

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

BAUGEBIET " STAMMESMÜHLE "

BEGRÜNDUNG ZUR
4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 4
DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF
BAUGEBIET “ STAMMESMÜHLE “

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Örtliche Erfordernisse und Ziele der Planung	Seite 3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Seite 3
3.	Lage, Größe, Beschaffenheit des Planungsgebietes	Seite 3
4.	Verkehrerschließung, städtebauliche Konzeption	Seite 3
5.	Versorgung, Entsorgung	Seite 4
	5.1. Kanalisation	
	5.2. Oberflächenwasser	
	5.3. Grundwasser	
	5.4. Wasserversorgung	
	5.5. Stromversorgung	
	5.6. Gasversorgung	
	5.7. Telekommunikation	
	5.8. Straßenbeleuchtung	
	5.9. Abfallbeseitigung	
6.	Festsetzungen	Seite 5
	6.1. Art der baulichen Nutzung	
	6.2. Maß der baulichen Nutzung	
	6.3. Gestaltungsvorschriften	
	6.4. Flächenversiegelung	
	6.5. Aufschüttungen	
7.	Flächenbilanz, Rahmendaten	Seite 5
8.	Grünordnung, Landschafts- und Naturschutz	Seite 6
9.	Immissionsschutz	Seite 6
10.	Denkmalschutz	Seite 6
11.	Kosten	Seite 6

1. Örtliche Erfordernisse und Ziele der Planung

Für die derzeit noch unbebaute, ca. 2.259,00 qm große, Restfläche (Flurstück Nr. 321, Gemarkung Großhabersdorf) weist der rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 nur ein sehr enges Baugrenzenfenster aus, welches die Errichtung von maximal zwei Baukörpern ermöglicht. Am Grundstücksmarkt sind Baugrundstücke mit deutlich über 1.000,00 qm derzeit nicht zu veräußern. Deswegen sieht sich der Eigentümer gezwungen, zur Nachverdichtung ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans zu beantragen, um drei Baugrundstücke mit ca. 700,00 bzw. 800,00 qm zu erhalten und der gewünschten Bebauung zuzuführen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Planungsgebietsfläche der Änderung befindet sich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Stammesmühle“ (rechtsgültig seit Oktober 1979).

Lt. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist das Bebauungsplanänderungsverfahren aufgrund der angestrebten und nachhaltig sinnvollen Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

3. Lage, Größe, Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die ca. 2.259 qm große Planungsgebietsfläche mit einer Länge von ca. 60,00 m und einer Breite von ca. 30,00 bis 50,00 m befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Großhabersdorf und ist derzeit als Grünland mit Obstbaumbestand landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche fällt nach Osten, als auch nach Süden hin ab. Dem Planblatt ist der Geltungsbereich sowie die genaue Höhenentwicklung (Geländeschnitte 1-1 bis 2-2) zu entnehmen. Im Süden verläuft die „Staatsstraße ST 2245“, im Osten die Ortsstraße „Fronbergweg“, im Westen und Norden schließt sich bestehende Bebauung, überwiegend aus den 70er und 80er Jahren, an.

4. Verkehrserschließung, städtebauliche Konzeption

Die Zufahrt zum Planungsgebiet besteht, von der „Rothenburger Straße“ kommend, über die Ortsstraße „Fronbergweg“. Anstatt der zwei Baukörper lt. rechtsgültiger Bebauungsplanung sollen durch die Änderungsplanung drei Wohnhäuser entstehen können.

5. Versorgung, Entsorgung

5.1. Kanalisation

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem und kann über das vorhandene und weiter auszubauende Entsorgungsnetz der Gemeinde Großhabersdorf erfolgen. Endpunkt der Schmutzwasserableitung ist die mechanisch-biologische Kläranlage im Ortsteil Vincenzenbronn. Hinsichtlich der gewünschten verzögerten Ableitung von Regenwasser und der damit verbundenen Reduzierung der Gefahr der Überlastung einzelner Abschnitte des Kanalleitungsnetzes wird allen Bauherren der Einbau einer Regenwasserzisterne empfohlen. Natürlich reduziert die Verwendung des gesammelten Regenwassers für die Gartenbewässerung auch den Trinkwasserverbrauch und stellt somit einen Beitrag zur Ressourcenschonung dar.

5.2. Oberflächenwasser

Das, bei Starkregenereignissen eventuell von den oberliegenden Baugrundstücken Richtung Ortsstraße „Fronbergweg“ einströmende, Regenwasser, ist durch geeignete Maßnahmen auf den entstehenden Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Der Überflutungsbereich des östlich des Baugebietes vorhandenen Nebenarms des Neubachs wird nicht beeinträchtigt bzw. eingeschränkt.

5.3. Grundwasser

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundung abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind besondere Maßnahmen hinsichtlich der wasserdichten Erstellung des Kellergeschoßes zu ergreifen.

Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht gestattet.

Die vorübergehende Grundwasserabsenkung (z.B. für die Wasserhaltung während der Bauzeit) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

5.4. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende öffentliche Wasserleitungsnetz der Gemeinde Großhabersdorf bzw. des „Zweckverbandes zur Wasserversorgung Dillenbergruppe“ gewährleistet. Entsprechende Löschwasserhydranten sind im Straßenraum angeordnet.

5.5. Stromversorgung

Die Belieferung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist über das Leitungsnetz der N-Ergie AG Nürnberg gesichert. Die Versorgung der einzelnen Anwesen erfolgt ausschließlich mittels Erdkabeln.

5.6. Gasversorgung

Das Baugebiet kann, unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit von der N-Ergie AG Nürnberg mit Erdgas versorgt werden.

5.7. Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die Versorgung der einzelnen Anwesen erfolgt ausschließlich mittels Erdkabeln.

5.8. Straßenbeleuchtung

Im Zuge der Baumaßnahmen werden, falls erforderlich, Mastaufsatzlampen in ausreichender Menge und Qualität zur Belichtung der öffentlichen Flächen errichtet. Betreiber der Straßenbeleuchtungsanlage ist die Gemeinde Großhabersdorf.

5.9. Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Abfalls aus den entstehenden Haushalten erfolgt durch den Landkreis Fürth. Übergabepunkt ist der öffentliche Straßenraum. Die bestehende Erschließungsstraße kann durch die eingesetzten Müllfahrzeuge ordentlich befahren werden.

6. Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet soll die Wohnnutzung vorherrschen. Daher ist die Beibehaltung der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Als „nicht gebietsverträglich“ werden im Gegensatz zu § 4 BauNVO (3) „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“, und „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ auch ausnahmsweise nicht zugelassen, um das Wohnumfeld vor „inneren Immissionsquellen“ zu schützen, da sich die ausgeschlossenen Nutzungen durch erhöhten Kundenverkehr auszeichnen, der die Wohnruhe stört.

Um den ländlichen Wohngebietscharakter zu erhalten, wird die mögliche Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 3 pro Gebäude beschränkt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird die „offene Bauweise“ mit Einzelhäusern nach § 22 BauNVO festgesetzt, um einen aufgelockerten Gebietscharakter im Anschluss an die Bestandsbebauung zu gewährleisten.

Unterstützt wird dies durch die Festsetzung einer maximal möglichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximal möglichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Hierbei wird ein Kompromiss zwischen der gebotenen grundstücksflächensparenden Bauweise und der gestalterischen Anfügung an die Bestandsbebauung gesucht.

Die maximal möglichen Vollgeschosse bestehen aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Ober- oder Dachgeschoss (siehe Tabelle). Durch die Möglichkeit ein Vollgeschoss im Dachgeschoss (Satteldachgebäude) oder im Obergeschoss (zweistöckiges Gebäude) ausbilden zu können, wird eine in Maßen heterogene Gebäudehöhenstruktur entstehen, welche dem dörflichen Charakter noch entspricht.

6.3. Gestaltungsvorschriften

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Stellung der baulichen Anlagen hat die dargestellte Hauptfirstrichtung keine bindende Wirkung, sondern soll als Vorschlag lediglich die bereits angesprochene größtmögliche solartechnische Energieausnutzung unterstützen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist mit einer klaren Kniestock- und Dachneigungsregelung festgelegt, weiterhin sind Obergrenzen für die maximalen Traufhöhen festgesetzt.

6.4. Flächenversiegelung

Aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung dürfen lediglich 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen wasserundurchlässig versiegelt werden.

7. Flächenbilanz, Rahmendaten

Grundstücksflächen (allg. Wohngebiet)	2.259 m ²	100,00 %
Anzahl der Baugrundstücke		3
Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten (WE)	3 x 1,50	5
Anzahl der zu erwartenden Einwohner	5 x 2,81	14

8. Grünordnung, Landschafts- und Naturschutz

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, BauGB, i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1, BauGB, kann der Umweltbericht mit Darstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entfallen.

Durch die Festsetzung, dass für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden sind und pro Grundstück mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist, soll gewährleistet werden, dass die Hausgärten Bestandteil des vorhandenen Ökosystems werden.

9. Immissionsschutz

An das Planungsgebiet grenzen im Süden und Osten Verkehrsflächen an. Zeitweilig kann es zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen, die hinnehmbar erscheinen.

10. Denkmalschutz

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Bauarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde bzw. Bodendenkmäler nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

11. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden vom Grundstückseigentümer getragen.

aufgestellt am 24. März 2011, geändert am 20. Mai 2011

Architekturbüro Jordan
Bahnhofstraße 6
90613 Großhabersdorf