

Landkreis Erlangen - Höchstädt
Markt Vestenbergsgreuth



Bebauungsplan Nr. 33 mit integriertem Grünordnungsplan

"Kleinweisach"

Vorentwurf
19.09.2022

Begründung nach §2a BauGB

HORAK

**Hochbau
Städtebau
Landschaftsplanung
Gartenplanung**

Gerhard Horak
Architekt
Landschaftsarchitekt
August-Sperl-Straße 16
97355 Castell
Telefon 0 93 25 - 999 99
Telefax 0 93 25 - 999 05
e-mail: Horak-Gerhard
@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

Anlass der Planung.....	3
Gesetzliche Grundlagen	3
Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	3
Rahmenbedingungen der Gemeinde.....	5
Geplante Maßnahme	6
A. Festsetzungen durch Planzeichen	7
B. Festsetzungen durch Text.....	8
C. Hinweise durch Planzeichen	9
D. Hinweise durch Text	9
Nutzungsunverträglichkeiten und Nutzungskonflikte	10
Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	10
Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen	10
Anlagen	11

Kartengrundlage: digitale Flurkarte des Bayerischen Vermessungsamts

Aufstellungsbeschluss: 19.09.2022

Billigung des Vorentwurfs: 19.09.2022

Billigung des Entwurfs:

Satzungsbeschluss:

Bearbeitung:

Gerhard Horak, Architekt Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (TU), Stadtplaner

Brigitte Horak, Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (TU)

Die Satzung wurde am _____ durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Vestenbergsgreuth beschlossen.

Vestenbergsgreuth, den _____

1. Bürgermeister

Unterschrift und Siegel

Anlass der Planung

Der Markt möchte am nördlichen Ortsrand von Kleinweisach eine Wohnbaufläche ausweisen. Die Flächen liegen zwischen dem Altort und dem am östlichen Rand liegendem allgemeinem Wohngebiet. Die hier bisher liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird weiter nach Norden auf ein Grundstück, auf dem schon ortsrantypische Strukturen mit Obsthochstämmen entstanden sind, verlegt. Die Gemeinde kann Grund erwerben und hier 4 Bauplätze erschließen. Dies soll planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im jetzigen Wohngebiet sind keine Bauplätze mehr verfügbar. Für die eine noch nicht bebaute Parzelle in diesem Baugebiet kann die Baupflicht nicht mehr durchgesetzt werden. Es besteht Bauinteresse von Ortsansässigen. Aussagen zur Bedarfsermittlung werden in dem im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans behandelt.

Um diese Planungen vorzubereiten wird das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan im Parallelverfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

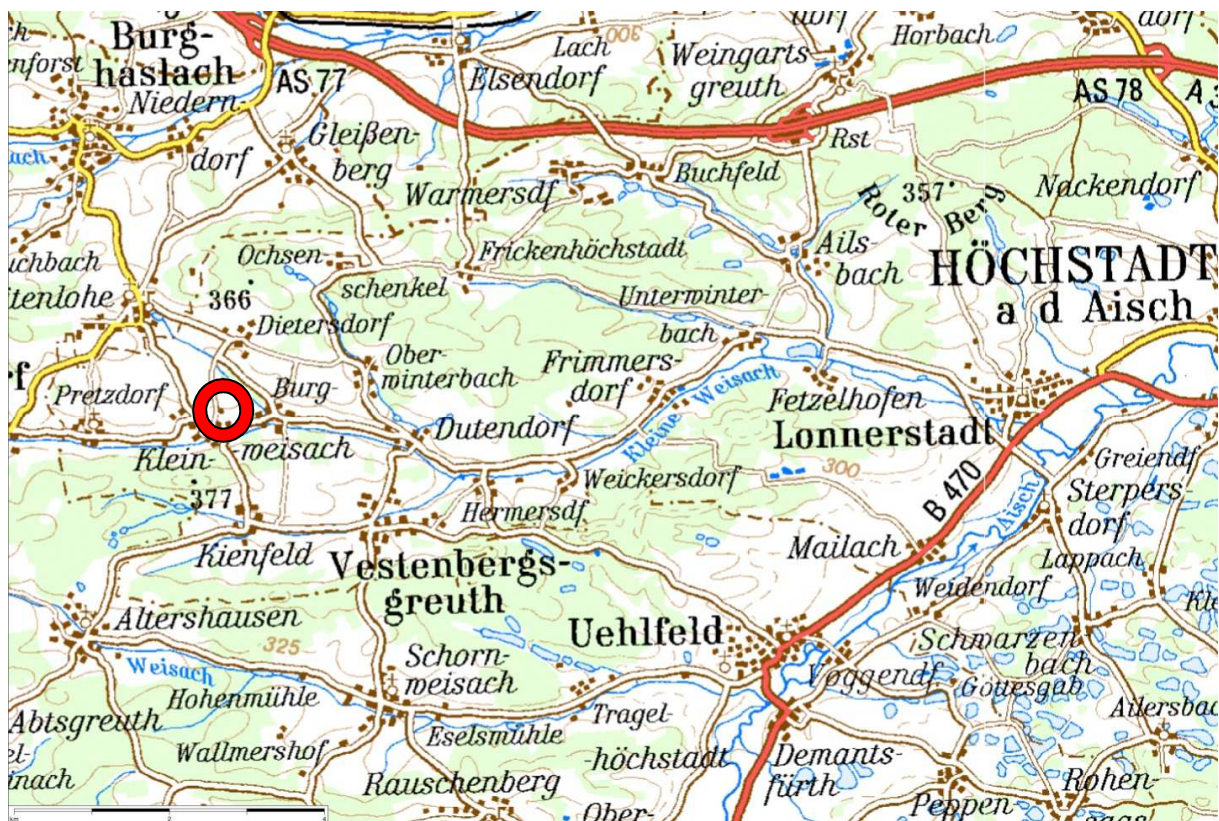
Gesetzliche Grundlagen

Der Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. i.S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. i.S. 674)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. i.S. 3768), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021
- der Planzeichenverordnung (Plan ZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I.S. 1802) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Die gesetzliche Grundlage für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich aus §1 Abs.6 Ziff.7 und §1a BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. §18 Abs.1 u.2 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt, soweit notwendig, nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bayer. STMLU) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung von Januar 2003).

Lage im Raum



Ausschnitt Straßenkarte, verkleinert

Der Markt Vestenbergsgreuth liegt am nordwestlichen Rand des Regierungsbezirkes Mittelfranken im Landkreis Erlangen – Höchstadt. Die Metropole Nürnberg – Erlangen - Fürth – Schwabach prägt die Region Nürnberg (R 7), der Markt liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Höchstadt a. d. Aisch (LEP 2013, ergänzt 2018). Die Entfernung zu diesem Mittelzentrum beträgt ca. 10km, zur Stadt Erlangen etwa 30 km und nach Ansbach (Sitz der Regierung) etwa 55 km.

Der Ortsteil Kleinweisach liegt ca. 3 km nord-westlich vom Hauptort Vestenbergsgreuth.

Landesplanerische Vorgaben

Vestenbergsgreuth liegt im Allgemeinen Ländlichen Raum am Rand des Verdichtungsraums Nürnberg, Erlangen, Fürth, Schwabach.

Folgende Ziele und Grundsätze für die raumstrukturelle Entwicklung sind einschlägig:

LEP 1.1.1 gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Weiterentwicklung dieses Ziels beizutragen.

LEP 1.2.1 Demografischer Wandel- Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und in der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan für den Planungsverband Region Nürnberg (7)

Der Regionalplan trat 1988 in Kraft und wurde seither mehrmals fortgeschrieben. Die letzte Änderung trat am 01.09.2014 in Kraft. Der Markt Vestenbergsgreuth liegt im allgemeinen ländlichen Teilraum im Umfeld des Großen Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth- Erlangen-Schwabach. Der Markt Vestenbergsgreuth ist eine ländliche (Flächen)-Gemeinde ohne zentral-örtliche Funktion.

Besondere Aussagen für die Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Vestenbergsgreuth sind nicht enthalten.

Schutzgebiete / Biotopkartierung

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Steigerwald, jedoch außerhalb der Schutzzone des Naturparks Steigerwald (Landschaftsschutzgebiet).

Weitere Schutzgebiete sind nicht bekannt, insbesondere sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete bzw. EU-Vogelschutzgebiete und Natura 2000-Gebiete betroffen. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und §23 BayNatSchG sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete, bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Rahmenbedingungen der Gemeinde

Räumlicher Geltungsbereich und Fläche

Die Flächen liegen in der Gemarkung Kleinweisach, Ortsteil Kleinweisach, und betreffen die Flurnummer. 18 teilweise und die Flurnummer 180 teilweise.

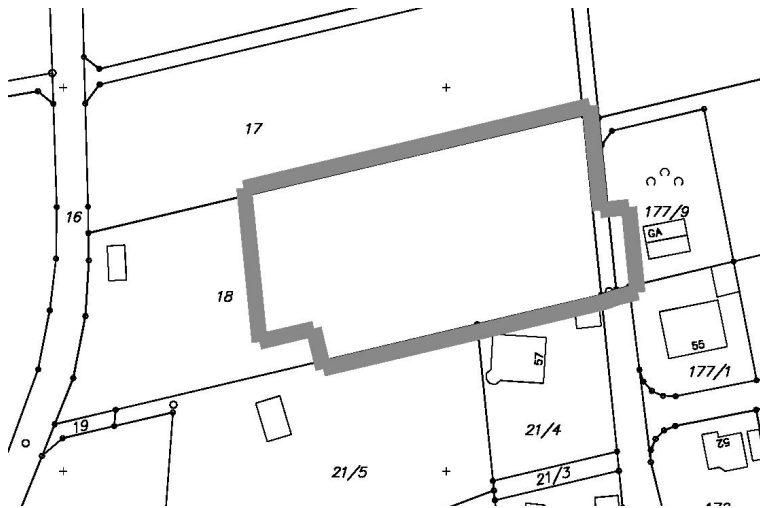
Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: FINr. 17

im Osten: FINr. 180

im Süden: FINr. 21/4; FINr. 21/5;19

Westen: FINr. 16.



Ausschnitt Flurkarte, ohne Maßstab in der Fassung vom 19.09.2022

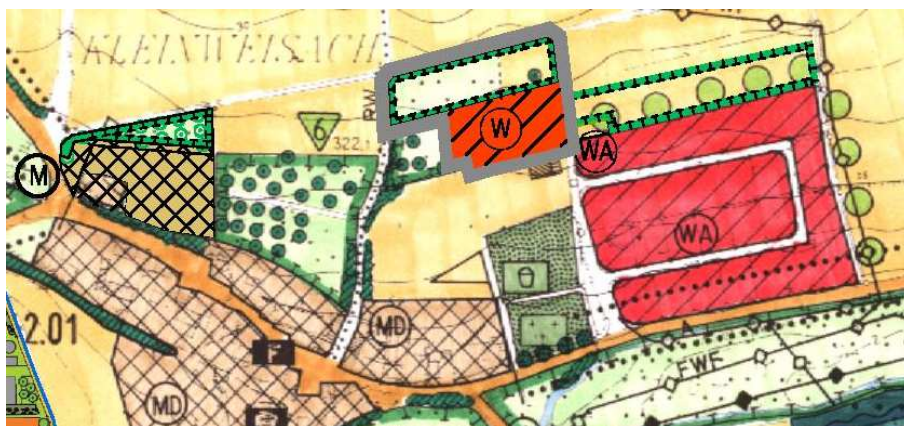
Gesamtfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von 4.112 m².

Plangrundlage ist die digitale Flurkarte.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan in der 15.Änderung geändert.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand 15.Änderung in der Fassung vom 19.09.2022)

Der Bebauungsplan wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Darin ist der Bereich als „Wohnbaufläche (BauNVO §1 Abs.1 Nr.1)“ ausgewiesen.

Geplante Maßnahme

Planerische Leitlinien

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rahmenbedingungen für die zukünftige bauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Dabei sollen:

1. Baurecht für Wohnhäuser, die sich in die Umgebung einfügen, geschaffen werden,
2. die erforderliche Erschließung geregelt werden,

3. die Ableitung und der Rückhalt des Oberflächenwassers geregelt werden,
4. die Einbindung in die Landschaft durch Pflanzungen erreicht werden

Verkehrsanbindung

Das Gebiet ist über den nach Norden führenden, gemeindlichen Weg, der auch das östlich davon liegende Baugebiet erschließt, an den Ort und die Straße nach Vestenbergsgreuth und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann an die örtliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen werden.

Energieversorgung

Das Gebiet kann an die Stromversorgung angeschlossen werden.

Dachwasser

Dachwässer können auch auf dem Gelände gesammelt, eventuell als Brauchwasser verwendet werden und versickert werden.

Feuerschutz

Mit der kleinen Stichstraße, die auf die Erschließungsstraße für das östliche Baugebiet mündet, ist eine Feuerwehrezufahrt gesichert.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Es wird die Möglichkeit geschaffen, hier auf 4 Grundstücken je 1 Wohnhaus zu errichten. Diese Ausweisung entspricht der geplanten Nutzung und ist vergleichbar dem älteren, östlich davon liegenden Wohngebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,40	Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze
II	Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)
TH=6,30m	Traufhöhe
FH=9,50m	Firsthöhe

Durch diese Festsetzungen ist eine etwas dichtere Wohnhausbebauung möglich. Durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe wird die Gebäudehöhe begrenzt.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Offene Bauweise

Baugrenze

Die Baugrenze legt die Bereiche, die bebaut werden können und die Abstände zur Umgebung fest. Die Darstellung der Häuser und Garagen stellen eine Möglichkeit dar, die Gebäude können innerhalb der Baugrenzen auch anders gestellt werden. Durch die offene Bauweise wird der Charakter bestimmt.

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Das Gebiet wird mit einem Stichweg mit Wendebereich erschlossen, damit sich der Verkehr im Gebiet beruhigt. Um ausreichend Fläche im Einmündungsbereich zu haben wird der

Einmündungsbereich auf die angrenzende Ortsstraße, die in diesem Bereich am Ende des östlichen Wohngebiets in einen Feldweg übergeht, in den Geltungsbereich mit einbezogen.

5. Fläche für die Abfallentsorgung

Für die Mülltonnen wird eine Fläche im Einmündungsbereich in das Gebiet festgesetzt, damit Müllfahrzeuge nicht in die Stichstraße fahren müssen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen für Entwicklung v. Natur und Landschaft

Erhalt der vorhandenen Gehölze

Diese Fläche wird bereit als Wiese mit jungen Obstbaumreihe genutzt, die weiterhin so gepflegt wird. Durch diese Obstbäume wird der Rand zum darunterliegenden Grundstück eingegrünt und ein Bestand erhalten, der gute Entwicklungschancen hat.

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs

B. Festsetzungen durch Text

1. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

Eine Verringerung der Abstandsflächen nach diesen Vorschriften ist nicht vorgesehen, durch die Einhaltung dieser Vorschriften wird Nachbarrecht gewahrt.

2. Höhenlage

Der Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände am Haupteingang liegen.

Dadurch sollen die Gebäude in das Gelände möglichst gut eingefügt werden und große Erdbewegungen vermieden werden.

3. Gebäudehöhe

Die Wandhöhe der Traufe wird mit max. 6,30 m festgesetzt, die Firsthöhe wird mit max. 9,50 m festgesetzt, gemessen von der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschoßes bis zur Außenkante Schnittpunkt Dach und Wand.

Dadurch wird die Höhe der Gebäude begrenzt. Zweigeschoßige Gebäude sind möglich mit Varianten beim Dach.

4. Dachform

Pult- und Flachdächer sind nicht erlaubt, für Garagen sind Flachdächer erlaubt.

Dadurch werden für die Region untypische Dachformen ausgeschlossen. Garagen sind untergeordnete Gebäude, so dass bei Garagen auch Flachdächern ermöglicht werden.

5. Sonnenkollektoren sind erwünscht.

Dadurch werden klimaschonende Energieversorgungen sowohl für Strom wie auch Warmwasser möglich.

6. Stellplätze

Für die 1. Wohneinheit werden 2 PKW-Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist 1 PKW-Stellmöglichkeit nachzuweisen.

Vor den Garagen sind Stauräume grundsätzlich mit 5m Tiefe einzuhalten, die auf dem Grundstück liegen müssen und von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht durch Einfriedungen o.ä. abgegrenzt werden dürfen.

Die Parksituation wird geregelt und die Stellplätze sind immer anfahrbar. Die Stichstraße wird von parkenden Autos freigehalten.

7. Bodenbeläge

Die Straßenrandflächen und alle nicht überdachten PKW-Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Dadurch wird die Versiegelung minimiert und der Oberflächenabfluß reduziert.

8. Oberflächenwasser

Für unverschmutzte Oberflächenwässer sind Zisternen mit 8m³ vorzuhalten, ansonsten sind diese Wässer auf dem Grundstück zu versickern.

Dadurch soll der Abfluss aus den Baugrundstücken reduziert, Wasser vor Ort gehalten und eventuelle Starkregen abgepuffert werden. Das Zisternenwasser kann für Gartenbewässerung und als Grauwasser verwendet werden. Dies ist angesichts des Klimawandels mit den bekannten Folgen notwendig.

9. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20m sein. Zaunsockel sind unzulässig.

Dadurch sind Einfriedungen wie Zäune und Mauern in der räumlichen Wirkung untergeordnet und das Gebiet bleibt für kleine Tiere wie Igel durchlässig.

10. Die Freiflächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer Baum sowie 10 heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Schottergärten sind nicht zulässig.

Bäume: Hochstämme wie Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, Elsbeere, Feldahorn und Hainbuche

Sträucher: Hasel (auch großfrüchtige Sorten), Liguster, Holunder, Wildrosen (Rosa canina, Rosa rubiginosa), Kornellkirsche (Cornus mas), wolliger Schneeball (Viburnum lanata), Weißdorn (Crataegus monogyna), Eibe und Maulbeere.

Durch diese verpflichtende Bepflanzung wird das Grundstück dorftypisch eingegrünt und in die Landschaft eingebunden. Der Eingriff wird dadurch minimiert.

C. Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Flurnummern

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Geplante Grundstücksgrenze

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
0,3	0,4	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
TH=6,30m	FH=9,50m	Traufhöhe	Firsthöhe
o		Offenen Bebauung	

Diese Darstellung fasst die ermöglichte Nutzung zusammen.

D. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der jeweils gültigen Fassung.

Niederschlagswasser

Der Bau von Zisternen für unverschmutzte Oberflächenwässer wird von Seiten der Gemeinde gefördert.

Damit will die Gemeinde die Abwassersysteme entlasten.

Lärm

Gemäß technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionswerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen :

Immissionswert im allgemeinen Wohngebiet:

Tags: (06:00-22:00): 55dB(A), nachts (22:00-06:00): 40dB(A)

Auf diese Grenzwerte und ihre Einhaltung wird ausdrücklich hingewiesen um unzulässige Belästigungen von Nachbarn zu vermeiden.

Nutzungsunverträglichkeiten und Nutzungskonflikte

Die Verkehrsanbindung ist über den östlichen Weg und Anschluss an das bestehende Straßennetz gut möglich und das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ist gering. In der Umgebung stehen vor allem Wohnhäuser, die vorhandene gewerbliche Nutzung südlich der Fläche lässt keine Störung erwarten.

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Gemeinde wird die überwiegende Fläche erwerben.

Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind auf der Fläche nicht bekannt. Baudenkmäler in der Umgebung sind nicht betroffen.

Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und der Landespflege

Die Fläche wird zur Zeit als Grünland genutzt, besondere, eher seltene Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Genauer behandelt der Umweltbericht, zusammen mit der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden von 2003.

Belange der Wirtschaft

Sind nicht betroffen.

Belange der Landwirtschaft, agrarstrukturelle Belange

Die Fläche wird bisher nur für Freizeitlandwirtschaft genutzt und nicht mehr von einem landwirtschaftlichen Betrieb.

Umweltgefahren und Katastrophenschutz

Von dieser Fläche und der geplanten Nutzung gehen keine Umweltgefahren oder andere Gefahren aus. Die Fläche ist nicht hochwassergefährdet, es liegt hier kein Wald mit der Gefahr von umstürzenden Bäumen und Hangrutschungen sind aufgrund des geringen Gefälles auch nicht zu erwarten.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Für diesen Bebauungsplan wurde am 19.09.2022 im Marktgemeinderat der Aufstellungsbeschluss gefasst und der Vorentwurf in der Planfassung vom 19.09.2022 beschlossen. Damit wurde die Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in die Wege geleitet.

Liste der beteiligten Träger Öffentlicher Belange:

Anlagen

Bebauungsplan Nr.33 ‚Kleinweisach ‘ Stand 19.09.2022