

Gemeinde Hohenroth/OT Leutershausen 1. Bebauungsplan-Änderung "Am Solzbach"

BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger: Gemeinde Hohenroth, Hauptstraße 18, 97618 Hohenroth

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Sabine Kunert,
Windshäuser Weg 16,
97 618 Hohenroth/OT Leutershausen

Gemeinde Hohenroth/OT Leutershausen 1. **Bebauungsplan-Änderung** **„Am Solzbach “**

Inhaltsverzeichnis Seite

1. 0 Allgemeines - 2 -

2. 0 Planungsziele - 3 -

3. 0 Erschließung - 4 -

4. 0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen - 4 -

5. 0 Geplante bauliche Nutzung - 4 -

6. 0 Begrünung - 4 -

1. 0 Allgemeines

1. 1 Lage im Raum

Die Gemeinde Hohenroth liegt im Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, gehört zum Landkreis Rhön-Grabfeld und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt.

Die Gemeinde Hohenroth liegt im ländlichen Raum.

Leutershausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Hohenroth, die derzeit mit dem überörtlichen Straßennetz durch die Kreisstraße NES 21 verbunden ist. Diese stellt die Verbindung zur Stadt Bad Neustadt und in anderer Richtung zum Ortsteil Leutershausen her. Eine weitere Verbindung besteht über die Gemeindeverbindungsstraße zur ST2292 ebenso nach Bad Neustadt bzw. in anderer Richtung nach Bad Kissingen.

1. 2 Lage im Ort

Das Baugelände liegt in der Mitte des Altortes von Leutershausen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Kirche St. Bartholomäus und der Friedhof als Zentrum des Dorfes. Die nördliche Grenze bildet die Solzbachstraße und an den südlichen Teil schließt die Johann-Klöhr-Straße an. Im östlichen Teil davon befindet sich die Ringstraße.

1. 2. 1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Die Bebauungsplan-Änderung "Am Solzbach" in Leutershausen bezieht sich auf Flächen und Teilflächen der Flurstücke Nr. 35, 35/1, 35/4, 108, 110, 1, 2, 2/3 und 2/8 in der Gemarkung Leutershausen. Wobei die Flurnummern 35/1 und 110 als zusätzlich bebaubare Fläche hinzukommen soll, während im Bereich der Fl. Nrn. 1, 2, 2/3 und 2/8 Änderungen in der Bebaubarkeit erfahren sollen.

2. 0 Planungsziele

2. 1. Allgemeine Planungsziele

Das Areal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Solzbach“ aus dem Jahr 2005.

Die beiden an der Ring-/Solzbachstraße anliegenden Grundstücke sollen nun nicht mehr dem Allgemeinbedarf dienen, sondern als Wohngebiet, um innerörtliche Restflächen auszuschöpfen, zugunsten von neuem Landverbrauch am Ortsrand.

Auf den Grundstücken der Fl. Nrn. 1, 2 und 2/3 an der Johann-Klöhr-Straße möchte die Gemeinde ein Areal schaffen, daß für eine Senioren-Tagespflegstätte genutzt werden kann. Deshalb soll die max. Firsthöhe auf 281,00 m über NN festgelegt werden, um eine wirtschaftliche Bebauung zuzulassen. Somit ordnet sich dies dem vorhandenen Kirchturm und der Kirche unter und fügt sich dennoch der angrenzenden Wohnbebauung der Johann-Klöhr-Straße unter. (Siehe hierzu die System-Ansicht)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgenden Gründen:

In Leutershausen stehen der Gemeinde kaum noch Wohnbauplätze zum Verkauf an Bauwerber zur Verfügung. Es liegen bereits mehrere Anfragen von Bürgern vor, die sich für ein Baugrundstück interessieren.

Es sollen hiermit Baulücken beseitigt werden und eine Nachverdichtung im Altort positiv zur Stärkung des Ortskernes beitragen.

Außerdem möchte man mittels einer Senioren-Tagespflege der immer älter werdenden Gesellschaft Rechnung tragen.

Das überplante Gebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 3.612 m², auf denen 2 Bauplätze und Fläche für Gemeinbedarf entstehen sollen.

Die beiden Grundstücke mit den Fl. Nrn. 35/1 und 110 werden als **WA (Allgemeines Wohngebiet)** gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Grundstücke der Fl. Nrn. 1, 2, 2/3 und 2/8 an der Johan-Klöhr-Straße sollen der Allgemeinheit dienen und werden als Art der baulichen Nutzung aus dem bestehenden Bebauungsplan als **MD (Dorfgebiete)** gem. § 5 BauNVO übernommen und als **MD2** bezeichnet. Fl. Nr. 35 wird zur Erschließung der Allgemeinflächen verwendet, Fl. Nr. 35/4 ergibt einen Bauplatz im **MD1**-Gebiet.

3.0 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke muss nicht geändert werden und erfolgt über die Ring-/Solzbach- und Johann-Klöhrstraße wie bisher.

4.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Schmutzwasserbeseitigung, die Trinkwasser- und Energieversorgung und Telekommunikation können über das bestehende Netz vorgenommen werden. Die Abfuhr für Hausmüll ist zentral geregelt.

5.0 Geplante bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 6.279 m², auf dem 3 Baugrundstücke und Fläche für Gemeinbedarf entstehen sollen.

Bruttobaufläche	6.279 m ²
Erschließungsflächen	1.062 m ²
Wohnbauflächen	3.250 m ²
Flächen für den Allgemeinbedarf	1.967 m ²

6.0 Begrünung

Im Bereich von Fl. Nr. 108 ist ein Großbaum vorgesehen, der eine Sitzbank erhalten könnte, um einen kleinen Ruhebereich innerorts herzustellen. In diesem Bereich findet auch die Abholung und Bringung der Kindergartenkinder statt.

Aufgestellt am 20.11.2018, ergänzt am 06.09.2019

Sabine Kunert

Architekturbüro Sabine Kunert

