

## **Teil B**

### Begründung

zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan)

„Dornäcker II“ in Vorbach

im Bereich der Flur Nr. 570 (Teilfläche), 572 (Teilfläche), 574 (Teilfläche), 20/31 und 564

der Gemarkung Vorbach

---

Gemeinde Vorbach  
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Begründung  
zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan)  
„Dornäcker II“ in Vorbach  
im Bereich der Flur Nr. 570 (Teilfläche), 572 (Teilfläche), 574 (Teilfläche),  
20/31 und 564  
der Gemarkung Vorbach

---

## **Teil B**

### **1. Begründung**

---

#### **1.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Vorbach beabsichtigt als Fortführung des größtenteils bebauten Baugebietes „Dornäcker“ am südlichen Ortsrand des Hauptortes Vorbach die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Dornäcker II“.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,88 ha.

Somit sind alle Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB gegeben. Der Bebauungsplan wird für diese Außenbereichsfläche im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

#### **1.2 Anlass der Planung**

In der Gemeinde Vorbach befinden sich derzeit im Hauptort Vorbach noch drei Bauplätze im Eigentum der Gemeinde Vorbach. Weitere unbebaute Bauparzellen, die sich in Privatbesitz befinden, werden nicht weiter verkauft.

Durchgeführte Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur, wie Sanierung der Grundschule, Neubau eines Dorfladens, haben die Attraktivität von Vorbach vor allem für junge Familien gesteigert.

Damit für bauwillige Ortsansässige und Zuzüge aus anderen Gemeinden wieder eine Auswahl von mehreren Bauplätzen angeboten werden kann, ist die umgehende Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes „Dornäcker II“ erforderlich.

### 1.3 Ziel und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Dornäcker II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des bisher als Ackerland landwirtschaftlich genutzten Areals geschaffen werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vorbach ist das Gebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

### 1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Vorbach.

### 1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flur Nr. 20/31 und 564 sowie Teilflächen von Flur Nr. 570, 572 und 574 der Gemarkung Vorbach.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 0,879 ha und wird begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grenze der Flur Nr. 20/4 und deren Verlängerung nach Westen,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Menzlascher Straße, Flur Nr. 625,
- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flur Nr. 20/25, 20/22, 20/21 und 563,
- im Westen durch den festgelegten Geltungsbereich, der sich insoweit an der Lage der westlich des Baugebietes „Dornäcker II“ verlaufenden Wasserleitung in Richtung Menzlas orientiert.

### 1.6 Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dornäcker II“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden im Sinne einer möglichen Nutzungsdurchmischung nicht ausgeschlossen. Die folgenden, in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden alle ausgeschlossen mit Ausnahme von kleineren und mittleren Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen soll ein ungestörtes Wohnen, frei von Lärm- und Geruchsbelästigungen, gewährleistet werden.

Als Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die zulässige Wand- und Gebäudehöhe (Firsthöhe) festgelegt.

Um den Bauwilligen eine möglichst individuelle Bauweise zu ermöglichen, wird die Firstrichtung der Hauptgebäude nicht festgesetzt.

Unter Einhaltung der festgelegten Gebäudehöhen sind verschiedene Haustypen mit maximal zwei Vollgeschossen und auf den Parzellen 1 und 10 mit maximal drei Vollgeschossen für die Wohnbebauung zulässig:

- Wohnhaus mit steilem Sattel-, Zelt- oder Walmdach und ausgebautem Dachgeschoss (Gebäude Typ 1),

- Wohnhaus mit flach geneigtem Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit Erd- und Obergeschoss (Gebäude Typ 2),
- Wohnhaus mit Flachdach bzw. Pultdach mit Erd- und Obergeschoss (Gebäude Typ 3),
- Wohnhaus mit versetztem Pultdach mit Erd- und Obergeschoss (Gebäude Typ 4).

## 1.7 Erschließung

### 1.7.1 Allgemeines

Zur verkehrsmäßigen Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wird die vorhandene Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 45 m fortgeführt. Weiterhin wird eine Stichstraße mit einer Länge von ca. 95 m vorgesehen, die mit einer Wendeanlage mit einem Wendekreis von 18,00 m endet. Die Wendeanlage ist somit auch für vierachsige Müllfahrzeuge befahrbar.

Die Straßen werden mit einer Gesamtbreite von 5,00 bzw. 5,50 m geplant, wobei das Asphaltband der Fahrbahn mit einer Breite von 3,70 bzw. 4,20 m und ein längslaufender Mehrzweckstreifen mit 0,70 m Breite vorgesehen wird. Die restlichen 0,60 m entfallen auf die Randbegrenzungen und Entwässerungsrinnen aus Granitgroßpflaster.

### 1.7.2 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet wird an die bestehende Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Vorbacher Gruppe angeschlossen. Die Wasserleitung wird an die vorhandene Wasserleitung des Baugebietes Dornäcker angebunden, die über die Verbindungsleitung Vorbach - Menzlas gespeist wird und als Stichleitung mit einem Spülhydranten am Leitungsende hergestellt.

### 1.7.3 Abwasserentsorgung

Wie bereits im Baugebiet Dornäcker begonnen, wird im Baugebiet „Dornäcker II“ das Trennsystem fortgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten privaten und öffentlichen Verkehrsflächen wird über den vorhandenen Regenwasserkanal dem vorhandenen Regenrückhalteteich zugeführt.

Der Rückhalteteich wurde für ein Gesamteinzugsgebiet von 4,59 ha bemessen, wobei der erste Bauabschnitt lediglich eine Fläche von 1,58 ha beinhaltet. Der Teich mit einem Rückhaltevolumen von ca. 350 m<sup>3</sup> ist also für die geplante Baugebietserweiterung ausreichend bemessen.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die gedrosselte Einleitung in den verrohrten Vorbach liegt vor.

Das Schmutzwasser von den zehn neuen Bauparzellen wird über einen neuen Schmutzwasserkanal dem vorhandenen Schmutzwasserkanal im bestehenden Baugebiet zugeleitet und auf der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Schlammersdorf - Vorbach behandelt.

#### 1.7.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerk AG gesichert.

#### 1.7.5 Breitbandversorgung

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist die Verlegung von Leerohren (Speedpipes) vorgesehen um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik FTTB/FTTH versorgen zu können. Dazu soll auf der Parzelle 5 ein Leitungsrecht eingetragen werden um den Anschluss an das Breitbandkabel entlang der Kreisstraße NEW 47 herstellen zu können.

### 1.8 Verwirklichung

Die Gemeinde Vorbach beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dornäcker II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB bis zum Frühjahr 2018 abzuschließen. Die Erschließung des Baugebietes „Dornäcker II“ ist für den Herbst 2018 oder im Jahr 2019 vorgesehen.