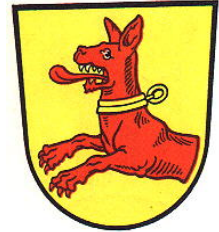


VERFAHRENSTRÄGER:
Markt Rüdenhausen
vertreten durch den
1. Bürgermeister
Herrn Gerhard Ackermann
Marktstraße 13
97355 Rüdenhausen



PLANVERFASSER:

röschert Würzburg
architektur+ingenieurbau
Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Zentrale 0931-30458-0
Telefax 0931-30458-29
info@roeschert.de
www.roeschert.de

Begründung
1. Änderung des
Bebauungsplanes
"An der Leyermühle"
Markt Rüdenhausen
Projektnummer 14013S
Status: Entwurf
Version 08.01.2015
Index 2-0-0

Bebauungsplan
Version 08.01.2015
Index 2-0-0

Beiplan Schnitt A-A
Version 06.10.2014
Index 1-1-0



1. Änderung Bebauungsplan "An der Leyermühle"

Fortschreibung
Bebauungsplan "An der Leyermühle", rechtskräftig im März 2007
1. Änderung Bebauungsplan "An der Leyermühle" aufgestellt am 06.10.2014
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange 27.10. - 24.11. 2014
Satzungsbeschluss _____.____.2015

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
2. BEBAUUNGSPLAN	3
B. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES.....	3
C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG.....	4
1. ART.....	4
2. MAB	4
3. FLÄCHEN.....	4
4. GRÜNFLÄCHEN	4
D. LANDSCHAFTS- UND ORTSGESTALTUNG.....	4
1. GRÜNORDNUNG	4
2. EMISSIONEN- U. IMMISSIONSSCHUTZ.....	5
E. BODENORDNUNG.....	5
F. ERSCHLIEBUNG	5
1. STRABEN.....	5
2. WASSER.....	5
3. ABWASSER	5
4. STROMVERSORGUNG	5
5. FERNMELDEANSCHLUSS.....	5
6. MÜLLENTSORGUNG	5
7. ALLGEMEINE INFRASTRUKTUR.....	6
G. ERSCHLIEBUNGSKOSTEN	6
H. BODENDENKMALPFLEGE	6

Anlagenverzeichnis

Beiplan Schnitt A-A Version 06.10.2014 Index 1-1-0

1. Änderung Bebauungsplan "An der Leyermühle"

Das Büro röschert architektur + ingenieurbau wurde vom Markt Rüdenhausen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Leyermühle“ beauftragt. Durch die Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes sollen die Baugrundstücke attraktiver werden und mehr Wohnraum entstehen können.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Flächennutzungsplan

Für das Gemeindegebiet Rüdenhausen besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der mehrmals geändert wurde. In diesem Flächennutzungsplan ist die zu überplanende Fläche als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

2. Bebauungsplan

Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Leyermühle" durch den Gemeinderat ist am 06.10.2014 erfolgt.

Die Änderungen betreffen die Baugrenze, Anzahl der Vollgeschosse, Dachneigung, Dacheindeckungsmaterialien, Wandhöhe und Einfriedungen.

Nach Aussage des Landratsamtes Kitzingen von Oktober 2014 kann die Änderung des Bebauungsplanes "An der Leyermühle" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Durch die Änderung soll mehr Wohnraum im Baugebiet ermöglicht werden, da die Gemeinde Rüdenhausen die Grundstücke mit den bisherigen Festsetzungen kaum vermarkten konnte. Ziel ist neben der Ansiedlung auch junger Familien die Einsicht für die Rentabilität von Gewerbebetrieben des täglichen Bedarfs oder sozialer Einrichtungen und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung sowie die Verbesserung und Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur. Ziel ist somit auch eine Steigerung der Lebens- und Wohnqualität für die gesamte Ortsbevölkerung. Im beschleunigten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ebenso kann auf das Scoping und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verzichtet werden.

B. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das zu überplanende Teilgebiet liegt nordwestlich des alten Ortskerns. Es wird im Norden begrenzt durch die Staatsstraße 2421. Östlich bildet die Hans-Full-Straße (Flurnr. 79) die Grenze. Im Süden begrenzt der Feldweg (Flurnr. 308) sowie an der westlichen Seite die Flurnr. 424 den Geltungsbereich. Außerhalb des Geltungsbereiches ist eine Erwerbsgärtnerei mit großflächigen Gewächshäusern vorhanden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Rüdenhausen: 309, 309/1, 309/2, 309/3, 309/4, 309/5, 309/6, 309/7, 309/9, 309/10, 309/11, 309/12, 309/13, 309/14, 309/15, 130/19 (teilweise).

1. Änderung Bebauungsplan "An der Leyermühle"

Das Gelände hat eine leichte Neigung von ca. 4% nach Südwesten Richtung Schirnbach. Die Flächen werden regelmäßig gemäht, da ein Landwirt hier Grünfutter erntet.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Art

Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die bauplanerischen Regelungen dafür zu treffen, dass eine größere Flexibilität und Nutzung der Grundstücke möglich wird.

Die Ausweisung als MD-Gebiet (Dorfgebiet) gemäß § 5 BauNVO 1990 wird nicht geändert.

2. Maß

Im nordwestlichen Gebiet ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen – wie bereits im restlichen ausgewiesenen Gebiet – vorgesehen. Die Grundflächenzahl beträgt weiterhin 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,6.

Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Flächen

Die 14 Baugrundstücke im zu ändernden Teilgebiet sind bereits parzelliert. Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 1,143 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

	[m ²]	[ha]
Bebaubare Grundstücksflächen	9.621,77	9,62
Straße	1.203,19	1,20
Straßenböschung	608,23	0,61
Summe	11.433,19	11,43

4. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Baugebiet nicht vorhanden.

D. Landschafts- und Ortsgestaltung

1. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2007 gelten weiterhin.

1. Änderung Bebauungsplan "An der Leyermühle"

2. Emissionen- u. Immissionsschutz

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2007 zu Geräuschemissionen gelten weiterhin.

E. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da die Grundstücke bereits parzelliert sind und eine Veränderung nur durch Tausch, Verkauf und Zusammenlegung möglich ist.

F. Erschließung

1. Straßen

Die bereits vorhandene Straße An der Leyermühle mit einer Breite von 5,50 m dient zur Erschließung des Dorfgebietes. Weitere Straßen sind nicht vorgesehen.

2. Wasser

In der Straße An der Leyermühle ist eine Wasserhauptleitung DN 100 vorhanden, etwa in der Mitte der Straße befindet sich auch ein Hydrant. Die Wasserleitung muss nicht erweitert werden.

3. Abwasser

Das Abwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße An der Leyermühle (DN400) abgeleitet.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung muss nicht erweitert werden.

5. Fernmeldeanschluss

Die bestehenden Fernmeldeanlagen der Telekom AG müssen nicht erweitert werden.

6. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Kitzingen.

7. Allgemeine Infrastruktur

Es sind keine weiteren städtischen Einrichtungen des Gemeinbedarfs erforderlich.

G. Erschließungskosten

Es entstehen keine weiteren Erschließungskosten:

H. Bodendenkmalpflege

Im Gemeindebereich von Rüdenhausen ist das Vorkommen von Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 DSchG) nachgewiesen. Art, Ausdehnung, Zustand oder Bedeutung dieser Denkmäler ist in der Regel nicht erforscht.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht zudem regelmäßig darauf aufmerksam, dass, auch wenn im Bereich der Planung bislang vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt sind, sich obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler der Kenntnis der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) entziehen können. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies nach Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Würzburg anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so

wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Aufgestellt:
Würzburg, 08.01.2015

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing.
Architekt + Stadtplaner SRL
rö architektur + ingenieurbau

.....
Gerhard Ackermann
1. Bürgermeister
Markt Rüdenhausen