wohnungen pro Wohngebäude

3.3 Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bay. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

3.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.

3.5 Zur Bedachung darf nur Material verwendet werden, daß nicht zu erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Regenwasserbehandlung führt. Dacheindeckungen aus Zink und Kupfer sind nicht zugelassen.

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 15.12.2022:

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: Einzel- bzw. Doppelhäuser

3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

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

Um eine verdichtete Bauweise unter Berücksichtigung des Schutzgutes Boden zu ermöglichen, wird die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ aufgehoben. Durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird die Festsetzung unter Punkt 3.3 der 1. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ von der Gemeinde Oberaurach als nicht notwendig erachtet und entfällt somit.
Die Festsetzung unter Punkt 3.5 der 1. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ ist in modifizierter Ausführung unter Punkt 5.3 der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ angegliedert.
Die Abstandsflächen sind weiterhin im Rahmen der Vorgaben der BayBO einzuhalten.
Um jedoch eine Bebauung mit Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze zu ermöglichen, ist unter Punkt 3.3 der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ die Festsetzung zur Zulässigkeit hierzu aufgenommen.

6.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Festsetzung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 16.10.2003:

6.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

6.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

6.2 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen in der Dachform mit dem Hauptdach übereinstimmen. Dachneigung wie unter Pkt. 5.2.

6.3 Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die zweite Garage die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung, der zuerst genehmigten bzw. errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung des Hauptgebäudes abweicht. Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

6.4 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. (Rasenpflaster, Rasengittersteine, usw.)

6.5 Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, Baumstandorte, sowie auf Ver– und Entsorgungsleitungen zu achten.

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 15.12.2022:

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 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.

Zur Klarstellung wurde ein Abstand der Garagen und Carports von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als separate Festsetzung unter Punkt 4.1 aufgenommen. Hierbei wurde im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplans die bauliche Anlage von Carports ergänzt.
Um auch bei verdichtetem Bauen wie beispielsweise bei Mehrfamilienwohnhäusern eine Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden Fahrzeugen zu schaffen, ist die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze von der Gemeinde Oberaurach modifiziert worden.
Bei der Errichtung von Garagen wird durch die 2. 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 der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 16.10.2003:

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Die Gebäude sind als Putzbauten / Holzbauten oder mit Sichtmauerwerk zu erstellen. Sichtbetonoberflächen sind bis zu einer Größe von 30% der Fassadenfläche zulässig.

4.2 Doppelhäuser müssen in gestalterischer Hinsicht eine Einheit bilden, wobei die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung ebenso wie die Fassadengestaltung des zuerst genehmigten bzw. errichteten Gebäudes zu übernehmen sind.

4.3 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von reinweißer und sehr dunkler Farbe ist nicht gestattet. Fassaden–verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.

4.4 Die Dächer sind als Satteldach oder Walmdach auszuführen. Die Einbindung von Pultdächern bzw. Flachdächern in Teilbereichen ist zulässig. Die Dachfläche der Pult– bzw. Flachdächer darf max. 25% der überbauten Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

4.5 Dachdeckungsmaterial: Einheitlich naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine. Gaubeneindeckungen können aus anderen Materialien (z. B. Verblechungen) bestehen. Flachdächer können bekiest oder begrünt werden.

4.6 Dachgauben (Dacherker) sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen. Dachgauben (Dacherker) dürfen eine Einzellänge von 2,50m nicht überschreiten.

4.7 Glasbausteinflächen sind unzulässig.

4.8 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz, Stahl, Glas oder den unter Punkt 4.1 genannten Materialien herzustellen.

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 15.12.2022:

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind nicht zugelassen.

5.4 Dachdeckungsfarbe: Dacheindeckungen in rot, braun oder anthrazit sind zulässig.

Um den Bauherren bzw. Planern eine architektonische und gestalterische Freiheit zu belassen, sieht die Gemeinde Oberaurach vor, keine Festsetzungen zur Fassadengestaltung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ zu treffen.
Zudem wurden die bereits zulässigen Dachformen Sattel- und Walmdach um die Dachformen Pult-, Flach-, Zelt und Mansarddach ergänzt.
Die Errichtung von Dachaufbauten ist im Rahmen der 2. 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.
Dacheindeckungen sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplans nun zusätzlich zur roten Farbgebung auch in braun oder anthrazit zulässig.

6.5 Einfriedungen der Baugrundstücke

Festsetzung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 16.10.2003:

> 7.0 Einfriedungen der Baugrundstücke Art. 9 Abs. 2 Bay BO
>
> 7.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Maschendrahtzäune und Jägerzäune sind an der Straßenseite unzulässig.
> Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen sind möglich.
>
> 7.2 Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m.

