
Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsgrundlagen	3
1.1 Anlass zur Planung	3
1.1.1 Anlass zur Planung im Allgemeinen	3
1.1.2 Anlass zur Planung im Besonderen, Erforderlichkeit der Ausweisung eines neuen Baugebietes	4
1.2 Prüfung der Eignung potentieller Wohngebietsflächen	9
1.2.1 Die Fläche „Buhlleite“	10
1.3 Gesetzliche Grundlagen (Stand: 16. Juni 2023)	12
1.4 Flächennutzungsplan	13
2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet	14
2.1 Lage im Raum	14
2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	15
2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich	15
2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	16
2.2.3 Topographische Gegebenheiten	16
2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes	17
2.2.4.1 Flächennutzung	17
2.2.4.2 Grünbestand	17
2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler	17
2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten	18
2.2.7 Kampfmittel	18
3. Erschließung	19
3.1 Verkehr	19
3.2 Ver- und Entsorgung	19
3.2.1 Trinkwasser	19
3.2.2 Abwasserentsorgung	19
3.2.3 Außeneinzugsgebiet	20
3.2.4 Energieversorgung	20
3.2.5 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung	20
3.2.6 Müllbeseitigung	20
3.2.7 Fernwärme	21
3.3 Bodenverhältnisse	21

3.4	Innere Erschließung	21
3.4.1	Verkehr	22
3.4.1.1	Fließender Verkehr	22
3.4.1.2	Ruhender Verkehr	23
3.4.2	Ver-/ Entsorgung allgemein	23
3.4.2.1	Abwasser	23
4.	Planungsziele	24
4.1	Ziele	24
4.2	Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung	24
5.	Flächenbilanz	26
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	27
6.1	Allgemeines	27
6.2	Art der baulichen Nutzung	27
6.3	Maß der baulichen Nutzung	27
6.4	Höhenfestsetzung	28
6.5	Bauweise	29
6.6	Überbaubare Grundstücksflächen	29
7	Immissionsschutz	30
8	Bodenordnung/ Erschließungskosten	30
9	Verfahren	30

1. Plangrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Stadt Eltmann nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten.

Die Stadt Eltmann hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.1 Anlass zur Planung

1.1.1 Anlass zur Planung im Allgemeinen

Der Regionalplan Main-Rhön, als auch der LEP Bayern (Stand: 2021) sieht die Stadt Eltmann als Unterzentrum an.

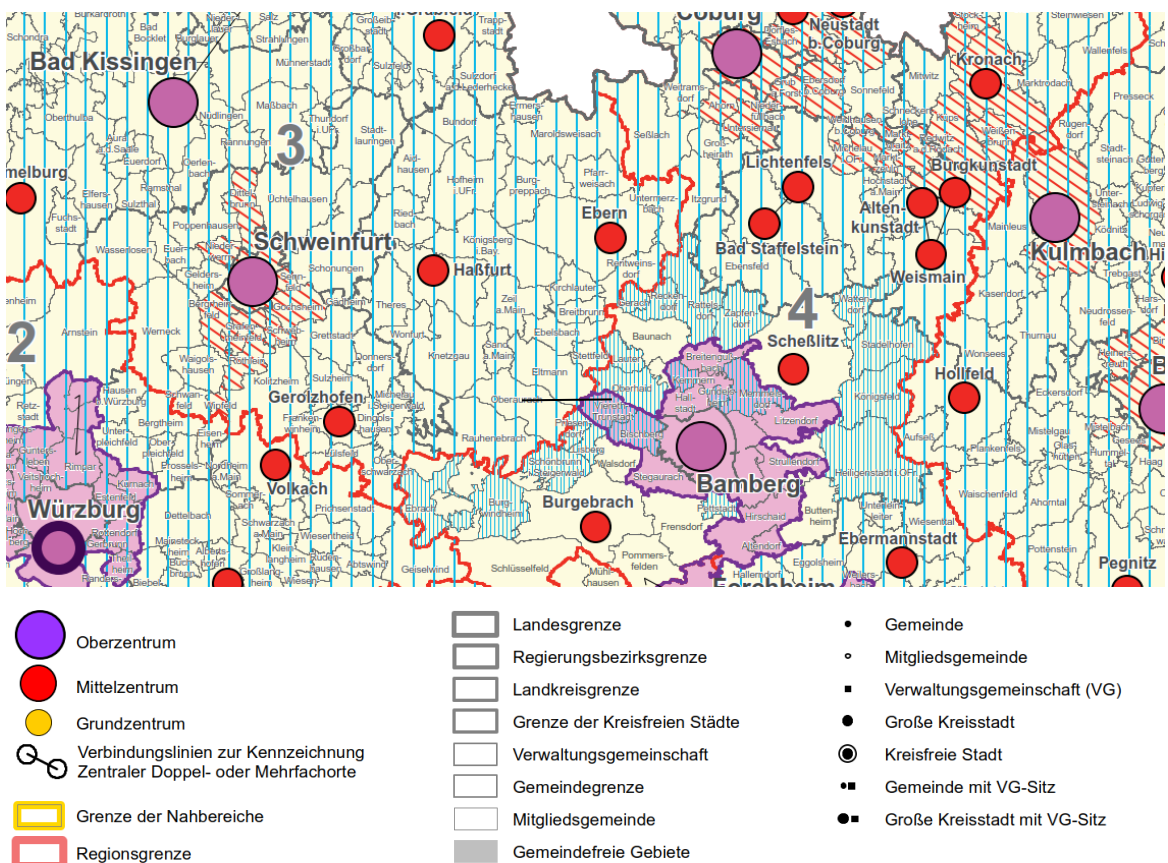


Abbildung 1: Karte LEP Stand 2020 (ohne Maßstab)

Derzeit verfügt die Stadt Eltmann kaum noch über bebaubare Flurstücke.

Die Nachfragen nach Bauland gehen sowohl von Bauträgern, als auch in der breiten Masse von Familien aus und nehmen auf Grund der hervorragenden Lage der Stadt Eltmann nicht ab.

1.1.2 Anlass zur Planung im Besonderen, Erforderlichkeit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes

Die Situation für Wohnbauland In der Stadt Eltmann und ihrer Ortsteile wurde ermittelt, analysiert und stellt sich wie folgt dar:

Im Stadtgebiet hat die Stadt Eltmann keine oder allenfalls vereinzelt unbebaute Grundstücke diverser Nutzungsarten in ihrem Eigentum. Auch in den Stadtteilen steht derzeit kein Bauland im städtischen Eigentum zur Verfügung.

Die unbebauten Grundstücke innerhalb bestehender rechtswirksamer Geltungsbereiche befinden sich in privater Hand. Eine mögliche Verfügung von Baupflichten wurde geprüft, scheidet jedoch regelmäßig an einer fehlenden Rechtsgrundlage für den nachträglichen Erlass eines Baugebotes. Darüber hinaus gibt es nur ein schwaches temporäres Angebot an Wohnungen bzw. Häusern im Gemeindegebiet. Bei den vereinzelt unbebauten Grundstücken und Leerständen im Baubestand ist überwiegend keine Abgabebereitschaft vorhanden, weswegen auch Nachverdichtungen selbst größerem Umfangs zu keinerlei realen Baulandbereitstellung führen würden.

Die beiden Baugebiete „Am Hahn“ und „Am Hahn II“ im Eltmanner Stadtgebiet sind bereits vollständig erschlossen und die jeweiligen Bauparzellen bereits alle verkauft. Anhand der beigefügten Bilder lässt sich die Entwicklungs- und Bauungsgeschwindigkeit nachvollziehen. Auf die noch vorhandenen Baulücken hat die Stadt Eltmann keinen Zugriff.

Ehemalige Baulücken in Eltmann selbst wurden bereits geschlossen, bzw. befinden sich derzeit in privater Hand.

Auch das Baugebiet „Hahn II“ ist bereits bebaut.

Das Thema Nachverdichtung findet bereits in den bestehenden Bebauungsplangebieten statt, da die Stadt Eltmann bei der Bewertung von Bauvoranfragen und

–anträgen Befreiungen von den jeweils festgesetzten GRZ/GFZ, sowie bis zu einem zusätzlichen Vollgeschoss das Einvernehmen erteilt, soweit dies im Einzelfall vertretbar ist.

In den Altortbereichen ist eine Nachverdichtung aufgrund der gewachsenen Struktur schwer umsetzbar.

Seitens der Stadt Eltmann wurden mögliche Nachverdichtungspotentiale der Innenverdichtung bereits mehrfach geprüft.



Abbildung 2: „Am Hahn II“ im Juli 2021



Abbildung 3: „Am Hahn II“ im Dezember 2022



Abbildung 4: „Am Hahn II“ Ende Juni 2023



Abbildung 5: „Am Hahn“ Ende Juni 2023

Das zuletzt rechtswirksam gewordene Baugebiet „Stephanshöhe“ wird derzeit erschlossen, wobei auch hier schon Bautätigkeiten eingesetzt haben und das Bauland bereits ausgeschöpft ist.



Abbildung 6: „Stephanshöhe“ im Juni 2021



Abbildung 7: „Stephanshöhe“ im Dezember 2022



Abbildung 8: „Stephanshöhe“ Ende Juni 2023

Seitens der Stadt Eltmann wird dargelegt, dass derzeit ca. 62 Anfragen mit steigender Tendenz zum Erwerb eines Bauplatzes in Eltmann „Stadt“ vorliegen. Die Stadt Eltmann verfolgt den Kurs der Innenverdichtung, um den Ortskern sowie leerstehende Gebäude im Inneren der Stadt Eltmann weiter zu beleben. Aktuell stehen allerdings keine weiteren Baulücken bzw. kaum noch Leerstände im historischen Ortskern zur Verfügung.

