



Gemeinde Pfarrweisach  
**Landkreis Hassberge**

## BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sand“ im OT Kraisdorf, Gemeinde  
Pfarrweisach

### Vorentwurf

i. d. Fassung vom 01.03.2021



Planverfasser:

Koenig und Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans .....	3
1.1	Verfahrensstand Flächennutzungsplan .....	5
1.2	Verfahrensstand Bebauungsplan .....	5
2.	Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes.....	6
3.	Trinkwasser.....	6
4.	Entwässerung .....	6
5.	Verkehrerschließung.....	7
6.	Elektro/Telefon/Breitband .....	7
7.	Natur- und Landschaftsschutz .....	7

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die vor 21 Jahren getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan zielten auf eine seinerzeit in Franken typische Bauweise für Wohnbebauungen ab. Die Bauwerber wünschen mehr Individualität in der Gestaltung ihrer Häuser. Es soll deshalb Anpassungen im bei der Höhenentwicklungen und den Dachformen geben. Stützmauern sollen zukünftig bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig sein.

Teilweise wurden insbesondere im energetischen Bereich zum damaligen Zeitpunkt keine Festsetzungen getroffen.

Es wird festgeschrieben, dass zukünftig bei der Errichtung der Gebäude bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme Kopplung zu treffen sind. Auf die Lärmpegel der TA Lärm, die von den entsprechenden Anlagen eingehalten werden müssen, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Um die Erschließungskosten zu minimieren, soll anstelle der Ringstraße im Baugebiet ein Wendehammer angeordnet werden. Aufgrund der benötigten Fläche für den Wendehammer sind anstelle der ehemals 20 Baugrundstücke nun 20 Grundstücke vorgesehen.

Folgende Änderungen wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sand“ aufgenommen:

Bestehende Festsetzungen	Änderungen
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundflächenzahl GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschossflächenzahl GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse  II = EG + DG	Zahl der Vollgeschosse alternativ II= UG + EG II= EG + OG II= EG + DG Es sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.
Dachform SD,WD,KWD	Satteldach (SD) Walmdach (WD) Krüppelwalmdach (KWD) Zeltdach (ZD) Pultdach (PD) Flachdach (FD) Tonnendächer sind ausgeschlossen.
Dachneigung 35° - 50°	Dachneigung 0° - 45°
Kniestock max. 0,75 m	Kniestock max. 1,00 m

1. Änderung des BBP „Sand“, OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Vorentwurf 01.03.2022

<p>Dacheindeckung = Dachflächen der Gebäude sind mit naturroten, braunen und anthrazitfarbenen Ziegeln, bzw. Dachsteinen auszuführen</p>	<p>Die Dacheindeckung ist in roten oder braunen Farbtönen oder in schwarz zulässig. Auch eine Dachbegrünung ist zulässig.</p>
<p>Bisher keine Festsetzung</p>	<p>Nebenanlagen, wie z.B. Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern sie eine Gesamtfläche von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten. Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p>
<p>Höhe der baulichen Anlagen Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird durch örtliche Absteckung im Einvernehmen mit Bauamt, Gemeinde und Bauherren festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt i.d.R. in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Bestimmung der Geschossaufteilung ist hierauf auf Rücksicht zu nehmen</p>	<p><b>Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen</b> Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf max. 0,5 m über dem Straßenniveau, gemessen in der Mitte des Grundstücks, liegen. Abweichungen aufgrund erschließungstechnischer Erfordernisse können erteilt werden. Die Firsthöhe darf max. 9,00 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses betragen Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie für die Erschließung und Gründung notwendig sind. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich das Vorhaben in den Bebauungsplan einfügt und nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt sind.  In den außerhalb der Erschließung liegenden Flächen ist der vorhandene, natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Ein Verziehen der für die Erschließung erforderlichen Geländehöhe zum natürlichen Geländeverlauf ist auf eine Verzugslänge von bis zu 3m stufenlos zulässig.</p>

## 1. Änderung des BBP „Sand“, OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Vorentwurf 01.03.2022

Fassadenbegrünung Fensterlose Wände von Nebengebäuden, Garagen und Hauptgebäuden sollen mit Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Andere Wände können begrünt werden	Fassadenbegrünung -entfällt-

### 1.1 Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfarrweisach ist der Bereich des Bebauungsplans „Sand“ bereits als Wohnbaufläche (W) enthalten, insofern sind hier keine Anpassungen notwendig.