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 15.12.2022:

> 6.0 Einfriedungen der Baugrundstücke
>
> 6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
>
> 6.2 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.
>
> 6.3 Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
>
> 6.4 Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.
>
> 6.5 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Der Begriff der geschlossenen Einfriedung ist zur Klarstellung unter Punkt 6.2 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. Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraumes zu vermeiden, sind gemäß Festsetzung unter Punkt 6.4 Einfriedungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

6.6 Höhenfestsetzungen

Festsetzung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 16.10.2003:

> 5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)
>
> 5.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen.
> Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
>
> 5.2 Dachneigung:
> Sattel-,oder Walmdächer: 38° – 48°
> Pultdächer: 20° – 38°
> Flachdächer: 0° – 7°
>
> 5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 15.12.2022:

> 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 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° - 20°
> 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.
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 Schallimmissionsschutz

Festsetzung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 16.10.2003:

> 8.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
>
> Ausführung der Lärmschutzmaßnahme (Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen 15.1 Pkt. 3) entsprechend dem Schallschutznachweis des Ingenieurbüro Stubenrauch, Königsberg vom 05.07.2002.

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ in der Fassung vom 15.12.2022:

> 8. Schallimmissionsschutz
>
> Die ermittelten Beurteilungspegel sind der als Anlage zur Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Löhlein" beigefügten Schallimmissionsprognose Y0738.001.03.001 des Ingenieurbüros Wölfel Engineering GmbH & Co. KG vom 01.09.2022 zu entnehmen.
>
> Unter Annahme der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sind folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:
>
> Im WA-Gebiet sind die Beurteilungspegel von max. 55 dB(A) tags bzw. max. 47 dB(A) nachts innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von max. 6,0 m über Geländeoberkante eingehalten.
>
> Innerhalb der Bauparzellen 29 bis 35 sind Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer), die sich im Dachgeschoss über dem 2. Vollgeschoss befinden, auf die der Staatsstraße St 2274 abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.
>
> Alternativ können die Ruheräume innerhalb der betroffenen Bauparzellen 29 bis 35 auf der der Staatsstraße zugewandten Gebäudeseite vorgesehen werden und mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.
>
> Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen ist gemäß DIN 4109 in ihrer zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (Bauabnahme) in Bayern eingeführten Fassung für die Bauparzellen 29 bis 35 zu ermitteln.

Die Gemeinde Oberaurach hat zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes durch die östlich verlaufende Staatsstraße St 2274 eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Die Festsetzungen unter Punkt 8.0 und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sowie die Schallimmissionsprognose sind von der Firma Wölfel Engineering GmbH & Co. KG ausgearbeitet worden. Die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes sind somit im Plangebiet ausgiebig behandelt und erfüllt.
Die Schallimmissionsprognose ist fester Bestandteil der Unterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“.

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 Oberaurach liegt gemäß Regionalplan Main-Rhön (3) im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Durch die 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ im Gemeindeteil Tretzendorf kommt die Gemeinde Oberaurach 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 „Löhlein“ den veränderten wirtschaftlichen, architektonischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

An die Gemeinde Oberaurach wurden mehrfach Anfragen zur Wohnbebauung im Gemeindeteil Tretzendorf gestellt.
Aufgrund dieses Interesses an Bauland zur Wohnbebauung sieht sich die Gemeinde Oberaurach deshalb dazu veranlasst, eine Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ 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.
Um dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß LEP 3.2 gerecht zu werden, ist die Gemeinde Oberaurach bestrebt, Entwicklungspotenziale wie Leerstände oder vorhandene Baulücken vorrangig zu fördern. Grundlage hierfür ist der am 29.11.2018 getroffene Grundsatzbeschluss.

Die Gemeinde Oberaurach betreibt ein aktives Leerstands- und Flächenmanagement und hat zur effektiveren Vermarktung der bestehenden Leerstände und Baulücken auf der Gemeindehomepage eine Immobilienbörse eingerichtet, die die Innenentwicklungspotenziale sowohl in privatem als auch in gemeindlichem Besitz beinhaltet.
Derzeit sind im Gemeindeteil Tretzendorf keine gemeindlichen Baugrundstücke vorhanden. Die Gemeinde betreibt intensive Bemühungen zum Erwerb privater Bauplätze, jedoch zeigen die Eigentümer kurz- und mittelfristig keine Verkaufsbereitschaft. Somit stehen der Gemeinde Oberaurach für den kurz- und mittelfristigen Bedarf keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung.
Durch die Anpassung der Festsetzungen im Sinne einer veränderten städtebaulichen Entwicklung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ dem Schutzgut Boden gemäß den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen.

8. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet „Löhlein“ wird sowohl durch Anbindung an die bestehende Verkehrsfläche „Löhleinring“ als auch über eine Anbindung an die östlich des Plangebietes verlaufende Staatsstraße St 2274 erschlossen.

