Exposé

Wohnen in Igensdorf

Baugrundstück 645 m² in Igensdorf – Zwangsversteigerung – attraktive Lage

Objekt-Nr. OM-443183

Wohnen

Verkauf: **232.000 €**

Ansprechpartner:
Franziska Tsibis

91338 Igensdorf
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	645,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives Baugrundstück im Wohngebiet – Zwangsversteigerung

Zum Verkauf steht ein ca. 645 m² großes Baugrundstück im Baugebiet Untere Bühlstraße in Igensdorf im Landkreis Forchheim.

Das Grundstück wird im Rahmen einer öffentlichen Zwangsversteigerung beim Amtsgericht Bamberg angeboten.

Termin der Versteigerung: Freitag, 24.04.2026.

Laut Bebauungsplan handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Gemäß Bebauungsplan kann das Grundstück mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern bebaut werden.

Das Grundstück gehört zu den wenigen noch unbebauten Grundstücken in diesem Bereich. Die Erschließungsstraße ist eine Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung.

Mit 645 m² ist das Grundstück größer als der überwiegende Teil der bebauten Grundstücke in der Umgebung und bietet erhebliche Möglichkeiten im Rahmen der Bebaubarkeit.

Das Grundstück ist daher insbesondere für Bauträger und Investoren attraktiv und ohne Weiteres teilbar.

Festgesetzter Verkehrswert: 232.000 €

Sonstiges

Hinweis

Der Erwerb erfolgt ausschließlich im Rahmen der öffentlichen Zwangsversteigerung beim zuständigen Amtsgericht. Weitere Informationen zum Verfahren können beim Gericht eingeholt werden. zvg-portal. de

Lage

„Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an Nürnberg“

Igensdorf liegt im südlichen Bereich des Landkreises Forchheim und grenzt direkt an den Landkreis Erlangen-Höchstadt. Der Ort ist Teil der Metropolregion Nürnberg und insbesondere bei Pendlern sehr beliebt. Viele Einwohner arbeiten in den umliegenden Ballungsräumen, insbesondere im Raum Nürnberg.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die Gräfenbergbahn besteht eine direkte Bahnverbindung nach Nürnberg mit einer Fahrzeit von ca. 35 Minuten. Der Bahnhof ist vom Grundstück aus in etwa 10 Minuten fußläufig erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Bundesstraße B2 in Richtung Nürnberg (ca. 25 km).

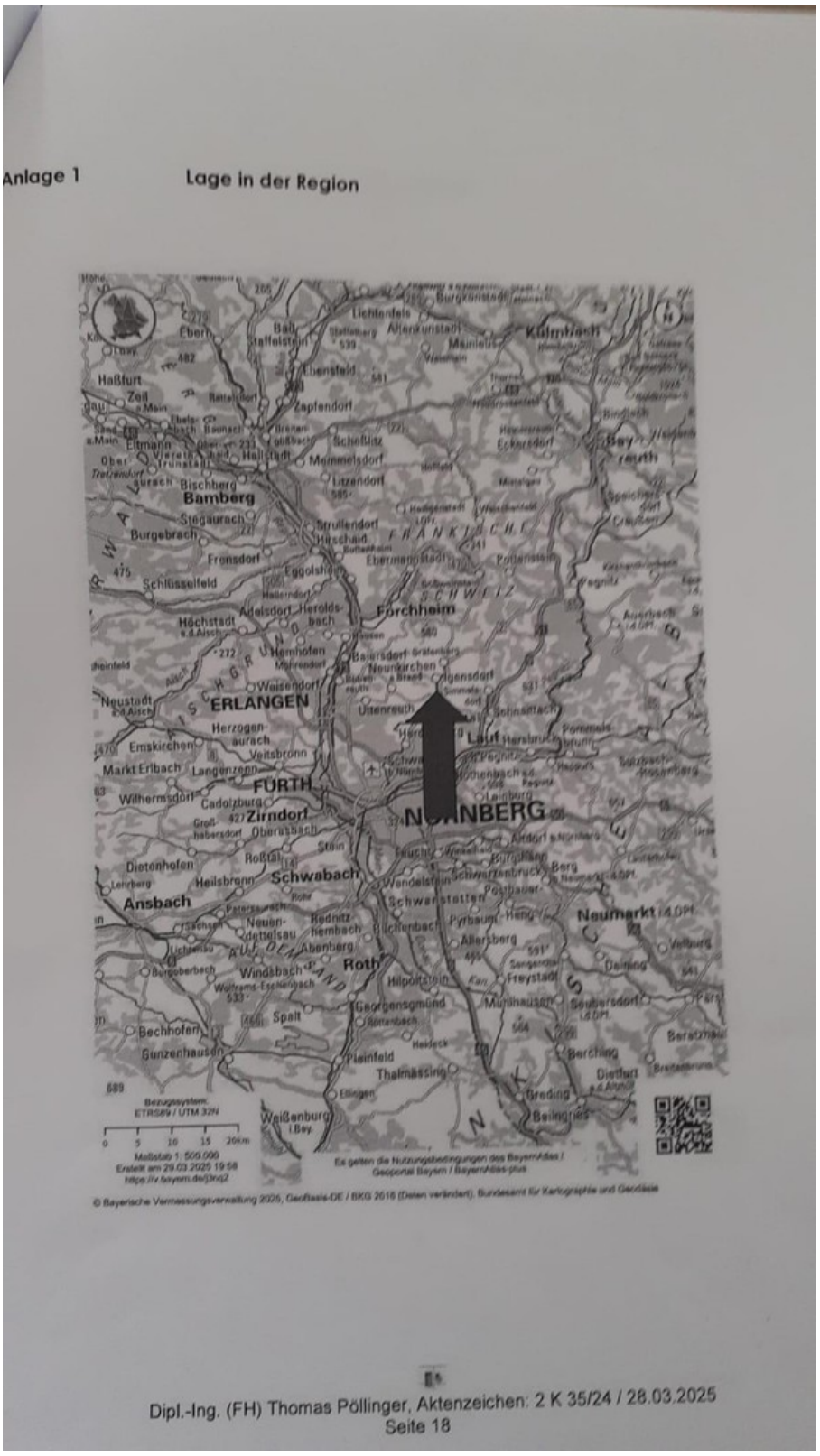
Igensdorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Im Ort befinden sich eine Grundschule, mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Supermarkt. Auch eine medizinische Versorgung ist im Ort vorhanden.

Die Umgebung ist geprägt von ruhiger Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse


Anlage 1
Lage in der Region
Bamberg
Forchheim
ERLANGEN
FÜRTH
NÜRNBERG
Schwabach
Ansbach
Roth
Neumarkt i.d.OPf.
Lauf
Zirndorf
Höchstadt a.d.Aisch
Neustadt a.d.Aisch
Herzogenaurach
Emskirchen
Markt Erlbach
Langenzenn
Cadolzburg
Oberasbach
Roßtal
Heilsbronn
Dietenhofen
Windsbach
Spalt
Gunzenhausen
Bechhofen
Pleinfeld
Thalmässing
Greding
Berching
Beilngries
Weißenburg i.Bay.
Hilpoltstein
Freystadt
Allersberg
Pyrbaum
Schwarzenbruck
Lauterhofen
Postbauer-Heng
Velburg
Deining
Sulzbach-Rosenberg
Auerbach i.d.OPf.
Pegnitz
Hersbruck
Lichtenfels
Burgkunstadt
Kulmbach
Bayreuth
Ebern
Haßfurt
Zeil a.Main
Ebelsbach
Baunach
Eltmann
Bischberg
Stegaurach
Burgebrach
Fronsdorf
Schlüsselfeld
Adelsdorf
Heroldsbach
Hirschaid
Strullendorf
Lisberg
Memmelsdorf
Scheßlitz
Hallstadt
Ebermannstadt
Gräfenberg
Neunkirchen a.Brand
Igensdorf
Hemhofen
Baiersdorf
Weisendorf
Uttenreuth
Veitsbronn
Seukendorf
Cadolzburg
Großhabersdorf
Stein
Wendelstein
Feucht
Burgthann
Röthenbach a.d.Pegnitz
Schnaittach
Pommelsbrunn
Simmelsdorf
Eckersdorf
Creußen
Pottenstein
Ebermannstadt
Hetzles
Forchheim
Eggolsheim
Buttenheim
Litzendorf
Zapfendorf
Ebensfeld
Maroldsweisach
Rattelsdorf
Breitengüßbach
Schönbrunn
Hallstadt
Bischberg
Strullendorf
Hirschaid
Eggolsheim
Adelsdorf
Heroldsbach
Höchstadt a.d.Aisch
Weisendorf
Baiersdorf
Igensdorf
Uttenreuth
Neunkirchen a.Brand
Gräfenberg
Ebermannstadt
Pottenstein
Pegnitz
Hersbruck
Lauf
Schnaittach
Pommelsbrunn
Simmelsdorf
Eckersdorf
Creußen
Bayreuth
Kulmbach
Burgkunstadt
Lichtenfels
Ebern
Haßfurt
Zeil a.Main
Ebelsbach
Baunach
Eltmann
Bischberg
Bamberg
Stegaurach
Burgebrach
Fronsdorf
Schlüsselfeld
Adelsdorf
Herolds-bach
Höchstadt a.d.Aisch
Neustadt a.d.Aisch
Herzogen-aurach
Emskirchen
Markt Erlbach
Langenzenn
Veitsbronn
Cadolzburg
Großhabersdorf
Oberasbach
Zirndorf
Stein
Roßtal
Heilsbronn
Dietenhofen
Schwabach
Ansbach
Windsbach
Spalt
Gunzenhausen
Bechhofen
Pleinfeld
Thalmässing
Greding
Berching
Beilngries
Weißenburg i.Bay.
Hilpoltstein
Freystadt
Allersberg
Pyrbaum
Schwarzenbruck
Lauterhofen
Postbauer-Heng
Neumarkt i.d.OPf.
Velburg
Deining
Sulzbach-Rosenberg
Auerbach i.d.OPf.
Pegnitz
Hersbruck
Lauf
Schnaittach
Pommelsbrunn
Simmelsdorf
Eckersdorf
Creußen
Bayreuth
Kulmbach
Burgkunstadt
Lichtenfels
Ebern
Haßfurt
Zeil a.Main
Ebelsbach
Baunach
Eltmann
Bischberg
Bamberg
Stegaurach
Burgebrach
Fronsdorf
Schlüsselfeld
Adelsdorf
Heroldsb

Exposé - Grundrisse

Exposé - Anhänge

1.
2.
3.

ZEICHENERKLÄRUNG
A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Füllschema der Nutzungsschablone

WA = Allgem. Wohngebiet	Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	
o = offene Bauweise	E D = Einzel- u. Doppelhäuser Reihenhäuser

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach §4 der BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,30 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen, Vollgeschosse

o — offene Bauweise

— · — Baugrenze

E + D — 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss das 2.Vollgeschoss ist; Kniestock max . 0,5 m, gemessen von OKT RB DG bis UK Fußpfette Fußpfette max. 12 cm hoch

SD — Satteldach

42° + 3° — Dachneigung

27° – 45° — Dachneigung für Garagen, Stellplatzüberdachungen und die Dächer der Nebengebäude nach § 14 der BauNVO

Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe wird mit 0,3 m über den höchsten Punkt des am Gebäude anstehenden natürlichen Geländes festgesetzt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten.(Schutz gegen Rückstau)

Verkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie
Anwandweg

Nutzungsregelungen

Bestand von Sträuchern und Bäumen
Pflanzgebot für Sträucher und Bäume
vorgeschlagener Standort von Bäumen
Spielplatz (best.)

6.0 Bodendenkmal

6.1 Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

6.2 Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

6.3 Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabung zu tragen.

6.4 Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

6.5 Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

B. HINWEISE

Abwasserleitung (Planung)
Abwasserleitung (Bestand)
bestehende Gebäude
LN — landwirtschaftliche Nutzfläche
ursprüngliche Flurstücksgrenzen
geplante Parzellierungsgrenzen
103/3 — Flurstücksnummer
345 — Höhenschichtlinien
5.00 — Maßangabe in Metern
Bodendenkmal

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss am 25.06.1997
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss am 08.07.1997
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB von 18.08.2004 bis 26.08.2004
4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 19.10.2004 bis 18.11.2004
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 11.10.2004 bis 10.11.2004
6. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 10.01.2005 bis 23.01.2005
7. Erneute Beteiligung Träger offentlicher Belange von 13.12.2004 bis 12.01.2005
8. Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 27.01.2005
9. Der Bebauungsplan ist genehmigungspflichtig. Genehmigung durch das Landratsamt Forchheim Mit Schreiben vom 14.02.05 Az.:46-6102-04 Ig
10. Ortsübliche Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3.12 Halbsatz BauGB am 08.03.05

C. Textliche Festsetzungen

1. Wohneinheitenbeschränkung
1.1 In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern max. 4 Wohneinheiten (2 WE je DHH) zulässig.
2. Bau- u. Dachgestaltung
2.1 Es sind Satteldächer und Dachgauben zulässig.
2.2 Garagengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebengebäude in Wellblechbauweise sind nicht zulässig.
3. Zufahrten
3.1 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig (Pflastersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) auszuführen.
4. Einfriedungen
4.1 Mauern und Einfriedungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1.30 m über Gehsteig- bzw. Straßenoberkante zulässig.
4.2 Als Einfriedungen entlang der Straße sind nur senkrechte Holzlattung, als hinterliegende Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune zulässig.
5. Grünordnung, Gehölzpflanzungen, Bäume
5.1 Folgende Gehölze sind nicht zulässig: Weißdorn, Quitte und Cotoneaster
Reihenpflanzungen mit Thuja od. Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
5.2 Pro 350 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Hinweis:

Die süd-östlichen Bauflächen liegen nahe am Aubach. Aufzeichnungen über Hochwässer liegen nicht vor. Auf eine mögliche Hochwassergefährdung wird hingewiesen.

WA | II
0,30
E D = Einzel- u. Doppelhäuser Reihenhäuser

Bodendenkmal
Schutzzonenbereich der 20-kV Freileitung
20 kV-Leitung
Trafo
Aubach
Eberhardsbergstr.
Untere Bühlstr.
Bühlstr.
Am Kindergarten
Boyreuther Str.
Mühlbach
Kindergarten
Sporthalle

Markt Igensdorf
Landkreis Forchheim
Bebauungsplan:

Igensdorf Untere Bühlstraße

mit integriertem Grünordnungsplan
1:1000

Igensdorf, den 09.03.05

Zeiß
1. Bürgermeister

Entwurf vom 25.06.1997	
Änderung: April 2004	
Änderung: September 2004	
Änderung:	

Markt Igensdorf

Bebauungsplan

Igensdorf „Untere Bühlstrasse“
(FLNPl. BG Nr. 2)

Begründung

Entwurf vom

13.05.2004

geändert am

29.11.2004

1. VORBEMERKUNG

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Das Bebauungsplanverfahren ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen wurden der Planzeichenverordnung (PlanzV) entnommen. Die örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 – 13 BauGB geregelt.

1.2 Anlass zur Planung / Entwurfsziele

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des östlichen Ortsrandes von Igensdorf. Baulandentwicklungen sollen sich künftig auf die zentralen Orte Igensdorf und Mitteldorf konzentrieren um die vorhandene Infrastruktur weiterhin zu stärken und zu erhalten.

Der Marktgemeinderat hat deshalb am 25.06.1997 den Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan gefasst.

