



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

---

# Begründung Vorentwurf vom 27.9.2022

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.17.46  
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes  
für das Allgemeine Wohngebiet „An der Ortsstraße“  
im Gemeindeteil Eichenbühl**

Gemeinde:

Weißenbrunn

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

Gemeinde Weißenbrunn

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

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

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

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

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

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1. LAGE IM RAUM .....   | 3         |
| 1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE .....  | 3         |
| 1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....  | 3         |
| 1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....  | 4         |
| <b>2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES „AN DER ORTSSTRAßE“ IM<br/>GEMEINDETEIL EICHENBÜHL .....</b> | <b>4</b>  |
| <b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>  | <b>4</b>  |
| 3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN .....  | 4         |
| 3.2. FACHPLANUNGEN .....  | 5         |
| 3.3. SCHUTZZONEN .....  | 5         |
| 3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....   | 5         |
| <b>4. ÖRTLICHE PLANUNGEN .....</b>  | <b>5</b>  |
| 4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....  | 5         |
| 4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....  | 5         |
| 4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN .....   | 5         |
| <b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>  | <b>6</b>  |
| 5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....   | 6         |
| 5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....   | 6         |
| 5.3. TOPOGRAPHIE .....  | 6         |
| 5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....  | 6         |
| 5.5. HYDROLOGIE .....   | 6         |
| 5.6. VEGETATION.....  | 7         |
| 5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....  | 7         |
| 5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....                                    | 7         |
| <b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>   | <b>8</b>  |
| 6.1. FLÄCHENBILANZ .....  | 8         |
| 6.2. BAULICHES KONZEPT.....   | 8         |
| <b>7. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>   | <b>8</b>  |
| 8.1. PFLANZLISTE FÜR BÄUME .....  | 8         |
| 8.2. PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER.....   | 9         |
| 8.3. PFLANZLISTE FÜR RANKPFLANZEN .....   | 9         |
| <b>9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>   | <b>10</b> |
| 10.1. ENTWÄSSERUNG .....  | 10        |
| 10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....   | 10        |
| 10.3. MÜLLENTSORGUNG.....   | 11        |
| 10.4. BODENORDNUNG .....  | 11        |
| <b>11. KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>  | <b>11</b> |
| 12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....  | 11        |
| 12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS .....               | 11        |
| 12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....                      | 12        |

|  |           |
|--|-----------|
| 12.3.1. <i>Landschafts- und Naturschutz</i> .....          | 12        |
| 12.3.2. <i>Landwirtschaft</i> .....                        | 12        |
| 2.3.3. <i>Lärmschutz</i> .....                             | 12        |
| 12.3.4. <i>Luftreinhaltung</i> .....                       | 12        |
| 12.4. WIRTSCHAFT .....                                     | 12        |
| 12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES ..... | 13        |
| <b>13. ENTWURFSVERFASSER .....</b>                         | <b>13</b> |

## **1. Angaben zur Gemeinde**

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

Die Gemeinde Weißenbrunn liegt im Süden des Landkreises Kronach, etwa fünf Kilometer von der Kreisstadt Kronach entfernt. Das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen 480 Metern über NN (Gemeindeteil Wildenberg) und 295 Metern über NN (Gemeindeteil Hummendorf). Die Gemeinde besteht aus dem Pfarrdorf Weißenbrunn, den Kirchdörfern Gössersdorf und Hummendorf, den Dörfern Eichenbühl, Friedrichsburg, Grün, Neuenreuth, Reuth, Thonberg und Wildenberg, den Weilern Sachspfeife und Schlottermühle sowie den Einzeln Böhlbach, Buch, Flöhberg, Hohenwart, Holzhaus, Kaltbuch, Neutennig, Obertennig, Plösenthal, Rangen, Rucksgasse, Rucksmühle, Schaufel, Sorg, Untertennig und Wustung.