Die Planstraße „A“ führt von der Anbindung an die Staatsstraße in westliche Richtung und endet dort mit einem Wendehammer. Von diesem Wendehammer ist zusätzlich für eine mögliche Erweiterung in westliche Richtung eine Stichstraße vorgesehen.

Die Planstraße „B“, die an die bestehende Verkehrsfläche „Löhleinring“ anbindet, bildet einen Ringschluss der bestehenden Verkehrsfläche und schließt in Richtung Norden an die Planstraße „A“ an.

Die Planstraße „C“ führt direkt nach der Anbindung an die Staatsstraße St 2274 in nördliche Richtung als mögliche spätere Erweiterung des Baugebietes.

Von der Planstraße „B“ führt eine Stichstraße in südliche Richtung, um die geplante Spielplatzfläche zu erreichen. Eine mögliche Erweiterung in südliche Richtung wird somit ebenfalls offen gehalten.

Durch die Fußwege „a“, „b“ und „c“ ist eine durchgängig fußläufige Anbindung des Wohngebietes von südlicher in nördliche Richtung gewährleistet. Innerhalb des Fußwegs „c“ werden zudem die Entwässerungsanlagen in südliche Richtung geführt.

9. Technische Ver- und Entsorgung

9.1 Niederschlagswasser

9.1.1 Grundstücksflächen mit privaten RRB

Das geplante allgemeine Wohngebiet mit einer Umgriffsfläche von ca. 4,75 ha wird im Trennsystem entwässert.

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.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen für den Niederschlagsfall wurde durch die Gemeinde Oberaurach die Festsetzung zur Errichtung privater Regenrückhaltungen im Bebauungsplan aufgenommen. Diese Regenrückhaltungen sind vor Anbindung an den geplanten Regenwasserkanal anzulegen. Eine kleinräumige, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung nähert so das Abflussverhalten der bebauten Fläche dem ursprünglichen Zustand an.

Alternativ kann bei auseichender 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 10.3 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.

Die Grundflächenzahl des Bebauungsplanes ist auf 0,4 festgesetzt. Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal um 50 % überschritten werden. Da sich das Plangebiet im ländlichen Raum befindet und die Größen der einzelnen Bauparzellen ausreichend Möglichkeit zur Anlage von Nebenanlagen bieten, ist mit einer maximalen Überschreitung der Grundfläche zu rechnen, die auch bei der Dimensionierung der Niederschlagswasserentsorgung in Ansatz gebracht wird.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltungen reduzieren die Abflussspitzen der anfallenden Niederschlagsmengen der privaten befestigten Flächen. Die Anbindung der gedrosselten Niederschlagswassermenge und der Notentlastung erfolgt an den neu geplanten Regenwasserkanal. Die Regenrückhaltung ist mit einem 5-jährlichen Regenereignis (n = 0,2) bemessen.
Das erforderliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der Größe der befestigten Flächen ist mithilfe des Merkblattes DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu bemessen.

Für die Drosselabflüsse der privaten RRB, die über den Regenwasserkanal dem zentralen Rückhaltebecken zufließen, ergeben sich folgende Kennwerte:

- Regenereignis: 5-jährlich (n = 0,2)
- Bauparzellenfläche: 27.268 m²
- befestigte Fläche: GRZ = 0,4 zzgl. 50% Überschreitung durch Nebenanlagen
- A_u Umgriff : 1,55 ha
- Drosselabflussspende: 15 l/(s*ha)
- Q_{Dr}: 15 l/(s*ha) x 1,55 ha = 23,3 l/s

⇨ V_{RRB} = 416 m³

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den neu anzulegenden Regenwasserkanal, der innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft, entwässert und dem neu geplanten zentralen Regenrückhaltebecken gemeinsam mit dem anfallenden Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen zugeführt.
Das berechnete Regenrückhaltevolumen bezieht sich auf die gesamte befestigte Fläche des Umgriffs, sodass sich für die einzelnen Bauparzellen je 10 m² befestigter Fläche ein erforderliches Rückhaltevolumen von 0,30 m³ ergibt.
Ebenso ist der Drosselabfluss auf die gesamte befestigte Fläche des Umgriffs bemessen, sodass sich für die einzelnen Bauparzellen je 10 m² befestigter Fläche ein Drosselabfluss von 0,014 l/s ergibt.
Diese Festsetzungen sind unter Punkt 10. der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen der 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ aufgenommen und in der Planzeichnung als Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung dargestellt.

9.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen und Grundstücksflächen mit zentralem RRB

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen „A“, „B“ und „C“ wird dem zentralen Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes gemeinsam mit den Drosselabflüssen der privaten Rückhaltungen aus den Bauparzellen 01 bis 47, die sich innerhalb des Umgriffs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ befinden, zugeführt.

Zudem wird dem zentralen Regenrückhaltebecken das anfallende Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen der Bauparzellen 07, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 39, 40 und 41, die sich im Umgriff der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ befinden, zugeleitet.

Das erforderliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der Größe der befestigten Flächen ist mithilfe des Merkblattes DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu bemessen:

- Regenereignis: 5-jährlich (n = 0,2)
- öffentliche Verkehrsflächen: 4.607 m²
- Grundstücksflächen: 9.102 m²
- A_u: 0,78 ha
- Drosselabflussspende: 15 l/(s*ha)
- Drosselabfluss aus vorgeschalteten privaten RRB: 23,2 l/s
- Q_{Dr}: 15 l/(s*ha) x 0,78 ha + 23,2 l/s = 34,9 l/s

⇨ V_{RRB} = 209 m³

Das Niederschlagswasser wird mit einem Drosselabfluss von 34,9 l/s dem neu geplanten Regenwasserkanal zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Fußweges „c“ kann aus topographischen Gründen nicht dem zentralen Becken zugeleitet werden und versickert breitflächig über die Böschungsbereiche bzw. fließt somit direkt dem geplanten Regenwasserkanal und somit dem Vorfluter „Aurach“ südlich des Plangebietes zu.

9.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über den neu anzulegenden Schmutzwasserkanal, der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verläuft, entwässert und über den Fußweg „c“ an den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der Verkehrsfläche „Forellenweg“ südlich des Planumgriffs angeschlossen.

9.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Oberaurach versorgt sieben der acht Gemeindeteile, unter anderem den Gemeindeteil Tretzendorf, aus der eigenen Wasserversorgung.
Der Löschwasserbedarf des Baugebietes „Löhlein“ ist von der späteren baulichen Nutzung abhängig und dementsprechend bereit zu stellen.

Die Wasserversorgung wird durch Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen hergestellt.
Im Rahmen der Fachplanungen sind weitere Abstimmungen mit der Gemeinde zur Wasserversorgung zu treffen.

9.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung in der Gemeinde Oberaurach wird von der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung gestellt. In welchem Umfang Anlagen für die Stromversorgung des Planungsgebietes erforderlich werden, ist derzeit noch nicht bekannt. Zur Errichtung der erforderlichen Anlagen ist im Norden des Umgriffs eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB vorgesehen.
Die im Norden des Planumgriffs bestehende Freileitungstrasse wird nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen erdverlegt. Unter Punkt 6 der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ ist dies aufgenommen. Der noch in der Planzeichnung enthaltene Schutzzonenbereich von 12,0 m beiderseits der Leitungsachse entfällt somit.
Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

9.5 Telefon- und Fernmeldeanlagen

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

9.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Haßberge sichergestellt.

10. Immissionsschutz

Um die immissionsschutzfachlichen Belange zu würdigen und eine geordnete Bebauung unter Einhaltung der Anforderungen des Schallimmissionsschutzes zu gewährleisten, wurde die Firma Wölfel Engineering GmbH & Co. KG beauftragt, eine Schallimmissionsprognose zu erarbeiten.
Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Mindesthöhe und der Lage der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sowie zu passiven Maßnahmen sind in der Planzeichnung und unter Punkt 8.0 der textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich erfasst.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Mischgebiet mit Büronutzungen. Das Wohnen störende Betriebe sind nicht vorhanden. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung der gemischten Baufläche (M) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor, so dass hier auch zukünftig keine lärmrelevanten Nutzungen zu erwarten sind.
Östlich der Staatsstraße befindet sich ein Reitplatz. Durch die Nutzung des Reitplatzes sind im Plangebiet keine relevanten Freizeitlärmimmissionen zu erwarten.
Gewerbliche Nutzungen auf den weiteren gemischten Bauflächen sowie die Nutzung der weiteren Anlagen des Reit- und Fahrvereins Tretzendorf sind durch dort näher gelegene bestehende zu schützende Nutzungen eingeschränkt und damit im Plangebiet nicht relevant.
Die Schallimmissionsprognose Y0738.001.03.001 in der Fassung vom 01.09.2022 liegt der Begründung als Anlage bei und ist verbindlicher Bestandteil der 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“.

11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die jedoch nicht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Es liegen keine Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter vor.
Die Einflüsse des Bauleitplanverfahrens auf die oben genannten Schutzgüter sind im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. D. Dümmler in der Fassung vom 20.06.2022 erfasst und näher erläutert.
Der ausgearbeitete Grünordnungsplan mit Umweltbericht sowie der Bestands- und Eingriffsplan sind verbindlicher Bestandteil der 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“.

Anlage:

- Schallimmissionsprognose Verkehr; Wölfel Engineering GmbH,
  Bericht-Nr. Y0738.001.03.001 vom 01.09.2022

Für die Bearbeitung:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

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