

Markt Igensdorf

Bebauungsplan

Igensdorf „Untere Bühlstasse“
(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.

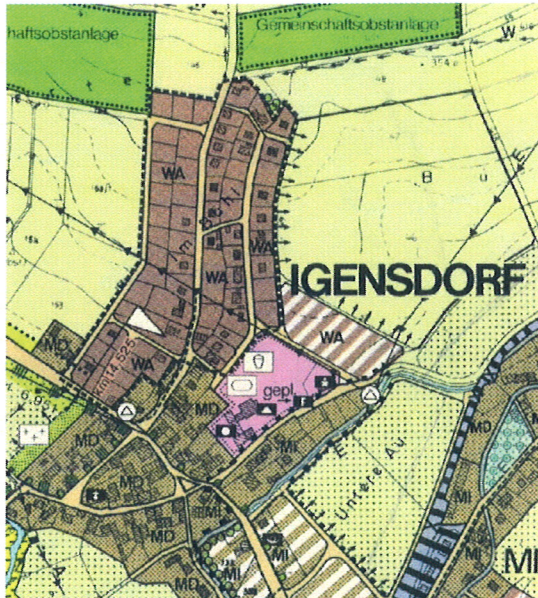
1.3 Alternativen

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

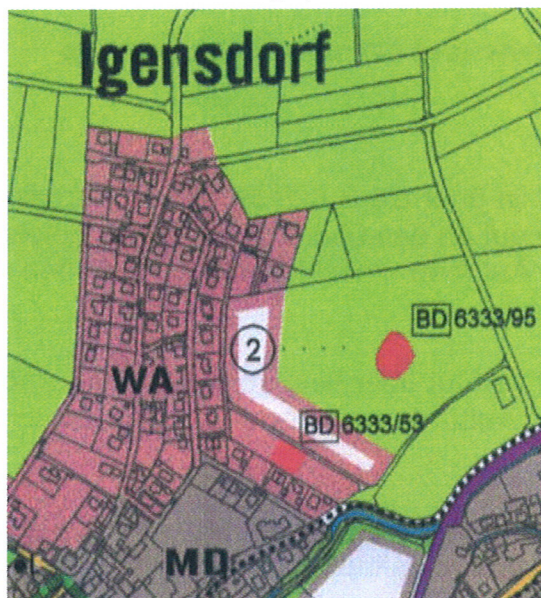
Der Planungsbereich ist im derzeit noch gültigen, aber veralteten Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbebauung in Richtung Osten wurden damals bereits durch Pfeile signalisiert.



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 FLNPI.

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 Dokumentation 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 Bühlsstraße“ 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 $42 \pm 3^\circ$** 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 (UVP) vom 27.07.2001 besteht eine Verpflichtung zu prüfen, ob zum Bebauungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Nach der Anlage 1 zum UVP 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

<p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: siehe vorst. Grünordnung
<p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: siehe vorst. Grünordnung
<p>5. Schutzgut Luft / Klima</p> <p>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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene 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.</p> <p>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).</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> 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 Weißenhohe

Deutsche Post AG

E-On

Ortsheimatpfleger Herr Voit

Markt Eckental

Markt Neunkirchen a.Br.

Stadt Gräfenberg

Gemeinde Weißenhohe