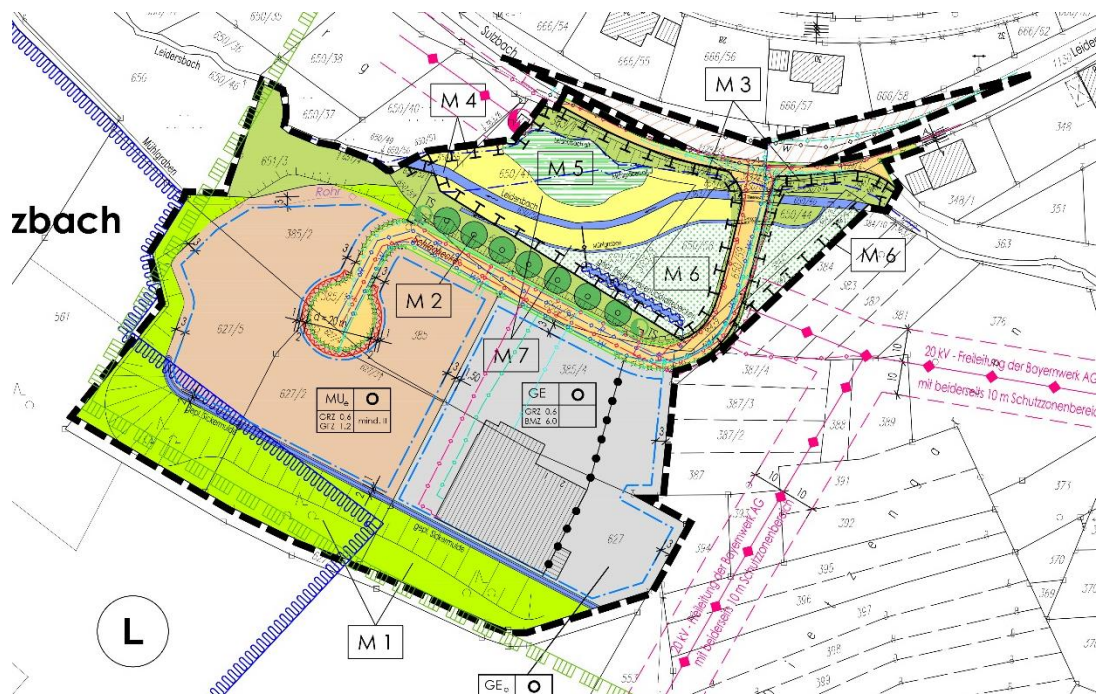


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHLAGHECKE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE LEIDERSBACH
ORTSTEIL EBERSBACH

LANDKREIS MILTENBERG



Auszug aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlaghecke“

Planungsstand: 2019-06-13 | Zeichnerischer Teil: Ent_2 | Bearbeiter: F. Hattenbauer



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner Hauptstraße 69 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Aufstellungsbeschluss	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzung	4
4.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
4.1	Lage.....	5
4.2	Größe des Baugebietes.....	6
4.3	Topographie.....	6
4.4	Derzeitige Nutzung.....	7
4.5	Verkehrerschließung.....	7
5.	Beschreibung der Planung	7
6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3	Äußere Gestaltung der Gebäude.....	11
6.4	Bauweise, Baugrenzen.....	11
6.5	Verkehrsflächen.....	11
7.	Ver- und Entsorgung des Plangebiets	12
7.1	Leitungen zur Ver- und Entsorgung.....	12
7.2	Abfallbeseitigung.....	12
8.	Durchführung des Bebauungsplans	12
9.	Auswirkungen auf öffentliche Belange	13
9.1	Lärm.....	13
9.2	Natur und Umwelt.....	13

1. ANLASS DER PLANUNG:

Durch Auflösung des Erbpachtvertrages mit dem SVE Ebersbach ergab sich die Möglichkeit, die Fläche des vorhandenen Sportplatzes neu zu überplanen.

Im gesamten Ortsgebiet von Leidersbach fehlen Flächen, auf denen ortsansässige Unternehmen oder Handwerksbetriebe gewerbliche Bauten errichten können. Aufgrund der Topographie des engen Spessarttales mit wasserrechtlich problematischen Bereichen entlang des Baches gibt es kaum ebene oder leicht geneigte Flächen, die sich für größere Gebäude eignen. Hinzu kommt, dass Schutzabstände zu Wohngebäuden im bereits bebauten Bereich kaum einzuhalten sind, so dass Gewerbebetriebe nur mit starken Einschränkungen zulässig wären. Die Gemeinde hat zwar im Ortsteil Leidersbach eine Änderung des Bebauungsplanes „Am Eichwäldchen“ durchgeführt, hier wird aber vorläufig nur eine Teilfläche des Sondergebietes „Tennisplätze“ in ein MI - Gebiet umgewandelt. Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist davon abhängig, wie lange der Tennisverein seine Flächen nutzt, da die Tennisplätze erst zu MI Flächen werden, wenn der Tennisverein dies zulässt. Daher soll die restliche Fläche westlich und östlich der Erschließungsstraße als MU Fläche festgesetzt werden. Nachdem sich bereits ein Discounter in der GE Fläche angesiedelt hat, ist kaum mit einer Beeinträchtigung der MU Fläche zu rechnen.

Neben der Problematik der Flächen für Gewerbetreibende, stellte sich in Leidersbach die Problematik der Nahversorgung. Der Strukturwandel hat die gesamte Gemeinde erfasst, so dass die kleineren Läden – „ums Eck“ nicht mehr existieren. Einzig im Gemeindeteil Rossbach existierte ein funktionierender Vollsortimenter. Dies bedeutet, dass aus dem Ortsteil Ebersbach ein Weg von bis zu 4 km zurückgelegt werden musste, um Dinge des täglichen Bedarfs einkaufen zu können. D. h. die Gemeinde war unterversorgt und produzierte somit internen Fahrverkehr. Es war daher geboten weitere Angebote zur Grundversorgung mit Lebensmittel in angemessener Entfernung zur Verfügung zu stellen, um Verkehr zu reduzieren, aber auch um Bewohnern Einkaufsmöglichkeiten zu Verfügung zu stellen, die über kein eigenes Fahrzeug verfügen. Die kleinste Einheit eines sogenannten Discounters benötigt Flächen mit mehr als 3500 m². Kleinere Flächen werden von den Handelsketten nicht entwickelt, außer in Innenstadtlagen in Großstädten. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans, welches zwischenzeitlich zum Erliegen kam, wurde in der GE-Fläche bereits ein Nahversorger errichtet, welcher seine Baugenehmigung aufgrund bestätigter Planreife gem. § 33 BauGB erhielt.

Gemäß der in § 1 BauGB definierten Grundsätze der Bauleitplanung sind bei deren Aufstellung insbesondere „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“, zu berücksichtigen. Nachdem eines der obersten Ziele des BauGB die städtebauliche Ordnung ist, müssen Kommunen Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat von Leidersbach hat in seiner Sitzung am 01.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Schlaghecke“ beschlossen.

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels, vormals Schenkstraße 11, 97828 Marktweidenfeld erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen. Mit der Erstellung der begleitenden Grünplanung (Umweltprüfung mit Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde das Büro Maier Landplan, Weinbergweg 9, 97907 Hasloch beauftragt.

Um die geplante Änderung des Bebauungsplanes, der sich nach wie vor in Aufstellung befindet durchzuführen, wurde in der Gemeinderatssitzung vom 03.08.2010 die vorliegende Änderung beschlossen, und die Verwaltung beauftragt eine erneute Beteiligung der TÖB und Behörden sowie die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Im Anschluss an die erneute Beteiligung wurde für das Gebiet Planreife gem. § 33 BauGB festgestellt, das Verfahren kam dann aufgrund mehrerer personeller Wechsel in der Verwaltung und eines Bürgermeisterwechsels für mehrere Jahre zum Erliegen.

Im Frühjahr des Jahres 2019 wurde nun beschlossen das Verfahren wieder aufzunehmen und zu Ende zu führen. Planungsänderungen wurden nur in einem geringfügigen Ausmaß durchgeführt. Die förmliche Beteiligung der TÖB sowie der Öffentlichkeit soll noch einmal durchgeführt werden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Für den ursprünglich vollständig als GE geplanten Bebauungsplan wurde eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, welche am 02.02.2009 festgestellt und wenig später durch das LRA genehmigt wurde. Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung der Planung, welche nun einen Teil der Bauflächen als MU-Gebiet ausweist, ist eine Entwicklung auch aus dem geänderten Flächennutzungsplan nicht mehr möglich.

Um den Flächennutzungsplan noch einmal zu ändern wurde daher die Durchführung eines so genannten Parallelverfahrens erforderlich, wie es der § 8 Abs. 3 des BauGB vorsieht. Da das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Schlaghecke“ sowie die parallel durchgeführte Änderung des FNP für mehrere Jahre zum Erliegen kam und der Flächennutzungsplan sich derzeit ohnehin in der Neuaufstellung befindet wurde in Abstimmung mit dem LRA beschlossen den Bebauungsplan „Schlaghecke“ entsprechend der Regelung des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ohne die Entwicklung aus dem FNP aufzustellen. Der Verfahrensaufwand für die erneute Änderung des FNP kann somit erspart bleiben, zumal der neu aufgestellte FNP die Flächen entsprechend der Festsetzungen im BBP darstellen wird.

4. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN:

4.1. Lage:

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsausgang des Ortsteiles Ebersbach. Es wird an drei Seiten von Grünstrukturen eingerahmt, so dass es kaum in Erscheinung tritt. Es ist deutlich abgelöst von der Wohnbebauung.



Das Plangebiet von Sulzbach kommend – rechts die anschließende Grünstruktur - im Hintergrund das Vereinsheim



Die Straße von Sulzbach kommend. Rechts hinter dem Schild die Grünstruktur zwischen Straße und dem Leidersbach. Das Gebiet ist von der Straße aus kaum wahrnehmbar.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: durch die Ebersbacher Straße (Kr MIL 11) und Grünflächen

im Osten: durch Grünflächen

im Süden: durch die Grenze des Naturparks Spessart

im Westen: durch das Waldstück auf Fl. Nr. 561 und die Grenze des Naturparks Spessart

4.2. Größe des Baugebietes:

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
GE – Fläche	5.035 m ²
MU – Fläche	5.525 m ²
Straßenverkehrsfläche (ohne Sichtdreiecke u. vorh. Gehweg entlang der Ebersbacher Straße)	1.757 m ²
Regenwasserrückhaltebecken	126 m ²
Sichtdreiecke u. vorh. Gehweg (Diese Fläche ist bereits überbaut und versiegelt)	903 m ²
private Grünfläche	3.738 m ²
öffentliche Grünflächen	1.614 m ²
Ausgleichsflächen (westlich u. östlich der gepl. Erschließungsstraße)	4.383 m ²
Ausgleichsfläche (aus Ökokonto)	5.041 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:	28.122 m²

4.3. Topographie:

Das Plangebiet der GE - Flächen wurde für die Nutzung als Fußballplatz profiliert. Daher ist der aktuelle Zustand nicht mehr identisch mit dem natürlichen Gelände. Von Süden nach Norden fällt das Gelände im Bereich der geplanten privaten Grünfläche steil ab. Die Fläche des bestehenden Sportplatzes ist eben. Danach fällt das Gelände wieder steil zur Talau des Leidersbaches ab. Im Bereich des Vereinsheimes ist der ursprüngliche Geländeverlauf noch einigermaßen ablesbar – das Gelände fällt sanft von Süden nach Norden.

4.4. Derzeitige Nutzung:

Zu der Zeit des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Schlaghecke“ wurde das Plangebiet als Fußballplatz des SVE Ebersbach genutzt. Es fanden dort Training und Punktspiele statt, der Betrieb wurde jedoch im Zuge des Ablaufens der Pacht durch den Fußballverein eingestellt. Nachdem im Zuge des langwierigen Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans „Schlaghecke“ bereits Planreife gem. § 33 BauGB bestätigt wurde, wurde die geplante Erschließung und die Errichtung eines Nahversorgers bereits durchgeführt.

4.5. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über eine neue Erschließungsstraße mit den erforderlichen Radien und Knotenpunktausbildung, westlich des bisherigen Zuweges zum Sportgelände (Fl. Nr. 384/3) erschlossen. Hierdurch ist die Verbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gewährleistet.

5. BESCHREIBUNG DER PLANUNG:

Das Gelände ist bereits profiliert (Aufschüttung als Sportplatz in den 60er Jahren). Hiermit ist der Spielraum der Nutzung relativ stark eingeschränkt. Die geplanten Gebäude können quasi nur auf der ehemaligen Spielfeldfläche und den sie umgebenden ebenen Randflächen entstehen. Im Zuge der Erschließungs- und Tiefbauarbeiten werden die GE – Fläche und die MU - Flächen im Mittel um ca. 1 m aufgefüllt. Die somit vorhandenen Böschungsflächen, die das Gebiet bergseits nach Süden zum Naturpark Spessart und nach Norden zum Leidersbach hin abgrenzen, sollen begrünt bleiben und das Baugebiet einrahmen. Nach Westen hin geschieht dies durch die vorhandenen Grünstrukturen.

Eine neue Erschließungsstraße innerhalb der GE – Fläche wurde bereits als Sackstraße mit Wendehammer angelegt und an die Kreisstraße MIL 11 angebunden.

Der neue Einmündungsbereich mit den erforderlichen Radien- und entsprechender Knotenpunktausbildung wurde ca. 25 m westlich der bisherigen Zufahrt zum Sportplatz hergestellt. Die vorhandene Zufahrt zum Sportgelände wurde zurückgebaut und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Durch die Neuanlage des Einmündungsbereiches rückt der Straßenrand der Kreisstraße weiter in Richtung Süden zum Leidersbach. Die jetzt schon steile Böschung zwischen Kreisstraße und Leidersbach würde weiter nach Süden wandern, wo zurzeit das Bachbett des Leidersbaches liegt. Bei Hochwasser wäre zu befürchten, dass die steile Böschung ausgewaschen und die darüber liegende Straße abrutschen könnte. Eine steilere Böschung als bisher ist nicht möglich, bzw. müsste mit Bauwerken hergestellt werden. Aus diesem Grund wurde das Bachbett des Leidersbaches und daraus folgend auch der Mühlgraben in Richtung Süden verlegt. Um den Leidersbach mit der neuen Erschließungsstraße zu überqueren, war die Herstellung einer Bachverrohrung erforderlich. Das für die Bachverlegung- und -verrohrung erforderliche wasserrechtliche Verfahren wurde vom Planungsbüro Schwab aus Hösbach erstellt.

Westlich und östlich der geplanten Erschließungsstraße werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um den geplanten Eingriff in die Natur zu kompensieren. In den beiden Ausgleichsflächen sind u. a. die Verlegung des Leidersbaches und des Mühlgrabens sowie weitere Kompensationsmaßnahmen

wie z. B. Entwicklung von Feuchtwiesen, Entwicklung eines Auwäldchens usw. festgesetzt. Die beiden Ausgleichsflächen westlich und östlich der Erschließungsstraße reichen jedoch nicht aus, um den Eingriff in die Natur komplett zu kompensieren. Eine weitere Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nördlich des Baugebietes „Am Eichwäldchen“ festgesetzt und ist somit Bestandteil des Geltungsbereiches des BBP „Schlaghecke“. Die Gestaltung und Ausführung der Ausgleichsflächen wird in der Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. der Eingriffs- und Ausgleichsregelung des Büro Maier Landplan aus Hasloch erläutert.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Ziel ist es die Nutzung so wenig wie möglich einzuschränken, gleichzeitig aber zu gewährleisten, dass sich das geplante Baugebiet harmonisch an die vorhandene Bebauung im unmittelbaren Umfeld aber auch in die städtebauliche Konzeption des Ortes als Ganzes einfügt.

6.1. Art der baulichen Nutzung:

GE- Fläche:

Es wird gem. BauNVO §8 ein Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Beschränkung ist nicht geplant. Hierdurch sollen die unter Punkt 1. beschriebenen Probleme der Gemeinde gelöst werden, so dass nach Fertigstellung des Baugebietes Flächen für den Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung stehen.

GEe- Fläche:

Es wird gem. BauNVO §8 ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung besteht darin, dass hier allgemein keine Wohngebäude zulässig sind und schützenswerte gewerbliche Nutzungen (z. B. Büros) nicht auf der, der Laderampe zugewandter Seite liegen dürfen. Prinzipiell dürfen in einem GE Gebiet ohnedies nur ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden, und auch dann nur für Betriebsinhaber oder Personen der Anwesenheit in einer dem Betrieb nahen Wohnung unbedingt erforderlich ist. Da sich in diesem Bereich die Laderampe des Discounters befindet, ist allgemein mit einer für Wohnungen unzumutbaren Lärmbelastung zu rechnen. Es ist davon Auszugehen, dass die Lärmbelastung im Umfeld der Laderampe auch für direkt angrenzende schützenswerte gewerbliche Nutzungen zu hoch ausfällt.

Lärmkontingentierung:

Für das GE und das GEe werden Lärmkontingente festgesetzt. Betriebe und Anlagen sind demnach nur zulässig, wenn deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen Schallimmissionen LEK tags 61 dB (A) und LEK nachts 46 dB(A) nicht überschreiten. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohngebiete. Da an den maßgebenden Immissionsorten eine Vorbelastung infolge der bestehenden Gewerbeflächen vorhanden ist (vorh. „GE – Gebiet Heldchenboden“), werden die Kontingente für die Flächen des Bebauungsplanes so festgelegt, dass die Einhaltung der Orientierungswerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist.

MUe- Fläche:

Es wird gem. BauNVO §6a ein eingeschränktes urbanes Gebiet festgesetzt. Die Einschränkung besteht darin, dass hier allgemein keine offen einsichtigen Lagerflächen, insbesondere zur Zwischenlagerung und Verwertung von Schüttgütern, und im Erdgeschoss straßenseitig keine Wohnungen zulässig sind. Ziel ist keine heterogene Bebauung von separaten Wohn-, Büro- und Gewerbebauten, sondern eine urbane Form mit Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen. Da die Baugebietsfläche unmittelbar am Ortseingang liegt und ihre Bebauung eine gewisse Repräsentativität aufweisen soll, sind hier keine offenen Lagerstätten erwünscht. Die Festsetzung erfolgt um Flächen für Gewerbebetriebe zu schaffen, aber auch um Wohnen und insbesondere Sonderformen des Wohnens zu ermöglichen. Diese Mischung ist bisher im Ortsgebiet praktisch nicht möglich beziehungsweise stehen hierfür keine Flächen zur Verfügung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

GE - Gebiet: GRZ 0,6

Die BauNVO setzt als Höchstwert für GE – Gebiete eine GRZ von 0,8 fest. Der Wert von 0,6 bewegt sich daher schon im oberen Bereich. Nachdem in der Gemeinde nur wenig Flächen zur Verfügung stehen, soll die Fläche auch intensiv bebaut werden können. Der oberste Wert wurde nicht gewählt, da ein ländlicher Charakter des Gebietes im Gegensatz zu städtischen Anlagen mit höchster Dichte der Bebauung angestrebt wird.

MU- Gebiet: GRZ 0,6

Die BauNVO setzt als Höchstwert für MU – Gebiete eine GRZ von 0,8 fest. Der festgesetzte Wert von 0,6 bewegt sich daher im oberen Bereich. Nachdem in der Gemeinde nur wenige Flächen zur Verfügung stehen, soll die Fläche auch intensiv bebaut werden können. Er orientiert sich an dem Wert des angrenzenden Gewerbegebietes, um eine homogene Erscheinung des Gebietes als Ganzes zu bewirken.

6.2.2. Baumassenzahl (BMZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit

GE - Gebiet: BMZ 6,0

Die BauNVO setzt als Höchstwert für GE – Gebiete eine BMZ von 10 fest. Das bedeutet, dass im Plangebiet jeder Quadratmeter mit maximal 6 m³ Bauvolumen überbaut werden darf, wobei hier alle Volumina addiert werden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Gebäudehöhen begrenzt. Die Baumassenzahl wird anstelle der GFZ gewählt, da sie die Massierung des

Bauvolumens begrenzt. Die Festsetzung der Geschossfläche ist in einem Gewerbegebiet in der Regel nicht sinnvoll, da z. B. bei einer Lagerhalle nur ein Geschoss entsteht, das aber nicht 2,825 m sondern 6,50 m hoch ist. Mit der Festsetzung der BMZ mit 6,0, wurde ein erhöhter mittlerer Wert gewählt, der eine gute Ausnutzung der Fläche gewährleistet, aber auch eine zu starke Massierung verhindert.

MU - Gebiet: GFZ

Für das MU Gebiet wurde keine Baumassenzahl festgesetzt. Hier wird die Dichte der Bebauung über die GFZ geregelt. Die BauNVO legt als obersten Wert für MU Gebiete eine GFZ von 3,0 fest. Um eine gute Ausnutzung des knappen Grundes im Tal zu ermöglichen aber dennoch einen an die örtlichen Verhältnisse angepassten Rahmen zu wählen, wurde die GFZ auf max. 1,2 beschränkt. Um die Gebäude städtebaulich vertretbar zu halten wird die Gebäudehöhe über die Wand- und Firsthöhen geregelt, so dass auch bei hoher Ausnutzung keine außergewöhnlich hohen Gebäude entstehen können.

MU - Gebiet: mind. II

Aufgrund des knappen Flächenangebots in der Gemeinde und um dem in den Grundsätzen der Bauleitplanung verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) gerecht zu werden, sollen die ausgewiesenen Baugebietsflächen baulich möglichst intensiv genutzt werden. Daher wird für das bislang noch unbebaute MU-Gebiet festgesetzt, dass in Zukunft mind. 2 Vollgeschosse errichtet werden müssen.

6.2.3. Höheneinstellung und Gebäudehöhen:

GE und MU - Gebiet:

Die Gebäudehöhen werden mit der Wandhöhe von 7,00 m und mit der Firsthöhe von 11,00 m über der Oberkante der Erschließungsstraße gemessen am höchsten Punkt der Straße an dem sie an das Grundstück anschließt festgesetzt. Dies entspricht etwa einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Kellersockel und steilem Satteldach. Die Wohngebäude gegenüber, oberhalb der Kreisstraße Mil 11 bewegen sich in etwa in diesem Umfang (Wirkung Richtung Tal). Mit dieser Festsetzung sollen bewusst auch zwei- bis zweieinhalb geschossige Gebäude zugelassen werden, um das wertvolle Bauland sinnvoll ausnutzen zu können (z. B. Verwaltungsteil eines gewerblichen Gebäudes). Weiterhin wird festgesetzt, dass im Falle von Staffelgeschossen die mind. um 2,50 m von der Außenkante des Dachgeschosses zurückspringen die Wandhöhe des Dachrandes des darunter liegenden Geschosses anzusetzen ist und die Wandhöhe des Staffelgeschosses max. 3,50 m, gemessen an der Oberkante des Fußbodenbelags bis zum Schnittpunkt Dach/Wand, nicht überschreiten darf. Hierdurch soll auch durch Staffelgeschosse eine baulich möglichst intensive Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden. Da in diesem Fall die Staffelgeschosse ausreichend von den Außenkanten des Gebäudes zurückspringen und sich das Gebäude in seiner Erscheinung nach oben hin verjüngt ist von einer ähnlichen Proportionierung, wie es bei Gebäuden ohne Staffelgeschosse der Fall ist, auszugehen.

6.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes zu erreichen wurden die gestalterischen Vorgaben für beide Gebiete festgesetzt.

Da es sich um ein Gewerbegebiet bzw. ein urbanes Gebiet handelt ist mit relativ unterschiedlichen Gebäuden zu rechnen. Der Gestaltungsspielraum für die Dachformen wird daher relativ weit gefasst. So werden Sattel-, Flach- und Pultdächer zugelassen, alles relativ klare Formen. Der Spielraum der Dachneigung wird mit 0 - 45° festgesetzt. Die Festsetzung der Dachneigung entspricht daher den Dachformen. Walmdächer oder Krüppelwalm werden nicht zugelassen. Sie sind eher für ein Wohngebiet denkbar. Das geplante Gebiet soll in seiner äußeren Erscheinungsform als Gewerbe, bzw. als urbanes Gebiet erkennbar sein.

Hinsichtlich der naturräumlichen Lage des Gebietes wird der Spielraum für die Farbigekeit stark eingeschränkt. Hier sollen vertraute Dachfarben, so wie sie im Ort selbst vorkommen Verwendung finden. Daher wird das Farbspektrum auf rotes, rot-braunes und graues Bedachungsmaterial eingeschränkt.

6.2.5. Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise:

Für das Gebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll ein der Ortsbebauung entsprechender lockerer Charakter entstehen. Eine geschlossene, massierte Bebauung wird trotz des geringen Flächenangebotes in der Gemeinde nicht angestrebt. Die natürliche Umgebung sollte durch Durchblicke zwischen den Gebäuden in dem Gebiet erlebbar sein.

Baugrenze:

Die Bauflächen sollten möglichst gut nutzbar sein. Deshalb wird von den Straßenflächen und den nicht überbaubaren Flächen des Gebietes ein Abstand von 3,00 m festgesetzt. Lediglich zwischen GE und MI Gebiet wird ein Abstand von 4,50m festgesetzt, da die Bebauung etwas mehr als üblich vom Parkplatz abrücken soll, um einen besseren Schallschutz der Bebauung zu gewährleisten.

6.5 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie und Straßenverkehrsfläche:

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Sackstraße mit Wendehammer, deren Verlängerung an die Kreisstraße MIL 11 anbindet. Die Straßenbreite wurde mit 7,50 m festgesetzt. Diese Breite reicht aus, um einen Begegnungsverkehr zwischen zwei LKW's zu gewährleisten und um einen Gehweg zu realisieren. Die Radien wurden entsprechend den Erfordernissen der in dem Gebiet zu erwartenden Fahrzeuge ausgelegt. Im Moment erstellt das Planungsbüro Schwab eine Tiefbauplanung für das Gebiet.

7. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

7.1. LEITUNGEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG

Das Planungsbüro Schwab aus Hösbach ist mit der Erstellung der Erschließungsplanung beauftragt. In dieser sind die geplanten Trassen der Kanal- und Wasserleitung dargestellt.

Die vorhandenen Strom- und Gasleitungen wurden aus den Bestandsplänen der e.on Bayern AG übernommen und in den Bebauungsplan eingetragen. In der nördlichen Grünfläche soll eine Trafostation aufgestellt werden, um eine ausreichende Stromversorgung zu gewährleisten. Die Sicherheitshinweise der e.on Bayern AG wurden in Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorhandenen Fernmeldeleitungen der Telekom wurden aus den zur Verfügung gestellten Bestandsplänen übernommen und in den Bebauungsplan eingetragen.

7.2. Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Miltenberg. Die Entsorgung wird durch ein vom Landkreis beauftragtes Privatunternehmen durchgeführt. Das Plangebiet wird wie das restliche Gemeindegebiet vom Landkreis entsorgt.

8. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert:

- ~~• den Bau der Erschließungsstraße und den Bau der Straßenbeleuchtung~~
- ~~• den Bau eines notwendigen Schmutzwasserkanals~~
- ~~• die Erstellung der Anlagen für die Regenwasserbeseitigung~~
- ~~• den Bau der Wasserversorgungsleitung~~
- ~~• den Anschluss an das Fernsprechnet~~
- ~~• den Anschluss an das Stromnetz~~
- die Herstellung und Bepflanzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
- die Neuparzellierung des Plangebietes

[Die gestrichenen Schritte zur Durchführung des BBP wurden bereits durchgeführt.]

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

9.1. Lärm

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohngebiete. Da an den maßgebenden Immissionsorten eine Vorbelastung infolge der bestehenden Gewerbeflächen vorhanden ist (vorh. „GE – Gebiet Heldchenboden“), werden die Kontingente für die Flächen des Bebauungsplanes so festgelegt, dass die Einhaltung der Orientierungswerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist. Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

9.2. Natur und Umwelt

Sämtliche Belange des Naturschutzes und Auswirkungen auf Schutzgüter sind in der Umweltprüfung mit Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Schlaghecke“ des Büro Maier Landplan, Weinbergweg 9, 97907 Hasloch dargestellt.

Der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden im Verfahren mit dieser Begründung fortgeschrieben und sind Teil derselben.

Leidersbach, den 2019-06-13

Rothenfels, den 2019-06-13

für die Gemeinde Leidersbach

.....
Michael Schübler, 1. Bürgermeister

.....
Dipl.-Ing. Architekt Bernd Müller
Hauptstraße 69
97851 Rothenfels