

Gemeinde Grafenrheinfeld

**BEBAUUNGSPLAN
„Kapellenweg III“**

Beschleunigtes Verfahren gem. §13b BauGB

BEGRÜNDUNG



Grafenrheinfeld, den 24. Juli 2020

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung.....	3
1.1.Lage und Beschreibung des Plangebiets.....	3
2. Allgemeine Bemerkungen	3
2.1.Planungserfordernis und Planungsziele	3
2.2.Verfahrensablauf	5
3. Festsetzungen	6
3.1.Art der baulichen Nutzung	6
3.2.Maß der baulichen Nutzung	6
3.3.Bauweise	7
3.4.Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.5.Abstandsflächen	8
3.6.Einfriedungen	8
3.7.Niederschlagswasser	8
4. Grünordnung	9
4.1.Bestand	9
4.2.Artenschutz	9
4.3.Grünordnerische Festsetzungen	10
5. Umweltschutz	11
5.1.Lärmimmissionen	11
5.2.Grundwasser	11
5.3.Luftverunreinigungen.....	12
5.4.Atlasten.....	12
6. Sonstige Empfehlungen und Hinweise.....	12
6.1.Denkmalerschutz.....	12
6.2.Kampfmittel	12
7. Verkehr	12
8. Ver- und Entsorgung	13
9. Kosten	13

1. Einleitung

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1554/2 in der Gemarkung Grafenrheinfeld. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Zusätzlich wird zur Herstellung einer gesicherten Erschließung ein Abschnitt der Straße „Kapellenweg“ (Fl.-Nr. 1476/2) überplant.

Der Standort der geplanten Wohngebietserweiterung liegt am östlichen Ortsrand der bebauten Ortslage von Grafenrheinfeld.

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Es ist heute landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden wird der Geltungsbereich von den Betriebsflächen einer Erwerbsgärtnerei begrenzt.

Westlich des Plangebiets befindet sich eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern, die über die Margarethe – Schreiber – Straße erschlossen wird.

Im Osten grenzt die freie Landschaft mit weiteren, landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. ein privates Grundstück an. Letzteres ist intensiv mit Büschen und Bäumen bestockt.

Im Süden wird das Plangebiet durch einen Anwandweg begrenzt, der in seinem weiteren Verlauf nach Westen an den Kapellenweg anschließt. Südlich davon befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen.

2. Allgemeine Bemerkungen

2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

Nachdem die Gemeinde Grafenrheinfeld vor ca. fünf Jahren das Baugebiet „Am Erlein“ zur Befriedigung der starken Nachfrage nach Wohnbauland ausgewiesen hat, ist dieses Gebiet mittlerweile nahezu komplett bebaut. Die Nachfrage nach Bauland hält jedoch weiter an und hat in den letzten beiden Jahren sogar noch zugenommen. Diese Entwicklung ist in der gesamten Bundesrepublik zu verzeichnen und der Gesetzgeber hat darauf mit der Einführung des §13b BauGB zwischenzeitlich bereits reagiert.

Die Gemeinde Grafenrheinfeld liegt im Nahbereich der Stadt Schweinfurt. Sie verzeichnet in den letzten Jahren eine gesteigerte Nachfrage nach Mietwohnungen sowie nach Baugrundstücken für den Bau von Familienheimen. Um auf solche Entwicklungen vorbereitet zu sein hat die Gemeinde deshalb schon seit vielen Jahren in ihrem Flächennutzungsplan, im Osten der zentralen Ortslage von Grafenrheinfeld, Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Gemeinde Grafenrheinfeld überplant nun aus den o. g. Gründen, einen Teilbereich dieser bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflä-

chen mit einer verbindlichen Bauleitplanung und entwickelt dieses Gebiet zum Allgemeinen Wohngebiet weiter.

Leerstände sind im bisher bebauten Bereich der Ortslage von Grafenrheinfeld, nicht vorhanden. Somit ist aktuell keine Flächenmobilisierung innerhalb der bebauten Ortslage möglich.

Die Baulücken und das verfügbare Flächenpotential innerhalb der Baugebiete wurden letztmalig im Jahr 2020 ermittelt. Dabei wurden 44 unbebaute Grundstücke im Ortsgebiet von Grafenrheinfeld festgestellt. Bis auf einen Eigentümer besteht kein Verkaufsinteresse. Vielmehr beabsichtigen die Eigentümer diese Grundstücke irgendwann einmal selbst zu bebauen. Dafür wurden in den letzten Jahren 4 dieser Grundstücke zu diesem Zweck erst erworben.

Da sich die Mobilisierung der vorhandenen Baugrundstücke somit als schwierig und langwierig gestaltet, wandern ortsansässige, junge Familien in Nachbargemeinden ab, da dort ein Baulandangebot vorhanden ist. Dem gegenüber prognostiziert eine Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreises Schweinfurt vom 25. Juli 2012 für Grafenrheinfeld bis zum Jahr 2021 stagnierende Einwohnerzahlen (+0,3%). Ein Gutachten aus dem Jahr 2014 (geoplan-bayreuth im Auftrag der IRE „Stadt-Umland-Partnerschaft Schweinfurt“) sagt für Grafenrheinfeld jedoch einen Bevölkerungszuwachs von 5,1% bis zum Jahr 2021 voraus.

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert in seiner Hauptvariante für Gemeinden unter 5.000 Einwohnern für die Gemeinde Grafenrheinfeld stagnierende Einwohnerzahlen, nachdem diese auch in dem Zeitraum von 2007 bis 2017 stagnierte (2007: 3.380 EW, 2017: 3382 EW). Allerdings wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung massiv verändern. Sind heute ca. 22% der Einwohner über 65 Jahre, so wird deren Anteil bis 2028 auf ca. 40% ansteigen.

Zudem besteht eine aktuelle Nachfrage von bei der Gemeinde registrierten Bauwilligen die sich für den Erwerb eines Bauplatzes interessieren. Diese Nachfrage kann mit dem derzeitig verfügbaren Angebot nicht gedeckt werden, so dass die Ausweisung des Baugebietes für erforderlich gehalten wird.

Der Standort der geplanten Wohngebietserweiterung liegt in der Nähe der Sport- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde. Auch die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde (Verwaltung, Kindergarten, Schule, Rathaus) sind fußläufig innerhalb von 10 Minuten erreichbar. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück stellt deshalb aus städtebaulichen Gründen einen sinnvollen und gut geeigneten Standort für die geplante Wohngebietserweiterung dar.

Um die vorhandene Infrastruktur zu sichern, eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Erschließung zu gewährleisten und eine Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauland zu ermöglichen hat der Gemeinderat beschlossen, einen Bebauungsplan im Verfahren nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen, da die dort genannten rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Baugrundstücke haben insgesamt eine Fläche von 8.670 m². Damit bleiben die überbauten Grundflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets unter dem gesetzlich vorgegebenen Schwellenwert von 10.000 m². Auch die weitere gesetzliche Forderung des direkten Anschlusses an die im Zusammenhang bebaute Ortslage, wird durch die Erweiterung der Wohnbebauung mit dem unmittelbaren Anschluss an die Bebauung entlang der Margagrethe – Schreiber – Straße erfüllt.

Im Weiteren gelten die Vorschriften des §13a BauGB. Auch diese werden bei der Realisierung des geplanten Vorhabens erfüllt.

Es wird kein Vorhaben begründet für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen.

Im beschleunigten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dem entsprechend ist auch weder einen Umweltbericht nach § 2a BauGB vorzulegen, noch sind die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

2.2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20. Mai 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenweg III“ beschlossen um der Nachfrage nach Wohnungen, bzw. Baugrundstücken und den damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss wurden auch gleichzeitig die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Dies sind:

Im Norden: nördliche Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1554/2, Gemarkung Grafenrheinfeld.

Im Westen: östliche Grenzen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1553/2, 1553/3, 1553/4, 1553/6, 1553/9, Gemarkung Grafenrheinfeld.

Im Süden: nördliche Grenzen der Grundstücke Fl.-Nrn. 854 – 859 und 900, Gemarkung Grafenrheinfeld.

Im Osten: westliche Grenzen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1555, 1566 – 1572 und 1554/1, Gemarkung Grafenrheinfeld.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Plan der Gemeinde vom 20. Mai 2019.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Kapellenweg III“.

Der Flächennutzungsplan stellt die Bauflächen als „Wohnbauflächen“ dar. Das Grundstück wird bezüglich der geplanten Nutzungen künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) auch für das Aufstellungsverfahren. Es kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB) verzichtet werden. Die Gemeinde wird jedoch von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch machen, sondern das Regelverfahren bei der Aufstellung des Bebauungsplans anwenden.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist keine Umlegung erforderlich, da sich alle Grundstücke zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Besitz eines Eigentümers befinden werden. Mit Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

3. Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schließt bestimmte, gem. §4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus. Damit soll sicher gestellt werden, dass weitere Nutzungen, die insb. eine leistungsfähigere Erschließung benötigen hier unzulässig sind, um langfristig mögliche Spannungen und städtebauliche Konflikte zu vermeiden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insb. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

In anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation, mit einer relativ uneinheitlichen baulichen Umgebung, wird die Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als erforderlich angesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb in diesem Bebauungsplan festgesetzt durch:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Grundflächenzahl

Zur Förderung eines flächensparenden Bauens wird die max. mögliche Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO für dieses Gebiet festgesetzt. Diese Höchstgrenze darf zudem mit Garagen und Nebenanlagen etc. um max. 50% überschritten werden, so dass eine max. Grundstücksversiegelung von 60% möglich ist.

Das angrenzende Gebiet an der Margarethe Schreiber Straße ist als ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Einfügung des geplanten Baukörpers in die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in der näheren Umgebung erscheint der Höhenbezug auf „Normal Null“ (N.N.) sinnvoll. Dazu wird als Höhenbezugspunkt die südwestliche Grundstücksecke am Kapellenweg mit 205,19m über N.N. festgelegt. Das geplanten Gebäude dürfen die gem. Planeinschrieb festgesetzten Maximalhöhen bezogen auf N. N. nicht überschreiten. Damit entstehen Gebäude, die eine Höhe von ca. 7,0m bzw. 10,0m über Gelände erreichen. Diese Höhen dürfen lediglich mit untergeordneten Aufbauten wie Kaminen oder Fotovoltaikanlagen überschritten werden.

3.3. Bauweise

Die Bebauung des Grundstücks erfolgt mit den durch die Bayerische Bauordnung (BayBO) vorgegebenen Grenzabständen in „offener“ Bauweise. In einem Teilbereich sollen jedoch Kettenhäuser errichtet werden. Das sind Einfamilienhäuser, die durch Nebenanlagen lückenlos miteinander verbunden sind. Lediglich die Kopfbauten halten den seitlichen Grenzabstand ein. Durch diese Reihung kommen Gebäudelängen mit mehr als 50m zu Stande. Diese Bebauung weicht damit von den Bestimmungen des § 22 BauNVO für die offene Bauweise ab. Es ist deshalb die Festsetzung einer sog. „besonderen Bauweise“ nach § 22 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser durch die Baugrenzen gekennzeichneten Fläche ist das Hauptgebäude zu errichten. Mit dieser Festsetzung wird die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück fixiert und bleibt nicht dem Bauwerber überlassen. Sie ist zudem zur Erzeugung eines qualifizierten Bebauungsplans als Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen im Freistellungsverfahren erforderlich.

Nebenanlagen

Außerhalb dieser durch die Baugrenzen bestimmten Fläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 BauNVO). Zur Sicherstellung einer baulichen Ordnung und Vermeidung von städtebaulichen Spannungen wird die Lage dieser Einrichtungen auf den Grundstücken festgesetzt.

Ebenso sind Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Die Bestimmungen der BayBO sind zu beachten.

3.5. Abstandsflächen

Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO. Die untere Bezugshöhe für die Ermittlung der Abstandsfläche ist die Oberkante-Erschließungsfläche im Bereich des Haupteingangs des jeweiligen

Gebäudes. An verschiedenen Stellen werden jedoch Abweichungen von den Bestimmungen der BayBO gestattet.

An den im Plan gekennzeichneten Stellen am Nordrand des Geltungsbereichs darf die Abstandsfläche auf 0,4 H reduziert werden. Da die Aufenthaltsräume der an dieser Stelle geplanten Bebauung nach Süden zu orientieren sind, ist die Belichtung und Belüftung der Wohnungen durch den verringerten Grenzabstand nicht beeinträchtigt. Der Mindestgrenzabstand wird eingehalten, die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Erwerbsgartenbau) wird durch die evtl. dadurch entstehende Verschattung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auch für die Nebenanlagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten wird, abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO gestattet, dass diese in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3m und einer max. Gebäudelänge von max. 50m allgemein zulässig sind. Die Belichtung und Belüftung der Wohnungen in den diesen Anlagen gegenüber liegenden Gebäuden wird wegen der max. zulässigen Höhe von 3,0 m und dem durch die Festsetzung der Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze festgelegten Lage auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt. Der nach BayBO zulässige Mindestabstand von 3,0m zwischen Gebäuden wird nicht unterschritten.

Die Kettenhausbebauung wird planungsrechtlich als ein Baukörper betrachtet, der mit mehr als 50m Länge in offener Bauweise errichtet wird.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass zwischen den einzelnen Hauptbaukörpern der Kettenhausbebauung (KH) abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen auf einen Mindestabstand von 5m allgemein zulässig.

3.6. Einfriedungen

Aus Gründen des Naturschutzes dürfen Einfriedungen keine Sockel erhalten die über das angrenzende Gelände hinausragen. Sie sind darüber hinaus mit einem Bodenabstand von mind. 10cm zwischen Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die max. zulässige Zaunhöhe von 1,20m ist zur Kennzeichnung der Eigentumsgrenzen sowie für den Schutz der Grundstücke ausreichend. Zu den öffentlichen Straßen ist der Verwendung von Maschendrahtzaun aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Neben der Errichtung von Einfriedungen auf den Grundstücksgrenzen ist auch die Errichtung von Einfriedungen auf den Sondernutzungsgrenzen (nach Wohnungseigentumsgesetz) zulässig.

3.7. Niederschlagswasser

Zur Sicherung und Reinhaltung des Grundwassers sind die Niederschlagswässer weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern und zu verdunsten. Dazu sind alle Flächen, die zur Versickerung geeignet sind, wie z.B. Wege und Stellflächen für Pkw mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten und die Dachflächen der Garagen zu begrünen.

Mit dieser Maßnahme wird die Regenwasserrückhaltung und damit die Entlastung des Kanalsystems gefördert, sowie durch die damit einher gehende verlangsamt Verdunstungsgeschwindigkeit, das Kleinklima verbessert.

Soweit der Untergrund eine Versickerung nicht zulässt ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten. Der Überlauf darf an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

4. Grünordnung

4.1. Bestand

Ein Ausgleich ist für diesen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da bei einem Bebauungsplan nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) der Eingriff gemäß § 13a Abs. 2, Ziffer 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig betrachtet wird.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen. Um eine weitestgehende Kompensierung der durch die Neubebauung entstehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erreichen, sind die Dachflächen der Garagen zu begrünen und das Regenwasser aufzuspeichern, bzw. soweit der Untergrund es zulässt, zu versickern. Dazu sind auch die Flächenbefestigungen, soweit möglich (z. B. für die Kfz-Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

4.2. Artenschutz

Für die vorkommenden Vogelarten gibt es in der Umgebung umfangreiche Ausweichmöglichkeiten, Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen ergeben sich durch die Maßnahmen des Bebauungsplans nicht.

Im Geltungsbereich kann ein bodenständiges Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden, weil offene Bodenflächen, die als Sonnenplätze genutzt werden könnten, sowie Flächen mit sandigem, grabfähigem Substrat für eine Eiablage in diesem Bereich fehlen.

