



Gemeinde Oberhaid

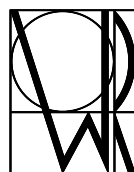
Landkreis Bamberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „2. Änderung des Bebauungsplanes Ost“ in Oberhaid

Vorhabenträger:
HNI Investment GmbH
Gundelsheimer Str. 22
96052 Bamberg

ENTWURF
in der Fassung vom 27.02.2024

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES OST“
IN OBERHAID**

**ENTWURF
IN DER FASSUNG VOM 27.02.2024**

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	3
2.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
3.	Verfahren und planungsrechtliche Situation	5
3.1.	Verfahren.....	5
3.2	Regionalplan.....	6
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Bebauungsplan „Ost“	6
4.	Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung	6
4.1	Nutzungsart und Flächenaufteilung.....	6
4.2	Maß der Nutzung	7
4.3	Baugestalterische und sonstige Festsetzungen	7
5.	Ausgleich/ Artenschutz/ Grünordnung /	8
6.	Erschließung des Baugebietes	8
6.1	Straßenerschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	8
6.2	Sonstige Erschließungseinrichtungen	9
7.	Immissionsschutz	9

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ist das konkrete Vorhaben, drei kleinere Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück der Fl. Nr. 216/2 der Gemarkung Oberhaid zu errichten.

Der Vorhabenträger ist die HNI Investment GmbH, Gundelsheimer Str. 22, 96052 Bamberg und gleichzeitig Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 216/2 sowie Fl. Nr. 220/1 der Gemarkung Oberhaid.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 216/2 der Gemarkung Oberhaid im rückwärtigen Bereich drei Wohngebäude ohne Keller, zweigeschossig, mit Flachdach oder Satteldach zu errichten.

Der in diesem Bereich rechtskräftige Bebauungsplan „Ost“ weist an vorliegender Stelle innerhalb der künftigen Bebauung eine Straßenfläche aus. Die nördlich und südlich gelegenen Grundstücksflächen sahen dort keine Bebauung vor. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde wollte an dieser Stelle ursprünglich eine Straßenerschließung, um die rückwärtigen Grundstücke zu erschließen. Durch den Verkauf einzelner Teilflächen wurde die städtebauliche Intension mit einer Verbindung zwischen der „Grabenseestraße“ und der „Oberen Straße“ seitens der Gemeinde aufgegeben und die Stichstraße (Fl. Nr. 220/1 der Gemarkung Oberhaid) zur Durchführung der Straße überflüssig.

Die jetzige Änderung sieht auf dem Grundstück Fl.Nr. 216/2 der Gemarkung Oberhaid drei Baurechte vor. Für die zwei notwendigen Stellplätze je Hauseinheit werden entlang der nördlichen Grenze von der Fl.Nr. 220/1 der Gemarkung Oberhaid mindestens drei Längsparker geschaffen. Weiterhin werden weitere Stellplätze durch drei Carports nachgewiesen. Aufgrund der Schmalheit des Grundstücks Fl.Nr. 216/2 der Gemarkung Oberhaid ist nur eine der Größe des Grundstücks entsprechende verträgliche Bebauung möglich. Aus diesem Grund wurde die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschoss beschränkt, damit auch die Abstandsflächen eingehalten werden können. Bedingt durch die östlichen viergeschossigen Mehrfamilienhäuser an der Oberen Straße steht die zukünftige Bebauung in „zweiter Reihe“ und ist von den umgebenden Straßen kaum wahrnehmbar. Somit ist es auch für die Gemeinde städtebaulich vertretbar neben Satteldächer auch Flachdächer im Plangebiet zu erlauben. Durch die vorgesehene Zweigeschossigkeit bindet sich die zukünftige Bebauung gut in die Umgebung ein. Die rückwärtige Bebauung beeinträchtigt das Ortsbild nicht negativ.

Schon mit mehreren Bebauungsplanänderungen zeigte die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept freie werdende Flächen, die keiner anderweitigen stadtplanerischen Grundlage dienen, für künftige Wohnbauflächen durch Nachverdichtung zu nutzen.

Somit soll eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Oberhaid realisiert werden. Entsprechend §1 Abs. 5 und §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll diese Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Als Potentiale der Innenentwicklung bezeichnet § 1a Abs. 2 BauGB exemplarisch Baulücken, Brachflächen, leerstehende Gebäude und andere Nachverdichtungspotentiale. Damit soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies bedingt ggf. auch Maßnahmen mit kleineren Umgriffen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Aus diesem Grund unterstützt die Gemeinde das Vorhaben, dass eine Bebauung im rückwärtigen Bereich ermöglichen soll.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Oberhaid entstand in ihrer heutigen Größe und Struktur im Jahr 1978, in dem in die Gemeinde Oberhaid die Ortsteile Unterhaid, Staffelbach, Sandhof und Johannishof eingegliedert wurden.

Die Gemeinde Oberhaid hat insgesamt 4929 Einwohner; der größte Teil davon – 3644 Einwohner - lebt im Kernort Oberhaid, in dem auch die Gemeindeverwaltung angesiedelt ist (Quelle: Homepage der Gemeinde Oberhaid, Zugriff am 26.01.2024). Oberhaid grenzt an die Gemeindegebiete von Lauter, Bischberg, Viereth-Trunstadt, das gemeindefreie Gebiet Semberg sowie die Stadtgebiete von Baunach, Hallstadt und Bamberg. Die Kreisstadt Bamberg liegt ca. 7 km südöstlich von Oberhaid.

In Oberhaid ist die Grundversorgung mit Dienstleistungen und Waren für den täglichen Grundbedarf gesichert. Auch die medizinische Grundversorgung wird durch Allgemeinärzte, Zahnärzte und medizinische Therapeuten verschiedener Fachrichtungen gewährleistet. Im nahe gelegenen Bamberg sind mehrere Krankenhäuser bzw. Fachkliniken erreichbar.

Oberhaid ist durch den Autobahnanschluss (Ausfahrt Viereth-Trunstadt) an die A 70 zwischen Bamberg und Schweinfurt angebunden. Die Regionalbahnen auf der Bahnstrecke Bamberg – Schweinfurt halten an der Bahnstation Oberhaid. Die drei größten Gemeindeteile sind darüber hinaus durch Buslinien an den regionalen, öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur „2. Änderung des Bebauungsplanes Ost“ liegt im östlichen Ortsgebiet von Oberhaid und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 216/2 und 220/1, beides Gemarkung Oberhaid und wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen, Norden und Osten durch angrenzende Wohnbebauung
- im Osten außerdem durch die Erschließungsstraße „Obere Straße
- im Süden durch eine öffentliche Grünfläche und die „Grabenseestraße“

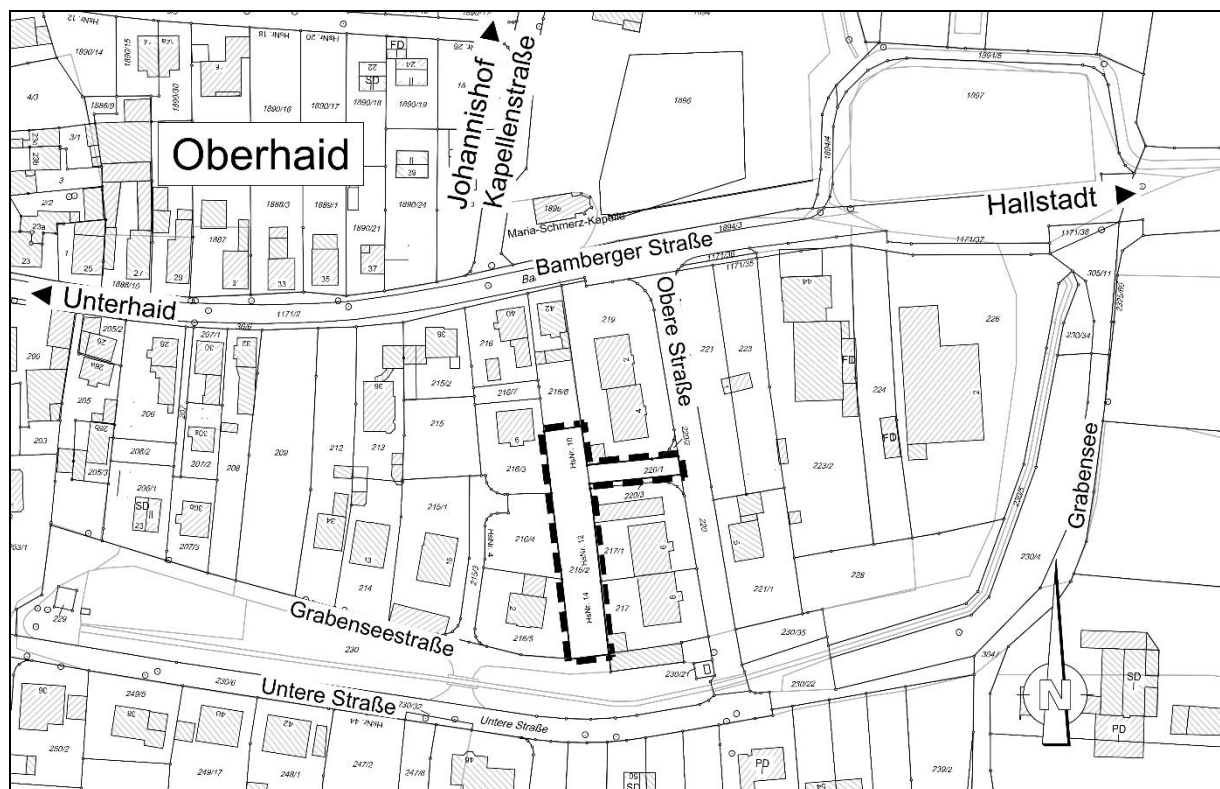


Abb.1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Schutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich südlich des Naturparkes „Haßberge“. Da sich der zu ändernde Bereich inmitten von bestehender r Bebauung befindet, sind Beeinträchtigungen allerdings nicht zu erwarten. Weitere Schutzgebiete, Biotope oder schützenswerte Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Altlasten

Altlasten im Bereich oder in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass bei einem Altlastverdacht, die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg zu informieren ist.

Bau-, Boden- und landschaftsbildprägende Denkmale

Auf dem Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe des Planungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Auch Landschaftsbildprägende Denkmale oder schützenswerten Ensembles sind nicht berührt.

Dennoch ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern ist enthalten.

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur „2. Änderung des Bebauungsplanes Ost“ dient der innerörtlichen Nachverdichtung und wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Das Baugebiet hat eine Gesamtfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern haben; durch den Bebauungsplan werden somit keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a Abs. 1 Satz 1 und Satz 3 BauGB). Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Planaufstellungsverfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat in seiner Sitzung am 22.06.2021 beschlossen, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 3 BauGB) wird außerdem von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Weiterhin ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

In der Sitzung am 22.06.2021 wurde von dem Gemeinderat Oberhaid der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

In der Sitzung am 19.10.2021 wurde von dem Gemeinderat Oberhaid der Entwurf gebilligt und die Auslegung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

Mit der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt "45. Jahrgang, Nr. 22" vom 16.12.2021 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 öffentlich ausgelegt. Im Mitteilungsblatt wurde hierbei auf das Entfallen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, aber auf die Möglichkeit sich stattdessen vom 10.01.2022 bis 24.01.2022 über die Planung zu informieren, hingewiesen.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2022 beteiligt.

In der Sitzung am 27.02.2024 wurden zu den eingegangenen Anregungen entsprechende Abwägungsbeschlüsse gefasst. Durch die Abwägungsbeschlüsse wurden erhebliche Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung veranlasst.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid beschlossen, eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (erneute öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (erneute Behördenbeteiligung) durchzuführen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu dem geänderten Entwurf in der Fassung vom2024 in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024 statt.

Die Gemeinde Oberhaid hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplanes Ost" in Oberhaid gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2024 als Satzung beschlossen.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Oberhaid hat laut Regionalplan Oberfranken-West keine zentralörtlichen Funktionen. Sie liegt allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Bamberg als nächstes Oberzentrum ist ca. 7 km entfernt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaid ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur „2. Änderung des Bebauungsplanes Ost“ schon als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4 Bebauungsplan „Ost“

Im Jahre 1975 erreichte der ursprüngliche Bebauungsplan „Ost“ der Gemeinde Oberhaid die Rechtskraft mit Bekanntmachung.

Der Plan wurde einmal geändert: Diese Änderung von 1998 betraf Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen, insbesondere der Dachneigung, der Dachaufbauten, der Zwerchgiebel, des Ausbaus des Dachgeschosses und der Dachgestaltung von Garagen.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 1.082 m². Das Gebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet genutzt. Im Plangebiet ausgeschlossen sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (inklusive Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO)
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.082 m ²	100 %

4.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl/ Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet beträgt höchstens 0,4 und orientiert sich an die empfohlenen Werte gem. § 17 BauNVO. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,8 und ist an die Zahl der Vollgeschosse angepasst. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Mit der Festsetzung der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (EFOK) auf maximal + 0,3 m über natürlichem Gelände und der Festlegung der maximalen Höhe des Gebäudes auf 6,50 m bei Flachdächern (unterer Bezugspunkt ist die EFOK, oberer Bezugspunkt ist die OK Attika) bzw. die Festlegung der maximalen Traufhöhe mit 6,50 m bei Satteldächern (unterer Bezugspunkt ist die EFOK, oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe) wird aus Sicht der Gemeinde gewährleistet, dass sich das Gebäude auch höhenmäßig in die Umgebung einfügen.

4.3 Baugestalterische und sonstige Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und der Umfang der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungsraum, indem grundlegende und ortsübliche Rahmenbedingungen festgesetzt werden.

Bauweise

Damit der Charakter mit der umgebenden Bebauung übereinstimmt, ist ein Wohngebäude in offener Bauweise zu errichten.

Dachgestaltung:

Als Dachform sind im Plangebiet sowohl Flachdächer als auch Satteldächer zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind nicht erlaubt. Aufgrund einer möglichen Blendwirkung sind ausschließlich blendfreie Materialien und Farben zu verwenden.

Die Gemeinde Oberhaid unterstützt den von der Bayerischen Staatsregierung empfohlenen klimasensiblen Umgang für die Nutzung der Sonnenenergie. So sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen oder/und Sonnenkollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Module sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung der Bebauung in der Umgebung ausgeschlossen ist.

Festsetzungen zu Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen:

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nachzuweisen. Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Ausgleich/ Artenschutz/ Grünordnung /

Im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist eine Ausgleichsberechnung nicht erforderlich, da die Änderung einen bereits gültigen Bebauungsplan betrifft und im vereinfachten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird. Aufgrund der geringen Größe von 0,27 ha besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 und Satz 3 BauGB). Des Weiteren wird auch von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Das Plangebiet wurde am 03.05.2023 durch das beauftragte Büro für ökologische Studien C. Strätz begangen, um eine fachliche Einschätzung über mögliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzarten nach EU-FFH Richtlinie vorzunehmen. Zum Zeitpunkt der Begehung war schützenswerter Baumbestand auf dem Grundstück nicht vorhanden, da das Grundstück bereits vor Erwerb durch den Vorhabenträger vom Vorbesitzer vollständig gerodet worden. Gem. dem vorliegenden Bericht sind keinerlei schützenswerten Tier- oder Pflanzenarten auf dem Grundstück vorgefunden worden. Die aus der Untersuchung festgelegte Vermeidungsmaßnahme (Baufeldfreimachung nur im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar) ist im Bebauungsplan aufgenommen (BNatSchG §39). Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.

Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen und für eine höhere Lebensqualität im Wohngebiet zu sorgen, werden für die Bepflanzung Mindestvorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets festgelegt. Demnach sind im WA-Gebiet mindestens drei Bäume gemäß der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Die für die Bepflanzung des Hausgartens empfohlenen Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Damit der Garten naturnah gestaltet wird und keine sogenannten Schottergärten oder Gärten mit ähnlich karg gestalteten Flächen entstehen, sind unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen der Dachentwässerung sind Zisternen verbindlich zu errichten, die das anfallende Regenwasser der Dachentwässerung in Zisternen sammelt, um es für die Gartenbewässerung oder/und als Brauchwasser in der Sanitärtechnik zu nutzen. Die Größe der Auffangbehälter soll pro 50 m² Dachfläche des Hauptgebäudes 1,5 m³ nicht unterschreiten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Um die Grundwasserneubildung innerhalb des WA-Gebietes zu fördern, sind alle befestigten Stellplätze und Parkplatzflächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, wasserdurchlässig herzustellen.

6. Erschließung des Baugebietes

6.1 Straßenerschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet in Oberhaid ist schon über die bestehende Ortsstraße „Obere Straße“ straßenmäßig erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO). In dieser Erschließungsstraße (Obere Straße) liegt bereits eine Wasserleitung, die zur Versorgung des Plangebietes dient.

Die Müllbehälter sind zur Leerung an den bekannten Abholtagen am Straßenrand der „Oberen Straße“ rechtzeitig abzustellen.

Laut Brandschutzstelle sind bezüglich des Brandschutzes folgende Bedingungen zu berücksichtigen:

Die öffentliche Wasserversorgung muss so dimensioniert sein, dass diese 96 cbm Wasser für 2 Stunden fördern kann.

Sollten in dem Gebiet Bauvorhaben mit einer höheren Brandlast gebaut werden, empfehle ich, dass der Bauwerber für die fehlende Löschwassermenge baulich selbst dafür sorgen muss.

Nach Möglichkeit, sollten Überflurhydranten in diesem Gebiet installiert werden.

Der Abstand der Hydranten muss 300 Meter zu jeder Grundstücksgrenze gewährleistet sein. Die Zufahrtstraßen müssen den einschlägigen Vorschriften - Normen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechen. (gem. BayBO aktueller Stand)

Bei der Bepflanzung von Hecken und Sträuchern ist darauf zu achten, dass bei einem Leitereinsatz diese keine Behinderung darstellen.

Das Straßenniveau sollte so geplant sein, dass bei einem Sturzregen das Wasser über die öffentliche Fläche zügig ablaufen kann, das Einlaufen in Kellerräume durch Rückschlagventile weitgehend ausgeschlossen ist.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass die der benötigten Löschwassermenge, zum Hydrantenabstand, hinsichtlich den Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr, zu den Bepflanzungen für den ungehinderten Einsatz der Feuerwehr und zu dem Straßenniveau sind mit dem zuständigen Brandschutzstelle abzustimmen.

Die Abwasserbeseitigung für den Geltungsbereich erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser bzw. Oberflächenwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal in der „Oberen Straße“ der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt und gereinigt. Die Kläranlage ist für 5000EW ausgelegt.

6.2 Sonstige Erschließungseinrichtungen

Oberhaid wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an das Fernsprechnetz angeschlossen.

Durch den Bestand sind bereits Versorgungsleitungen im Plangebiet vorhanden.

In den Lageplanausschnitt verlaufen und queren verschiedene nachrichtlich übernommene Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH (siehe Planentwurf). Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH für Durchführung, Erreichbarkeit und Unterhalt der Spannungskabel eingezeichnet. Aufgrund der zahlreichen Stromleitungen im und am Geltungsbereich sind sämtliche Planungen mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

7. Immissionsschutz

Im Kapitel 1 dieser Begründung ist das Vorhaben im Plangebiet genau beschrieben und zusätzlich ist der Vorhabens- und Erschließungsplan als Anlage zum Bebauungsplan mitgeführt.

Aufgrund des südlichen angrenzenden Gewerbegebietes „Bahnhof“ würde das südlichste Einfamilienhaus mit dem Baufenster im Plangebiet so weit nach Norden verschoben, dass es keinen neuen maßgeblichen Immissionsort (nächstgelegenes Wohnhaus) darstellt. Die jetzige südliche Baugrenze liegt nun auf der Wandflucht der Nachbarhäuser Obere Straße Hausnr. 8 und Grabenseestraße Hausnr. 2. Damit kann garantiert werden, dass an dem geplanten Wohnhaus, 0,5 m vor dem zum Gewerbegebiet nächstgelegenen schutzbedürftigen

Raum, die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 (= Immissionsrichtwerte der TA Lärm) eingehalten werden.

Bezüglich der in 50 Meter nördlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2281 (Bamberger Straße) geht aus einer überschlägigen Berechnung hervor, dass keine Lärmschutzmaßnahmen bzgl. des von der St 2281 ausgehenden Verkehrslärms erforderlich sind. Zusätzlich fungiert die umliegende Bebauung auf Grund seiner höheren Geschossigkeit und seiner abschirmenden Wirkung in Richtung Norden als Schallschutzriegel gegenüber den geplanten Neubauten.

Erstellt am 27.02.2024

Oberhaid, den 27.02.2024

.....
Carsten Joneitis,
Erster Bürgermeister

Bamberg, den 27.02.2024



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich