

BEGRÜNDUNG

**BEGRÜNDUNG
ZUM GRÜNORDNUNGS-
UND
BEBAUUNGSPLAN NR. 29
DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF**

**BAUGEBIET
" FRONBERG "**

BEGRÜNDUNG

ZUM GRÜNORDNUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN NR. 29

DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

BAUGEBIET “ FRONBERG “

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Örtliche Erfordernisse und Ziele der Planung	Seite 3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Seite 4
3.	Lage, Größe, Beschaffenheit des Planungsgebietes	Seite 4
4.	Verkehrerschließung, städtebauliche Konzeption	Seite 5
5.	Versorgung, Entsorgung, Baustellenzufahrt	Seite 5
	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	
	5.10. Baustellenzufahrt	
6.	Festsetzungen	Seite 8
	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 9
8.	Grünordnung, Landschafts- und Naturschutz	Seite 9
9.	Immissionsschutz	Seite 9
10.	Denkmalschutz	Seite 9
11.	Umlegungsverfahren	Seite 10
12.	Kosten	Seite 10

1. Örtliche Erfordernisse und Ziele der Planung

Die stetige Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- oder Zweifamilienhäuser aus den Reihen der ortsansässigen Bevölkerung macht die Bereitstellung von Bauland erforderlich. Nachdem das 2002 erschlossene und fünfzehn Bauplätze umfassende Baugebiet „Zimmetleite II“ (Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Großhabersdorf) von 2003 bis 2008 vollständig bebaut wurde, hat sich der Gemeinderat Großhabersdorf im gleichen Jahr intensiv mit den verschiedenen möglichen Standorten von neuen Baulandausweisungen beschäftigt. Leider musste festgestellt werden, dass sich die noch unbebauten Baugrundstücke in den ausgewiesenen Baugebieten der letzten Jahrzehnte im Privatbesitz befinden und dem Grundstücksmarkt nicht zugänglich sind. Weiterhin wurden ebenso die innerörtlichen Möglichkeiten der Baulandgenerierung durch z. B. Nutzungsänderungen ehemaliger oder weniger intensiv genutzter, landwirtschaftlicher Betriebe beleuchtet oder die Reaktivierung sonstiger Brachflächen durchdacht.

Aufgrund der strukturpolitisch erst langfristig zu erwartenden Umnutzungsprozesse ist es nach Ansicht des Gemeinderates kurz- und mittelfristig zusätzlich notwendig auch im Bereich der Ortsränder mit Baulandausweisung zu reagieren, um gerade für junge Familien die gewünschten attraktiven Wohnstandorte zu schaffen. Diese Ansicht dokumentierte sich im Aufstellungsbeschluss vom 08. Februar 2007 und im Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Baugebietes „Fronberg“, der Anordnung zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie der Anordnung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 29. Oktober 2009.

Insofern wurde der, im Baugesetzbuch formulierten, Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Rechnung getragen und der Flächenverbrauch auf das Mindestmaß beschränkt.

Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Baugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags zwischen der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG) und der Gemeinde Großhabersdorf sowie die Abschlüsse von Kostenerstattungs- und Duldungsverträgen zwischen der DSK und den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Hinsichtlich der zu erwartenden Erhöhung der Kinderzahl ist die Versorgung bzw. Betreuung in den vorhandenen Einrichtungen „Kinderkrippe“, „Kindergarten“, „Grundschule“ und „Hort“ zukünftig vollumfänglich gewährleistet. Weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln (verschiedene Buslinien) einfach erreichbar.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche „Hinter der Kirche“ stellt nach wie vor aus städtebaulicher Sicht die strukturell beste Möglichkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen dar. Jedoch ist nach wie vor eine fehlende Verkaufsbereitschaft hinsichtlich einzelner, allerdings lage- und größenmäßig wichtiger, Grundstücke festzustellen, sodass die enormen erschließungstechnischen Aufwendungen nicht zu rechtfertigen sind, solange nicht alle Grundstücke einbezogen werden können. Weiterhin erscheint die ausschließliche verkehrstechnische Anbindung über die „Hadewartstraße“ und die Straße „An der Steige“ nicht ausreichend für die Aufnahme des zusätzlichen hohen Verkehrsaufkommens zu sein. Kurz- und mittelfristig ist die mögliche Umsetzung einer zusätzlichen Zufahrt zum Baugebiet „Hinter der Kirche“ nicht erkennbar.

Insofern ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Fronberg“ notwendig und sinnvoll. Sie soll im Parallelverfahren erfolgen. Die im FNP vorhandenen „landwirtschaftlichen Flächen“, „Waldflächen“ und „Grünflächen“ werden als „Wohnbauflächen“ fortgeschrieben und stellen, mit der Ausbildung eines eingegrünt Ortsrandes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP B VI 1.1) soll vorrangig auf die vorhandenen Potentiale zurückgegriffen werden, bzw. hat der Umgang mit Grund und Boden sparsam zu erfolgen. Nachdem dies aufgrund der vorgenannten Gründe nicht möglich erscheint, werden, unter Berücksichtigung von § 4 Raumordnungsgesetz, als Kompensationsmaßnahme, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) bzw. gemischte Bauflächen (M) dargestellten, Flurstücke Nrn. 183/2, 184, 185 (Tfl.), 186 (Tfl.), 187 (Tfl.), 188 (Tfl.), 200, 201, 202, 203 (Tfl.) und 203/1, als Flächen für die Landwirtschaft fortgeschrieben. Hierbei handelt es sich um eine Gesamtfläche von ca. 3.0 ha.

Der südliche Teil des geplanten Geltungsbereichs ist als Vorbehaltsgebiet zur Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile (landschaftliches Vorbehaltsgebiet) ausgewiesen. Um der Sicherung und Erhaltung dieser Landschaftsteile, in Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen, Rechnung zu tragen (Regionalplan Industrieregion Mittelfranken Kap. B I 1.3.1), wird auf die im Bebauungsplan erfolgte, erhöhte Einstufung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs und auf die Festsetzungen hinsichtlich der Ortsrandeingrünung hingewiesen.

3. Lage, Größe, Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die ca. 5,11 ha große Planungsgebietsfläche mit einer mittleren Länge von ca. 450 m und einer mittleren Breite von ca. 115 m befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Großhabersdorf und ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche fällt nach Osten, als auch nach Norden und Süden hin ab. Dem Planblatt ist der genaue Geltungsbereich sowie die genaue Höhenentwicklung (Schnitte 1-1 bis 4-4) zu entnehmen. Im Süden verläuft die Staatsstraße ST 2245 parallel zu einem ca. 100 Meter breiten Waldsaum, welcher den Ortsteil „Großhabersdorf“ mit dem Ortsteil „Unterschlaubach“ verbindet. Im Osten schließt sich Bebauung aus den (überwiegend) 70er und 80er Jahren sowie die Ortsstraße „Fronbergweg“ an. Die Flächen westlich des Planungsgebietes sind landwirtschaftlich genutzt. Die nördliche Begrenzung bildet ein ortsbildprägender Grünzug, der sich auch östlich bis zum Ende der „Hornsegener Straße“ hin ausdehnt.

Die nördlich des Geltungsbereiches gelegene, ehemalige Fläche des Militärflugplatzes Unterschlaubach, wurde im April 1945 von alliierten Flugzeugverbänden bombardiert. Derzeit wird eine Vorerkundung durchgeführt, die zum Ergebnis haben soll, ob im Zuge der Baumaßnahmen mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden muss. Sollte sich die Befürchtung, dass Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden können, bestätigen, muss vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten eine entsprechende Kampfmittelbergung erfolgen.

4. Verkehrserschließung, städtebauliche Konzeption

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt, von der „Rothenburger Straße“ kommend, ausschließlich über die Ortsstraße „Fronbergweg“ (bereits Zone 30). Die innere Verkehrsführung wird durch eine Nord-Süd-Anliegersammelstraße (Lichtraumprofil ca. 8,75 m incl. Gehweg und Parkflächen/Straßenbäumen) geprägt, welche über die beiden Stichstraßen an die bestehende Straße „Fronbergweg“ angebunden wird. Die sonstigen Anliegerstraßen sind als multifunktionaler Straßenraum mit einem Lichtraumprofil von ca. 4,75 m bzw. 6,75 m konzipiert. Zusätzlich wird das Baugebiet über eine Treppenanlage auf Flurstück 322/9 an die Ortsstraße „Fronbergweg“ angebunden. Der Flurzugang für die Landwirtschaft erfolgt an der Nordwestecke des Planungsgebietes. Zusätzlich ist ein weiterer Flurzugang auf Höhe der fußläufigen Ortsanbindung vorgesehen. Die Erschließungsplanung ist, auch hinsichtlich der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Aufgrund komplexer erschließungstechnischer Gegebenheiten soll jetzt, trotz der Größe des Planungsgebietes, die erschließungstechnische Umsetzung in einem Bauabschnitt erfolgen. Ziel der vollständigen Bebauung mit ca. 64 Wohnhäusern ist ca. das Jahr 2030. Insofern besteht, unter Einbeziehung der innerörtlichen Bemühungen zur Baulandgewinnung, mittelfristig Planungssicherheit für die bauliche Entwicklung von Großhabersdorf.

Der Zuwachs um ca. 290 Einwohner (incl. Baulücken im Bestand) wird, nach vollständiger Bebauung, ca. 810 zusätzliche Fahrten pro Tag mit Kraftfahrzeugen hervorrufen. Das Nutzerverhalten der jetzigen Bewohner zugrunde gelegt, wird der zusätzliche Verkehr zu ca. 80 % Richtung Ortsmitte führen bzw. von dort kommen. Ausgehend von jetzt ca. 310 Fahrten pro Tag der „Alt“bewohner sind die, zu erwartenden ca. 1.120 Fahrten bei vollständiger Neubebauung von den geplanten und bestehenden Verkehrsanlagen völlig unproblematisch aufzunehmen. Dies wird auch daran deutlich, dass der Grenzwert, bei dem Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche gemäß 325/326 StVO ausgewiesen werden dürfen („Spielstraßen“), bei 1.500 Kfz/24h liegt und hier deutlich unterschritten wird.

Der Nachtanteil wird bei ca. 5 % des Gesamtverkehrs liegen (ca. 56 Fahrten) und liegt damit im erträglichen Bereich. Im Detail wird auf beil. „Verkehrsuntersuchung“ verwiesen.

Aufgrund der gewählten Erschließungsstruktur ergeben sich überwiegend exakt nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtete Baugrundstücke, die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden können, wobei die Einzelhäuser überwiegend durchaus zwei Wohneinheiten aufnehmen können. Die optimale Ausrichtung der Gebäude hinsichtlich der Nutzung der solartechnisch maximal erzielbaren Energiemenge bildet im Zusammenhang mit Wärmedämmmaßnahmen nach Energieeinsparverordnung (derzeit EnEV 2009) und dem minimalen Einsatz von fossilen Energieformen zur Deckung des restlichen Energiebedarfs das energetische Konzept des Baugebietes. Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang noch, dass alle zukünftigen Bauherren zusätzlich zur EnEV 2009 auch das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) berücksichtigen müssen. Dies bedeutet einerseits die gesetzlich notwendige Einhaltung der nochmals verschärften Anforderungswerte der gültigen EnEV 2009 und andererseits die Deckung eines Teiles der benötigten Energie durch regenerative Energieträger nach EEWärmeG oder alternativ dazu die Unterschreitung der EnEV 2009-Anforderungswerte um nochmals 15 %.

Der, auch wegen der zu erwartenden überwiegenden Giebelständigkeit der Gebäude zur offenen Landschaft hin, erforderlichen, nachhaltigen Ausbildung eines stabilen westlichen Ortsrandgefüges wird durch die geplanten, auch in der Höhe deutlich ausgeprägten Eingrünungsmaßnahmen Rechnung getragen. Durch diese Maßnahme ist die ökologische Vernetzung der südlich gelegenen bestehenden Waldfläche mit dem bestehenden Grünzug im Norden des Planungsgebietes hervorzuheben. Dieser Ortsrandmaßnahme wurde gegenüber den Durchgrünungsmaßnahmen (Straßenbäume) im Baugebiet Vorrang eingeräumt.

5.1. Kanalisation

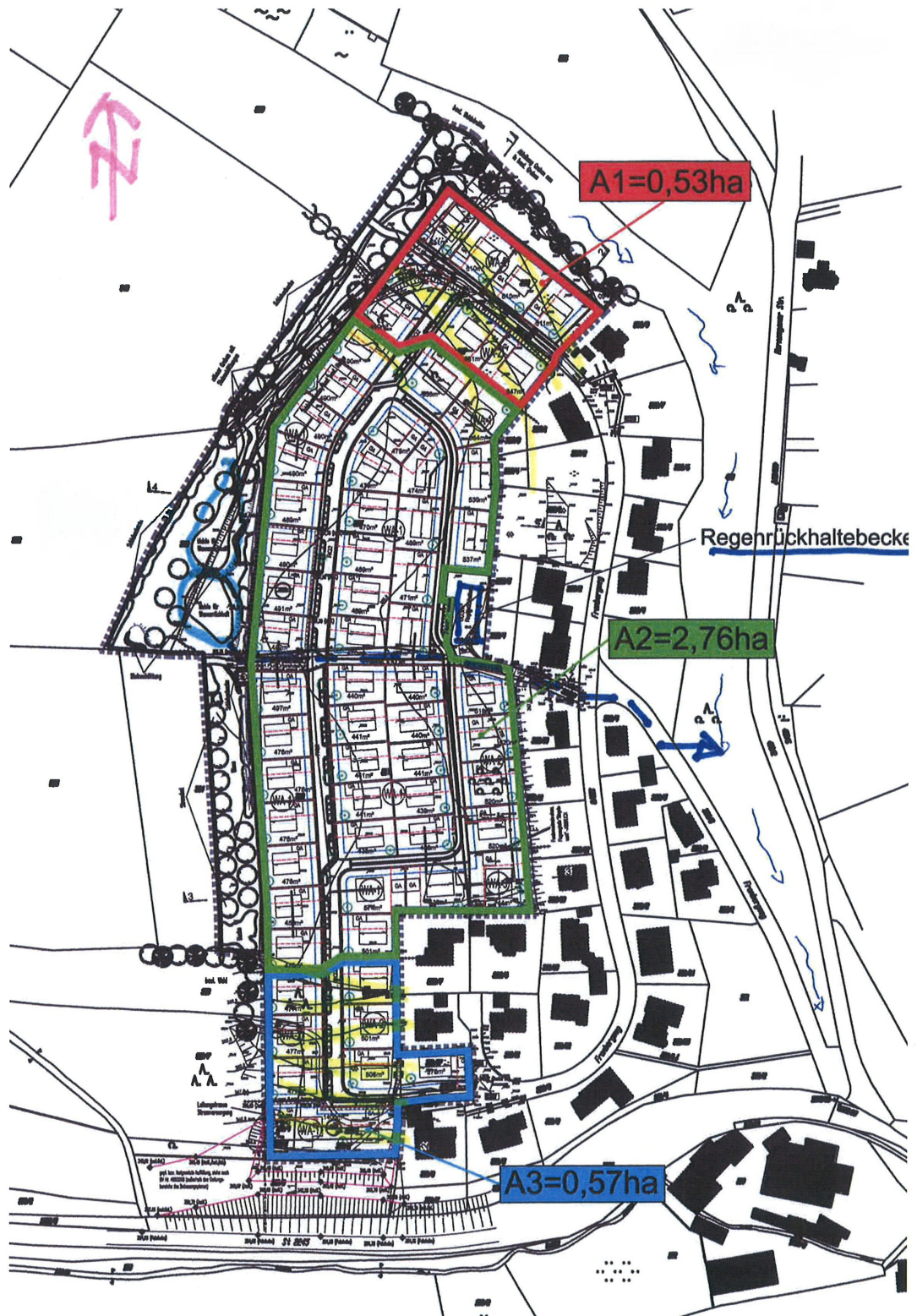
Die Abwasserentsorgung erfolgt überwiegend im Trennsystem (ca. 71,5 % der Geltungsbereichsfläche) und kann über das vorhandene und weiter auszubauende Entsorgungsnetz der Gemeinde Großhabersdorf erfolgen. Eine zu große hydraulische Belastung des bestehenden Kanalnetzes ist somit nicht zu befürchten. Das Oberflächenwasser des mittleren Teils des Baugebiets soll in einem Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches (siehe nachfolgende Skizze) gesammelt und über eine Kanalleitung dosiert dem Hirtengraben zugeführt werden. Bedingt durch die Geländesituation ist im nördlichen und südlichen Bereichen die Abwasserbeseitigung nur im Mischsystem (ca. 28,5 % der Geltungsbereichsfläche) möglich.

Endpunkt der Schmutzwasserableitung ist die mechanisch-biologische Kläranlage im Ortsteil Vincenzenbronn. Sowohl das vorhandene Rückhaltevolumen als auch die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.

Der Generalentwässerungsplan ist in Auftrag gegeben und befindet sich aktuell in Bearbeitung.

Hinsichtlich der gewünschten verzögerten Ableitung von Regenwasser und der damit verbundenen Reduzierung der Gefahr der Überlastung einzelner Abschnitte des Kanalleitungsnetzes bzw. der Rückhaltebecken 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.

Das anfallende Regenwasser sollte, falls technisch und wirtschaftlich möglich, durch geeignete Maßnahmen vor Ort zur Versickerung gebracht werden.



5.2. Oberflächenwasser

Das bei Starkregenereignissen von den westlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten, Flächen Richtung Baugebiet strömende Regenwasser wird innerhalb der Ortsrandeingrünung über flache Rückhaltemulden und Gräben einem, im Norden und Osten außerhalb des Planungsgebietes gelegenen, Grabensystem bzw. namenlosen Bachsystem (Gewässer III. Ordnung) zugeleitet, um zu verhindern, dass unkontrolliert abfließendes Wasser Schäden im Baugebiet hervorruft. Evtl. bestehende Entwässerungsanlagen der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten entsprechend anzupassen.

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 Dillenbergggruppe“ gewährleistet. Entsprechende Löschwasserhydranten werden im Straßenraum angeordnet. Hierzu sind die einschlägigen technischen Bestimmungen zu beachten. Im Zuge der Erschließungsplanung haben die erforderlichen Abstimmungen mit dem Kreisbrandrat zu erfolgen. Bezüglich der Löschwasserrückhaltung ist ggf. das Wasserwirtschaftsamt einzuschalten.

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. Im Zuge der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen sind die erforderlichen Abstimmungen durchzuführen.

5.6. Gasversorgung

Das Baugebiet kann unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit von der N-Ergie AG Nürnberg mit Erdgas versorgt werden. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen haben die erforderlichen Abstimmungen zu erfolgen.

5.7. Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die Versorgung der einzelnen Anwesen erfolgt ausschließlich mittels Erdkabeln. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen haben die erforderlichen Abstimmungen zu erfolgen.

5.8. Straßenbeleuchtung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden Mastaufsatzlampen in ausreichender Menge und Qualität zur Belichtung der öffentlichen Flächen errichtet. Betreiber der Straßenbeleuchtungsanlage ist die Gemeinde Großhabersdorf. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen haben die erforderlichen Abstimmungen zu erfolgen.

5.9. Abfallbeseitigung

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

5.10 Baustellenzufahrt

Die Erreichbarkeit der Baufläche mit Schwerlastverkehrsfahrzeugen zum Bau der erschließungstechnischen Einrichtungen soll durch die Schaffung einer temporären Baustellenzufahrt an der Südwestecke des Geltungsbereiches, von der Staatsstrasse 2245 aus, erfolgen. Diese Maßnahme hat zum Ziel, die baustellenverkehrstechnischen Beeinträchtigungen der Bewohner der Ortsstraße „Fronbergweg“ zu verringern. Für die Einrichtung der Baustellenzufahrt liegt die Zusage des staatlichen Bauamts Nürnberg und die Zusage des Landratsamts Fürth vor.

6. Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet soll die Wohnnutzung vorherrschen. Daher ist die 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 Einzel- oder Doppelhäusern (siehe Gebietsspezifizierung WA-1 bis WA-3) nach § 22 BauNVO festgesetzt, um einen aufgelockerten Gebietscharakter im Anschluss an die östliche 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 max. möglichen Vollgeschosse bestehen aus Untergeschoss, wo topografisch möglich und sinnvoll, aus Erdgeschoss und aus Ober- oder Dachgeschoss (siehe Gebietsspezifizierung WA-1 bis WA-3). Durch die Möglichkeit ein Vollgeschoss im Dachgeschoss (Satteldachgebäude) oder im Obergeschoss (zweistöckiges Gebäude) ausbilden zu können, wird voraussichtlich eine in Maßen heterogene Gebäudehöhenstruktur entstehen, welche dem dörflichen Charakter noch entspricht. Die vorgesehene intensive Eingrünung zur freien Landschaft nach Westen bildet hier eine optische Pufferzone.

Die festgesetzten Baugrenzen sollen einerseits ein Höchstmaß an baulicher Flexibilität bieten und sollen andererseits den öffentlichen Raum vor zu naher Wohnbebauung schützen. Die festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen die optimale Ausrichtungsmöglichkeit des Gebäudes hinsichtlich solartechnischer Nutzung unterstützen und eine nachbarschaftliche Abgrenzungsmöglichkeit eröffnen. Zum anderen soll erreicht werden, dass Planungs- und Ausführungssicherheit für die Erschließungsmaßnahmen (Hochbord, Tiefbord, Lage der Hausanschlussleitungen) besteht.

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 Höhenlage der Gebäude ist über die Festsetzung 3.4.2. der Satzung hinsichtlich des Verhältnisses von OK Erdgeschossfußboden zur Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße geregelt. Zusätzlich wurden, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu regeln, in Verbindung mit einer klaren Kniestock- und Dachneigungsregelung, Obergrenzen für die Traufhöhen festgesetzt.

6.4. Flächenversiegelung

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

6.5. Aufschüttungen

Die festgesetzte Aufschüttung der ca. drei Baugrundstücke am westlichen Ortsrand in der Mitte des Baugebietes bis zu einer Höhe von ca. 1.00 m (siehe NN-Höhen im Planblatt) wird aus topografischen Gründen bzw. aus Gründen der verkehrstechnisch notwendigen Auffüllung des Straßenkörpers für sinnvoll erachtet. Das Auffüllvolumen beträgt ca. 730 cbm.

Die festgesetzte Aufschüttung des südlichsten Baugrundstückes (mittlere Höhe ca. 2,15 m) korrespondiert mit der beantragten Auffüllmaßnahme auf dem Flurstück 319/3 außerhalb des Geltungsbereiches. (BV Nr. 468/2009). Das Auffüllvolumen beträgt ca. 3.300 cbm.

7. Flächenbilanz, Rahmendaten

Grundstücksflächen (allg. Wohngebiet)	32.504 m ²	62,5 %
Ausgleichsfläche (Ortsrandeingrünung)	11.686 m ²	22,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	6.160 m ²	11,9 %
Öffentl. Grünfläche (Regenwasserrückhalt)	640 m ²	1,2 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Abfall, Elektro)	99 m ²	0,2 %
Fläche für Forstwirtschaft	898 m ²	1,7 %
Geltungsbereich incl. Ortsrandeingrünung: (ohne Ausgleichsflächen an anderer Stelle)	51.987 m ²	100,00 %
Anzahl der Baugrundstücke, gesamt		63
Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten (WE)	64 x 1,50	96
Anzahl der zu erwartenden Einwohner	96 x 2,81	269

8. Grünordnung, Landschafts- und Naturschutz

Hinsichtlich der Erläuterung der naturräumlichen Ausgangslage und der geplanten Maßnahmen wird, zusätzlich zu den Darstellungen und Ausführungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan, auf den Inhalt des „Umweltberichts“ und die Ausführungen der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ hingewiesen. „Umweltbericht“ und „saP“ sind Bestandteil dieser Bauleitplanung. 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 Baugebiet grenzen im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann es zeitweilig zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen, die hinnehmbar erscheinen.

Die deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens bei Gesamtfertigstellung und Bezug aller Wohnhäuser führt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Verkehrslärmeinwirkung im Bereich der Bestandsgebäude. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tags 59 db(A) und nachts 49 db(A) werden, bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h (Zone 30 ist bereits eingerichtet), für angrenzende Wohngebäude nicht überschritten. Insofern kann die Erschließungsvariante (Zufahrt zum Baugebiet nur über „Fronbergweg“) als angemessen und verträglich bezeichnet werden. Im Detail wird auf beil. „gutachtliche Stellungnahme zu Verkehrslärmimmissionen“ verwiesen.

10. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich Fundamentreste einer Flugzeughalle des ehemaligen Militär-Ausbildungsflugplatzes Unterschlaibach, welcher Ende des 2. Weltkrieges durch alliierte Bombenangriffe vollständig zerstört wurde.

Im Rahmen eines Amtstages des Landesamtes für Denkmalschutz wurde am 17.01.2007 Ortseinsicht vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass die vorhandene Fundamentruine dem Denkmalschutz **nicht** unterliegt. Das Sockelmauerwerk und die Fundamentreste sind vor dem Abbruch aufzumessen und fotografisch zu dokumentieren.

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Bauarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde bzw. Bodendenkmäler nach Art. 8, Abs. 1+2, Bayer. DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) gemeldet werden müssen.

11. Umlegungsverfahren

Das Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt durch das Vermessungsamt Neustadt/Aisch.

12. Kosten

Die Finanzierung des geplanten Baugebietes erfolgt gemäß den entsprechenden Bestimmungen des, noch abzuschließenden, Erschließungsvertrags zwischen der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG) und der Gemeinde Großhabersdorf sowie den entsprechenden Bestimmungen der Kostenerstattungs- und Duldungsverträge zwischen der DSK und den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Die Kosten der Bauleitplanung werden vorab von der Gemeinde Großhabersdorf getragen.

Aufgestellt im Februar 2010,

geändert am 27.07.2011, 14.03.2012, 18.10.2012, 07.02.2013, 22.03.2013 und 04.07.2013

Architekturbüro Jordan
Bahnhofstraße 6
90613 Großhabersdorf