



- Verkehrs- und  
Infrastrukturplanung
- Fachplanung  
Tief- und Ingenieurbau
- Kommunale  
Entwicklungsplanung
- Bauleit- und  
Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

## Begründung mit Umweltbericht Vorentwurf vom 18. Juli 2024

---

Vorhaben:

Projekt-Nr.: **1.81.09**  
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes für das  
Allgemeine Wohngebiet „Am Seeweg“**

Gemeinde:

Höchheim

Landkreis:

Rhön-Grabfeld

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**E-Mail:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

---



<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....</b>	<b>1</b>
1.1. LAGE IM RAUM.....	1
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	1
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG .....	1
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND EINRICHTUNGEN VOR ORT.....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>3</b>
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG .....	3
3.1.1. <i>Landesentwicklungsprogramm:</i> .....	3
3.1.2. <i>Regionalplan Main – Rhön (RP03):</i> .....	4
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
<b>4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
4.2. STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN .....	7
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....	7
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....</b>	<b>8</b>
5.1 BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	8
5.2. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG .....	9
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....</b>	<b>10</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	10
6.2. BAULICHES KONZEPT/BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	10
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION.....</b>	<b>15</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT .....</b>	<b>16</b>
<b>9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>17</b>
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	17
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON .....	18
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	18
<b>10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....</b>	<b>18</b>
<b>11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>18</b>
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	18
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....	19
11.2.1. <i>Immissionsschutz</i> .....	19
11.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i> .....	21
11.2.3. <i>Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel</i> .....	21
<b>12. UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB .....</b>	<b>21</b>
<b>13. ENTWURFSVERFASSER.....</b>	<b>22</b>

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1. Lage im Raum**

Höchstheim liegt im Landkreis Rhön-Grabfeld im Regierungsbezirk Unterfranken, dieser liegt in der Planungsregion Main-Rhön (3). Die Gemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen im Grabfeld und Mitglied der Kommunalen Allianz Fränkischer Grabfeldgau. Die Kommune besteht aus den Dörfern Gollmuthhausen, Höchstheim, Irmelshausen, Rothausen sowie dem Mühlenweiler Gemeindemühle.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 25,26 km<sup>2</sup> und hat gemäß dem Stand vom 31.12.2022 1.072 Einwohner.

### **1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Bundesstraßen sowie übergeordnete Straßen verlaufen nicht durch das Gemeindegebiet. Die einfachste großräumige Anfahrt kann über die Autobahn A 71 Schweinfurt – Erfurt erfolgen. Die Abfahrt erfolgt dabei im Norden nach Mellrichstadt, von dort aus etwa 12 Kilometer auf der Staatsstraße über Hendungen nach Höchstheim. Die Abfahrt im Süden erfolgt bei Bad Neustadt Nord über die Anschlussstelle der B279 und dann in Richtung Königshofen.

Der nächste Bahnhof liegt in Mellrichstadt an der Bahnstrecke Schweinfurt – Erfurt. Höchstheim liegt an den Staatsstraßen St2275 (aus Mellrichstadt) und an der Staatsstraße St2280.

### **1.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung**

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 25,26 km<sup>2</sup>.

<b>Volkszählung / Fortschreibung des Bevölkerungsstandes</b>		<b>Bevölkerung</b>
		<b>Anzahl</b>
Volkszählung	01.12.1840	1.327
	01.12.1871	1.517
	01.12.1900	1.538
	16.06.1925	1.454
	17.05.1939	1.341
	13.09.1950	1.783
	06.06.1961	1.477
	27.05.1970	1.451
	25.05.1987	1.269
	09.05.2011	1.194
	31.12.2012	1.179
	31.12.2013	1.160
	31.12.2014	1.137
	31.12.2015	1.136
	31.12.2016	1.134
	31.12.2017	1.099
31.12.2018	1.067	
31.12.2019	1.081	
31.12.2020	1.072	

	31.12.2021	1.069
	31.12.2022	1.072

In den letzten Jahren (2012-2022) ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde um 9,1 % rückläufig.

Ein Bevölkerungshöchststand ist in den 1950er Jahren aufgrund der Migration nach dem Zweiten Weltkrieg zu vermelden. Zuletzt machten sich die Auswirkungen des demographischen Wandels bemerkbar.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde prognostiziert für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 940 Einwohner. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 13,0 % gegenüber 2019.

<b>Bevölkerungsdichte:</b>	Höchheim:	41 EW/km <sup>2</sup> (2023)
	Lkr. Rhön-Grabfeld:	79 EW/km <sup>2</sup> (2023)
	Freist. Bayern:	190 EW/km <sup>2</sup> (2023)

Bei 1.069 Einwohnern auf 549 Wohnungen im Jahr 2021 ergibt sich eine Belegungsziffer von 1,95 Einwohnern pro Wohneinheit. Diese liegt dabei unter dem bayernweiten Durchschnitt von 2,08 (2020).

In den Jahren 2018 bis 2021 ist ein Zuwachs von 3 Wohngebäuden zu verzeichnen. Die Anzahl der Wohnungen ist ebenfalls um 4 gestiegen.

#### **1.4. Wirtschaftliche Entwicklung und Einrichtungen vor Ort**

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	111	123	118	124	122	124
davon männlich	55	62	61	61	61	63
weiblich	56	61	57	63	61	61
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	.	.	.	.
Produzierendes Gewerbe	.	.	.	.	.	.
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	11	11	12	8	10	.
Unternehmensdienstleister	.	.	4	.	.	.
Öffentliche und private Dienstleister	.	.	.	73	.	73
Beschäftigte am Wohnort	432	455	454	438	448	442

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).  
<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtige beschäftigte Arbeitnehmer

Die Daten unterstreichen die Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort. Das Arbeitsplatzangebot ist relativ differenziert und im Vergleich zu den Beschäftigten am Wohnort quantitativ gering. Dies zeigt sich insbesondere bei den Zahlen der Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich zu den Beschäftigten am Wohnort.

Höchheim orientiert sich in Richtung Bad Königshofen i. Grabfeld, das im Regionalplan als mögliches Mittelzentrum dargestellt ist. Dort finden sich alle Einrichtungen der Grundversorgung sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

In Bad Königshofen i. Grabfeld befinden sich Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs (Friseur, KFZ-Handwerk, Metzgerei, Bäckerei) und eine Tankstelle.

## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens**

*Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist:*

Die Gemeinde Höchstheim plant, durch die Schaffung von drei neuen Bauplätzen die Versorgung der Bevölkerung in Rothausen mit Wohnraum zu gewährleisten. Im Ortsteil Rothausen wurden Gebäude abgebrochen und es ist geplant, diese Fläche für die Schaffung von neuen Wohnräumen zu nutzen. Für Bebauung in dem vorgesehenen Umfang ist zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ein Bebauungsplan erforderlich. Daher ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbebauung vorzubereiten. Gleichzeitig wird mit dem Verfahren beabsichtigt, ein vorhandenes Baudenkmal langfristig in seinem Bestand zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Seeweg“ umfasst die Flurnummern 83, 83/1, 84, 90 sowie die Teilstücke der Flurnummern 82, 92, 105, 141 der Gemarkung Rothausen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Stärkung der Innenentwicklung des Ortsteils Rothausen. Die Errichtung von Wohngebäuden im Dorfkern soll unter Wahrung des bestehenden Charakters ermöglicht werden.

### *Art des Verfahrens:*

Da es sich um eine Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 Quadratmeter.

Da diese Voraussetzung vorliegend erfüllt ist, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt.

### *Städtebauliche Ziele:*

Mit vorliegender Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (gem. § 4 BauNVO)
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO
- Festsetzen der örtlichen Verkehrsflächen
- Sicherung des städtebaulichen Ensembles

## **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

### **3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung**

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

#### **3.1.1. Landesentwicklungsprogramm:**

Höchstheim liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im allgemeinen ländlichen Raum. Wie der gesamte Landkreis Rhön-Grabfeld ist auch die Gemeinde Höchstheim als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturellen und landschaftlichen Aspekten sowie die Mobilität zu berücksichtigen (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen, da es sich um eine bereits zum Großteil erschlossene Fläche handelt.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen geeigneten Siedlungsansatz mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen. Die vorhandene technische Infrastruktur ist darauf ausgelegt, dass für vorliegende Fläche ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Vorliegend werden Potentiale der Innenentwicklung mobilisiert. Die Flächen stehen sofort zur Verfügung. Auf Punkt 3.1.3 der Begründung wird verwiesen. Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets und dessen Berücksichtigung im Flächennutzungsplan entsprechen nach Auffassung der Gemeinde den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB, insbesondere den Zielen und Grundsätzen 3.1-3.3.

### **3.1.2. Regionalplan Main – Rhön (RP03):**

In der Novelle des Regionalplanes für die Planungsregion Main - Rhön ist Höchstheim als besonders strukturschwache Gemeinde in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Saal a.d. Saale ist das nahegelegenste Grundzentrum, Bad Königshofen ist das nahegelegenste Mittelzentrum.

#### **A I Grundlagen der regionalen Entwicklung**

- 1 (Z) *Eine möglichst günstige Entwicklung der Region insgesamt und in allen Teilräumen soll angestrebt werden.*

Dem Ziel wird mit der Planung Rechnung getragen.

#### **A II Raumstruktur**

- 2.2 (Z) *Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Auf eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei hingewirkt werden.*

Diesem Ziel wird entsprochen, da durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets die Raumnutzung nachhaltig gestaltet wird. Mit der Bereitstellung von Wohnmöglichkeiten wird langfristig der Abwanderung entgegengewirkt. Aufgrund der Nutzung der bestehenden infrastrukturellen Begebenheiten ist keine neue großflächige Erschließung notwendig und es erfolgt eine nachhaltige Raumnutzung und ein sparsamer Umgang mit der vorhandenen Fläche.

- 2.7 (G) *Auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedlung ist hinzuwirken. Der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen, insbesondere zwischen den Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten, kommt besonderes Gewicht zu*

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Zersiedlungstendenzen verstärkt. Der Geltungsbereich wird von Infrastruktur, Bebauung und dem Dorfkern umgrenzt.

- 2.8 (G) *G Die Erhaltung der vollen Funktionsfähigkeit aller Gemeinden ist zur Sicherung der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere des ländlichen Raumes und dort vor allem der Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll, von besonderer Bedeutung.*

Die Planungen führen zu einer Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Gemeinde, die im Regionalplan als besonders strukturschwach gekennzeichnet ist.

## **B II Siedlungswesen**

- (Z) *In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.*

Dem Ziel wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Das Verkehrsaufkommen wird möglichst geringgehalten werden. Durch eine gute Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird der wirtschaftliche Aufwand für Erschließungsmaßnahmen verringert und der Verbrauch von Boden und Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert.

- 1.8 (Z). *Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.*

Die Flächenausweisungen orientieren sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und ermöglichen auch eine nicht unverhältnismäßige Zuwanderung.