Um der derzeitigen Nachfrage zu begegnen, werden nebst Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes bereits festgesetzte und rechtswirksame Bebauungsgebiete erschlossen, bzw. befindet sich deren Erschließung in der Planung. Hiervon wird in der Stadt Eltmann das private Baugebiet eines Investors, die „Stephanshöhe“ erschlossen. Auch hier beginnt bereits die Schaffung von Wohnraum wie auf den Abbildungen 6, 7 und 8 zu sehen ist. Und diese wird vermutlich im Dezember 2024 abgeschlossen sein.

Im Stadtteil Roßstadt läuft derzeit die Erschließung des Baugebietes „Steigäcker“ mit 38 Bauparzellen. Die ursprüngliche Planung sah 49 Bauparzellen vor. Die geplante Reihenhausbebauung wurde mangels Nachfrage in Abstimmung mit dem Landrats-

amt Haßberge aufgegeben und die Parzellen in Bauland für Einfamilienhäuser gewandelt.

Für dieses Bauland besteht derzeit weiterhin eine rege Nachfrage (derzeit 62 Interessensbekundungen) von möglichen zukünftigen Bauwerbern aus Eltmann-Roßstadt, dem Raum Bamberg, als auch aus dem Steigerwald vor. Diese übersteigt jedoch derzeit trotz steigender Preise und der aktuellen Situation weiterhin das mögliche Angebot.

Derzeit sind im Stadtteil Dippach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hoffelder“ noch 5 Bauparzellen nicht umgesetzt. Die Erschließung erfolgte bisher nicht auf Grund von Widerständen der Unterlieger und den zu erwartenden hohen Erschließungskosten.

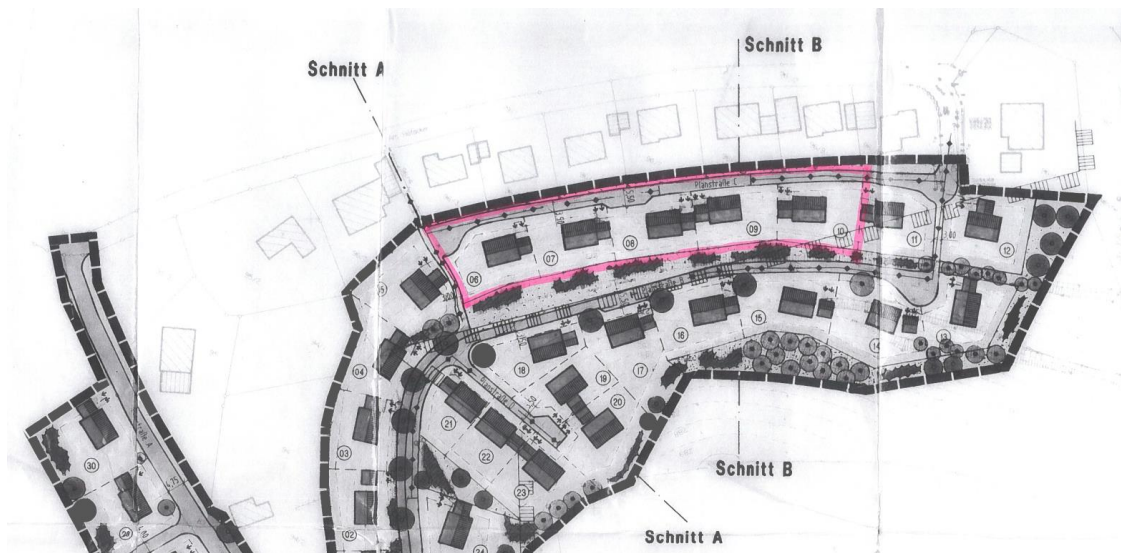


Abbildung 9: Letzter Bauabschnitt Bebauungsplan „Hoffelder“ in Dippach

Im Stadtteil Lembach sind derzeit noch 6 Bauparzellen des Bebauungsplans „Wegscheidl“ nicht erschlossen. Die Stadt Eltmann kann nach derzeitigem Stand hier nicht Eigentümer der notwendigen Bauflächen werden (fehlender Verkaufswille seitens der Eigentümer). Desweiteren besteht seitens der derzeitigen Eigentümer kein Bauwille.

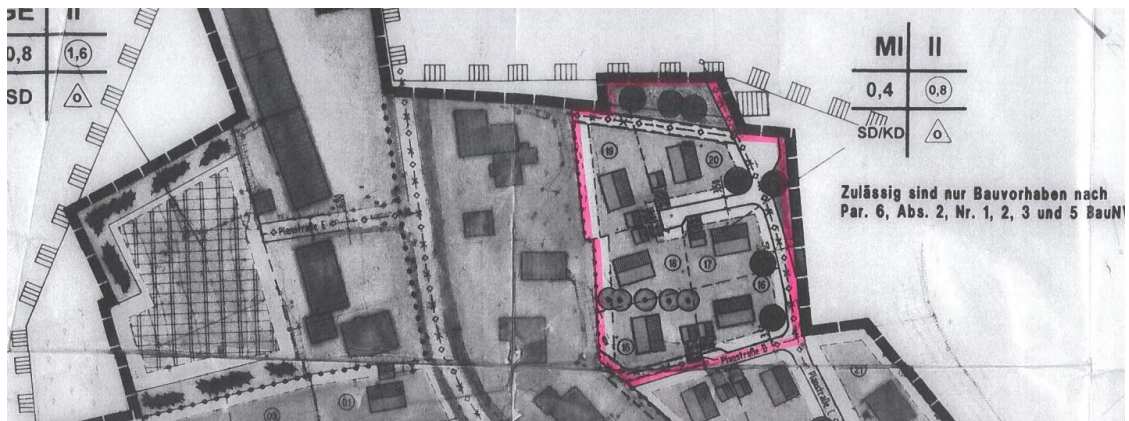


Abbildung 10: Letzter Bauabschnitt Bebauungsplan „Wegscheid“ in Lembach

Das geplante Baugebiet „Buhlleite“ stellt den Lückenschluss zwischen dem Baugebiet „Stephanshöhe“ und der bestehenden Bebauung her und wirkt so einer möglichen Zersiedelung entgegen. Aufgrund der derzeitig vorherrschenden azyklischen Nachfrage wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nur kurzzeitig gedeckt werden kann.



Abbildung 11: Areal der „Buhlleite“ Ende Juni 2023

1.2 Prüfung der Eignung potentieller Wohngebietsflächen

Die Stadtverwaltung hat die Flächen, welche die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 01.04.1993 beinhaltet, daraufhin untersucht, wie diese Gebiete unter den Aspekten der erschließungstechnischen, wirtschaftlichen, immissionsschutzfachlichen, bodenordnungsrechtlichen und anderen Gegebenheiten zu bewerten sind. Für eine Bebauung kommt nur der Bereich „Buhlleite“ in Frage.

Im oben genannten Stand des Flächennutzungsplanes werden diese Flächen derzeit als MI-Gebiet ausgewiesen. Bei der 3. Änderung sollen diese in WA-Flächen überführt werden.

1.2.1 Die Fläche „Buhlleite“

Für den Bereich „Buhlleite“ liegen günstige Voraussetzungen vor. Die Stadt Eltmann/der Bauträger können hier den größten Teil der erforderlichen Flächen, inklusive nötiger Ausgleichsflächen, zu einem wirtschaftlichen Preis erwerben. Die o.g. Prüfungen dieses Areal betreffend, erbrachten zudem, dass es zwar nicht frei von Problempunkten ist, jedoch ergaben sich aber die positivsten Resultate.

Dieses Gebiet bietet auch jungen Familien einen guten Anschluss an die bestehende Infrastruktur, in Bezug auf Spielplätze Kinderbetreuung und Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel.

Im westlichen Teil, ca. 5m südlich eines Bestandsgebäudes befindet sich ein Gewölbekeller. Dieser ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen und in seiner Funktion gemäß Umweltbericht zu erhalten.

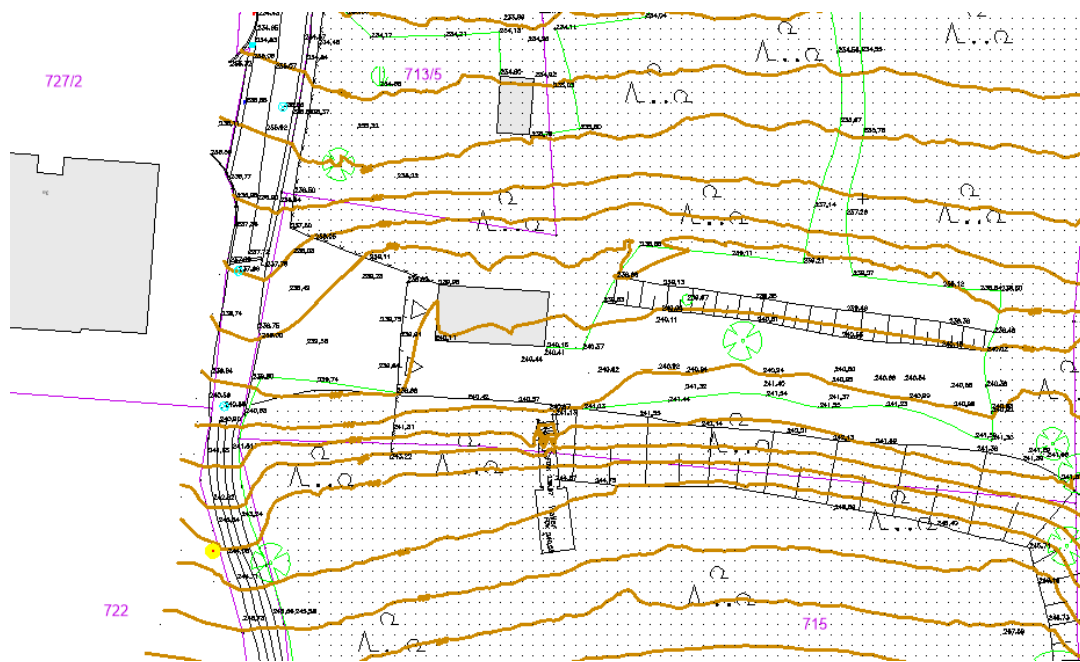


Abbildung 12: Auszug UWB mit Lage des Gewölbekellers – Quelle: Umweltbericht

Ergebnis:

Aus diesen Gründen ist im Falle einer Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Fläche „Buhlleite“ in der Gemarkung Eltmann die geeignetste Fläche.



Abbildung 13: Areal „Buhlleite“ (ohne Maßstab) – Quelle: Bayernatlas

1.3 Gesetzliche Grundlagen (Stand 30. Januar 2024)

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes bilden

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
 - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
-

1.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Eltmann verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.04.1993 mit der 2. Änderung. Das Plangebiet ist hier als Mischfläche (MI) dargestellt und soll im Zuge der 3. Änderung als Wohnfläche ausgewiesen werden.



Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die hier im östlichen Bereich der Stadt Eltmann zur Verfügung stehende Entwicklungsfläche für eine Mischbebauung beträgt ca. 1,48 ha.

Dabei erfolgt im Wesentlichen eine Entwicklung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Eltmann liegt im Regierungsbezirk Unterfranken. Eltmann ist in der Planungsregion Main-Rhön.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Stadtrand.

Die überörtliche Verkehrsanbindung der Stadt Eltmann erfolgt über die Bundesautobahn A 70 mit einer Anschlußstelle und liegt an der Bundesstraße B 26.

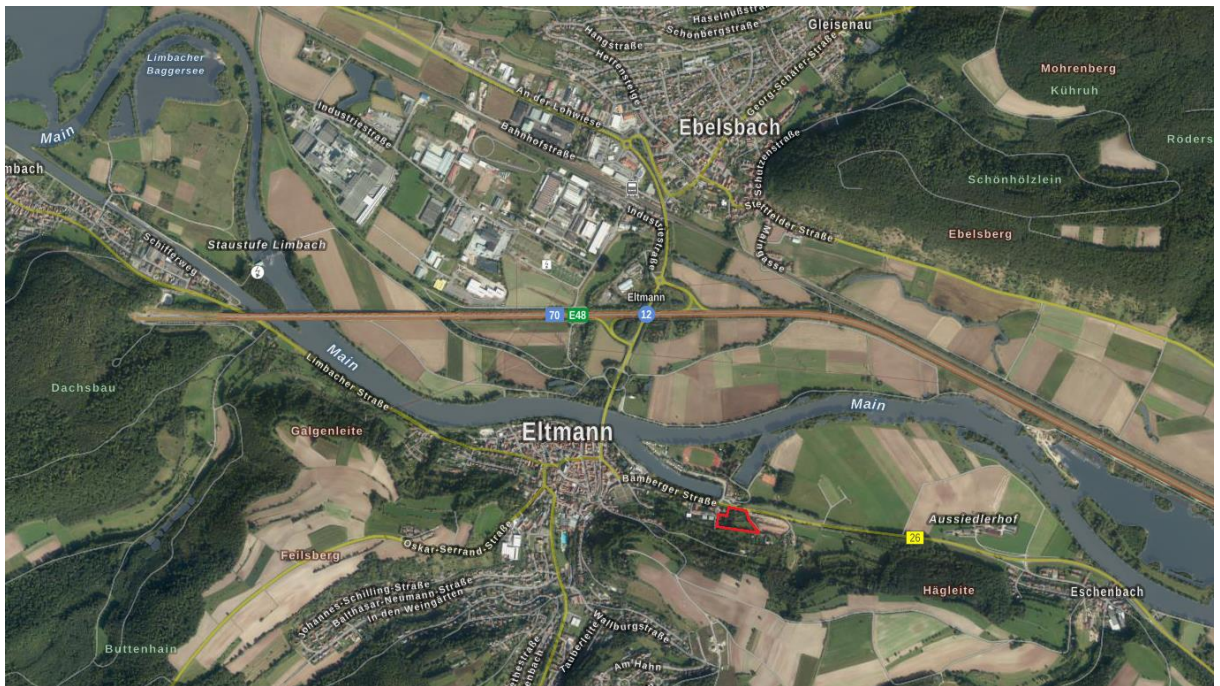


Abbildung 15: Lage im Raum mit überregionaler Anbindung (ohne Maßstab) – Quelle: Bayernatlas

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Stadtrand der Stadt Eltmann. Westlich grenzt es an die bestehende Mischbebauung. Im Norden begrenzt die B 26 das Gebiet, im Süden Grünflächen und zerstreute Bestandsbebauung. Östlich schließt es an das Wohngebiet „Stephanshöhe“ an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,48 ha mit folgenden Flurstücken:

Fl.-Nr.	Lagebezeichnung	Nutzung
726	„Buhlleite“	Verkehrsfläche
713	„Buhlleite“	Teilfläche Wohnbebauung
713/5	„Buhlleite“	Best. Bauung
715	„Buhlleite“	Grünfläche
713/2	„Buhlleite“	Grünfläche
713/3	„Buhlleite“	Grünfläche
713/4	„Buhlleite“	Grünfläche
714	„Buhlleite“	Grünfläche
712	„Buhlleite“	Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes, der im eingefügten Lageplan (Abbildung 5: Ausschnitt DFK) mit einer schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet ist, wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der B 26 Fl.-Nr. 737/9 und der Fl.-Nr. 679/3
- im Osten von der Fl.-Nr. 679/2
- im Süden von den Fl.-Nr.(n) 716 und 716/1
- im Westen von den Fl.-Nr.(n) 726, 722 und 727/2.



Abbildung 16: Ausschnitt DFK (ohne Maßstab)

2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichregelung

Nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde die Fläche bilanziert und ein Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag erstellt.

Ein entsprechender Mix aus der Ausgleichsfläche im Ortsteil Weisbrunn, Fl.-Nr. 310 und Ökopunkten aus dem Öko-Konto der Stadt Eltmann bilden den notwendigen naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich ab.

2.2.3 Topographische Gegebenheiten

Topographisch fällt das Gelände im Geltungsbereich von Südosten (282m NN) nach Norden (230m NN) auf die bestehende B 26 zu. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 20% von Südost in Richtung B 26 (Norden).

2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes

2.2.4.1 Flächennutzung

Die geplanten Wohnbauflächen werden derzeit vorwiegend als Grünflächen genutzt.

2.2.4.2 Grünbestand

Der vorhandene Grünbestand wird im Umweltbericht vom 14.10.2022 beschrieben. Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke werden aktuell teilweise als landwirtschaftliche Wiesenflächen genutzt. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Ödflächen.

2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Durch den Abstand zu den bekannten Denkmälern sind auch keine Vermutungsflächen zu erwarten.

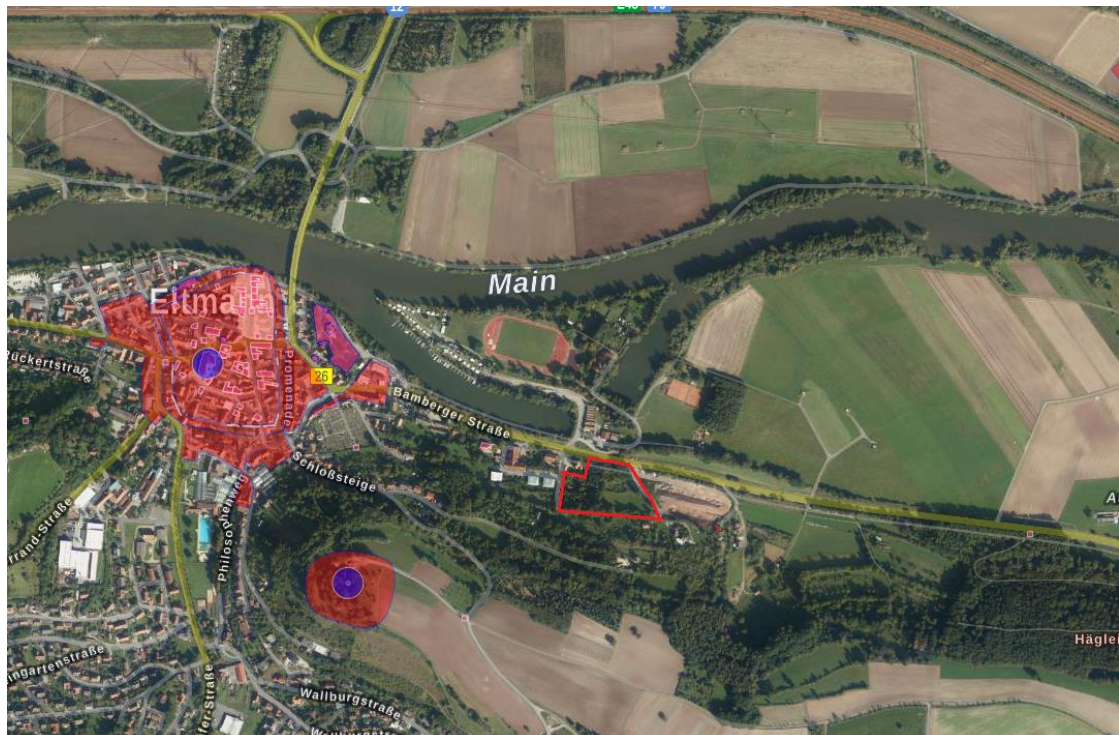


Abbildung 17: Auszug Landesamt für Denkmalschutz (ohne Maßstab)

2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2.7 Kampfmittel

Vor Beginn der Baumaßnahmen wird eine Kampfmittelerkundung empfohlen.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet schließt im Nordwesten an die B 26 innerorts an. Eine weitere Erschließung wird über das Baugebiet „Stephanshöhe“ realisiert.

3.2 Ver- und Entsorgung

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

3.2.1 Trinkwasser

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

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

3.2.2 Abwasserentsorgung

In der Gesamtkanalisation Stadt Eltmann kann das anfallende Schmutzwasser aufgenommen werden.

Das anfallende Oberflächen- und Regenwasser soll in den Main eingeleitet werden. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 68 WHG erforderlich, entsprechende Vorgespräche mit dem zuständigen Sachbearbeiter des WWA in Bad Kissingen haben bereits stattgefunden.

Abwasserreinigung/ Kläranlage:

Hier stehen noch ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

3.2.3 Außeneinzugsgebiet

Das südlich an den Planungsbereich anschließende Außeneinzugsgebiet wird über die an der Südgrenze des Geltungsbereiches liegenden Gräben aufgenommen und gem. Pkt. 3.2.2 in den Main eingeleitet (siehe hierzu Punkt 3.2.2).

Hierzu wurde bereits eine Vorabstimmung mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Wasserwirtschaftsamtes durchgeführt.

Eine Fließwasser- und Gefährdungsanalyse, welche das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen in seiner Stellungnahme vom 30.12.2022 forderte, wurde erstellt und als Anlage beigefügt.

3.2.4 Energieversorgung – Strom, Straßenbeleuchtung

Der Anbieter Bayernwerk versorgt das Plangebiet mit elektrischem Strom.

3.2.5 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung

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

Verlegung und Unterhalt erfolgen voraussichtlich durch die Telekom.

3.2.6 Müllbeseitigung

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

3.2.7 Fernwärme

Eine Erschließung mit Fernwärme aus regenerativen Energien wird angestrebt.

3.3 Bodenverhältnisse

Ein Bodengutachten wird im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

3.4 Innere Erschließung

Es ist vorgesehen das Baugebiet in einem Bauabschnitt zu erschließen.



Abbildung 18: Geplante Bauabschnitte (ohne Maßstab)

3.4.1 Verkehr

3.4.1.1 Fließender Verkehr

Die äußere verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine innerörtliche Einmündung zur Bundesstraße B 26 im Norden über die bestehende Buhlleite und über eine Einmündung zur Bundesstraße B 26, welche über die sich in der Erschließung befindliche Ringstraße des Baugebietes „Stephanshöhe“ erreicht werden kann.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt mit der 6,00m breiten Durchfahrtsstraße und den beiden Stichstraßen mit je 5,00m und 4,00m Breite.

Die gewählten Straßenbreiten sollen auch zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Die Dimensionierung der Straßenbreiten wurde so gewählt, dass Rettungsdienste und Müllfahrzeuge diese jederzeit nutzen können.



Abbildung 19: Planstraßen (ohne Maßstab) – grau dargestellte Flächen sind mögliche private Erschließungen

3.4.1.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Verkehrsbereich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buhlleite“ keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Es sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzuhalten.

3.4.2 Ver-/ Entsorgung allgemein

3.4.2.1 Abwasser

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

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

4. Planungsziele

4.1 Ziele

- a) Abdeckung der aktuellen und mittelfristigen Nachfrage nach Bauparzellen für die Errichtung von Wohngebäuden in der Stadt Eltmann.
- b) Nachhaltige Siedlungsentwicklung.
- c) Bereitstellung verschiedener Baustrukturen in den unterschiedlichen Nutzungsbereichen:
Einzelhaus/ Doppelhaus, Mehrfamilienhaus
- d) Zulassung moderner, zeitgemäßer Gestaltungsformen.

4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der Planungsziele wurde das Baugebiet wie folgt strukturiert:

Die Nutzung ist entsprechend § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgelegt. Der Geltungsbereich sieht insgesamt 13 Parzellen vor.

Als Bauweise sind 3 Bauparzellen für Mehrfamilienwohnhäuser und 9 Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die Standorte für die Bebauung sind durch die Baugrenzen festgelegt. Eine optimierte Ausrichtung nach Süden ist durch eine mögliche Modellstellung im Bebauungsplan aufgezeigt.

Zusammenfassend gliedert sich die Nutzung wie folgt:

Bauweise	Anzahl Bauparzellen
Einzel- und Doppelhäuser/ Reihen- und Kettenhäuser	9
Mehrfamilienhäuser	3
Bauparzellen gesamt	12

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

Im Interesse der Bedarfsgerechtigkeit und der demographischen Nachhaltigkeit für die Stadt Eltmann werden daher verschieden groß dimensionierte Grundstücksgrößen von ca. 500m² - 1200m² ausgewiesen.

