



MARKT WEISENDORF

Bebauungsplan „Schlossberg“ mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

Stand: 10.08.2018

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG

Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach

Tel.: +49 (0) 9324 999 – 33
Fax: +49 (0) 9324 999 – 35

E-Mail: info@tig-dettelbach.de
Homepage: www.tig-ingenieure.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
3. LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION	6
4. PLANUNGSUMGRIFF	6
5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN	7
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	8
6.1 Maß der baulichen Nutzung	8
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	9
7. IMMISSIONSSCHUTZ	10
7.1 Allgemeines	10
7.2 Lärmbetrachtung Staatsstraße St 2263	10
7.3 Lärmbetrachtung angrenzender Betriebe	12
8. ERSCHLIESSUNG	12
8.1 Verkehrstechnische Erschließung	12
8.2 Ver- und Entsorgung	12
8.2.1 Wasserversorgung	12
8.2.2 Regenwasserableitung	12
8.2.3 Schmutzwasserableitung	13
8.2.4 Stromversorgung	13
8.2.5 Fernmeldeanlagen	13
9. GRÜNFLÄCHEN	13
10. FLÄCHENBILANZ	13

11. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG	14
12. NATURSCHUTZRECHTLICHE BEHANDLUNG	15
12.1. Rechtlicher Ausgangspunkt	15
12.2. Naturräumliche Bestandteile des Plangebiets	15

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Aufgrund der städtebaulichen Weiterentwicklung im Hinblick auf die Nachfrage nach attraktivem Wohnland und durch städtebauliche Außendarstellung mit Beseitigung der am Ortseingang, von Höchststadt a. d. Aisch kommend, befindlichen Industrieruine hat die Marktgemeinde Weisendorf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossberg“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Hierbei handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Das Plangebiet „Schlossberg“ liegt am nördlichen Ortsrand von Weisendorf und grenzt an bestehende Siedlungsbereiche aus den Nachkriegsjahrzehnten südlich des dortigen Schlossberges an.

Das Plangebiet soll durch einen privaten Investor realisiert und vermarktet werden. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich derzeit noch im Privatbesitz, werden aber von dem Investor erworben. Die Umsetzung des Vorhabens wird durch Erschließungsverträge zwischen Investor und der Marktgemeinde Weisendorf sichergestellt. Für das durchzuführende Bauleitplanverfahren sowie die Erschließungsplanung wurde von dem Investor das Büro TIG Ingenieure, Dettelbach beauftragt.

Die Marktgemeinde Weisendorf mit ihren 14 Ortsteile weist derzeit ca. 6.800 Einwohner auf. Die Einwohnerzahlen sind bislang zunehmend. Die Marktgemeinde Weisendorf liegt in zentraler Lage zwischen den Städten Höchststadt an der Aisch (ca. 11 km) und Herzogenaurach (ca. 9 km), welche eine gute Infrastruktur bieten und in denen viele potentielle Arbeitsplätze existieren. Weiterhin befindet sich der Markt Weisendorf in unmittelbarer Nähe zu den Oberzentren Erlangen (23 km), Fürth (28 km) und Nürnberg (35 km).

Daher ist vorgesehen, das Baugebiet „Schlossberg“ auszuweisen, um die stetig steigende Nachfrage von Bauwilligen, bei denen es sich vorwiegend um junge Menschen teils mit Familien handelt, weiterhin bedienen zu können. Insbesondere soll aber auch einheimischen Bürgern wieder die Möglichkeit eröffnet werden, sich Wohneigentum in attraktivem Wohnumfeld aneignen zu können und nicht in die umliegenden Gemeinden und Städte abwandern zu müssen.

Es handelt sich bei diesem Gelände um brachliegende Industrieflächen, welche durch die Bauleitplanung neu geordnet werden können und dadurch eine Wiederbelebung erfahren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossberg“ wird der nördliche Ortsrandbereich wieder sinnvoll genutzt und aufgewertet.

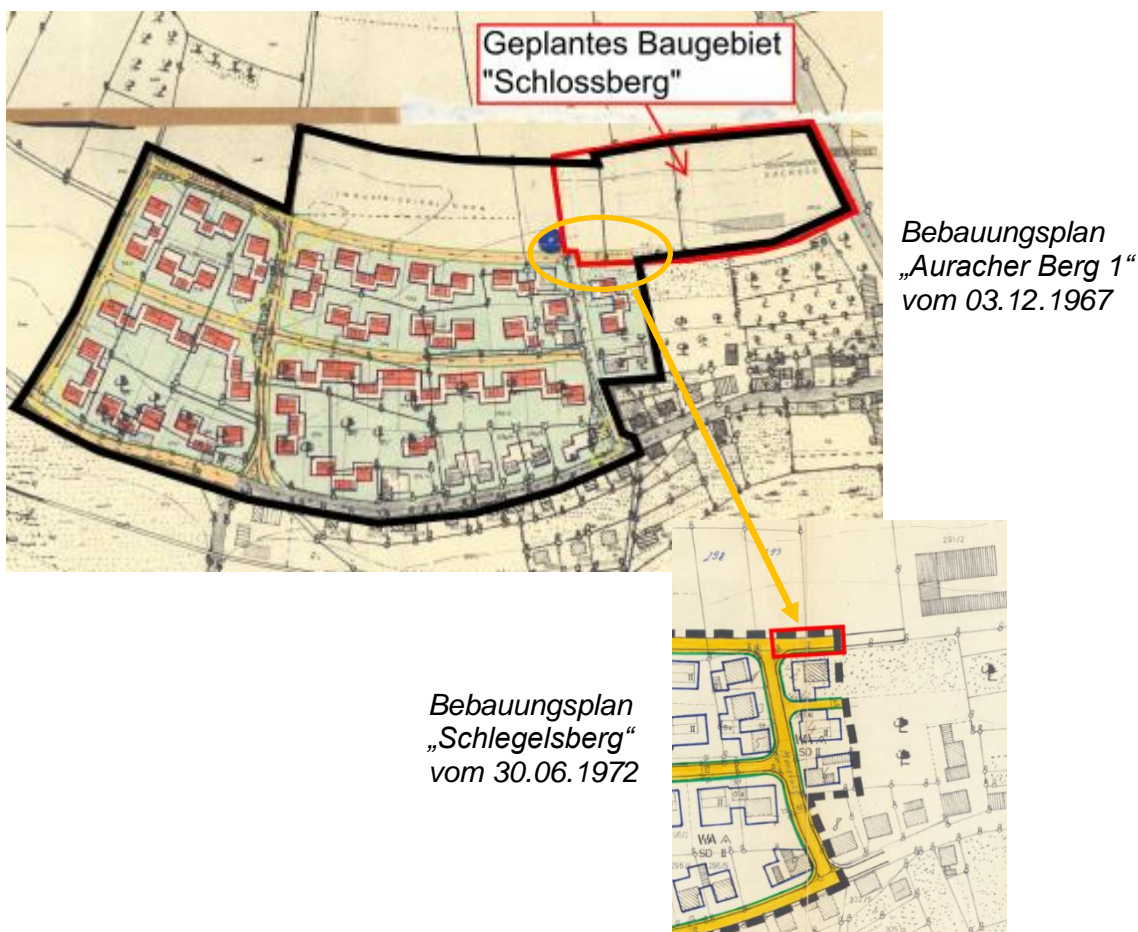
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat Markt Weisendorf fasste den Aufstellungsbeschluss für das vorgesehene Plangebiet. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gem. § 1 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird möglich, da es sich hier um die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung handelt. Des Weiteren beträgt die Grundfläche für das Wohnbauvorhaben nach §13 a Abs. 1 S.1 BauGB weniger als 20.000 m². Der räumliche Geltungsbereich beträgt insgesamt lediglich ca. 11.231 m² (1,12 ha).

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dem Plangebiet liegen die Bebauungspläne „Auracher Berg 1“ vom 03.12.1967 und „Schlegelsberg“ vom 30.06.1972 zugrunde. Der Bebauungsplan „Schlossberg“ überdeckt teilweise Flächen aus dem ursprünglichen Bestand dieser beiden Bebauungspläne. Daher gilt für den überdeckten Bereich der neue Bebauungsplan „Schlossberg“ mit den entsprechenden Festsetzungen. Hierdurch werden für dieses Gebiet die alten Festsetzungen der beiden Bebauungspläne „Auracher Berg 1“ und „Schlegelsberg“ aufgehoben.