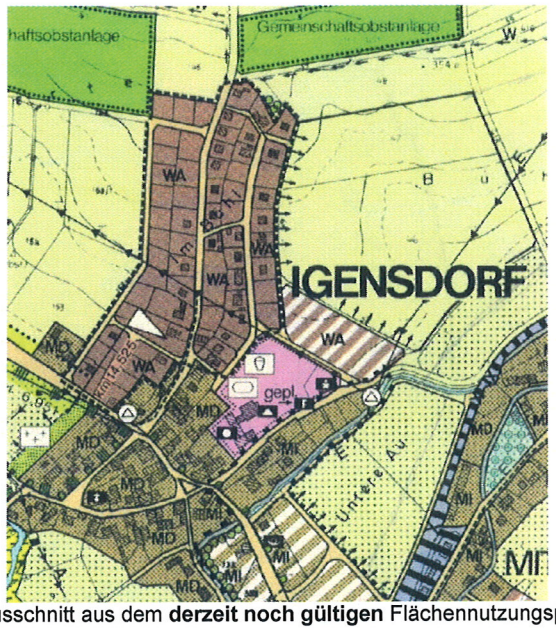
1.3 Alternativen

Auf Grund der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung ist eine andere Nutzung nicht sinnvoll.

2.3 Lage innerhalb des Gemeindegebietes

2.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

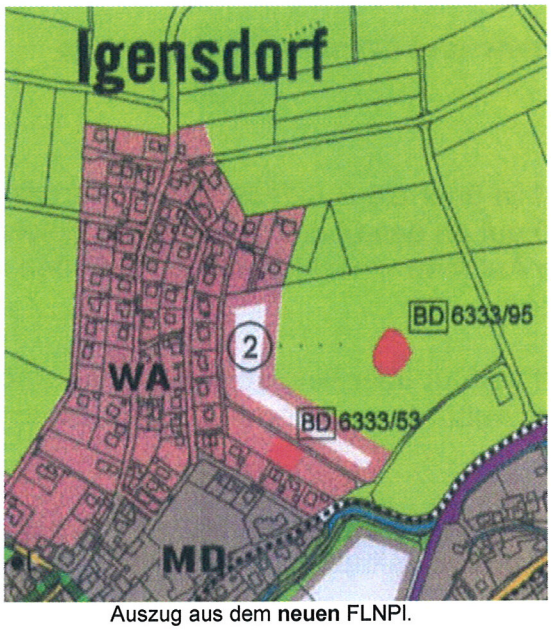
Der Planungsbereich ist im derzeit noch gültigen, aber veralteten Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbebauung in Richtung Osten wurden damals bereits durch Pfeile signalisiert.



Ausschnitt aus dem **derzeit noch gültigen** Flächennutzungsplan

Bei den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans Igensdorf „Untere Bühlstrasse“ (BG Nr. 2) liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht vor. Eine Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB ist deshalb erforderlich.

Der Bebauungsplan Igensdorf „Untere Bühlstrasse“ (BG Nr. 2) wurde aus dem neuen Flächennutzungsplan – Entwurf entwickelt.



Auszug aus dem **neuen** FLNPl.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

In der geplanten neuen Erschliessungsstrasse ist die Verlegung eines Mischwasserkanals und der Wasserleitung vorgesehen. Über diese Leitungen kann das Gebiet ver- und entsorgt werden.

2.5 Topographische Gegebenheiten

Das Gebiet liegt an einem nach Süden geneigten Hang.

2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des vorgesehenen **Geltungsbereiches befindet sich** lt. Darstellung im Flächennutzungsplan **das Bodendenkmal „BD 6333/53**". Das Bodendenkmal genießt den Schutz nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz, besonders nach Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4.

Folgende Nebenbestimmungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf **werden festgesetzt:**

A. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
B. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokomentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
C. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
D. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
E. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich nachdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Für das Auffinden weiterer Bodendenkmäler gilt Folgendes:
Im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf (Tel. 0951/40950), unverändert zu belassen. Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis, die bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter wird als **Allgemeines Wohngebiet** im Sinne von **§ 4 BauNVO** festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen sind auch ausnahmsweise im Baugebiet nicht zulässig.

3.1.2 Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse (Z) und durch die Geschossflächenzahl (GFZ). Zur eindeutigen Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Festsetzung erforderlich. Die Festsetzung von zwei Massvorgaben ist hierfür ausreichend.

Um die künftige Bebauung der Umgebung und dem Ortsrand anzupassen, wird die Grundflächenzahl **(GRZ)** auf **0,30** festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut und befestigt werden darf (s. § 19 BauNVO).

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und unter Rücksichtnahme auf den umliegenden Bereich wird die **Zahl der Vollgeschosse** auf zwei festgesetzt **(II)**. Möglich sind somit Untergeschoss, Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

3.2 Bauweise

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen.

Im gesamten Gebiet ist die **offene Bauweise** mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern zulässig **(ED)**. Offene Bauweise bedeutet, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO auf den Baugrundstücken liegen

3.7 Verkehrsflächen

Die geplante verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Untere Bühlstraße“ und über die neu zu schaffende Anbindung im Süden. Entlang der neuen Erschließungsstraße wird links und rechts ein neuer Gehweg angelegt, um vor allem für Kinder einen sicheren Schulweg zu schaffen.

3.8 Versorgungsleitungen

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird der vorhandenen Ortskanalisation zugeführt. Diese ist an die Verbandskläranlage des Zweckverbandes Obere Schwabach angeschlossen. Die geplanten Leitungen sind im Plan dargestellt.
Um die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu begrenzen, sollen die privaten Verkehrsflächen versickerungsfähig angelegt werden.

Der Anschluss an die Wasserleitung erfolgt an die gemeindeeigene Wasserversorgung Igensdorf.

3.9 Öffentliche Grünanlagen

Öffentliche Grünanlagen, z.B. für Kinderspielplätze werden keine ausgewiesen. Die Baugrundstücke sind so groß bemessen, dass Spieleinrichtungen für Kleinkinder auf den eigenen Grundstücken errichtet werden können.

Der nächste öffentliche Spielplatz befindet sich unweit auf dem Gelände der alten Grundschule.

3.10 Örtliche Bauvorschriften und Gestaltung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO hat die Marktgemeinde einige örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt. Insbesondere trifft dies auf die Gestaltung der Gebäude zu.

In Anlehnung an die fränkische Bauweise müssen die Gebäude ein **Satteldach** erhalten, wobei eine **Dachneigung von 42 ± 3°** festgelegt wurde. Bei **Garagen und Nebengebäuden** ist aus gestalterischen Gründen auch eine niedrigere **Dachneigung bis 27°** möglich.

Die Höhe des **Kniestockes** wurde auf **0,50 cm** festgelegt.

Die **Erdgeschoss-Fertigfussbodenhöhe** wird mit **0,3 m über** dem höchsten Punkt des anstehenden **natürlichen Geländes** festgesetzt.

Die Eingangshöhe (Höhenlage) der süd-östlich gelegenen Bauflächen sollte sich am Bestand orientieren, um Schäden vorzubeugen. Sie ist deshalb mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

4. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

4.1 Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 27.07.2001 besteht eine Verpflichtung zu prüfen, ob zum Bebauungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Nach der Anlage 1 zum UVPG muss eine Prüfung im Einzelfall vorgenommen werden, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 m² übersteigt. Das Netto-Bauland übersteigt die 20.000 m² nicht, daher ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für dieses Gebiet nicht erforderlich.

4.2 Immissionen

Im Westen und Osten liegt der Geltungsbereich an Wohnbebauung an. Im Osten und Süden grenzt der Bebauungsplan an landwirtschaftliche Flächen. Eine Beeinträchtigung über das zulässige Maß hinaus ist nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche oder andere geruchsintensive Betriebe sind nicht in unmittelbarer Nachbarschaft.

4.3 Vorgesehene Maßnahmen zur Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes werden folgende Festlegungen getroffen:

- Anordnung eines Pflanzgebots entlang der östlichen Grenze des Planungsbereiches mit standortheimischen und standortentsprechenden Arten zur Ausbildung eines neuen grünen Ortsrandes.

- Zur Durchgrünung des Gebietes ist pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

- **Grundstückseinfassungen mit Nadelhölzern und exotischen Pflanzenformen (z.B. Thujen, Zedern, Zypressen) sind verboten.**

- Zur Einfriedung ist auf durchgehende Sockel zu verzichten, um die Wanderbeziehungen wild lebender Kleintierarten (z.B. Igel) nicht zu unterbrechen.

- Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen, wie Stellplätze, Garagenzufahrten ect. sind versickerungsfähig herzustellen, z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundenen Decken

3.	**Schutzgut Boden**	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: siehe vorst. Grünordnung
4.	**Schutzgut Wasser**	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. **Erläuterung:** Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ☐ nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja ☐ nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. **Erläuterung:** Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: siehe vorst. Grünordnung
5.	**Schutzgut Luft / Klima** Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. **Erläuterung:** Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒ ja ☐ nein
6.	**Schutzgut Landschaftsbild**	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja ☐ nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebunde Erholung bedeutsame Bereiche. **Erläuterung:** Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒ ja ☐ nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen:

Besondere Ausgleichsmassnahmen werden nicht erforderlich. Die Festsetzungen in der vorstehenden Grünordnung sind ausreichend.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

6.1 Bodenordnung

Zur Neugestaltung der künftigen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein **Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB** empfohlen.

7. BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes werden folgende Stellen und Behörden beteiligt:

Landratsamt Forchheim

Regierung von Oberfranken

Wasserwirtschaftsamt Bamberg

Vermessungsamt Forchheim

Landesamt für Denkmalpflege

Regionaler Planungsverband Oberfranken – West

Strassenbauamt Bamberg

Amt für Landwirtschaft

Forstamt Weißenohe

Deutsche Post AG

E-On

Ortsheimatpfleger Herr Voit

Markt Eckental

Markt Neunkirchen a.Br.

Stadt Gräfenberg

Gemeinde Weißenohe

Markt Igensdorf
Erschließung "Untere Bühlstraße"

Ausführende Firma:
Otto Mühlherr Bau GmbH
Köppelsdorfer Str. 72
96515 Sonneberg

Ausführungszeitraum: 10/2017 bis 09/ 2018

Bestandsplan Kanal/ Wasser
M 1:500

30.10.2018
Planungsbüro Müller Eckental

Wasserleitung PE DA 125mm SDR 11 (DN 100)
Hausanschlüsse PE DA 40mm SDR11 (DN 32)

Untere Bühlstraße
Bühlstraße
Am Kindergarten

Anschluss an Bestand
UHy und 2" KOS
R11 D 349.10 S 346.80
S1A D 349.22 S 347.23
S1 D 348.56 S 347.03
R1 D 348.44 S 346.75
S2 D 347.84 S 345.20
R2 D 347.78 S 345.68
S3 D 346.17 S 343.59
R3 D 346.19 S 344.01
R4 D 344.11 S 341.99
S4 D 344.06 S 341.49
S5 D 343.49 S 340.89
R5 D 343.44 S 341.43
S6 D 342.96 S 340.31
R6 D 342.97 S 340.86
R7 D 342.01 S 339.65
S7 D 341.49 S 338.81
R8 D 340.36 S 335.18
R9 D 337.52 S 335.01
S8 D 337.43 S 335.96
S9 D 336.92 S 335.80
R10 D 336.76 S 334.46
S10best. D 336.85 S 335.61
Auslauf S 334.19
HsNr. 4
HsNr. 6
HsNr. 8
HsNr. 9
HsNr. 10
HsNr. 11
HsNr. 12
HsNr. 13
HsNr. 14
HsNr. 15
HsNr. 16
HsNr. 17
HsNr. 18
HsNr. 19
HsNr. 20
HsNr. 21
HsNr. 22
HsNr. 23
HsNr. 24
HsNr. 25
HsNr. 26
HsNr. 27
HsNr. 28
HsNr. 29
HsNr. 30
HsNr. 7
N