

# **Gemeinde UNTERMERZBACH**

## **Landkreis Haßberge**

---

### **Begründung zur Ergänzungssatzung**

**(Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)  
„Gemeinde Untermerzbach, Gemeindeteil Gereuth“**

**Vorhabensträger:      Gemeinde Untermerzbach  
                                  Marktplatz 8  
                                  96190 Untermerzbach**

**Datum:                    04.11.2019**

**Entwurfsverfasser:**

**KITTNER & WEBER**  
**Ingenieurbüro GmbH**  
Herzogstraße 7  
96242 Sonnefeld  
Tel. 09562 / 98009-0 / Fax. 09562 / 98009-25

# BEGRÜNDUNG

## 1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

#### Die Ergänzungssatzung beruht auf

dem Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung

dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung).

## 2.0 Baurechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Planungs- und Verfahrensstand

Betroffen sind folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 211, 396, 181, 182, 383 jeweils Teilfläche (alle Gemarkung Gereuth)

Flur-Nr. 391 (Gemarkung Gereuth)

Durch die Einbeziehungssatzung werden die einzelnen Flächen der vorgenannten Grundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einbezogen.

Die Planzeichnung vom 04.11.2019 ist als Bestandteil dieser Ortsabrundungssatzung dem Satzungstext beigelegt:

### 2.2 Begründung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Bei der Gemeinde Untermerzbach wurden bereits mehrere Anfragen bezüglich verfügbarer Bauparzellen gestellt. Insbesondere der Gemeindeteil Gereuth ist hier auf Grund seiner Ruhe und hervorragenden landschaftlichen Lage besonders attraktiv. Im Ort sind jedoch keinerlei freie Bauflächen verfügbar.

Im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung wird versucht, hier entsprechende Flächen bereitzustellen, die jedoch keinen separat abgetrennten Siedlungskörper bilden, sondern organisch an die gewachsene Ortsstruktur angebunden sind.

Entsprechend der Erhebung der leerstehenden Wohnhäuser im Rahmen des Leerstandsmanagements / Fortschreibung der Flächenmanagementdatenbank hat sich ergeben, dass im Jahr 2015 im Gemeindegebiet noch 23 Wohnhäuser als leerstehend und 39

Wohnhäuser mit Leerstandsrisiko bewertet wurden. Diesen stehen im Jahr 2019 insgesamt 22 Häuser als leerstehend und lediglich 13 mit Leerstandsrisiko gegenüber. Als Gründe für den Rückgang der mit Leerstandsrisiko behafteten Anwesen wurden insbesondere Übernahme durch Familienangehörige oder Verwandte und die Vermietung der Anwesen an Wohnungssuchende ausgemacht. Ein geringer Teil wurde anderweitiger Nutzungen zugeführt.

Im Gemeindeteil Gereuth ist derzeit ein Wohngebäude leerstehend.

Hierzu hat die Gemeinde ein erfolgreiches Förderprogramm zur Nutzung vorhandener innerörtlicher Bausubstanz, welches seit 2012 besteht, eingeführt.

Dem gegenüber muss jedoch auch die Gemeinde Untermerzbach denjenigen entgegenkommen, welche einen Neubau auf einem Baugrundstück anstreben.

Im Jahr 2019 wurden die Baulücken im Gemeindebereich Untermerzbach erhoben und die Eigentümer gebeten, sich zur Verkaufsbereitschaft zu äußern. Als Ergebnis ist festzustellen, dass nach amtlichen Lageplänen 72 Baulücken vorhanden sind. Hiervon stehen jedoch nur 15 zum Zwecke der Bebauung zur Verfügung.

Von den 15 zur Verfügung stehenden Flächen sind wiederum lediglich 11 im Eigentum der Gemeinde (einschließlich 4 Flächen, die in der Ergänzungs-satzung Gereuth mit ausgewiesen werden).

Ortsteil	Baulücken	Erklärte Verkaufsbereitschaft
Untermerzbach	32	7
Memmelsdorf	19	2
Obermerzbach	0	0
Hemmendorf	0	0
Gleusdorf	1	0
Buch	4	1
Wüstenwelsberg	0	0
Gereuth	16	5
Gesamt	72	15

Die Flur-Nr. 182 wurde somit von der Gemeinde Untermerzbach erworben, um Gereuther Bauwilligen Bauland zur Verfügung zu stellen.