Der gültige „Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan“ des Markt Weisendorf aus dem Jahre 2004 wird überarbeitet und fortgeschrieben. Dieser befindet sich derzeit in der Überarbeitungsphase. Die Plangebietsfläche ist in dieser Fortschreibung bereits schon als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier gilt im beschleunigten Verfahren der § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB.

3. LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION

Die Marktgemeinde Weisendorf liegt nordwestlich von Nürnberg und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Weisendorf gehört zum Landkreis Erlangen-Höchststadt und liegt westlich des Main-Donau-Kanals sowie der Bundesautobahn A3. Naturräumlich gesehen liegt Weisendorf im südlichen Bereich des Steigerwald-Vorlands.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt an die nördlich bestehende, gewachsene Ortsstruktur an. Im Westen und Süden grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Wohnbebauung, im Norden an einen begrünten Flurweg, hinter welchem sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen befinden und im Osten an die Staatsstraße St 2263 / Höchststadter Straße.

Bei der derzeitigen Fläche im ausgewiesenen Plangebiet handelt es sich größtenteils um brachliegende Industrieflächen, auf welchen sich leerstehende verfallene Gebäude, teilweise befestigte Asphalt/Betonflächen und Grünflächen befinden. Der Versiegelungsgrad dieser gesamten Fläche liegt bei ca. 60 %. In den letzten Jahren hat sich ein Wildwuchs von Sträuchern und Gehölzen gebildet. Näheres ist aus Kapitel 12 dieses Berichtes zu entnehmen.

Das Bestandsgelände des Plangebiets fällt von Norden mit einer Höhe von ca. 322 m ü. NN nach Süden bis ca. 319 m ü. NN ab.

4. PLANUNGSUMGRIFF

Das geplante Allgemeine Wohngebiet erstreckt sich in Nord-Südlicher-Richtung auf einer Breite von ca. 70 m und in West-Östlicher-Richtung auf einer Länge von ca. 166 m.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 1,12 ha. Das Gebiet besteht aus zwei Teilgebieten.

Im Teilgebiet I sind 26 Baugrundstücke geplant. Die Grundstücksgrößen im Teilgebiet I liegen zwischen ca. 295 m² und ca. 448 m², im Mittel bei ca. 320 m². Das Teilgebiet II besteht aus einem Grundstück mit einer Größe von ca. 1.251 m², auf welchem eine Kindertagesstätte ausgewiesen wird. Es sind insgesamt in den beiden Teilgebieten somit 27 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 9.571 m² geplant.

Das Plangebiet ist von folgenden Grundstücken (Gemarkung Weisendorf) umgrenzt:

Im Süden:	Fl.-Nr.	297/2	(Teilfläche)
	Fl.-Nr.	42/2	
	Fl.-Nr.	42/5	
	Fl.-Nr.	42/6	
	Fl.-Nr.	29	(Teilfläche)

Im Westen:	Fl.-Nr.	297/7	(Teilfläche)
	Fl.-Nr.	298/8	
	Fl.-Nr.	298	
Im Norden:	Fl.-Nr.	292/3	(Teilfläche)
	Fl.-Nr.	292/5	
Im Osten:	Fl.-Nr.	290	(Teilfläche)
	Fl.-Nr.	290/2	

und beinhaltet folgende Grundstücke (Gemarkung Weisendorf):

Fl.-Nr.	299	
Fl.-Nr.	291/6	
Fl.-Nr.	291/2	
Fl.-Nr.	297/7	(Teilfläche)

Die nahegelegene Staatsstraße St 2263 / Höchstadter Straße führt am östlichen Rand des Plangebietes vorbei. Die eigentliche Anbauverbotszone der St 2263 mit einer grundsätzlichen Breite von 20 m überschneidet sich um 5 m mit dem geplanten KiTa-Gebäude. Dieser Sachverhalt wurde mit dem staatlichen Bauamt Nürnberg besprochen. Es wurde seitens des staatlichen Bauamts zugestimmt, dass das geplante Gebäude der Kindertagesstätte in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der St 2263 / Höchstadter Straße errichtet werden darf. Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird eine Ausnahme erteilt.