### **1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche**

Die Gemeindefläche umfasst 26,4 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 2.789 am 31. Dezember 2021. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Weißenbrunn fiel von 3.261 am 27. Mai 1970 auf 3.084 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl von 3.172 am 31. Dezember 1991 über 3.224 am 31. Dezember 1992 auf 3.239 am 30. Juni 1993 kontinuierlich an. Seit 1993 ist jedoch ein leichter Bevölkerungsrückgang auf 3.228 am 31. Dezember 1995 und 3.212 am 31. Dezember 1996 zu verzeichnen. Zwischenzeitlich stieg die Einwohnerzahl jedoch wieder auf 3.222 am 31. Dezember 1997 an. Die weitere Entwicklung: 3.216 Einwohner am 31. Dezember 1998, 3.222 Einwohner am 31. Dezember 1999, 3.210 Einwohner am 31. Dezember 2000, 3.193 am 31. Dezember 2001, 3.110 am 31. Dezember 2004 und 3.091 am 31. Dezember 2006. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 106 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Landkreis Kronach 101, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 187).

Die Gemeinde Weißenbrunn wird versuchen, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen; mittelfristig wird eine Einwohnerzahl von etwa 2.800 angestrebt.

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur**

Die Gemeinde Weißenbrunn ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Grundzentrum ausgewiesen. In der Gemeinde sind gegenwärtig 67 Handwerksbetriebe ansässig. Es finden sich eine Brauerei, eine Imkerei, eine Brennerei, Schreinereien, zwei Bauunternehmen, die Quarzsandwerke und ein Transportunternehmen.

Weiterhin sind dort Gasthöfe und Pensionen, Bäckereien, eine Metzgerei, Lebensmittelgeschäfte, Getränkevertrieb, Friseurgeschäfte, Geschäfte für Textilwaren, Blumen, Brauereibedarf, Musikinstrumente und Elektrobedarf angesiedelt.

Die Gemeinde verfügt über eine Post, Banken und Sparkassen, Mehrzweckhaus, Gemeindebücherei, Sportgelände mit Bolz- und Kinderspielplatz, Turnhalle, Freibad, evangelisches Pfarramt, Kindergarten, Grund- und Hauptschule, drei Ärzte, zwei Zahnärzte und Apotheke.

#### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Die Gemeinde ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; der nächste Bahnhof mit Personenbeförderung befindet sich in Neuses, etwa vier Kilometer entfernt bzw. in Kronach, etwa fünf Kilometer entfernt. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Die Gemeinde Weißenbrunn liegt an der Bundesstraße 85, Saalfeld-Kronach-Kulmbach-Bayreuth-Amberg-Schwandorf-Cham-Regen-B 12 (Passau). Weitere wichtige Verbindungsstraßen der Gemeinde sind die Kreisstraßen KC 5 (B 173-Neuses-Hummendorf-Reuth-B 85) sowie die Kreisstraßen KU 22/KC 6 (B 85-Gössersdorf-Eisenwind-Rugendorf) bzw. KU 22/KC 12 (B 85-Wötzelsdorf-Fischbach-Vogtendorf-Kronach).

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 40 Kilometern.

### **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes „An der Ortsstraße“ im Gemeindeteil**

#### **Eichenbühl**

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

Die Gemeinde selbst verfügt derzeit nur über keine eigenen Grundstücke, die sie Bauwilligen zur Verfügung stellen kann. Die unbebauten, erschlossenen Grundstücke sind alle im Eigentum von privaten Besitzern. Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gemeindeteil Eichenbühl. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, der Flächennutzungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Die Obergrenze des § 13b von 10.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten. Von einer Umweltprüfung und der Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzflächen wird abgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit, Bauwilligen Bauplätze anbieten zu können und somit eine Abwanderung und dem bereits deutlich erkennbaren Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.

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

#### **3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Mittelbereich Kronach, in dem auch die Gemeinde Weißenbrunn mit ihren Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Die Gemeinde Weißenbrunn ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Grundzentrum ausgewiesen. Das Grundzentrum Weißenbrunn soll im Versorgungs- und Siedlungskern in seiner Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. Insbesondere soll angestrebt werden, die Sicherung der Versorgungsinfrastruktur, die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze sowie der Ausbau des Dienstleistungsangebots im Einzelhandel.

Nachbargemeinden sind die Stadt Kronach und der Markt Küps im Landkreis Kronach sowie die Stadt Kulmbach, die Gemeinde Rugendorf und der Markt Mainleus im Landkreis Kulmbach.

### **3.2. Fachplanungen**

Über vorrangige Fachplanungen im Planungsgebiet ist derzeit nichts bekannt.

### **3.3. Schutzzonen**

Über Schutzzonen im Planungsgebiet ist derzeit nichts bekannt.

### **3.4. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

## **4. Örtliche Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **4.2. Städtebaulicher Rahmenplan**

Für das betroffene Gebiet der Gemeinde Weißenbrunn existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

### **4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Ortsstraße“ grenzt im Norden der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan „Eichenbühl-Nordost“ an.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1. Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Eichenbühl, rund drei Kilometer vom Hauptort entfernt.

### **5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von Siedlungsflächen (Baugebiet Eichenbühl-Nordost), im Osten vom Wirtschaftsweg Flur-Nr. 151, im Süden von landwirtschaftlichen Flächen und im Westen vom Ortskern von Eichenbühl begrenzt.

### **5.3. Topographie**

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 370 Metern über NN im Osten auf rund 353 Meter über NN im Nordwesten und rund 351 Meter über NN im Südwesten.

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftlich genutzt. Es liegt an der Westseite eines Höhenrückens, der im Westen vom Tal des Zweinzenbaches, im Osten vom Schlottermühlbach und im Norden vom Tal des Leßbaches und dem der Rodach begrenzt wird.

### **5.4. Klimatische Verhältnisse**

Klimatisch herrscht, mit Ausnahme höher gelegener Bereiche, im Gemeindegebiet eine etwas rauere Variante des Maintalklimas vor. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 650 und 900 mm; die Durchschnittstemperaturen zwischen 7,5 und 8,0°C; Hauptwindrichtungen sind West und Südwest. Die Hagelgefahr ist gering, Spätfröste sind häufig.

### **5.5. Hydrologie**

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Rund 500 Meter westlich des Planungsgebietes verläuft der Zweinzenbach, rund 500 Meter östlich ein namenloser Graben zum Leßbach hin.

Aufgrund der von Osten einfallenden Hanglage kann es bei Stark- und Dauerregen zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen, das schadlos abzuführen ist.

Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche, die der den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnet, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen kommen kann, sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor; es ist jedoch nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Das Auftreten von Schichtenwasser kann nicht ausgeschlossen werden.

### **5.6. Vegetation**

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Baum am Wirtschaftsweg in der südöstlichen Ecke des Planungsgebiets ist zu erhalten.

### **5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

Das Gebiet um Weißenbrunn und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zum Obermainischen Hügelland.

Die Bodenart im Planungsgebiet ist schwerer Lehm; die Ertragsfähigkeit ist schlecht, die Ackerzahlen liegen zwischen 30 und 39, was für den Landkreis Kronach durchschnittliche Werte darstellt.

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Jura, genauer im Dogger Alpha (Opalinuston) bis Lias Zeta (Jurensismergel).

Die 65 bis 75 Meter mächtigen Tone des Dogger Alpha formen im Unterteil zusammen mit dem Lias Zeta eine Verebnung, die in einen mäßig steilen Hang übergeht. Der Oberteil des Dogger Alpha leitet zum Steilanstieg des Dogger Beta über.

Der Lias Zeta mit einer Mächtigkeit von einem bis zwei Metern besteht aus Papierschiefern über denen hellgraue Tone lagern.

Auf diesem Untergrund bilden sich vorwiegend Pelosole, die oft als Wechselland zwischen Acker- und Grünlandnutzung dienen. In steileren Lagen werden sie auch waldbaulich genutzt.