Den planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen, überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur wird nach Auffassung der Gemeinde entsprochen.

## **3.2. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Planzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.). Des Weiteren werden Hinweise für eine konfliktfreie Umsetzung der Planung gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Es handelt sich dabei um ein Wohnhaus mit zweigeschossigem Satteldach. Das Erdgeschoss ist massiv versteinert, das Obergeschoss und die Giebel sind im Fachwerkstil mit Schiebeläden. Das Gebäude hatte die Funktion eines Wohnstallhaus (syn. Austragshaus, Korbhaus). Das Gebäude besitzt die Aktennummer (D-6-73-134-47) und ist im Benehmen hergestellt.

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Plangebiet jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

#### **4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen**

##### **4.1. Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gegenwärtig Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gemischte Baufläche i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Das Entwicklungsgebot wird demnach beachtet.

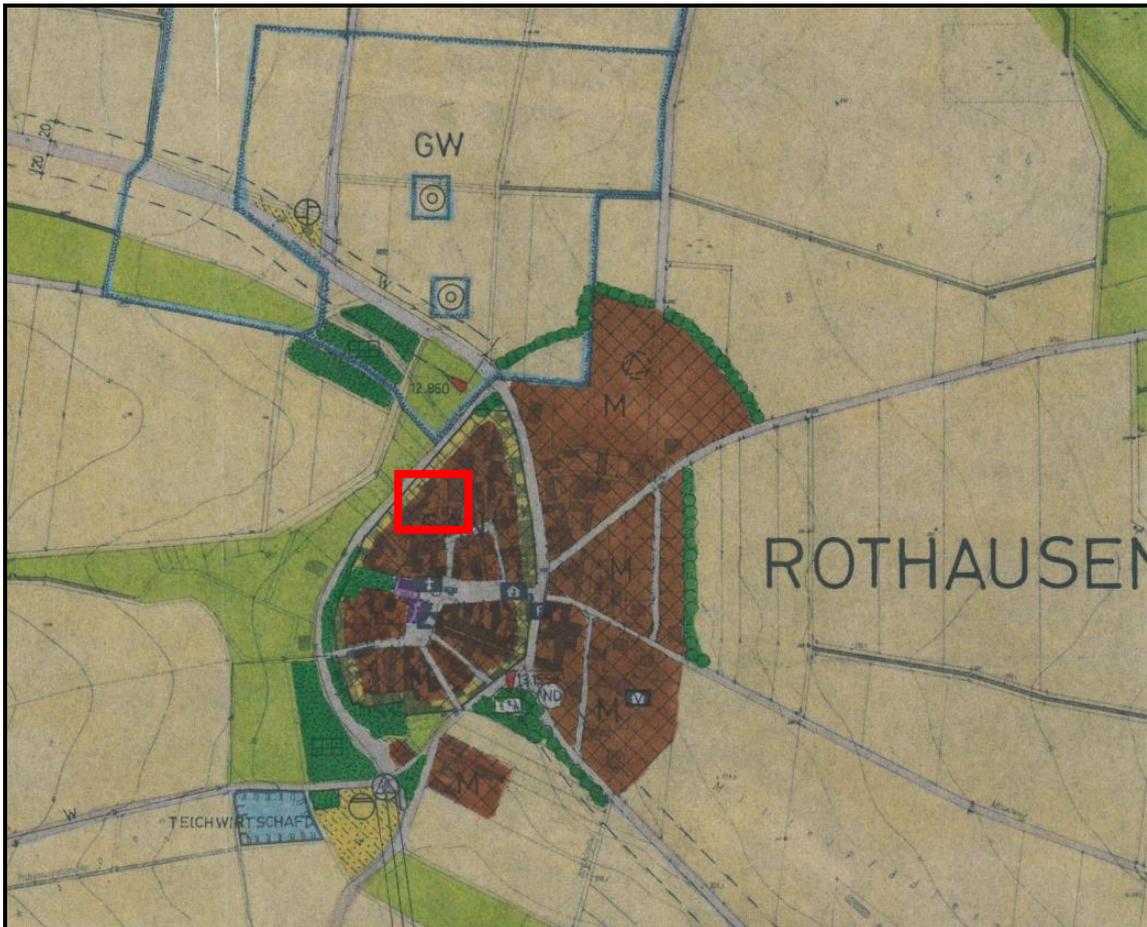


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

##### **4.2. Städtebauliche Planungen**

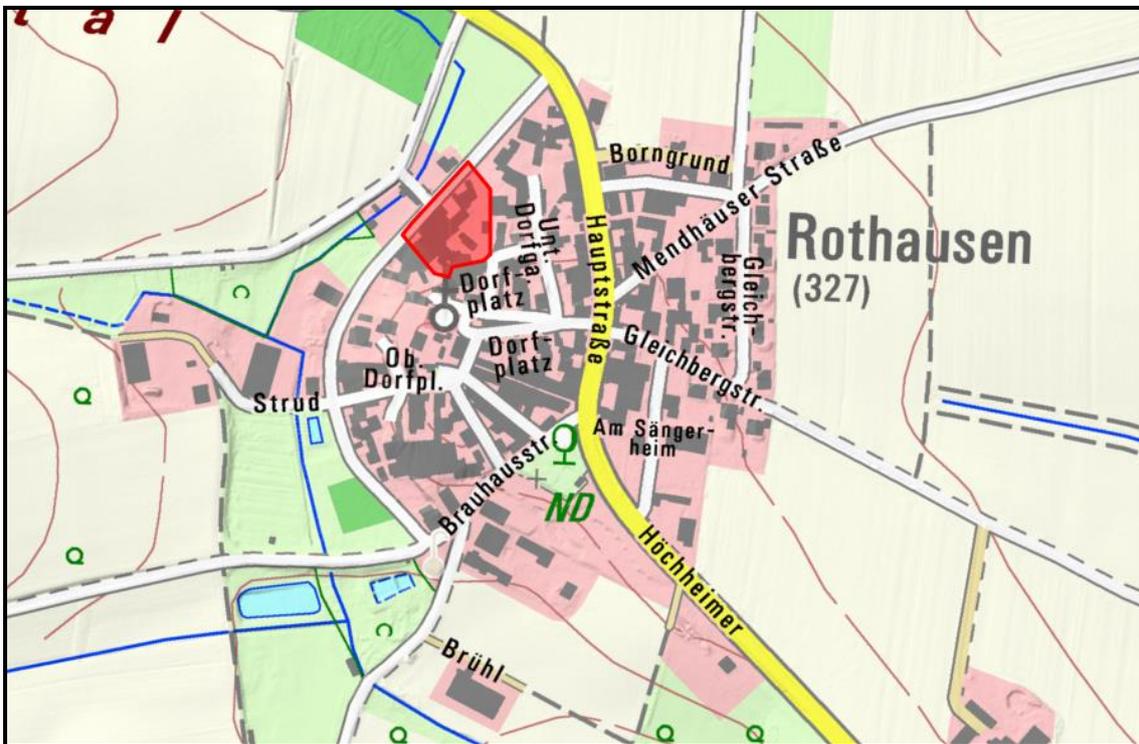
In der Gemeinde Höchstheim sind keine städtebaulichen Konzepte, welche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die vorgetragene Planung von Belang sind, vorhanden.

##### **4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne**

An den Geltungsbereich grenzen keine vorhandenen Bebauungspläne an.

## 5. Angaben zum Plangebiet

### 5.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches



Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Rothausen, zwischen dem Brühlgraben und der Dorfgrasse, nördlich der Kirche. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Abbruchsflächen und ein Denkmal in Form eines Korbhauses sowie eine Scheune.

Das Planungsgebiet liegt im Norden auf 331 Meter ü. NN. Von dort fällt das Gelände bis auf etwa 551 Meter über NN im Bereich des Dorfplatzes. Ein ausgeprägtes Nord-Süd-Gefälle ergibt sich aus der Hanglage.

Das Jahresmittel für Bad Kissingen im Zeitraum von 1991-2020 liegt nach den Angaben des Deutschen Wetterdienstes DWD bei 9,3 Grad Celsius. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge lag bei 665 mm. Im Zuge des Klimawandels ist davon auszugehen, dass die Temperatur ansteigen wird. Gleichzeitig wird die verfügbare Niederschlagsmenge zurückgehen. Die Parameter ändern sich jedoch nicht nur in ihrer quantitativen, sondern auch in ihrer qualitativen Ausprägung, sodass eine Erhöhung der Stressresilienz gegenüber klimatischen Extremereignissen in der Landwirtschaft und der Siedlungsplanung unbedingt angezeigt ist.

Bedingt durch die Lage in der europäischen Westwindzone ist die Hauptwindrichtung West und Süd-West. Aufgrund der bestehenden Bebauung sind keine klimatischen Ausgleichsräume oder Kaltluftabflussbahnen betroffen.

Im Planungsgebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Infolge von Starkregenereignissen k $\ddot{o}$ nnen im Bereich des Bebauungsplans  $\ddot{U}$ berflutungen auftreten. Um Sch $\ddot{a}$ den zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgema $\ddot{a}$ nahmen zu treffen, die das Eindringen von oberfl $\ddot{a}$ chlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelh $\ddot{o}$ he von mind. 25 cm  $\ddot{u}$ ber der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangst $\ddot{u}$ ren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtsch $\ddot{a}$ chten, ausgef $\ddot{u}$ hrt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz k $\ddot{u}$ nftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserst $\ddot{a}$ nde und/oder dr $\ddot{u}$ ckendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grunds $\ddot{a}$ tzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

Das Gebiet um H $\ddot{o}$ chheim und das Planungsgebiet liegen naturr $\ddot{a}$ umlich im Bereich des Grabfelds (138 – A).

Der  $\ddot{U}$ bersichtsbodenkarte kann entnommen werden, dass es sich bei den B $\ddot{o}$ den fast ausschlie $\ddot{s}$ lich um (Para-)Rendzina aus (Grus-)Schluff bis Ton (Carbonatgestein), verbreitet mit (flacher) Deckschicht aus (grusf $\ddot{u}$ hrendem) Carbonatschluff bis -lehm, gering verbreitet  $\ddot{u}$ ber Carbonatgestein handelt.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturf $\ddot{a}$ hige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu sch $\ddot{u}$ tzen und m $\ddot{o}$ glichst nach den Vorgaben der §§ 6 – 8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturf $\ddot{a}$ hige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei  $\ddot{u}$ bersch $\ddot{u}$ sbigem Aushubmaterial sind abh $\ddot{a}$ ngig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen ma $\ddot{a}$ geblich.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchf $\ddot{u}$ hrung von Bauvorhaben) entsprechend zu ber $\ddot{u}$ cksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV zu beachten.

Im  $\ddot{u}$ berplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbeh $\ddot{o}$ rde am Landratsamt Rh $\ddot{o}$ n-Grabfeld ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auff $\ddot{u}$ llmaterialien festgestellt werden. Auf den „Mustererlass zu Ber $\ddot{u}$ cksichtigung von Fl $\ddot{a}$ chen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingef $\ddot{u}$ hrt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten f $\ddot{u}$ r Altlasten gezielt Klarheit  $\ddot{u}$ ber Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie  $\ddot{u}$ ber das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Sollten bei Erschlie $\ddot{s}$ ungs- und Bauma $\ddot{a}$ nahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, sch $\ddot{a}$ dliche Bodenver $\ddot{a}$ nderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin w $\ddot{a}$ re bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverst $\ddot{a}$ ndigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Werden Zeugnisse alten Bergbaus aufgefunden, ist das Bergamt Nordbayern zu verst $\ddot{a}$ ndigen.

## **5.2. Grundst $\ddot{u}$ cke, Eigentumsverh $\ddot{a}$ ltnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst Grundst $\ddot{u}$ cke bzw. Teilfl $\ddot{a}$ chen (TF) von Grundst $\ddot{u}$ cken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Rothausen:

83, 83/1, 84, 90 sowie die Teilst $\ddot{u}$ cke der Flurnummern 82, 92, 105 und 141.

Flur-Nr.	Erl $\ddot{a}$ uterung	Flur-Nr.	Erl $\ddot{a}$ uterung
82	(TF), Brachfl $\ddot{a}$ che	90	Brachfl $\ddot{a}$ che

83	Brachfläche	92	(TF)
83/1	Brachfläche	105	(TF), Verkehrsfläche
84	Denkmal	141	(TF), Verkehrsfläche

Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde, in Privatbesitz, oder stellen öffentliche Verkehrsflächen dar.

Gebäudebestand ist vorhanden:

- Denkmal Aktennummer (D-6-73-134-47),
- Angrenzende Bebauung an das Denkmal

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	2.623 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	687 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>3.310 m<sup>2</sup></b>

### **6.2. Bauliches Konzept/Begründung der Festsetzungen**

Im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, um den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken. Dazu werden entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB sowie nach Art. 81 BayBO getroffen.

Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird generell empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierefreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen. Dies stärkt die Resilienz der Bausubstanz und spart „Graue Energie“ ein.

Begründung der Festsetzungen:

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Seeweg“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:**

##### **1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

###### **1.1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

*Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO.*

*Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Zulässig sind damit:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in Rothausen ermöglicht es, der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und die Entwicklung der Gemeinde voranzutreiben. Durch die Schaffung von Nutzungen gem. § 4 BauNVO in diesem Bereich können sowohl Einheimische als auch neue Bewohner die Möglichkeit erhalten, sich niederzulassen. Dies stärkt die soziale Struktur des Dorfes und kann zur Steigerung der Attraktivität und Lebensqualität der Region beitragen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets bietet somit eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung des vorhandenen Baulands und unterstützt die positive Entwicklung des Dorfes.

**1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB):**

1.2.1. Grundfläche

*Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4).*

Dies stellt die Anwendung des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO dar und ist im Hinblick auf die angestrebte Bebauung aus städtebaulicher Sicht angemessen.

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse

*Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei (II) festgesetzt.*

Der städtebauliche Bestand weist ebenfalls überwiegend zwei (II) Vollgeschosse auf. Oberhalb des II. Vollgeschosses sind Aufenthaltsräume nicht zulässig. Die Erforderlichkeit dieser Einschränkung ergibt sich wesentlich aus dem Umstand, dass die Einrichtung von Aufenthaltsräumen in der Regel mit dem Ausbau des – in diesem Fall nicht als Vollgeschoss anzurechnenden – Dachgeschosses einhergeht. Sofern dies nicht nachträglich erfolgt, wird dazu erfahrungsgemäß der umbaute Raum unterhalb des Dachs präventiv vergrößert, was die Massivität des Baukörpers direkt beeinflusst. Die Festsetzung zielt daher darauf ab, dass die Gebäude insbesondere im Dachbereich weniger hoch und massiv werden.

1.2.3. Höhe baulicher Anlagen

*Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) eine Höhe von 8,50 Metern (GOK 8,50 m) nicht überschreiten.*

*Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes (z.B. OK Attika oder OK Dachfirst).*

*Heizungs- und Klimatechnik, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten.*

Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen. Die Festsetzung eines Maßes der Traufhöhe ist aufgrund der unterschiedlichen Optionen bei der Auswahl der Dachformen und der in beabsichtigter Weise fehlenden Klarstellung zur Anordnung der zulässigen Vollgeschosse nicht zielführend.

Heizungs- und Klimatechnik, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten. Diese Anlagen sind technisch erforderlich.

1.2.4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

*Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen. Die Bebauung soll der Geländeform folgen.*

*Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.*

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden. Die Bebauung soll der Geländeformation folgen, sodass örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird. Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen. Die Anordnung der Häuser und deren Höhenlage erlauben in der Regel einen barrierefreien Zugang.

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante meint dabei die Oberkante entweder der Bodenplatte (ohne Estrich) oder die Oberkante der Kellerdecke (ebenfalls ohne Estrich).

Die Festsetzung einer Höhenlage kann unter Umständen dazu führen, dass in Teilbereichen des Baugebietes die Errichtung eines Kellers mit zusätzlichen Erfordernissen einhergeht. Sollten Kellerräume unterhalb der Hausanslusshöhe der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen, so könnten hausinterne Schmutzwasserhebeanlagen erforderlich werden.

Ob und in welchen Gebieten dies der Fall ist, kann erst bei Vorliegen einer detaillierten Erschließungsplanung abschließend beurteilt werden. Der Sachverhalt ist vor der Grundstücksveräußerung bekannt und wird den Interessierten auch durch die Gemeinde mitgeteilt.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

### **1.3. Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):**

#### **1.3.1. Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten.

Das Maß der Abstandsfläche von 0,4H, mindestens 3 Meter i.S.d. BayBO dient dazu, dass auch bei der hier angestrebten verdichteten Bebauung alle dann erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden können.

Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen zu bestehenden Nachbargebäuden können eingehalten werden.

#### **1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

*Carports, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.*

Diese stellen in der Regel verfahrensfreie Bauten dar und entfalten keine städtebauliche Relevanz.

*Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,00 m zwingend einzuhalten.*

*Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen.*

Dies dient der Verkehrssicherheit, einem offenen Straßenraum und der Schaffung zusätzlicher Stellplätze auf den Grundstücken.

Die Baugrenzen sind in der Regel mit 3,00 m ab Straßenbegrenzungslinie /Grundstücksgrenze bemessen. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

#### **1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### 1.4.1. Öffentliche Verkehrsfläche

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

##### 1.4.2. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

##### 1.4.3. Straßenbegrenzungslinie

Klarstellung gem. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO hinsichtlich des Baulandbegriffs.

#### **1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

*Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.*

*Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.*

*Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.*

#### **1.6. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

*Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden. Zur Regenrückhaltung ist pro Baugrundstück über die Zisterne ein Regenwasserpuffer von mindestens vier Kubikmetern herzustellen.*

#### **1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

*Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.*

##### Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB)

*Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.*

##### Minimierung der Versiegelung

*Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.*

Für weitere grünordnerische Festsetzungen wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

### **1.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

*Dies dient dem allgemeinen öffentlichen Interesse und trägt zur Sicherheit der Bevölkerung bei, insbesondere im Hinblick auf den Zugang durch die Feuerwehr und den Rettungsdienst.*

Die Bereitstellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gewährleistet, dass im Bedarfsfall ein schneller Zugang für Einsatzfahrzeuge und Rettungsdienste gewährleistet ist. Dadurch können lebensrettende Maßnahmen effizient durchgeführt werden und die öffentliche Sicherheit wird erhöht.

### **1.9. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)**

Es wird auf Punkt 8. der Begründung verwiesen.

### **1.10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

## **2. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 81 BayBO werden festgesetzt:**

Hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen ist das zugrundeliegende Leitbild ein Aufgreifen der städtebaulichen Substanz und Struktur und eine verträgliche Weiterentwicklung des Gebietes im Kontext der örtlichen Baukultur.

### **2.1. Dächer**

#### **2.1.1. Dachformen**

*Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach mit einer Mindestneigung von 25 °.*

Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen. Durch diese Konkretisierung wird eine Umgehung der Festsetzung mit einem flach geneigten Satteldach ausgeschlossen.

#### **2.1.2. Material und Gestaltung**

*Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dacheindeckungen. Einschränkend sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Grelle Farben sind grundsätzlich unzulässig. Dachbegrünung sowie Photovoltaik sind zulässig und erwünscht, siehe Art. 44a BayBO.*

Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden. Grelle Farben sind unzulässig, dadurch werden vermeidbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Dachbegrünung und Photovoltaik sind zulässig und erwünscht und werden als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel sehr empfohlen.

### **2.2. Fassaden**

*Als Materialien für Fassaden sind Glas, Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und wirksam spiegelnde Materialien unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig.*

Die Fassadengestaltung würde bei glänzenden und spiegelnden Materialien sowie bei grellen Farben unruhig und wenig harmonisch wirken, was bei der Fassadengestaltung grundsätzlich nicht anzustreben ist.

### **2.3. Stellplätze**

*Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze zu errichten.*

Der öffentliche Raum dient grundsätzlich nicht in erster Linie dem Abstellen von KFZ. Die erforderlichen Stellplätze sind daher auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

Auf den amtlichen Leitsatz zu gefangenen Stellplätzen wird hingewiesen.

Grundsätzlich muss jeder vorgeschriebene Stellplatz frei zugänglich sein, d.h. seine sichere und jederzeitige Benutzbarkeit darf nicht vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers oder von Absprachen abhängig sein.

### **2.4. Abstandsflächen**

*Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.*

Dies ermöglicht den Verzicht auf gebäudekörperbezogene Festsetzungen nach § 23 BauNVO und stellt gleichzeitig die öffentliche Sicherheit und Ordnung sicher.

### **2.5. Einfriedungen**

*Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.*

Weitere Regelungen ergeben sich durch die Bayerische Bauordnung.

### **2.6. Gartengestaltung**

*Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen.*

Diese weisen in der Regel ökologisch oft keine Funktion mehr auf. Diese sind zudem oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet und Wasser kann daher nicht oder nur schwer versickern. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Diese Auswirkungen sollen mittels Festsetzung vermieden werden.

Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

## **7. Verkehrskonzeption**

Das Planungsgebiet befindet sich direkt an der Bushaltestelle Oberer Markt. Die Bushaltestelle Rothausen befindet sich in 120 Meter Entfernung zum Geltungsbereich.

Die dargestellten Verkehrsflächen sind vorhandener Bestand. Das Gebiet gilt als erschlossen i.S.d. § 34 BauGB.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV). Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen Geh- und Radweg sowie um einen verkehrsberuhigten Bereich. Der Geh- und Radweg durch das Allgemeine Wohngebiet sorgt für

kürzere Wege der Bevölkerung und die Führung des Weges verbindet die Dorfmitte mit einer Nebenstraße.

Folgende Erfordernisse für den abwehrenden Brandschutz sind bei Neuvorhaben zu berücksichtigen:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 11,5 t Achslast und einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Die Verkehrswege müssen mindestens 3,00 m breit sein. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile wie z.B. Wände, Pfeiler o.ä. begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Die Kurvenradien müssen eingehalten werden.

Sofern Gebäude auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass diese ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sein.

Sofern bei den Gebäuden der zweite Rettungsweg nicht baulich errichtet wird und die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, muss darauf geachtet werden, dass ausreichend Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sind. Bei Stichzufahrten sind Wendemöglichkeiten einzuplanen.

Steigungen oder Gefälle dürfen im Verlauf von Feuerwehrzufahrten eine Neigung von 10 % nicht überschreiten. Geradlinige Feuerwehrzufahrten können ggf. als Fahrspuren errichtet werden. Jede Spur muss mind. 1,10 m breit sein. Zwischen den Spuren muss der Abstand 0,80 m betragen.

Die Vorschriften der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind grundsätzlich zu beachten.

## **8. Grün- und Freiflächenkonzept**

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen.

Pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig, um den baulichen Eingriff zu minimieren. Ein Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig und erwünscht, Flachdächer sind bei Nebenanlagen zwingend zu begrünen. Eine generelle Begrünung von Dächern ist aufgrund der anzustrebenden ortstypischen Baustile bei dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des städtebaulichen Ensembles nicht wünschenswert.

Es wird ein Pflanzgebot um das bestehende Denkmal festgesetzt, um dieses optisch hervorzuheben und von der Bebauung abzugrenzen.

### **Pflanzliste:**

#### Bäume:

*Acer campestre*

(Feld-Ahorn)

<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)

Weiterhin sind alle einheimischen und standortgerechten Obstsorten geeignet.

#### Sträucher:

*Rainweide, Pfaffenhütchen, Schlehe, Eberesche, Hainbuche, Hartriegel, Hundsrose, Hasel, Heckenkirsche.*

Die Verwendung von klimaangepassten Gehölzen und Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Projekt Stadtgrün 2021 der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau ist ebenfalls zulässig.

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Umsetzung der Bebauung erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen (§ 178 BauGB).

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1. Entwässerung**

Die Gemeinde Höchstheim besitzt ein Mischsystem. Das Schmutz- und Regenwasseraufkommen wird gesammelt und der Kläranlage Höchstheim im Ortsteil Gollmuthhausen zugeführt. Für die Bauparzellen im westlichen Dorfgebiet sind Anschlussmöglichkeiten für Schmutz- und Regenwasserleitungen vorhanden.

#### Schmutzwasser

Auf Grundlage der bestehenden Systeme ist eine Anbindung der Schmutzwasserleitung aus dem Baugebiet nach Nordwesten möglich. Detaillierte hydraulische Berechnungen wurden nicht durchgeführt. Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Gemeinde Höchstheim.

#### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird vorrangig auf den Grundstücken versickert. Niederschlagswasser auf Dachflächen wird gesammelt und in Zisternen zur Brauchwassernutzung gespeichert. Für Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage wird auf die entsprechenden technischen Standards (u.a. DIN 1989, Teil 1 bis Teil 4) hingewiesen. Dabei ist insbesondere auf die Trennung des Brauchwassernetzes von dem des Trinkwassers regelmäßig zu achten. Dadurch findet bereits eine teilweise Entlastung der Kanalisation statt. Das nicht versickerbare Volumen wird über Hausanschlüsse den bestehenden Mischwasserkanal zugeleitet.

#### Empfehlungen:

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen sollte vorwiegend in Zisternen gesammelt und auch zu Brauchwasserzwecken verwendet werden.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann Niederschlagswasser effektiv auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Im Planungsgebiet evtl. vorhandene Entwässerungs- bzw. Wegseitengräben und Drainagen sind zu erhalten bzw. wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen.

Auf die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008, die Verordnung über die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 und das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird verwiesen. Das versickernde Wasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

## **9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon**

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

- Trinkwasserversorgung (zuständig Gemeinde Höchstheim)
- o TWL 100 PVC liegt in Unterer Dorfgasse
- o Druckbereich im Ortsnetz liegt bei 2,8 bar. Eine Druckerhöhung von 2,8 bis 4,6 bar ist möglich. Damit reichen der Versorgungsdruck und die Rohrdimension zur Versorgung des Allgemeinen Wohngebiets aus heutiger Sicht aus.
- o Entsprechende Qualitätsstandards und Materialien für Rohrleitung und Armaturen werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Das geplante Entwicklungsgebiet wird an das Trinkwasserortsnetz der Gemeinde Höchstheim angeschlossen.

- Stromversorgung und Straßenbeleuchtung (zuständig Bayernwerk Netz GmbH)
- o Stromleitungen (Niederspannungskabel) und Ortsbeleuchtungskabel
- Glasfaser- und Breitbandausbau (zuständig Vodafone, Telekom)

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.

Der Anschluss an die Strom- und Gasversorgung ist frühzeitig mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

## **9.3. Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Rhön - Grabfeld. Die Behältnisse sind an den bestehenden Verkehrswegen bereitzustellen.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Es sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich, abgesehen von Hausanschlüssen.

## **11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind denkmalpflegerische Belange für die Planung zu berücksichtigen. Die Belange finden sich im Baugesetz in folgenden Punkten wieder.

- sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB),

Innerhalb des überplanten Bereichs liegt ein Denkmal mit hohem Zeugniswert örtlicher Baukultur. Es handelt sich dabei um ein Wohnhaus mit zweigeschossigem Satteldach. Das Erdgeschoss ist massiv versteinert, das Obergeschoss und Giebel sind im Fachwerkstil mit Schiebeläden. Das Gebäude hatte die Funktion eines Wohnstallhauses (syn. Austragshaus, Korbhaus). Das Gebäude besitzt die Aktennummer (**D-6-73-134-47**) und ist im Benehmen hergestellt.

Die geschichtlichen Entwicklungen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Gestalt und Struktur geprägt haben, reichen weit zurück. Die dörfliche Struktur des Bereichs weist auf eine lange Tradition landwirtschaftlicher Nutzung hin, die das Erscheinungsbild und die Nutzung der Gebäude im Ortsteil Rothausen geprägt hat.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Seeweg“ bietet die Möglichkeit, Vorschriften festzusetzen, durch welche die bestehende örtliche Baukultur entsprechend berücksichtigt wird. Das denkmalgeschützte Gebäude soll erhalten bleiben und in das städtebauliche Vorhaben integriert werden. Die innere Gliederung des Baugebietes richtet sich dabei insbesondere nach der Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz.

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde von der Gemeinde Höchstheim ein Konzept zur möglichen Nutzung erarbeitet.

Hier wurden zwei unterschiedliche Möglichkeiten zur weiteren Nutzung des Baudenkmals „Untere Dorfgasse 2“ angedacht. Eine Sanierung ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes vorgesehen und soll ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Gestaltung von öffentlichen Verkehrswegen und Plätzen soll das Denkmal in den Vordergrund gerückt werden. Der Eindruck, der von der angrenzenden Verkehrsfläche im Dorfkern entsteht, ist vorwiegend durch die Proportionen geprägt, die sich aus bebautem und unbebautem Raum ergeben. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in Form der Baugrenzen wird ein entsprechender Abstand zum Denkmal gewährleistet, um die optische Wirkung des ehemaligen Wohnstallhauses nicht zu beeinträchtigen. Darüber hinaus wurde ein Konzept zur Grünnutzung festgesetzt, wodurch das Denkmal in der Unteren Dorfgasse 2 in den Fokus gerückt und angrenzende Bebauung optisch abgegrenzt wird.

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Plangebiet jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Die Belange des Denkmalschutzes wurden grundsätzlich berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

## **11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **11.2.1. Immissionsschutz**

#### Grundsatz:

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche

Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB.
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB bzw. 50 dB.
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Gewerbelärm. Der Verkehrslärm wird gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, da Verkehrsflächen in der Regel der Allgemeinheit dienen. Grenzwerte der Zumutbarkeit stellen hinsichtlich des Gewerbelärms die TA Lärm, hinsichtlich des Verkehrslärms die 16. BImSchV dar.

Emissionen aus dem Plangebiet:

Durch die vorgesehene Art der baulichen Nutzung ist nicht anzunehmen, dass unzulässige Emissionen auf benachbarte Nutzungen bewirkt werden. Die direkt aneinandergrenzende Situierung von Wohngebieten ist in der Regel verträglich.

Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:

Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Handelsbetriebe, die von außen auf das Gebiet einwirken könnten, sind nicht vorhanden. Im Ortsteil Rothausen sind keine Gewerbegebiete ausgewiesen.

Die Staatstraße St 2275 liegt als überörtlicher Verkehrsweg, etwa 100 Meter nördlich des Geltungsbereichs im Einwirkungsbereich des Baugebietes (Daten aus 2023):

<b>Straße</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>KFZ</b>	<b>SV</b>	<b>LV</b>
<b>St 2275</b>	St 2275 – Hendung – Höchstheim (56289402)	873	57	816

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar.

Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm unter Berücksichtigung des Art. 3 BayBO sowie des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können im Zuge der Abwägung in der Bauleitplanung die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Deren Einhaltung ist dagegen zwingend und gegebenenfalls durch Maßnahmen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB abzusichern.

### **11.2.2. Landschafts- und Naturschutz**

#### Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB:

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Entsprechend wird gem. §13a Abs. Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG ohnehin nicht erforderlich und wird daher nicht durchgeführt.

#### Spezieller Artenschutz:

Es ist davon auszugehen, dass keine speziellen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich sind, da das Plangebiet derzeit fast ausschließlich aus Brachflächen besteht.

#### Schutzgebietskulisse:

Der Bereich liegt außerhalb von Schutzgebietskulissen.

#### Eingriffsbewertung:

Eine Flächenversiegelung erfolgt durch die Errichtung von Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen in moderatem Umfang, was hinsichtlich der übergeordneten städtebaulichen Leitbilder zur Nachverdichtung allerdings grundsätzlich zu begrüßen ist. Es wurden Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen des baulichen Eingriffs nach § 9 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO getroffen.

### **11.2.3. Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel**

§1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Bei der Stellung von Gebäuden und der Auswahl der Dachformen ist besonders auf die Nutzung von solarer Energie zu achten.

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

## **12. Umweltbericht nach § 2a BauGB**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Seeweg“ wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit ist es von der Erstellung eines Umweltberichts entbunden.

### **13. Entwurfsverfasser**

Aufgestellt: Kronach, den 18.07.2024

<p>ENTWURFSVERFASSER: <b>IVS</b> Ingenieurbüro GmbH Abteilung kommunale Entwicklungsplanung Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Telefon 09261/6062-0 Telefax 09261/6062-60</p>
---