Vorkommende Kleinsäuger wie der Igel können den Geltungsbereich auch zukünftig durchwandern, weil die Unterkante der Einfriedungen 10 cm über den geländegleichen Einfassungen zu liegen kommt, so dass das Bauvorhaben keine Zerschneidung von lokalen Wanderbeziehungen zur Folge hat.

Es ergeben sich keine Hinweise auf bedeutsame Fledermausvorkommen im Geltungsbereich.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Vorkommen sind auf Grund der Biotopausstattung auszuschließen.

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte gemäß § 23 – 29 BNatSchG.

Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenstandorte (§ 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 Bay-NatSchG).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Biotope, die in der Biopkartierung erfasst wurden.

4.3. Grünordnerische Festsetzungen

Damit Pflanzungen an einem Standort langfristige Lebens- und damit Bestandsmöglichkeiten besitzen ist es vorteilhaft eine standortgerechte Artenauswahl zu treffen. Für die Neupflanzungen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind deshalb folgende standortgerechte Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl zu pflanzen:

Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Eßkastanie	Castanea sativa

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Elsbeere	Sorbus torminalis

Bäume 3. Ordnung

Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Blütenkirsche, gefüllt	Prunus avium `Plena`
Apfel (in Sorten)	

Pflanzgröße und -qualität: Hochstämme, 3x v., STU 16 – 18cm,
Obstbäume, 3x v., STU 14 – 16 cm

Sämtliche Pflanzungen sind zu erhalten, vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall der Pflanzung ist innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Die Dachflächen der Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Vegetationsfläche) zu versehen. Hierfür ist ein Substrataufbau von mind. 10cm aus einem für extensive Dachbegrünung geeigneten Substrat herzustellen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung oder mit Sedumsprossen flächig anzusäen oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Bei Staudenpflanzung sind mind. 8 Pflanzen/m² zu pflanzen.

Es ist ausschließlich die Verwendung von Substraten zulässig, die für die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf Dachflächen mit Neigungen bis 3° ausdrücklich geeignet sind.

5. Umweltschutz

5.1. Lärmimmissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet, welches durch das Wohnen bzw. durch die südlich und östlich angrenzende, landwirtschaftliche Nutzung und den nördlich liegenden Gartenbaubetrieb geprägt ist. Alle baulichen Nutzungen in der Umgebung sind in §4 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt. Die nun neu geplante Nutzung wird sich mit ihren Emissionen somit in die vorhandene Umgebung einfügen.

Die möglichen Luftschadstoffkonzentrationen werden nicht die relevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe erreichen. Darüber hinaus ist bei der Art der Bebauung (offene Bebauung) in Ortsrandlage eine ausreichende Durchlüftung gegeben. Dies wirkt einer schädlichen Konzentration von Staubpartikeln oder Schadstoffen entgegen.

Die durch die Neubebauung generierten Lärmemissionen wirken damit sowohl auf die vorhandene Bebauung als auf die neue Nutzung selbst. Einen wesentlichen Anteil daran wird der Ziel- und Quellverkehr besitzen. Insgesamt muss deshalb mit einer Lärmzunahme in der näheren Umgebung des Standorts gerechnet werden, die sich jedoch auf gewisse Stoßzeiten beschränkt. Überschreitungen der Grenzwerte sind nicht zu erwarten.

Im Norden verläuft die Kreisstraße SW 3 in einem Abstand von ca. 140m. Bei der letzten Verkehrszählung im Jahr 2015 wurde eine Verkehrsbelastung von 6.104 Kfz/24 Std. (Schwerverkehrsanteil 167 Kfz) festgestellt. Eine Grobabschätzung gem. MABI 1985 zeigt, dass die Grenzwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in der Nacht auf der freien Strecke erreicht (45 dB(A) freie Strecke, 41 dB(A) innerorts) bzw. am Tag auf der freien Strecke (57 dB(A) freie Strecke, 52 dB(A) innerorts) überschritten werden. Im innerörtlichen Abschnitt bleiben die Emissionen dagegen deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005. Das Ortsschild befindet sich ungefähr in der Verlängerung der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Staatstraße, so dass eine Hälfte der Immissionen auf dem innerörtlichen Straßenabschnitt und die andere Hälfte auf dem außerörtlichen Straßenabschnitt entsteht. Da die Abschätzung gem. MABI 1985 einen Sicherheitszuschlag beinhaltet, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) in Summe nicht überschritten.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann es ebenfalls zu Belästigungen durch Lärm kommen. Diese sind hinzunehmen, da sie nur temporär entstehen.

5.2. Grundwasser

Das Grundwasser weist einen hohen Mangangehalt auf. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch die Aufnahme von Mangan über Nahrung wird festgesetzt, dass keine Nutzpflanzen angebaut werden dürfen, die Wurzeln von über 2,5m entwickeln können.

5.3. Luftverunreinigungen

Durch die Nachbarschaft von unterschiedlich hohen Gebäuden besteht die Gefahr, dass Rauchgasöffnungen unterhalb notwendiger Fenster errichtet werden. Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (FeuV) sind zu beachten.

Auch durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann es zu Belästigungen durch Staub und evtl. Gerüche kommen. Diese sind hinzunehmen, da sie nur temporär entstehen.

5.4. Altlast

Altlasten sind nicht bekannt. Die Altlastenfreiheit ist von den Grundstückseigentümern zu gewährleisten und nachzuweisen.

6. Sonstige Empfehlungen und Hinweise

6.1. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler aufgefunden werden. Diese sind gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Grafenrheinfeld oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

6.2. Kampfmittel

Grafenrheinfeld wurde während des II. Weltkriegs bombardiert. Das Auftreten von Kampfmitteln ist daher sehr wahrscheinlich. Die Kampfmittelfreiheit ist von den Grundstückseigentümern zu gewährleisten und nachzuweisen. Vor der Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit darf mit den Baumaßnahmen nicht begonnen werden.

7. Verkehrserschließung

Das Neubaugebiet wird über den Kapellenweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Diese Erschließungsstraße wird von der Einmündung in die Margarethe-Schreiber-Straße aus, auf der Trasse des dort verlaufenden Anwandwegs, nach Osten verlängert.

Künftig werden über den Kapellenweg ca. 70 Wohnungen mit ca. 150 Pkw erschlossen. Der Kapellenweg besitzt eine ca. 6m breite Fahrbahn. Z. Zt. wird einseitig geparkt, sodass eine ca. 4m breite Fahrbahnfläche für den Begegnungsverkehr verbleibt. Diese Breite reicht für die Begegnung von Pkw mit Pkw nicht aus. In Abständen von ca. 80m sind Einmündungen in Seitenstraßen (Margarethe-Schreiber-Straße, Jahnstraße) vorhanden. Bei der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung ist es daher zumutbar in den Einmündungsbereichen zu warten um ein entgegen kommendes Fahrzeug passieren zu lassen. Gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Straßen“ (RAST) reicht der vorhan-

dene Ausbauquerschnitt des Kapellenweges für eine Verkehrsbelastung von 150 Kfz/h aus. Diese Belastung wird bei der Zahl der erschlossenen Wohnungen bei weitem nicht erreicht.

Die interne Erschließung des Gebiets erfolgt über private Verkehrsflächen. Die Heranführung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Zufahrtsberechtigung von Rettungsdiensten, wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der entsprechenden Versorgungsträger bzw. des Freistaates Bayern gesichert.

8. Ver- und Entsorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung kann 96m³/Std für 2 Stunden bei einem Ruhedruck von 4,5 bar zur Löschwasserversorgung zur Verfügung stellen. Dies ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 für ein Wohngebiet ausreichend.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem angrenzenden 1-kV-Netz. Energieversorger ist die Unterfränkische Überlandzentrale Lülsfeld.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalisationsnetz.

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt weitestgehend durch Versickerung und Verdunstung (mittels Dachbegrünung), bzw. Aufspeicherung in Rigolen auf dem Grundstück. Evtl. erforderliche Überläufe werden an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes.

9. Kosten

Der Gemeinde Grafenrheinfeld entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

Die Kosten für Strom, Wasser, Kanal, Telefon etc. werden gemäß den Erschließungssatzungen der einzelnen Versorgungsträger erhoben.