

# **GEMEINDE WEISENDORF**

## **Bebauungsplan „Neuenbürg-Ost“**

### **Begründung**

#### **1. Anlass und Auswirkungen der Planung**

Um die städtebauliche Situation im östlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Neuenbürg zu ordnen sollen auf dem Areal eines bereits abgerissenen Wohnhauses (Neuenbürger Straße 17, Flurstück 944, Gemarkung Großenseebach) sowie einer bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flurstück 943, Gemarkung Großenseebach) Wohnbauflächen entstehen.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten soll, erfolgt diese Maßnahmen vorrangig durch die Nutzung von Flächen in der in der Innenentwicklung des Weisendorfer Ortsteils Neuenbürg.

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Flächen auf den vorgenannten Flurstücken steuert die Gemeinde Weisendorf die städtebauliche Entwicklung und ordnet die Innenentwicklung des Ortsteils Neuenbürg, es ist gleichzeitig ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und es wird auf die immense Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet bauleitplanerisch mit kleinen, kostengünstigen Parzellen, die speziell auch für junge Familien erschwinglich sind, reagiert.

Im Zuge der Planung sollen daher für den örtlichen Bedarf 4 Wohnhäuser entstehen, die über eine private Erschließungsstraße an den öffentlichen Bereich angebunden sind.

Das Gebiet bildet den östlichen Ortsrand des Ortsteils Neuenbürg, nördlich der Neuenbürger Straße und gestaltet das östliche Ortsbild.

Die westliche Grenze schließt an vorhandene Wohnbebauung an.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1.728 m<sup>2</sup>.

Durch den Bebauungsplan wird der Ortsteil nach Osten hin sinnvoll abgerundet.

#### **Abgrenzung des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuenbürg-Ost“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch das bebaute Flurstück 941, Gemarkung Großenseebach

Im Osten durch das teilweise bebaute Flurstück 942/1 und das bebaute Flurstück 942, Gemarkung Großenseebach

Im Süden durch die Neuenbürger Straße, Flurstück 908, Gemarkung Großenseebach.

Im Westen durch die bebauten Flurstücke 945, 945/1, 947 und 948, Gemarkung Großenseebach.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.728 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurnummern 943 und 944, Gemarkung Großenseebach.

#### **Verkehrerschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Neuenbürger Straße“.

## **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Wasserversorgung ist durch einen bestehenden Anschluss DN 40 sichergestellt (Spartenauskunft des Zweckverbandes Seebachgruppe vom 14.11.2016).

Die Stromversorgung ist laut Angabe der Bayernwerk Netz GmbH im Zuge der Erschließungsarbeiten durch einen neu zu verlegenden Anschluss zu gewährleisten. Der vorhandene Anschluss ist für die vorgesehene Bebauung nicht mehr ausreichend.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

Die Kanalisation der geplanten Bebauung wird als Trennsystem ausgeführt.

Für das gesamte Plangebiet müssen die Müllgefäße am Abholtag an der Neuenbürger Straße bereitgestellt werden.

## **Altlasten**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden zu Wohnzwecken bzw. als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Über das Vorhandensein von Altlasten ist nichts bekannt.

## **2. Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neuenbürg-Ost“**

Das Baufeld, bestehend aus den Flurnummern 943 und 944, Gemarkung Großenseebach, wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt

Es wird eine offene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgelegt.

Um der umliegenden, in erster Linie mit Satteldächern ausgeführten Bebauung Rechnung zu tragen sind Satteldächer in einer Neigung von 15° bis 25° zulässig.

Die Höhenlage des Erdgeschosses und die Firsthöhe werden so begrenzt, dass die entstehende Bebauung die bestehende Bebauung nicht dominiert.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass eine ausreichende Durchgrünung der Bebauung möglich wird.

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.

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splittergeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung auf Grund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen oder sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung

durchgeführt werden (z.B. Entkopplung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

- Die Abstände zu den Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden – Auszug Teil III“) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkung, Gerätetausch).

Zur Entlastung der Kanalisation und im Hinblick auf den Ressourcen schonenden Umgang mit Trinkwasser wird die Nutzung von Regenwasser ausdrücklich begrüßt, entsprechende Anlagen müssen aber entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TVO) sowie der sonstigen relevanten technischen Bestimmungen ausgeführt werden.

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

Da Flächen für die Wohnbebauung geschaffen werden, kann das Bebauungsplanverfahren nach dem beschleunigten Verfahren gemäß dem neu in Kraft getretenem §13b BauGB in Verbindung mit §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung auf den Weg gebracht werden.

Dennoch ist eine Prüfung der Umweltbelange erfolgt.

Auf Grund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens und nach Prüfung der Kriterien des BauGB Anlage 2 (zu §13a Abs. 1 Nr. 2) sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für die Baugrundstücke werden folgende Pflanzgebote zur Aufwertung des Gebietes für Natur und Landschaft festgesetzt:

Zur Durchgrünung des bebauten Gebietes wird die Pflanzung, Pflege und Erhaltung von Hecken aus standortgerechten Gehölzen und Sträuchern, sowie die großzügige Pflanzung von Rasen festgesetzt. Die Artenauswahl hat gemäß den Artenlisten zu erfolgen.

Für Höfe, Plätze und Wege sowie für öffentliche und private Stellplätze inklusive der Garagenzufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Weisendorf, den 20.04.2018:

**a2-architekten gbr**  
gewerbegebiet ost 15 a  
91085 weisendorf