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

Art der Nutzung	Größe in m ²	Anzahl Bauparzellen
Einzelhaus/ Doppelhaus	500 - 600	1
Einzelhaus/ Doppelhaus	600 – 700	3
Einzelhaus/ Doppelhaus	700 - 800	2
Einzelhaus/ Doppelhaus	800 - 900	2
Einzelhaus/ Doppelhaus	1200 - 1300	1
Mehrfamilienhaus	1000 - 1200	2
Mehrfamilienhaus	>1300	1

5. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,48 ha. Die Flächen gliedern sich hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt:

Geltungsbereich Baugebiet	Fläche in m ²	in %
Größe des Geltungsbereiches	14817	100
./.. Verkehrsflächen	1572	10,6
./.. Öffentliche Grünflächen, An- wandwege, Gräben, RRB's, Flä- chen für Bepflanzungen und sons- tige vegetationstechnische Maß- nahmen	461	3,1
Summe Grundstücksflächen	12787	86,3
Überbaubare Fläche gem. § 19 (2) BauGB	Bereich 2: 2845 (GRZ 0,5) Bereich 1: 2838 (GRZ 0,4) GESAMT: 5683	38,4

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung des Baugebietes „Buhlleite“ wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird nach §§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 16 – 21a BauNVO wie folgt festgelegt:

Definition der Bereiche:

Der Bereich 1 erstreckt sich über die Bauparzellen mit den Nummern 1.1 – 1.9.

Der Bereich 2 erstreckt sich über die Bauparzellen mit den Nummern 2.1 – 2.3.

Siehe auch TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Punkt 3.4 des Bebauungsplanes

Zu Überschreitung des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ für WA=0,5) nach § 17 BauNVO:

Die geringe Überschreitung des Orientierungswertes entsteht durch die zu erwartende bauliche Maßnahme und wird durch den Bedarf an Stellplätzen in Höhe von 2 je Wohneinheit statt 1,0 mit verursacht.

Durch die Möglichkeit das Grundstück effizienter bebauen zu können, wird auch der Flächenverbrauch eingeschränkt.

Städtebaulich ist diese Maßnahme auch hinsichtlich einer baulichen Verdichtung als tragfähig zu erachten.

- **Bereich 1:**

Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus:

-> Erdgeschoss und Obergeschoss oder

-> Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Zulässig sind hierbei:

Flachdach	(FD)	0° - 10°
Pultdach/ Zeltdach	(PD/ ZD)	10° - 25°
Versetztes Pultdach	(VPD)	10° - 25°
Satteldach/ Walmdach	(SD/ WD)	30° - 45°

- **Bereich 2:**

Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus:

-> Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss.

Zulässig sind hierbei:

Flachdach	(FD)	0° - 10°
Pultdach	(PD)	10° - 25°
Satteldach/Walmdach/Zeltdach	(SD/ WD/ ZD)	10° - 30°

6.4 Höhenfestsetzung

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

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

6.5 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen.

Als Bauformen sind in allen Bereichen zugelassen: Einzelhäuser.

Zusätzlich sind im Bereich 1 zulässig: Doppelhäuser.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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

7. Immissionsschutz

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befindet sich im Norden die bestehende Bundesstraße B 26. Durch den zurückversetzten OD-Stein ergibt sich im Norden eine Bauverbotszone mit 20 m Abstand zum Fahrbahnrand.

Hierzu wurde zum Bebauungsplan „Stephanshöhe“, dessen Gebiet unmittelbar östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Buhlleite“ angrenzt, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese ergab für die B26 – ohne die jetzt durchgeführte Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h – eine geringfügige Überschreitung der Nachtwerte. Im Zuge dieser Betrachtung wurde für den Sportplatz eine erhebliche Unterschreitung des zulässigen Grenzwertes festgestellt. Der Betrieb der Gaststätte wird aufgrund der Öffnungszeiten (max. 21:30 Uhr) als unerheblich bewertet.

Bei dem westlich angrenzenden Gewerbe aus dem sozialen Bereich handelt es sich um eine BRK-Rettungswache und diverse Wohnformen aus dem Bereich der Seniorenpflege. Auch hierbei ist von keinem erhöhten Emissionspegel auszugehen.

Aus diesen Gründen werden die unter dem Punkt 12 Schallschutz aufgeführten Maßnahmen als ausreichend erachtet. Eine weitere schalltechnische Untersuchung wird nicht als notwendig erachtet.

8. Bodenordnung, Erschließungskosten

Die Erschließungsflächen im Planungsbereich wurden derzeit von dem späteren Bau-träger im Bereich 2 erworben, die restlichen Flurstücke befinden sich bis zur Erschließung im Besitz der Stadt Eltmann.

9. Verfahren

Für das Verfahren wird ein Bauleitverfahren nach BauGB durchgeführt.

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

Aufgestellt:

Technisches Büro Werner



Peter Ruck
Eltmann, 30. Januar 2024

Stadt Eltmann

Michael Ziegler, 1. Bürgermeister
Eltmann, _____