5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN

Die städtebauliche Konzeption des Plangebietes orientiert sich an der westlich angrenzenden Bebauung, erlaubt aber auch moderne städtebauliche Elemente und schafft dadurch eine Gesamtstruktur zwischen Neubaugebiet und der Ortsrandbebauung des Altortes, ohne dass der Charakter der Marktgemeinde negativ beeinträchtigt wird. Das neue Wohngebiet spricht alle Altersstrukturen an. Für junge Familien sowie für ältere Menschen kann hier Wohnraum geschaffen werden.

Das jahrelang brachliegende Industriegelände mit verfallenen Industriegebäuden, versiegelten Asphalt/Betonflächen und Grünflächen, größtenteils mit Wildwuchs, wird wieder nutzbar gemacht. Es erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossberg“ eine Aufwertung und Wiederbelebung dieser Fläche.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht es, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine geordnete, der Umgebung angepasste Nutzung herbeizuführen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung der Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse, Höheneinstellung der Gebäude sowie abschließend

einer Begrenzung der max. Haushöhe zu einer gebietstypischen Gestaltung des Baugebietes führen. Für die neue Nutzung als Baugebiet wird der bestehende Geländeverlauf entsprechend angepasst. Die Firshöhen sind abgestimmt auf den neuen Geländeverlauf, welcher gegenüber der bisherigen Nutzung als Industriefläche optimiert wurde.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Sicherung der öffentlichen Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, werden neben Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen zu Dachneigungen, Dachformen und Material- und Farbenwahl auch grünordnerische Festlegungen getroffen.

Grundsätzlich soll auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet werden. Hierzu sollen Oberflächenbefestigungen nur im unumgänglichen Maße errichtet und mittels versickerungsfähiger Oberflächenbefestigung erstellt werden.

Grünordnerische Maßnahmen, wie z. B. die geplante nördliche Ortsrandbegrünung sowie eine gute Durchgrünung des Plangebietes erzielen eine günstige Einbindung der künftigen Bebauung in die bestehenden Strukturen und sorgen für eine ausgewogene Ortsbildabrundung zur freien Landschaft.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Das Baugebiet wird im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Einzel- und Doppelhäuser eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) ist in 2 Teilgebiete unterteilt.

Für das Teilgebiet I sind Doppelhäuser mit EG + I zulässig, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf. Ebenfalls sind Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG + DG) zulässig, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf (max. II), andererseits sind auch EG + I zulässig, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Im Teilgebiet II ist ein Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss (II + DG) zulässig, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf. Auf diesem Grundstück soll eine Kindertagesstätte errichtet werden. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Im Teilgebiet II wurde auf dem Grundstück Nr. 27 östlich eine Baulinie festgesetzt. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass eine ausreichende Durchgrünung der Bebauung möglich wird.

Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie maximal eine Grundfläche von 25 m² aufweisen. Es gilt die zugehörige Satzung des Markt Weisendorf für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) in der jeweils aktuellen Fassung.

Eine Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig; hier ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Vor Garagen und Carports mit direkter Ausfahrt zur öffentlichen Straße ist ein Stauraum von mindestens 3,0 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Siehe auch hierzu die Festsetzungen zum Bebauungsplan Ziffer 6. Garagen und Stellplätze.

6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Der bestehende Geländeverlauf wurde für die neue Nutzung als Baugebiet optimiert und die Firsthöhen entsprechend auf den neuen Geländeverlauf angepasst.

Für die Höheneinstellung der Gebäude gilt:

- **für das Teilgebiet I:**
Die max. Haushöhe darf bei den Grundstücken Nr. 01 – 08 eine Höhe von 333,00 m ü. NN nicht überschreiten.
Die max. Haushöhe darf bei den Grundstücken Nr. 09 – 16 eine Höhe von 332,00 m ü. NN nicht überschreiten.
Die max. Haushöhe darf bei den Grundstücken Nr. 17 – 26 eine Höhe von 331,00 m ü. NN nicht überschreiten.
- **für das Teilgebiet II:**
Der Baukörper dient als aktive Schallschutzmaßnahme für die rückwärtig geplante Wohnbebauung. Der Baukörper ist deshalb zwingend in einer Haushöhe von 333,00 m ü. NN zu errichten, § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (siehe Lärmgutachten vom 22.06.2018).

