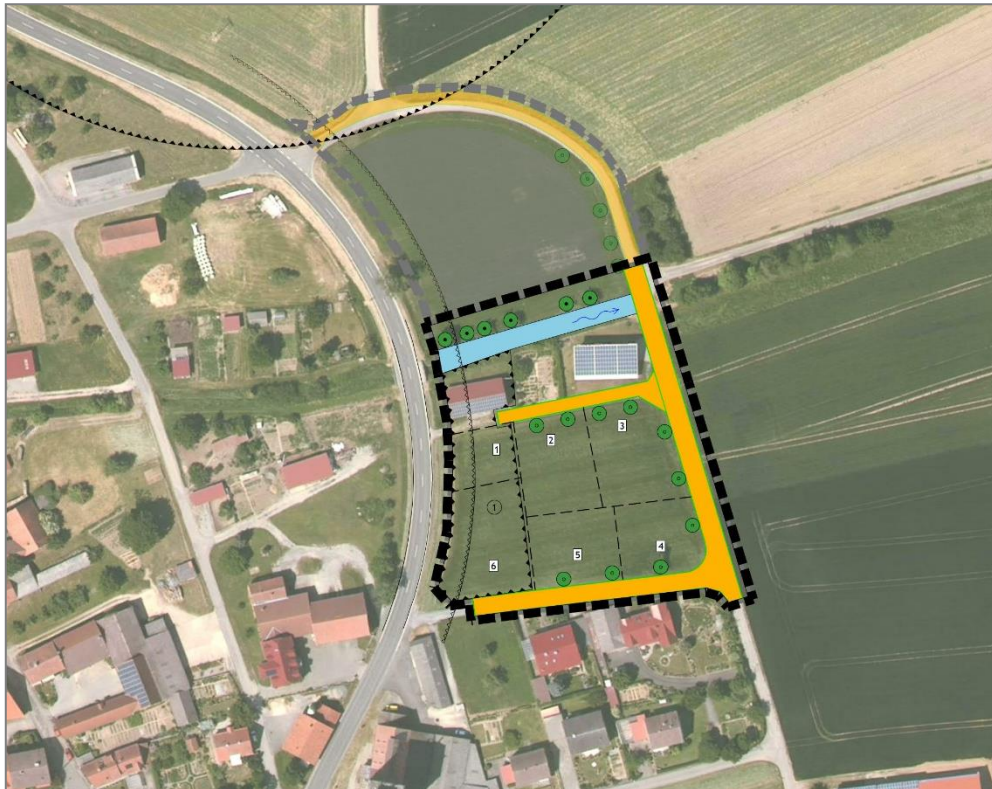


Gemeinde Riedenheim
Landkreis Würzburg

2. Änderung Bebauungsplan “Weihersberg“



B e g r ü n d u n g

aufgestellt:
31.05.2021
geändert:
14.12.2021

Entwurfsverfasser:



Horn Ingenieure
GmbH & Co. KG

Am Steinert 14
97246 Eibelstadt
Tel.: 09303/981093-0
Fax: 09303/981093-19

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Würzburger Straße 53 - 97250 Erlabrunn

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3	Beschreibung des Plangebietes	3
4	Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen	4
4.1	Anbauverbotszone an die St2268	4
4.2	Straßenbreiten	4
4.3	private Grünflächen	4
5	Änderung der textlichen Festsetzungen	5
5.1	Höheneinstellung der Gebäude	5
5.2	Überbaubare Grundstücksflächen	5
5.3	Dachgestaltung	5
5.4	Gestaltung	5
5.5	Einfriedungen	5
5.6	Geländeveränderungen	5
6	Ver- und Entsorgung	6
6.1	Wasserversorgung	6
6.2	Entwässerung	6
6.3	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	6
7	Umweltschutz	7
8	Hinweis	7
9	Verfahrensablauf	8

1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die teilweise sehr einschränkenden Festsetzungen (vorwiegend das Maß der baulichen Nutzung und die Gebäudegestaltung betreffend) freier zu gestalten.

Der Bebauungsplan „Weihersberg“ wurde im Jahr 1995 aufgestellt. Der nördliche Teilbereich des Urplanes wurde im Jahr 2020 geändert (1. Änderung).

Der südliche Teilbereich wurde tiefbautechnisch noch nicht erschlossen. Dies soll nun erfolgen. Um die dadurch neu erschlossenen Grundstücke für Bauwillige attraktiver zu machen, soll ein größerer Gestaltungsfreiraum für die private Wohnbebauung ermöglicht werden.

Hiermit wird gleichzeitig die Voraussetzung geschaffen, dass in Zukunft mehr Bauwerber das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO nutzen können.

Zudem sollen die Festsetzungen möglichst weitgehend an die Festsetzungen der anderen vorhandenen Baugebiete im Ortsbereich angeglichen werden (Schießmauer und Schönbeet).

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Weihersberg“ ist in seiner Urfassung seit dem 06.07.1995 rechtskräftig.

Der Gemeinderat der Gemeinde Riedenheim hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 beschlossen den Bebauungsplan zum zweiten Mal zu ändern. Der Beschluss wurde am 20.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches in seiner zuletzt am 10.09.2021 geänderten Fassung durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Riedenheim sind die beplanten Flächen als „gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt. Dies entspricht der geplanten Nutzung im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

3 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um die südliche Teilfläche des Bebauungsplanes (südlich des Änderungsbereiches aus der 1. Änderung) „Weihersberg“.

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich der Grundstücke Flur-Nr. 1373/1 und 1371/1. Den westlichen Teilbereich des Grundstücks 1371 (Schötersbach) und den nördlichen Teilbereich des Flurweges 1373. Die Grundstücke 1367, 1368, 1369, 1370, 1366, 1364, 1365 vollständig, und den östlichen Teilbereich des Grundstücks 1363 (Straße Weiherberg).

Die genannten Grundstücke befindet sich zum Großteil in Besitz der Gemeinde Riedenheim.

Lediglich die Grundstücke 1367, 1368, 1369 und 1370 befinden sich in Privatbesitz und sollen auch in Privatbesitz verbleiben. Eine Änderung der Grundstücksgrenzen wird einzig bei Grundstück 1370 am östlichen Rand zur Erstellung der Straße nötig.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,97 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch den südlichen Teilbereich der Grundstücke Flur-Nr. 1373/1 und 1371/1
- Im Osten durch das Grundstück Flur-Nr. 1409
die östliche Teilfläche des Schötersbachs Flur-Nr. 1371
die Grundstücke 1374 und 1375
- Im Süden Durch den weiterführenden Wirtschaftsweg Flur-Nr. 1373
die Grundstücke 1357, 1358/2 und 1359
die westliche Restfläche des Grundstücks 1363
- Im Westen durch die Staatsstraße St2268 Flur-Nr. 1066/7

Das Plangebiet liegt bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 301 müNN und weist eine leichte Steigung in nord-westlicher Richtung auf.

4 Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen

4.1 Anbauverbotszone an die St2268

Die Anbauverbotszone entlang Staatsstraßen beträgt laut BayStrWG Art. 23, 20 m. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes konnte mit Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Würzburg, die Anbauverbotszone auf 15 m reduziert werden. Diese Reduzierung auf 15 m wird auch für die vorliegende 2. Änderung vorgenommen.

4.2 Straßenbreiten

Die Breite der östlichen Erschließungsstraße wird von 8,00 m auf 7,00 m reduziert. Diese Breite ist für ein Mischgebiet ausreichend. Die Breite der Stichstraße wird von ursprünglich 6,50 m auf 4,50 m, die der südlichen Erschließungsstraße von 6,50 m auf 6,25 m verringert. Hierdurch wird eine Reduzierung der versiegelten Flächen erreicht.

4.3 private Grünflächen

Neu festgesetzt werden im Geltungsbereich der 2. Änderung private Grünflächen, um die Flächenversiegelung im Baugebiet möglichst gering zu halten. Am östlichen Baugebietsrand wird innerhalb der Anbauverbotszone ein im Mittel 7,50 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt (s. Festsetzung durch Planzeichen I a Nr. 4.1). Für die Grundstücke 2, 3, 4 und 5 wird festgesetzt, dass 50 % der Fläche zwischen Straße und Baugrenze nicht versiegelt werden darf. Die übrigen 50 % der Fläche sind als private Grünflächen anzulegen (s. Festsetzung durch Planzeichen I a Nr. 4.1).

5 Änderung der textlichen Festsetzungen

5.1 Höheneinstellung der Gebäude

Es erfolgt eine neue Festlegung der Wandhöhe auf maximal 6,20 m. Zudem wird zusätzlich die Firsthöhe auf ein Maß von 10,50 m festgesetzt.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundflächenzahl wird für das Baugebiet unterschiedlich festgesetzt. Für den Großteil der Grundstücke (Bereich M₂) bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bestehen.

Auf den drei westlichen Grundstücken (Bereich M₁) wird die Grundflächenzahl auf 0,6 erhöht. Diese Grundstücke grenzen direkt an die Staatsstraße an. Daher fällt ein breiter Streifen in die Anbauverbotszone, welcher zudem als private Grünfläche festgesetzt ist. Um die Bebaubarkeit der übrigen Grundstücksfläche zu verbessern, wird hier die Grundflächenzahl entsprechend erhöht.

5.3 Dachgestaltung

Entgegen der ursprünglichen zwingenden Ausbildung von symmetrischen Sattel- und Walmdächern werden nun auch anders geneigte Dächer zugelassen.

Die Punkte 2 bis einschließlich 4 des Urplans (Dachform, Dachneigung, Dachgauben) entfallen ersatzlos.

5.4 Gestaltung

Der Punkt 5 des Urplans zur Gestaltung der Fassaden und Dacheindeckungen entfällt. Es werden künftig Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sowie Dachbegrünungen erlaubt.

5.5 Einfriedungen

Die Art der Einfriedungen wird künftig nicht mehr vorgeschrieben (s. Urplan Punkt 6). Lediglich die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf 1,50 m wird beibehalten (gilt jedoch nicht für Hecken).

5.6 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Riedenheim wird durch die Fernwasserversorgung Franken (FWF) mit Trinkwasser versorgt.

Die Wasserversorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser kann ausgehend vom vorhandenen Ortsnetz erfolgen. Dieses kann in ausreichender Qualität und Menge, sowie mit dem nötigen Druck bereitgestellt werden.

Für die Versorgung mit Löschwasser kann die Gemeinde eine Menge von 48m³/h zur Verfügung stellen. Laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind für ein Mischgebiet bei einer GFZ 1,0 mit kleiner Gefahr der Brandausbreitung 96m³/h zur Verfügung zu stellen. Da es sich hier jedoch um eine lichte Bebauung mit 1 bis maximal 2 Vollgeschossen handelt, und von einer geringen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird, werden die vorhandenen 48m³/h als ausreichend angesehen.

Darüberhinausgehender Löschwasserbedarf von Einzelvorhaben ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren im Zuge des Brandschutznachweises zu ermitteln und ggf. auf dem Grundstück vorzuhalten (z.B. mittels Zisterne mit entsprechender Entnahmevorrichtung).

6.2 Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie das Schmutzwasser können an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Von dort erfolgt die Ableitung in die ortseigene Kläranlage.

Die Planung zum Anschluss der Ortskanalisation an den Verbandssammler des AVO in Sonderhofen und die Weiterleitung von dort zur Kläranlage in Winterhausen ist bereits in Bearbeitung. Ein entsprechender Förderantrag hierzu wurde dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg bereits vorgelegt.

Sollten bei den im Baugebiet geplanten Gewerbebetrieben Prozessabwässer anfallen, müssen diese im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren dargestellt werden und wären gegebenenfalls als Indirekteinleitung einzustufen.

Für die Regenwasserrückhaltung auf den Privatgrundstücken sind Zisternen mit einem Mindestvolumen von 3000 L herzustellen. Der Notüberlauf kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

6.3 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Auf Grund der Verringerung der Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St2268 von 20 m auf 15 m, rückt auch die Baugrenze näher an die Staatsstraße.

Nach Verkehrszählung und Auswertung des Staatlichen Bauamts Würzburg von 2015 betragen die Beurteilungspegel:

Lm25m Tag/Nacht 61/53,4 dB(A) bei v= 100 km/h. Abstand: Straßenmitte - Immissionssort 25m.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 betragen für ein Mischgebiet: 60/50 dB(A).

Die Orientierungswerte können somit bei einer Geschwindigkeit von v = 100 km/h nicht eingehalten werden.

Bedingt durch die Lage des Ortsschildes (aus Richtung Giebelstadt kommend, nördlich der Einmündung der Straße „Weiherberg“ (FlurNr. 1363)) und der vorgelagerten Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h (knapp südlich der Einmündungen der Straßen FlurNr. 220 und 1373/1), kann entlang der Geltungsbereichsgrenze von einer Geschwindigkeit von 70km/h bzw. im Bereich des südlichsten Grundstückes (Grundstück Nr 6) unterhalb 70km/h ausgegangen werden.

Es ist jedoch trotzdem tagsüber mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen.

Um dennoch möglicher Weise auftretenden negativen Auswirkungen durch eine Überschreitung der Beurteilungspegel zu vermeiden, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich lediglich auf die betroffenen westlichen Bauplätze (in der Planzeichnung durch das Planzeichen I a) Nr. 9 umgrenzter und mit ① gekennzeichnete(r) Bereich).

Auf diesen Grundstücken sind schutzbedürftige Räume zur Nachtzeit (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) und auch zur Tagzeit (Büros) nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite (abgewandt von der St 2268) zulässig. In diesen Räumen sind keine zu öffnenden Fenster zulässig, welche Richtung Staatsstraße weisen.

Notwendige Lüftungsfenster sind nur auf den schallabgewandten Seiten zulässig. Alternativ ist die Sicherstellung einer notwendigen Raum-Lüftung z.B. mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämmten, kontrollierten Lüftung bzw. einer Gebäude-Klimaanlage zulässig.

Ein Schallgutachten wurde nicht erstellt, da dieses voraussichtlich keinen Ergebnisgewinn darstellen würde. Die angenommenen Werte werden in Kombination mit den Festsetzungen als akzeptabel angesehen.

7 Umweltschutz

Die vom Büro Struchholz, Erlabrunn erstellten umweltrelevanten Unterlagen (Grünordnungsplanung, saP-Vorprüfung und Umweltbericht - alle i.d.F.v. 31.05.2021) sind Bestandteil des Bebauungsplanes und befinden sich im Anhang.

8 Hinweis

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Weiherberg“ wird der den Änderungsbereich betreffende Geltungsbereich des Urplans überplant. Die Darstellungen und Festsetzungen des Urplans sind auf den vorliegenden Änderungsbereich somit nicht mehr anwendbar.

9 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Riedenheim hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 beschlossen den Bebauungsplan „Weihersberg“ zu ändern. Der Beschluss wurde am 20.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie umweltrelevanter Unterlagen (alles in der Fassung vom 31.05.2021) wurde vom 09.07.2021 bis zum 16.08.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Abwägung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung vom 14.12.2021.