### 2.3 Größe des Planungsgebietes

Die Gesamtgröße der einzelnen Erweiterungsflächen ergibt sich wie folgt:

Fl.-Nr. 211 Teilfläche: 875 m<sup>2</sup>  
Fl.-Nr. 396 Teilfläche: 1.626 m<sup>2</sup>  
Fl.-Nr. 181 Teilfläche: 124 m<sup>2</sup>  
Fl.-Nr. 182 Teilfläche: 3375 m<sup>2</sup>

Erweiterungsflächen gesamt: 6.000 m<sup>2</sup>  
Abzgl. Anteil Verkehrsfläche: 190 m<sup>2</sup> (optionale Zufahrt Fl.-Nr. 40)

Summe Baufläche 5.810 m<sup>2</sup>

Auf den Bauflächen können 7 Bauparzellen in einer Größe von 781 bis 875 m<sup>2</sup> bereitgestellt werden. Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt 830 m<sup>2</sup>.

Die Größen der Ausgleichsflächen betragen:

Flur-Nr. 383 Teilfläche 450 m<sup>2</sup>

Flur-Nr. 391 Teilfläche 4.263 m<sup>2</sup>

## **2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung soll auf den Grundstücken eine Mischgebietsbebauung (MI) erfolgen, Wohnbebauung und nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf ein Vollgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss festgesetzt.

Der Keller darf zum Vollgeschoss werden, wenn das Gelände dies ergibt.

Die planungsrechtliche Beurteilung bestimmt sich nach der Umgebungsbebauung. Der später erforderliche Antrag auf Baugenehmigung erfordert das Einvernehmen des Gemeinderates (§ 34 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB).

Es wird eine Grundflächenzahl, Maß der maximal überbauten Fläche GRZ mit 0,35 und eine Geschossflächenzahl, Maß der maximal zulässigen Geschossfläche GFZ = 0,7 festgesetzt.

Die Firsthöhe wird ab Oberkante fertiger Fußboden mit 8,0 m festgelegt. Die zulässige Höhe Fertigfußboden EG darf maximal 30 cm über der Oberkante Straße mittig des Baugrundstückes sein.

Abweichend darf bei der Flur-Nr. 22 die zulässige Höhe ab Oberkante bestehendes Gelände ermittelt werden.

## **2.5 Bauweise / Baugrenzen**

Die Baugrenzen sind im beiliegenden Lageplan dargestellt. Der Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist anzuwenden.

Als Dachform sind Satteldächer zulässig mit der Eindeckung in rot- oder anthrazitfarbigen Ziegeln.

Andersfarbige Ziegel und Blechziegel werden ausgeschlossen.

Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 35° und 45°.

## **2.6. Technische Infrastruktur**

Entwässerung:

Die detaillierte Planung der Entwässerung erfolgt während des weiteren Verfahrens. Die bestehenden Abwässer des Gemeindeteils Gereuth werden der Verbandskläranlage Itzgrund zugeleitet (Mischwassersystem).

Entwässerung der Bauparzellen auf Flur-Nr. 182 auf der Ostseite über ein Leitungsrecht auf den privaten Grundstücken.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung des Zweckverbands Pfarrweisacher Gruppe gesichert.

Stromanschluss:

Der Stromanschluss erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Telekommunikationsnetz:

Eine Verlegung von Breitbandkabeln für schnelles Internet durch die Firma SücDacor wird veranlasst.

Gas:

Erdgas ist im Gemeindeteil Gereuth nicht vorhanden.


## **2.7 Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt über die Kreisstraße HAS52 oder die Staatsstraße St 2278 an die Bundesstraße B 4 bzw. B 279.

## **3. Grünordnung/Umweltbericht**

Im Rahmen des Verfahrens wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft aufgenommen, bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf Ersatzflächen vereinbart. Der Ausgleichsflächenplan mit Darstellung der Maßnahmen (Planzeichnung), der Erläuterungsbericht Landschaftspflege und die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP) sind Bestandteil der Satzung.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 04.11.2019



Kittner & Weber  
Ingenieurbüro GmbH