### 1.2 Verfahrensstand Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Sand“ ist mit Wirkung vom 27.03.2001 als Satzung rechtskräftig erlassen worden.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des BBP „Sand“ im OT Kraisdorf wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 01.03.2022 gefasst.



1. Änderung des BBP „Sand“, OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Vorentwurf 01.03.2022

## 2. Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand ca. 300 m vom Ortskern entfernt.

Die betroffenen Flurstücke lauten:

Fl. Nr. 475 (t), 476 (t), 480/2 (t)

Gemarkung Kraisdorf.

(t) = teilweise

Der Planbereich wird begrenzt durch die Flurnummern:

im Nordwesten:	474	
im Südwesten:	476, 477, 478, 475	
im Südosten:	481, 480/1	
im Osten:	481,	
im Westen	478, 33/1,	Gemarkung Kraisdorf

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 18.829 m<sup>2</sup>

## 3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch das gemeindliche Wasserwerk des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Pfarrweisacher Gruppe zu sichern und neu herzustellen. Näheres bleibt der künftigen Erschließungsplanung der einzelnen Bauabschnitte vorbehalten.

## 4. Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird bei Schacht MW 3 in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Baugebiet „Sand“ hat eine Größe von 1,9 ha. Es ist geplant die im Baugebiet anfallenden Regenwässer zurückzuhalten und eine auf 5 l/(s·ha) gedrosselte Regenwassermenge ( $Q_{dr}=9$  l/s) in die vorhandenen Kanäle einzuleiten. So ist sichergestellt, dass durch die Erschließung des Baugebietes keine zusätzlichen Regenwassermengen bei einer Überschreitungshäufigkeit von  $n=3$  (Überschreitung einmal in 3 Jahren) zur Baunach abgeleitet werden müssen.

Entsprechend der Berechnung von Regenrückhalteräumen nach DWA-A 117 ist bei einer Überschreitungshäufigkeit von einmal in 3 Jahren ein Rückhaltevolumen von mind. 220 m<sup>3</sup> erforderlich.

Eine Regenrückhaltung nach M 153 ist aufgrund der Gewässergröße (Wspg breiter 5 m) nicht erforderlich.

Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens wird bei Schacht KR 34 in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

1. Änderung des BBP „Sand“, OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Vorentwurf 01.03.2022

## **5. Verkehrserschließung**

Das Baugebiet erhält über die Weißgasse Verbindung an das örtliche Straßennetz.

Die Erschließungsstraße hat eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und einen 0,50 m breiten beidseitigen Schrammbord und endet in einem Wendehammer mit einer Größe von 20,00 m x 23,50 m. Einzelne Stellplätze wurden entlang der Erschließungsstraße angeordnet, in diesem Bereich weitet sich der öffentliche Verkehrsraum auf 7,40 m, inkl. einseitiger Schrammbord, auf. Im nördlichen Teil des Baugebietes ist ein Fußweg mit 3,00 m Breite mit Anschluss an die vorhandene örtliche Straße vorgesehen. Im Süden ist ein 4,00 m breiter Weg, der zum Regenrückhaltebecken führt und als Fußwegverbindung in den Ort dient, vorgesehen. Diese Fläche dient gleichzeitig als Fläche für die Schmutz- und Regenwasserleitung.

Im westlichen Bereich ist eine Vorbehaltsfläche mit einer Breite von 4,00 m als Zufahrt zum geplanten allgemein-öffentlich zugänglichen Parkplatz geplant.

## **6. Elektro/Telefon/Breitband**

Die Deutsche Telekom AG versorgt das Baugebiet. Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die Versorgung mit Breitband ist vorgesehen.

Die Stromversorgung wird über die Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

## **7. Natur- und Landschaftsschutz**

Ein Umweltbericht ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich, da sich der Geltungsbereich für die Bebauung nicht vergrößert hat, bzw. keine höhere Verdichtung stattfindet. Lediglich die Fläche für das Regenrückhaltebecken wurde ergänzt. Diese hat eine Fläche 1.206 m<sup>2</sup>. Die befestigte Fläche (Umfahrung) beträgt 410 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich von ca. 410 m<sup>2</sup> x 0,3 (für Ackerfläche) = 123 m<sup>2</sup>. Dieser findet im direkten Umfeld des Regenrückhaltebeckens durch Pflanzung von 3 heimischen großkronigen Bäumen aus der Pflanzliste (siehe Pkt 13.4 der 1. Änd. Des BBP) statt.

**Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 27.03.2001.**



\_\_\_\_\_  
Weitramsdorf, 01.03.2022

Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf