

Begründung

vom 30. Januar 2025

zum Entwurf des

Bebauungsplanes „Hohenwart“

mit integrierter Grünordnung



Gemeinde Oberaurach

Tretzendorf, Rathausstraße 25
97514 Oberaurach



Technisches Büro Werner

Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsgrundlagen	3
1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hohenwart	3
1.2 Gesetzliche Grundlagen (Stand: 16. August 2023)	5
1.3 Flächennutzungsplan	6
1.4 Klimaschutz	7
2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet	9
2.1 Lage im Raum	9
2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	10
2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich	10
2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	11
2.2.3 Topographische Gegebenheiten	11
2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes	12
2.2.4.1 Flächennutzung	12
2.2.4.2 Grünbestand	12
2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler	12
2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten	13
2.2.7 Kampfmittel	13
3. Erschließung	14
3.1 Verkehr	14
3.2 Ver- und Entsorgung	14
3.2.1 Trinkwasser	14
3.2.2 Abwasserentsorgung	14
3.2.3 Außeneinzugsgebiet	15
3.2.4 Energieversorgung	15
3.2.5 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung	15
3.2.6 Müllbeseitigung	15
3.3 Bodenverhältnisse	15
3.4 Innere Erschließung	16
3.4.1 Verkehr	17
3.4.1.1 Fließender Verkehr	17
3.4.1.2 Ruhender Verkehr	17
3.4.2 Ver-/ Entsorgung allgemein	17

3.4.2.1 Abwasser	17
4. Planungsziele	18
4.1 Ziele	18
4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung	18
5. Flächenbilanz	20
6. Inhalt des Bebauungsplanes	21
6.1 Allgemeines	21
6.2 Art der baulichen Nutzung	21
6.3 Maß der baulichen Nutzung	21
6.4 Höhenfestsetzung	22
6.5 Bauweise	22
6.6.1 Überbaubare Grundstücksflächen	22
7. Immissionsschutz	23
8. Bodenordnung/ Erschließungskosten	24
9. Verfahren	24

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hohenwart“

Die Gemeinde Oberaurach mit ihren acht Gemeindeteilen hat am 23. November 2023 den Aufstellungsbeschluß für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hohenwart“ im Gemeindeteil Fatschenbrunn gefasst.

Hintergrund der geplanten Ausweisung ist die lokale Nachfrage junger Familien nach Bauland und die Anfrage einer Gruppe Bauwerber, welche sich zur Umsetzung eines Mehrgenerationenprojektes entschlossen haben.

Weiterhin sorgten die „Corona“-Jahre für einen temporären Zuzug von außerhalb. Hierbei handelte es sich mehrheitlich um ehemalige Ortsansässige, die während dieser Zeit aufgrund von Homeoffice und anderen berufsbedingten Vorgängen zurückkehrten. Nach Beendigung der „Corona“-Einschränkungen verließen diese wieder mehrheitlich den Gemeindeteil „Fatschenbrunn“, da es vor Ort keinen verfügbaren Wohnraum gab. Die in den letzten Jahren sinkende Personenanzahl/ Haushalt trägt auch noch zusätzlich zu einer Verknappung bei.

Derzeit liegen der Gemeinde Oberaurach, abgesehen von den o.g. Bauwerbern des sog. „Vierseithofes“, 13 Nachfragen für den Gemeindeteil Fatschenbrunn vor. Hiervon sind derzeit 8 verbindlich; der Bauplatz Nr. 9 verbleibt beim seinem derzeitigen Eigentümer. Aus diesem Personenkreis setzt sich die Liste der verbindlichen Anfragen mehrheitlich zusammen.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1		gepl. Baugebiet Fatschenbrunn								
2										
3										
4		Reserviert am	für	Anschrift	Kontakt Käufer	Bemerkung	Kinder			
5	1	24.11.2023	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	telefonisch bei Herrn Mann				
6	2	01.12.2023	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Mail v. 01.12.23				
7	3	07.12.2023	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Mail v. 07.12.23 u. v. 26.12.2023				
8	4	08.12.2023	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Mail von Christian Mann am 08.12.2023				
9	5	11.12.2023	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Parzelle 1+6				
10	6	22.12.2023	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	telefonisch t für Kinder				
11	7	16.04.2024	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	telefonisch amn 16.04.2024				
12	8	22.05.2024	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	telefonisch am 22.05.2024				
13										
14	Desweiteren gibt es derzeit 5 weitere unverbindliche Informationsanfragen zu den Bauplätzen									

Abbildung 1: Liste der verbindlichen Interessenten

1	Statistik Einwohner GT Fatschenbrunn		
2			
3	Stichtag: 30.06.		
4			
5	Jahr	Hauptwohnung	Gesamt
6	2019	243	263
7	2020	244	260
8	2021	248	270
9	2022	255	275
10	2023	236	252
11	2024	237	256
12			

Abbildung 2: Auszug Einwohnermeldeamt

In der Gemeinde Oberaurach wird aufgrund des Nichtvorhandenseins von Leerständen die Führung eines Leerstandsmanagements verzichtet. Die Wohngebäude gehen mehrheitlich von einer Generation auf die nachfolgende über. Die vorhandenen Baulücken, bzw. unbebauten Grundstücke im Gemeindegebiet sind ausschließlich in privater Hand. Ein Verkaufswille der derzeitigen Eigentümer liegt trotz regelmäßiger Nachfrage seitens der Gemeindeverwaltung nicht vor.

1.2 Gesetzliche Grundlagen (Stand 22. Januar 2025)

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes bilden

- der Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch den Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 G vom 23.12.2024 (GVBl. S. 620)
 - Die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)
-

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Oberaurach verfügt über einen festgestellten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 3. Änderung.

Das Plangebiet ist hier als Allgemeine Wohnfläche (WA) und Mischfläche (M) dargestellt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Haßberge, sollen die Flächen in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren geändert werden. Hierbei werden die Flächen entsprechend als Dörfliches Wohngebiet (MDW) dargestellt.

Durch diverse Grenzverschiebungen der Flurstücke, sowie Eigentümerwechseln hat sich der damals geplante Geltungsbereich nach Westen hin leicht vergrößert.

Entgegen der ursprünglichen Ausweisung als WA und M wird die 2023 neu eingeführte Nutzungsart nach § 5a BauNVO „Dörfliches Wohngebiet“ – MDW – gewählt. Diese trägt zu der Schutzwürdigkeit eines Wohngebietes, als auch zum Bestandsschutz der umliegenden landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Hofstellen und zur Reduzierung von möglichen baurechtlichen Konfliktpunkten bei.

1.4 Klimaschutz

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Baugesetzbuch benennt in § 1 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 7. f).

Im § 1a BauGB werden einige ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Im Vorfeld des eigentlichen Bauleitverfahrens wurden bereits innerhalb des Gemeinderates Oberaurach rege Diskussionen geführt, wie sich Klima- und Umweltschutz in das Verfahren integrieren ließen.

Durch die gestalterische Freigabe von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an den Fassaden, wird den Bauwerbern eine weitere Möglichkeit eröffnet diese Strahlungsenergiequellen zu nutzen. Die Option einer Fassadenbegrünung kommt der Schaffung eines angenehmen Mikroklimas zu Gute. Jedoch wird auch hierbei auf Freiwilligkeit gesetzt, da der Gemeinderat Oberaurach der Überzeugung ist, dass die bereits bestehenden gesetzlichen Regelungen zum Klima- und Umweltschutz ausreichend sind.

Höhere GRZ/GFZ-Zahlen bei zusätzlicher Dämmung wurden erörtert, aber verworfen. Die überbaubaren Flächen sind ausreichend groß bemessen.

Weitere freiwillige Ergänzungen zu privaten Klima- und Umweltschutzbeiträgen werden seitens der Gemeinde Oberaurach gerne gesehen.

Da diese Maßnahmen durchwegs nicht gerade kostengünstig umzusetzen sind, wird somit den Bauwerbern offengelassen, wann und ob sie darüberhinausgehende Maßnahmen umsetzen. Die Art und der Umfang der verfahrensfreien Möglichkeiten des

Art. 57 BayBO stehen hierzu jedem offen. In Art und Umfang darüberhinausgehende Maßnahmen werden, solange hierdurch kein Dritter geschädigt oder belästigt wird und dies im Einklang mit der Nutzungsart MWD möglich ist, die erforderliche Unterstützung der Gemeinde erhalten.

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Der Gemeindeteil Fatschenbrunn der Gemeinde Oberaurach gehört zum Landkreis Haßberge im Regierungsbezirk Unterfranken. Nach der Regionalplanung des bayerischen Staatsministeriums liegt Oberaurach in der Region Main-Rhön (3).

Die Gemeinde Oberaurach ist eigenständig und hat mit ihren acht Gemeindeteilen ca. 4000 Einwohner. Der Gemeindeteil Fatschenbrunn hat derzeit ca. 256 Einwohner.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Staatsstraße St2258 in Nord- und Südrichtung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

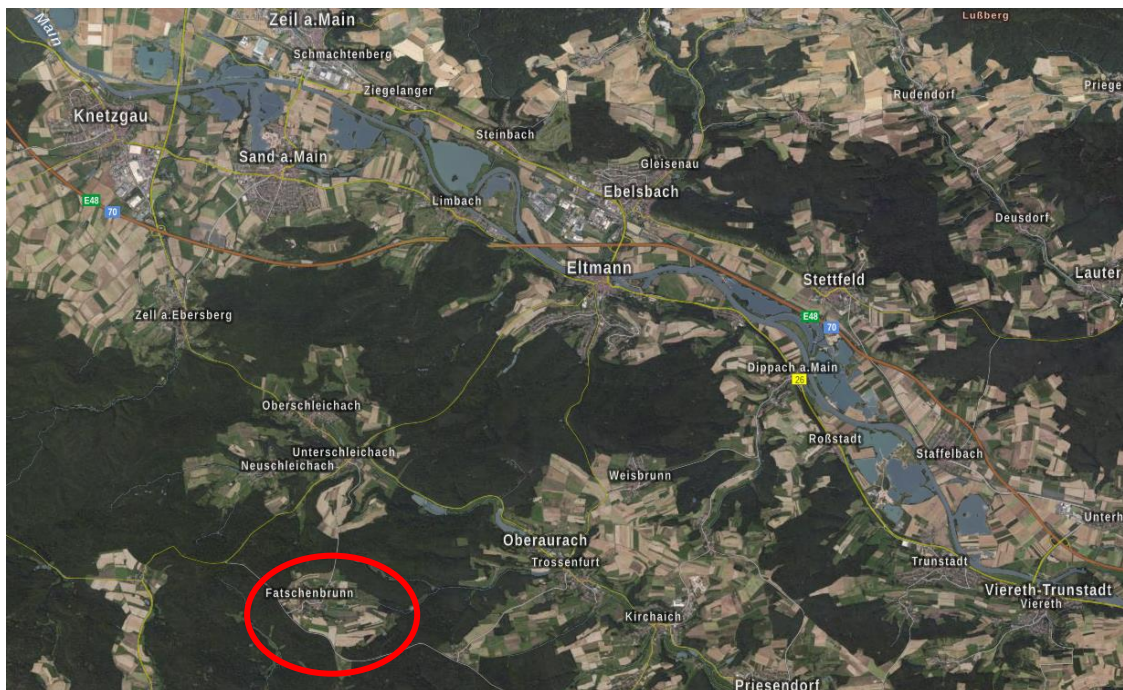


Abbildung 3: Lage des Gemeindeteils Fatschenbrunn im Raum (ohne Maßstab) – Quelle: Bayernatlas

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Fatschenbrunn. Im Norden und Osten grenzt das Baugebiet an die offene Flur. Im Süden und Westen grenzt es an die bestehende Bebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,42 ha.

Fl.-Nr.	Lagebezeichnung	Nutzung
236	Hohe Wart	landwirtschaftl. Nutzfläche
234/1	Hohe Wart	Verkehrsfläche
239	Hohe Wart	Verkehrsfläche
546	Hohe Wart	landwirtschaftl. Nutzfläche
545	Hohe Wart	landwirtschaftl. Nutzfläche

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes, der im eingefügten Lageplan (Abbildung 2: Ausschnitt DFK) mit einer grau gestrichelten Linie gekennzeichnet ist, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Südgrenzen der neu zu vermessenden Fl.-Nr.(n) 546 und 545, den Fl.-Nr.(n) 236/3, 236/4 und 244/1;
 - im Osten von den Westgrenzen der Fl.-Nr.(n) 543 und 544;
 - im Süden von den Nordgrenzen der Fl.-Nr.(n) 60, 62, 78, 543 und der neu zu vermessenden Nordgrenze der Fl.-Nr. 236/2;
 - im Westen von den Ostgrenzen der Fl.-Nr.(n) 36/1, 236/3, 236/2, 244/1, 244/2 und 547.
-



Abbildung 4: Ausschnitt DFK (ohne Maßstab)

2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichregelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und des Umweltberichtes festgestellt.

2.2.3 Topographische Gegebenheiten

Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes ist bewegt. Die Geländeneigung im südlichen Bereich beträgt ca. 14 % von West (433müNN) nach Ost (409müNN) und im nördlichen Bereich ca. 14 % von West (436,50müNN) nach Ost (429,25müNN). In Nord-Süd-Richtung ist die Topographie als eben zu bezeichnen.

2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes

2.2.4.1 Flächennutzung

Die geplante Flächennutzung wurde seinerzeit als WA und M festgesetzt. Auf Grund des mittlerweile eingeführten § 5a BauNVO wird die Nutzungsart MWD – Dörfliches Wohngebiet als passender und geeigneter festgesetzt, da diese der lokalen Situation deren Eigenarten am nächsten kommt.

2.2.4.2 Grünbestand

Der bestehende Grünbestand soll soweit möglich in seinem Originalbesatz erhalten bleiben. Erforderliche Pflanzungen und Grünordnung sind im Bebauungsplan unter Punkt 9. Textliche Festsetzung der Grünordnung geregelt.

2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler



Abbildung 5: Ausschnitt des Plangebietes (ohne Maßstab) – Quelle: Denkmalatlas Bayern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt oder verzeichnet.

2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2.7 Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse oder Verdachtsmomente hierzu vor.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die An- und Abfahrt aus dem geplanten Baugebiet erfolgt über die „Hohe Wart“.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet „Hohenwart“ wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Oberaurach und der verschiedenen Versorgungsträger angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

3.2.1 Trinkwasser

Das Planungsgebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Oberaurach angeschlossen. Die anstehenden Drücke und Wassermengen für das geplante Baugebiet sind ausreichend.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt ebenfalls über das Trinkwassernetz. Hierbei werden Unterflurhydranten angeordnet. Die benötigte Löschwassermenge steht zur Verfügung.

3.2.2 Abwasserentsorgung

In der Gesamtkanalisation der Gemeinde Oberaurach kann das anfallende Schmutz- und Mischwasser aufgenommen werden.

Die eigentliche Entwässerung des Plangebietes erfolgt dabei im Mischsystem.

Abwasserreinigung/ Kläranlage

Die Aufnahmekapazität der bestehenden Kläranlage wird im Rahmen der Erneuerung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Abwasser in den Grundbach geprüft.

3.2.3 Außeneinzugsgebiet

Außeneinzugsgebiete werden bereits im Bestand durch Entwässerungsanlagen von Straßen und Wegen aufgenommen und abgeleitet.

3.2.4 Energieversorgung – Strom, Straßenbeleuchtung

Der Anbieter ÜZ Mainfranken versorgt die Gemeinde/ das Plangebiet mit elektrischem Strom.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird eine Fläche für Versorgungseinrichtungen im Bereich der Bauparzelle 3 eingeplant (7x5m). Diese ist für die Aufstellung eines Transformatorgebäudes in gekapselter Bauweise vorgesehen.

Die Straßenbeleuchtung wird im Auftrag der Gemeinde Oberaurach durch den Anbieter ÜZ Mainfranken errichtet, gewartet und betrieben.

Eine im Bereich vorhandene Erdleitung der ÜZ Mainfranken soll im Zuge der Erschließungsarbeiten umverlegt werden.

3.2.5 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung

Die Verlegung der Fernmelde-/ Breitbandverkabelung erfolgt am Rand der festgesetzten Verkehrsflächen; vorwiegend in den Flächen der Gehwege.

Verlegung und Unterhalt erfolgen voraussichtlich durch die Telekom.

3.2.6 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr ist zentral über den Landkreis geregelt. Der anfallende Abfall wird von einem privaten Unternehmen zur Kreismülldeponie verbracht.

3.3 Bodenverhältnisse

Ein Bodengutachten wird im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

3.4 Innere Erschließung

Der bisher bestehende Weg „Hohe Wart“ wird nach dem Einfahrtsbereich auf eine Breite von 5,00m inklusive einem Stich in nördliche Richtung ausgebaut. Die Bauparzellen 4 – 6 werden über einen 4,50m breiten Stich angebunden.

Der Bereich „Vierseithof“ erhält eine eigene Zufahrt mit 4,00m Breite. Die Bauparzelle 9 ist bereits über die „Rieneckstraße“ angebunden.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches entsteht ein 2,50m breiter Fußweg, welcher über das Areal des „Vierseithofes“ führt und für die Allgemeinheit nutzbar sein wird. Näheres hierzu wird zwischen der Bauwerberschaft und der Gemeinde Oberaurach separat in entsprechenden Dienstbarkeiten geregelt.

Im nördlichen Bereich wird die Abbiegung in die Stichstraße als T-Kreuzung ausgeführt, um eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge zu schaffen.



Abbildung 6: gesamte Erschließung (ohne Maßstab)

3.4.1 Verkehr

3.4.1.1 Fließender Verkehr

Um den entstehenden fließenden Verkehr, Rettungs- und Entsorgungsdienste nicht zu behindern, werden je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze vorgeschrieben.

3.4.1.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Verkehrsbereich sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

3.4.2 Ver-/ Entsorgung allgemein

3.4.2.1 Abwasser

Die notwendigen Kanäle für die Beseitigung des Abwassers werden im Plangebiet auf öffentlichem Grund verlegt.

Für den einzelnen Bauherren ist zu beachten, dass eine Überflutung in der Regel mit einem Auf-/ Überstau des Kanalsystems und damit verbundenen Rückstauereignissen zusammentrifft. Überflutungsschutz und Rückstausicherung sind deshalb auch bei der Überplanung der Einzelgrundstücke zu beachten.

4. Planungsziele

4.1 Ziele

- a) Abdeckung der aktuellen und mittelfristigen Nachfrage nach Bauparzellen für die Errichtung von Wohngebäuden und Schaffung demographisch erforderlicher Infrastruktur
- b) Nachhaltige Siedlungsentwicklung.
- c) Zulassung moderner, zeitgemäßer Gestaltungsformen.
- d) Ausweisung einer wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Bebauung.

4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der o.g. Planungsziele wurde das Baugebiet wie folgt strukturiert:

Die Nutzung ist entsprechend § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgelegt. Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Hinsichtlich Dachformen und Firstausrichtungen werden keine Festsetzungen getroffen. Die festgesetzte Dachneigung kann zwischen 0° und 45° betragen. Zwerchhäuser und Dachgauben werden zugelassen.

Höhenfestsetzungen siehe Bebauungsplan III. Textliche Festsetzungen, Pkt. 4 Höhenfestsetzungen.

Bauweise	Anzahl Bauparzellen
Einzel- und Doppelhäuser	9
Gemischte Bebauung („Vierseithof“)	1
Bauparzellen gesamt	10

Die Größen der einzelnen Bauparzellen bemisst sich nach der Art der geplanten Nutzung und der bedarfsgerechten Nachfrage.

Im Interesse der Bedarfsgerechtigkeit und der demographischen Nachhaltigkeit für den Gemeindeteil Fatschenbrunn werden daher vermehrt mittlere Grundstücksgrößen von ca. 623m² - 872m² ausgewiesen.

Die Bauparzelle des „Vierseithofes“ umfasst 6355m².

Die Grundstücksgrößen bewegen sich, gegliedert nach Nutzung in folgendem Rahmen:

Art der Nutzung	Größe in m ²	Anzahl Bauparzellen
Einzelhaus/ Doppelhaus	600 – 700	6
Einzelhaus/ Doppelhaus	700 - 800	1
Einzelhaus/ Doppelhaus	800 - 900	2
„Vierseithof“	>1000	1

5. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,42 ha. Die Flächen gliedern sich hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt auf:

Geltungsbereich Baugebiet	Fläche in m ²	in %
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobaufläche	14184	100
./. Verkehrsflächen	1304	9,2
./. Öffentliche Grünflächen, An- wandwege, Gräben, RRB's	192	1,4
Parzellenflächen	12688	89,4
=Nettobaufläche	GRZ 0,4 = 2533 GRZ 0,6 = 3813 Gesamt = 6346	-

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,42 ha.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Baugebietes „Hohenwart“ wird gem. § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Die Nutzungsart MDW wurde auf Grund der örtlich anzutreffenden Situation gewählt, um vorrangig Konfliktpotential zwischen zukünftigen Bauwerbern und der im Bestand ansässigen Landwirtschaft zu vermeiden.

Desweiteren spiegelt der § 5a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die im Bereich 2 beabsichtigte geplante Nutzung einer gemeinschaftlichen „Kleinsiedlung einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten“ wider.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Bereich 1:

GRZ: 0,4 GFZ: 0,7 Vollgeschosse: II

Diese GRZ-/GFZ-Kombination wurde festgesetzt um einen bestmöglichen Kompromiss zwischen Bodenversiegelung und Bebaubarkeit im Bereich 1 zu gewährleisten.

Eine Gewährung von erhöhter GRZ bei zusätzlicher Wärmedämmung wird nicht gewährt, da die Parzellen ausreichend groß bemessen sind. Sollte während des späteren Lebenszyklusses des dann bestehenden Anwesens eine Überschreitung der GRZ im Zuge nachträglicher Dämmarbeiten notwendig werden, so finden sich entsprechende Regelungen bereits in der BayBO.

Bereich 2:

GRZ: 0,6 GFZ: 1,2 Vollgeschosse: II / III

siehe Festsetzungen

Diese Kombination aus GRZ und GFZ orientiert sich an den oberen Orientierungswerten des § 17 BauNVO für MD-, MI- und MDW- Gebieten. Es ist auf Grund der geplanten Projektierung des Gesamtvorhabens im Bereich 2 erforderlich.

6.4 Höhenfestsetzung

Festgesetzt wird für alle Bereich die Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) max. 30cm über dem natürlichen oder geplanten Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke (siehe Abb. im Bebauungsplan).

Die zulässigen Gebäudehöhen sind den Systemabbildungen aus III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, 4. Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes für die jeweiligen Bereiche zu entnehmen und zwingend einzuhalten.

Dies ist auf Grund der vorherrschenden Hanglage notwendig um etwaigen isolierten Befreiungen und Abweichungen vom Bebauungsplan vorzubeugen.

6.5 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen.

Als Bauformen sind in allen Bereichen zugelassen: Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Da im Gemeindeteil Fatschenbrunn die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau und dem Bau von Reihenhäusern eher kritisch zu sehen, bzw. Anzuzweifeln ist, wurden diese Festsetzungen gewählt. Sollte dem entgegen jedoch eine entsprechende Bebauung gewünscht werden, kann diese durch entsprechende Vereinigung und Verschmelzung der geplanten Grundstücksteilungen umgesetzt werden. D.h. eine Bebauung bis zu einer Gebäude-(komplex-)länge von 50m wären baurechtlich umsetzbar.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Der mit 5,00 m festgesetzte Stauraum/ Mindestabstand zwischen Garagen/ Carports und öffentlichen Verkehrsflächen dient einem städtebaulich ansprechenden Straßenbild und somit einer Steigerung der Wohnqualität, damit diese Güter nicht durch eine Masse an parkenden Fahrzeugen gekennzeichnet sind.

7. Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen und innerhalb der entsprechenden gesetzlichen Regelungen zu dulden.

8. Bodenordnung, Erschließungskosten

Die Erschließungsflächen im Planungsbereich befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Oberaurach, bzw. die Fläche des geplanten „Vierseithofes“ im Besitz der Bauwerber.

9. Verfahren

Für das Verfahren wird ein Bauleitverfahren im Regelverfahren durchgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung ist den §§ 2 ff. des BauGB geregelt.

Die zu beteiligenden Behörden sowie Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage enthalten.

aufgestellt

Technisches Büro Werner



Peter Ruck
Eltmann, 30. Januar 2025

Gemeinde Oberaurach

Sechser, 1. Bürgermeister
Oberaurach, _____