Der Begriff Haushöhe bedeutet, dass der obere Endpunkt der Haushöhe die Oberkante des Firstpunktes (Dachhaut) ist. Grundsätzlich gilt, dass Doppelhäuser mit einer einheitlichen Firsthöhe herzustellen sind. Die Wandhöhe darf max. 7,50 zum ursprünglichen Gelände betragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Dacharten und Dachneigungen zulässig:

- für das Teilgebiet I:
 - bei Doppelhäusern: Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 25° bis 40°,
 - bei Einzelhäusern: Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° bzw. Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°.
- für das Teilgebiet II:
 - Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Allgemeines

Es wird an dieser Stelle zunächst auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hingewiesen, sodass mögliche Beeinträchtigungen, wie beispielsweise durch Garten- oder Holzarbeiten, von innerhalb des Wohngebietes oder von angrenzenden Bereichen außerhalb der gesetzlichen Nachtruhezeiten zu dulden sind. Auch eventuelle Belästigungen jeglicher Art durch Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen (z.B. Gülledüngung oder Pflanzenschutzmaßnahmen) sind zu dulden, da es sich an dieser Stelle um eine Ortsrandlage handelt und die natürliche Umgebung innerhalb dieser ländlichen Struktur von der Landwirtschaft geprägt ist.

In der Vergangenheit kam es wiederholt zu negativen schalltechnischen Auswirkungen durch die Errichtung von Luft-Wasser-Wärmepumpenanlagen mit Splittgeräten als Heizung, daher sind für den Betrieb haustechnischer Anlagen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zu beachten.

7.2 Lärmbetrachtung Staatsstraße St 2263

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schlossberg“ wurde für die Lärmemission aus der Staatsstraße St 2263 ein Lärmgutachten von TIG Ingenieure vom 20.07.2018 für diesen Bereich erstellt.

Die einzelnen Höhen der Immissionspunkte wurden im Teilgebiet I und II für die Lärmberechnung wie folgt gewählt (jeweils ab OK neuem Gelände):

- | | |
|---|----------------|
| • Terrassenhöhe /neues Gelände | bei ca. 0,00 m |
| • EG: Neues Gelände bis Oberkante Fenstersturz EG | bei ca. 2,10 m |
| • OG: Neues Gelände bis Oberkante Fenstersturz OG | bei ca. 4,80 m |

Bei der reinen Betrachtung der Lärmquelle Staatsstraße St 2263 / Höchststadter Straße ohne Berücksichtigung von passiven oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen stellte sich heraus, dass der gemäß DIN 18005 in WA-Gebieten einzuhaltende Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) und

nachts 45 dB(A) im Teilgebiet I auf dem Grundstück Nr. 26 auf der östlichen Gebäudeseite im Obergeschoss tags geringfügig um 0,1 dB(A) und nachts um 0,6 dB(A) überschritten wird.

Im Teilgebiet II soll auf dem Grundstück Nr. 27 eine Kindertagesstätte entstehen. Da nachts hier kein Betrieb herrscht, wurde nur die Tageszeit betrachtet, welche sich ebenfalls an dem Orientierungswert nach DIN 18005 tagsüber von 55 dB(A) richtet. An der Ostseite des Gebäudes kommt es im Erdgeschoss zu einer Überschreitung von 1,8 dB(A) und im Obergeschoss von 5,3 dB(A). An der Nordfassade wird der Orientierungswert im Erdgeschoss um 0,9 dB(A) und im Obergeschoss um 2,5 dB(A) überschritten. Auf der südlichen Gebäudeseite wird im Obergeschoss eine Überschreitung von 0,4 dB(A) ermittelt. Das Dachgeschoss wurde nicht betrachtet. Im Dachgeschoss ist nur eine untergeordnete Nutzung vorgesehen. Sollten aber dennoch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss entstehen, gelten die im Bebauungsplan in den Festsetzungen unter 8. Lärmimmissionen aufgeführten Punkte.

Die einzelnen Gebäude wurden in Ihren Größen und Höhen, wie im Bebauungsplan festgelegt und dargestellt, für die Lärmberechnung konstruiert. Das Gebäude der Kindertagesstätte im Teilgebiet II dient als aktive Schallschutzmaßnahme für die rückwärtig geplante Wohnbebauung in seiner festgesetzten Art, Größe und Höhe vor der Lärmemissionsquelle der St 2263 / Höchstadter Straße.

Die vorgesehene Lage des Gebäudes ist, wie im Bebauungsplan dargestellt, umzusetzen. Die Größe des Gebäudes mit einer Minimalbreite von 9,65 und einer traufseitigen Minimallänge von 23,10 m darf dabei nicht unterschritten werden. Die südwestliche Gebäudeecke darf max. 8,00 m von der südlichen Baugrenze entfernt sein.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren dennoch Veränderungen an der Lage, Größe oder Höhe des Gebäudes geplant werden sollten, ist das Lärmgutachten mit den geänderten Daten zu überarbeiten.

Durch die auf das Baugebiet einwirkenden Lärmemissionen von der St 2263 /Höchstadter Straße werden im Teilgebiet I für das Grundstück Nr. 26 auf der östlichen Gebäudeseite im Obergeschoss und im Teilgebiet II für die Kindertagesstätte im Erdgeschoss und Obergeschoss auf der Nord- und Ostseite baukonstruktive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese können beispielsweise durch nicht offenbare Schallschutzfenster mit schallschutzgedämpfter Zwangsbelüftung oder entsprechender Raumorientierung getroffen werden. Der Nachweis des Schallschutzes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens des jeweiligen Gebäudes nach DIN 4109 (in der jeweils aktuellen Fassung) –Schallschutz im Hochbau- zu erbringen.

Die Aufnahme einer Wohnnutzung im Teilgebiet I ist erst zulässig, wenn der Baukörper im Teilgebiet II im Rahmen der festgelegten zwingenden Haushöhe über die gesamte Länge und Höhe im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet worden ist, § 9 Abs. 2 BauGB.

Die Außenspielbereiche der Kindertagesstätte müssen sich nach Westen orientieren.

Aus dem Lärmgutachten vom 20.07.2018 sind die einzelnen Beurteilungspegel für jedes Gebäude ersichtlich. Die daraus resultierenden Festsetzungen sind im Lärmgutachten ebenfalls formuliert und wurden in die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes aufgenommen.

7.3 Lärmbetrachtung angrenzender Betriebe

Südlich des neuen Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 34 m eine Gärtnerei. Es ist davon auszugehen, dass keine Lärmbeträchtigung auf das geplante allgemeine Wohngebiet einfließt.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet grenzt westlich und südlich an Wohngebiete, östlich an die St2263 / Höchstader Straße und nördlich an einen landwirtschaftlichen Flurweg. Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes soll über die Gemeindestraße „Mönchweg“ erfolgen. Die Einmündung in das neue Baugebiet „Schlossberg“ erfolgt an der Kreuzung Mönchweg / Industriestraße. Hierüber besteht auch die einzige Zufahrt in das neue Baugebiet, alle Grundstücke sind verkehrstechnisch über die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes zu erschließen. Es entstehen 3 Stichstraßen ohne Wendepunkt für die Anbindung der Grundstücke Nr. 02, 03, 04, 05, 06 und 07. Diese wurden auf eine max. Länge von 23 m begrenzt und befinden sich zukünftig als Gemeinschaftseigentum in Privatbesitz. Die öffentliche Erschließungsstraße endet in einen Wendehammer. Dieser Wendepunkt ist planerisch so ausgelegt, dass er als Wendekreis für Pkw's und für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zum Wenden in 3 Zügen funktioniert. Die Erschließungsstraße hat eine Gesamtbreite von 6,50 m, einseitig ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m geplant. Die Fahrbahn selbst weist eine Breite von 5,00 m auf.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Wasserversorgung

Die bestehenden Anlagen zur Trinkwasserversorgung befinden sich in den angrenzenden Ortsstraßen Mönchweg und Industriestraße sowie in der östlich gelegenen Staatsstraße St 2263 / Höchstader Straße. Versorgungsträger ist der Markt Weisendorf. Durch Verbindung der Netzteile per Ringschluss kann die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt werden.

8.2.2 Regenwasserableitung

Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über neu zu errichtende Regenwasserkanäle in den südwestlich gelegenen Mischwasserkanal im Kreuzungsbereich Industriestraße / Mönchweg eingeleitet.

Erforderliche Rückhaltemaßnahmen vor der Einleitungsstelle in das nachfolgende Mischwassernetz werden durch unterirdische Speichervolumen innerhalb der Regenwasserkanalisation bspw. in Form von Rückhaltebecken bzw. -schachtbauwerken (je nach erforderlicher Größe des Rückhaltevolumens) oder Stauraumkanalabschnitten realisiert.

Zur Entlastung der Kanalisation und im Hinblick auf den ressourcenschonenden Umgang mit Trinkwasser wird die Nutzung von Regenwasser ausdrücklich begrüßt, entsprechende Anlagen müssen aber gemäß den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 ausgeführt werden.

8.2.3 Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über ein neu zu errichtendes Schmutzwasser-Kanal-system gesammelt und anschließend ebenfalls in den bestehenden Mischwasserkanal im Kreuzungsbereich Industriestraße / Mönchweg eingeleitet. Die Abwasserableitung obliegt der Markt-gemeinde Weisendorf. Die Entwässerungssatzung des Markt Weisendorf ist zu beachten.

8.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch das angrenzende Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt werden.

8.2.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann über das Bestandsnetz der Telekom sichergestellt werden.

9. GRÜNFLÄCHEN

Mit Bezug auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan „Schlossberg“ sollen insbesondere einheimische Laubbäume und Sträucher einen grünplanerischen Rahmen schaffen, der gestalterischen und ökologischen Zielen gerecht wird. Die ausgewählten Gehölze für die Bepflanzung stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Für Gehölzpflanzungen sollte möglichst örtliches, autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

Das Plangebiet erhält im Norden und Osten eine 2-reihige, 3 m breite private Randeingrünung. Auf den Privatgrundstücken soll durch das Anpflanzen von Gehölzen die aufgelockerte Form der benachbarten Siedlungsgärten beibehalten bzw. fortgeführt werden.

Im Osten des Plangebietes liegt ein bestehender ca. 7 m breiter öffentlicher Grünstreifen zwischen den neuen Grundstücksgrenzen und der bestehenden Fahrbahnbefestigungen der St 2263 / Höchstadter Straße. Im Norden grenzt ein begrünter Flurweg an das Plangebiet an. Dahinter befinden sich bewirtschaftete Ackerflächen.

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche Baugrundstücke	ca.	9.571 m ²	ca.	85,2 %
Neue öffentl. Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege)	ca.	1.661 m ²	ca.	14,8 %
Geltungsbereich	ca.	11.232 m ²		100 %

11. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Schmutzwasserkanal	ca. 165.000,- €
Regenwasserkanal	ca. 170.000,- €
Trinkwasseranlagen	ca. 120.000,- €
Verkehrsanlagen (Straßen, Gehweg, Baustraße, Kabelgräben)	ca. 245.000,- €
<u>Gesamtkosten (gerundet, brutto)</u>	<u>ca. 700.000,- €</u>

Die Kosten für die Baufeldfreimachung (Abbruchmaßnahmen, Rodung, Altlasten etc.) und Geländemodellierung sind hierin nicht enthalten. Zudem sind die Kosten für die eigentlichen Versorgungsleitungen Strom, Straßenbeleuchtung, Fernmeldenetz und evtl. Gasversorgung nicht enthalten. Kosten für die Altlastentsorgung, Maßnahmen zur Qualitätssicherung, Vermessung sowie Ingenieur- und Gutachterhonorare sind nicht enthalten. Auch die Kosten für den Grunderwerb sind hierin nicht beinhaltet

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten auf Basis des derzeit gültigen Baupreisniveaus (2018) ermittelt und evtl. Baupreissteigerungen bei der Ausführung der Baumaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt nicht berücksichtigt wurden.

12. NATURSCHUTZRECHTLICHE BEHANDLUNG

12.1. Rechtlicher Ausgangspunkt

Der Bebauungsplan „Schlossberg“ mit integriertem Grünordnungsplan wird gem. § 13a Abs. 1 S. 1, § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB, 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gegenwärtig geht es um die Wiedernutzbarmachung und Aufwertung der Flächen im Plangebiet.

Demnach kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen werden. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Daher ist es nicht erforderlich, einen detaillierten Umweltbericht beizulegen. Die Marktgemeinde Weisendorf ist aber dennoch verpflichtet, auf die Belange des Naturschutzes einzugehen.

12.2. Naturräumliche Bestandteile des Plangebiets

i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7a, § 1a Abs. 2, Abs. 3 S. 1 BauGB

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich größtenteils um brachliegende Industrieflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad von ca. 60 %. Auf den restlichen 40 % sind Grünflächen, teilweise mit Baumbeständen und Sträuchern durch Wildwuchs, vorhanden. Dieser Wildwuchs erscheint aus naturschutzfachlicher Sicht nicht wertvoll und kann als irrelevant betrachtet werden.

Derzeit bestehen ca. 6.700 m² überbaute Flächen (Industriegebäude, Nebengebäude, Wege und Plätze) die beinahe vollständig versiegelt und somit abflusswirksam sind. Nach der Umsetzung des Wohnbaugebietes „Schlossberg“ steht dem derzeitigen Bestand eine überbaute Fläche von nur noch ca. 5.500 m² (Grundstücke und Verkehrsflächen) gegenüber, welche zudem auch nicht vollständig versiegelt ist. Somit zeigt sich im Plangebiet, dass sich durch die geplante Maßnahme der derzeitige Versiegelungsgrad verringert.

Das Gelände des Plangebiets fällt von Norden mit einer Höhe von ca. 322 m ü. NN nach Süden bis ca. 319 m ü. NN ab.

Wie im Bebauungsplan ersichtlich, ist die Bebauung in offener Bauweise geplant. Im Plangebiet sollen Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Flächen entstehen. Die derzeit verwahrlosten Industrieflächen werden wiederbelebt und städtebaulich aufgewertet.

Die Grundstücksgrößen sind so gewählt, dass an der Grenze der geplanten Wohnbebauung zur Umgrenzung des Plangebiets im Norden und Osten die Anlage einer privaten 3,0 m breiten Ortsrandbegrünung mit standortgerechten Sträuchern und Laubbölgern (siehe Artenauswahlliste in den

textlichen Festsetzungen) vorgesehen ist. Die Anlage dieser Ortsrandbegrünung ist als eines der bestimmenden grünordnerischen Elemente ebenfalls in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert. Es ist weiterhin festgelegt, dass je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung) und je 100 m² unbebaute Grundstücksfläche eine Strauchgruppe zu pflanzen ist.

Zur Förderung von Wechselbeziehungen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Sockelmauern an den Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zugelassen sind. Im Interesse von Kleintieren (Igel, Amphibien) sollte sockellosen Einfriedungen der Vorrang gegeben werden.

In den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist festgelegt, dass auf Privatgrundstücken Park- und Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, falls sie befestigt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag (weitfugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurpflasterung etc.) anzulegen sind.

Bei dem vorhandenen Gehölz auf dem brachliegenden Industriegelände handelt es sich nicht um ein landschaftsprägendes Element. Vielmehr wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Umsetzung der festgesetzten, gezielten grünordnerischen Maßnahmen vollzogen und passt sich an die bestehende benachbarte Wohnsiedlung an.

Auf der im Plangebiet befindlichen Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte (KiTa) sind innerhalb der gesamten Flurnummer keine giftigen oder insbesondere für Kinder gefährlichen Pflanzen wie Roter Hartriegel, Wasserschneeball, Liguster, Vogelbeere, Efeu, Waldgeißblatt, Weißdorn, Faulbaum, Kreuzdorn, Holunder, Heckenkirsche, Berberitze, Vogelkirsche, Echtes Geißblatt o.ä. erlaubt.

Aufgestellt: TIG-Dettelbach, den 10.08.2018



(Tobias Schramm)