In der Altlastenkartierung für die Gemeinde Weißenbrunn sind für das Planungsgebiet keine Altlast-Verdachtsflächen eingetragen. Dies schließt allerdings nicht aus, dass im Zuge von Baumaßnahmen auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken Altablagerungen zu Tage treten. In diesem Fall sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren, um über weitere Maßnahmen zu entscheiden.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

### **5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ortsstraße“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen folgender Grundstücke der Gemarkung Eichenbühl:

| Flur-Nr. | Erläuterung   | Flur-Nr. | Erläuterung |
|----------|---------------|----------|-------------|
| 14       | TF            | 17       | ---         |
| 148/2    | TF, Straße--- |          |             |

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Verkehrswege in Privatbesitz.



Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Gebäudebestand.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Wohnbaufläche:          | 4.300 m <sup>2</sup>     |
| Verkehrsfläche:         | 580 m <sup>2</sup>       |
| öffentliche Grünfläche: | 1.130 m <sup>2</sup>     |
| private Grünfläche:     | 810 m <sup>2</sup>       |
| <br>Summe:              | <br>6.820 m <sup>2</sup> |

### **6.2. Bauliches Konzept**

Entlang der bestehenden Ortsstraße sollen im Gemeindeteil Eichenbühl insgesamt fünf Baugrundstücke für Wohnbebauung entstehen.

## **7. Verkehrskonzeption**

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Ortsstraße.

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

Je 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

Die öffentliche Grünfläche darf für die Grundstückszufahrt des westlichen Grundstücks unterbrochen bzw. befestigt werden.

### **8.1. Pflanzliste für Bäume**

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Schwarzerle    | alnus glutinosa    |
| Esche          | fraxinus excelsior |
| Silberpappel   | populus alba       |
| Schwarzpappel  | populus nigra      |
| Traubenkirsche | prunus padus       |
| Silberweide    | salix alba         |

### 8.2. Pflanzliste für Sträucher

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Hasel, Haselnuss        | <i>corylus avellana</i>    |
| Zweigriffliger Weißdorn | <i>crataegus laevigata</i> |
| Pfaffenhütchen          | <i>euonymus europaeus</i>  |
| Faulbaum                | <i>frangula alnus</i>      |
| Rote Heckenkirsche      | <i>lonicera xylosteum</i>  |
| Kreuzdorn               | <i>rhamnus catharicus</i>  |
| Stachelbeere            | <i>ribes uva-crispa</i>    |
| Ohrweide                | <i>salix aurita</i>        |
| Grauweide               | <i>salix cinerea</i>       |
| Bruchweide              | <i>salix fragilis</i>      |
| Purpurweide             | <i>salix purpurea</i>      |
| Korbweide               | <i>salix viminalis</i>     |
| Schwarzer Holunder      | <i>sambucus nigra</i>      |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>viburnum opulus</i>     |

### 8.3. Pflanzliste für Rankpflanzen

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Acker-, Brom-, Kratzbeere          | <i>rubus caesius</i>         |
| Echtes Geißblatt, Jelängerjelieber | <i>lonicera caprifolium</i>  |
| Efeu                               | <i>hedera helix</i>          |
| Waldgeißblatt                      | <i>lonicera periclymenum</i> |
| Waldrebe                           | <i>clematis vitalba</i>      |

### 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan „An der Ortsstraße“ im Gemeindeteil Eichenbühl werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
  - 2.1. Art der baulichen Nutzung:  
Allgemeines Wohngebiet
  - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:  
Geschossflächenzahl  
Grundflächenzahl  
Anzahl der Vollgeschosse  
Gebäudehöhe
  - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:  
Baugrenzen

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1. Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem in den bestehenden Kanal DN 300 in der Ortsstraße.

Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal eingeleitet und den Hauptsammler der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Kronach-Süd zugeführt.

Niederschlagswasser von den Dächern und von befestigten Flächen wird, soweit möglich auf den Grundstücken versickern. Der Überlauf der Sickeranlagen wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Das Versickern bzw. Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen ist unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Eine Erlaubnis des Landratsamtes Kronach nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) ist für den jeweiligen Einleiter dann nicht erforderlich, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1. Januar 2000 in der jeweils gültigen Fassung sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17. Dezember 2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) vom 17. Dezember 2008 in der jeweils gültigen Fassung eingehalten werden.

Die Klassifizierung des Abwasserkonzeptes der Gemeinde Weißenbrunn ist anzupassen.

Das Referat „Wasserrecht“ des Landratsamtes Kronach weist darauf hin, dass bei Titanzinkdächern über 50 m<sup>2</sup> für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Gemeinde Weißenbrunn als Unterhaltungsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

### **10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon**

Die Trinkwasserversorgung kann über die gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden.

Der Feuerschutz kann sichergestellt werden. Der Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> für eine Löschzeit von zwei Stunden mit einem Fließdruck von 1,5 bar kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden.

Hydranten sind in einem Abstand von etwa 100 Metern anzuordnen. Es sollten Überflurhydranten verwendet werden. Die Anordnung der Hydranten ist mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Für das Baugebiet ist ein Hydrantenplan zu erstellen und der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht möglich.

Das Planungsgebiet kann an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland angeschlossen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom, auf die bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist. Bestand und Betrieb der TK-Anlagen muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Freischaltung oder Bereitstellung von Telekommunikations-Dienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Erschließungsmaßnahmen anderer Versorger ist es erforderlich, dass sich Vorhabensträger rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung setzen.

### **10.3. Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet wird durch den Landkreis Kronach und die von diesem beauftragten Unternehmen sichergestellt, sofern Abfälle anfallen, die dem Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises unterliegen. Die Anfahrt erfolgt über Ortsstraße.

### **10.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **11. Kosten und Finanzierung**

Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde finanziert und dann satzungsgemäß auf die Bauwerber umgelegt.

### **12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

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

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf die Hinweise in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

#### **12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts**

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

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

#### **12.3.1. Landschafts- und Naturschutz**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang.

Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung somit nicht zu berücksichtigen.

#### **12.3.2. Landwirtschaft**

Im Ortskern von Eichenbühl befinden sich in Entfernungen zwischen 100 und 200 Metern land- und forstwirtschaftlichen Betriebe. Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

#### **2.3.3. Lärmschutz**

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich keine Gewerbebetriebe, durch deren Emissionen das Wohnen beeinträchtigt werden könnte.

Die nächstgelegenen übergeordneten Straßen (Bundesstraße B 85, Kreisstraßen KC 5 und KC 13) sind jeweils über einen Kilometer vom nächstgelegenen Punkt des Baugebietes entfernt, so dass auch von dieser Seite keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Sportanlagen des ATSV Thonberg sind ebenfalls mehr als einen Kilometer vom Planungsgebiet entfernt.

#### **12.3.4. Luftreinhaltung**

Die lufthygienische Vorbelastung in Westoberfranken ist vergleichsweise niedrig, dennoch ist jede Zunahme von selbst erzeugten Emissionen zu vermeiden bzw. auf das Unvermeidbare zu begrenzen; dies betrifft sowohl die Emission von Stickoxiden (Waldschäden) als auch den Ausstoß von Kohlendioxid (Treibhauseffekt).

Für den Bereich des Baugebietes bedeutet dies insbesondere, beim Bau alle 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.

### **12.4. Wirtschaft**

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt, weil landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft aus der Produktion genommen werden.

### **12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

### **13. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 21. September 2022  
Aufgestellt: Kronach, im September 2022

## Bauleitplanung

# Satzung der Gemeinde Weißenbrunn über den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „An der Ortsstraße“ im Gemeindeteil Eichenbühl

### Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Weißenbrunn in der Sitzung am ..... behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Weißenbrunn folgende

### Satzung:

#### § 1

Der Bebauungsplan der Gemeinde Weißenbrunn für das Allgemeine Wohngebiet „An der Ortsstraße“ im Gemeindeteil Eichenbühl, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 21. September 2022, geändert am ..... und am ..... wird hiermit beschlossen.

#### § 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weißenbrunn, im .....

.....  
Jörg Neubauer  
Erster Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel