

Markt Weisendorf, Ortsteil Boxbrunn

Aufstellung Bebauungsplan „Boxbrunn – nördlich Am Eichholz“

Begründung, Stand Fertigung 19.02.2018

1. Ziel und Zweck der Planung, Wahl des Planungsverfahrens

Im Ortsteil Boxbrunn des Marktes Weisendorf besteht der Wunsch einer Familie auf Errichtung eines neuen Wohnhauses auf eigenen Grundstücksflächen. Eine weitere Bauparzelle im rückwärtigen Bereich soll mit überplant werden. Diese Flächen befinden sich im südöstlichen Teil des Ortes.

Geplant ist die Errichtung von Einzelhäusern mit üblichen Nebengebäuden wie Garagen etc..

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich, da die betroffenen Grundstücke derzeit dem Außenbereich zuzurechnen sind. Im Ortsteil Boxbrunn stehen auf dem Immobilienmarkt aktuell keine Baugrundstücke zur Verfügung. Junge ortsansässige Bürger wollen im Ortsteil bauen. Die Gemeinde hatte für die parzellierten Baugrundstücke am südlichen Ortsrand von Boxbrunn zum Zweck einer Bebauung bereits vor vielen Jahren Wasserhausanschlüsse und Kanalhausanschlüsse (für Schmutzwasser) mitverlegt, um die Erschließung sicherzustellen.

Die Planung erfolgt 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.

Da Flächen für Wohnbebauung geschaffen werden, kann das Bebauungsplanverfahren nach dem beschleunigten Verfahren gemäß dem neu in Kraft getretenem § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung auf den Weg gebracht werden. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung angepasst.

Dennoch ist eine Prüfung der Umweltbelange erfolgt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens und nach Prüfung der Kriterien des BauGB Anlage 2 (zu §13a Abs.1 Satz 2 Nr.2), sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für ganz Boxbrunn Dorfgebiet „MD“ gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar, der Planungsbereich ist als geplante gemischte Baufläche „M“ dargestellt.

Südlich grenzt nach einem Erschließungsweg (öffentlich gewidmet) die freie Landschaft an. Westlich befinden sich mehrere Wohnhäuser. Im Norden liegen ehemalige Bauernhöfe mit noch vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Tierhaltung ist dort nicht mehr vorhanden.

Östlich grenzt an das Planungsgebiet eine Pferdekoppel mit nur wenigen Tieren an. Ein Immissionskonflikt wird hierin nicht gesehen.

Aufgrund der zunehmenden Wohnnutzung im südlichen Teil von Boxbrunn soll das derzeit noch als MD dargestellte Gebiet als allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) dargestellt werden. Die Änderung von MD-Flächen in WA-Flächen erfolgt in der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

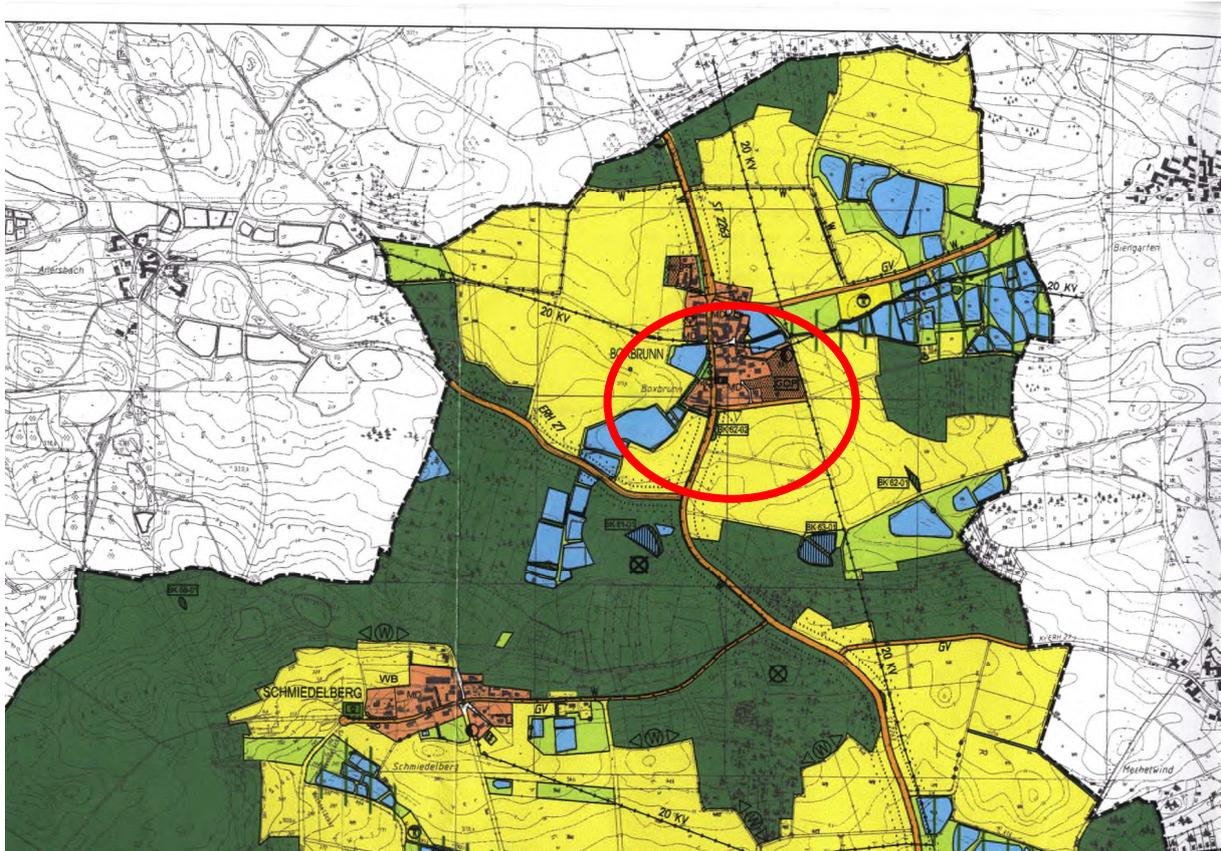


Abb. 1:
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Bereich Ortsteil Boxbrunn, ohne Maßstab
Planungsbereich rot umrandet.

Schutzgebiete wie z.B. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auch Belange des Denkmalschutzes sind in der Planung nicht zu beachten.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 17; 17/1 und 18/1, Gemarkung Boxbrunn. Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch das bebaute Grundstück Fl.-Nr. 12.

Im Osten durch das Grundstück Fl.-Nr. 16.

Im Süden durch die öffentliche Straße „Am Eichholz“, Fl.-Nr. 25.

Im Westen durch die Grundstücke Fl.-Nrn. 18 und 19.

4. Planung, Festsetzungen

4.1. Städtebauliche Planung und Festsetzungen:

Abweichend von der im FNP/LP dargestellten Flächennutzung wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO als Gebietstyp festgesetzt. Eventuell störende Nutzungen für das bestehende Umfeld gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

Die künftige Bebauung soll die Fortführung der umgebenden Baustile ermöglichen, aber auch moderne Bauformen in passendem Maß zulassen.

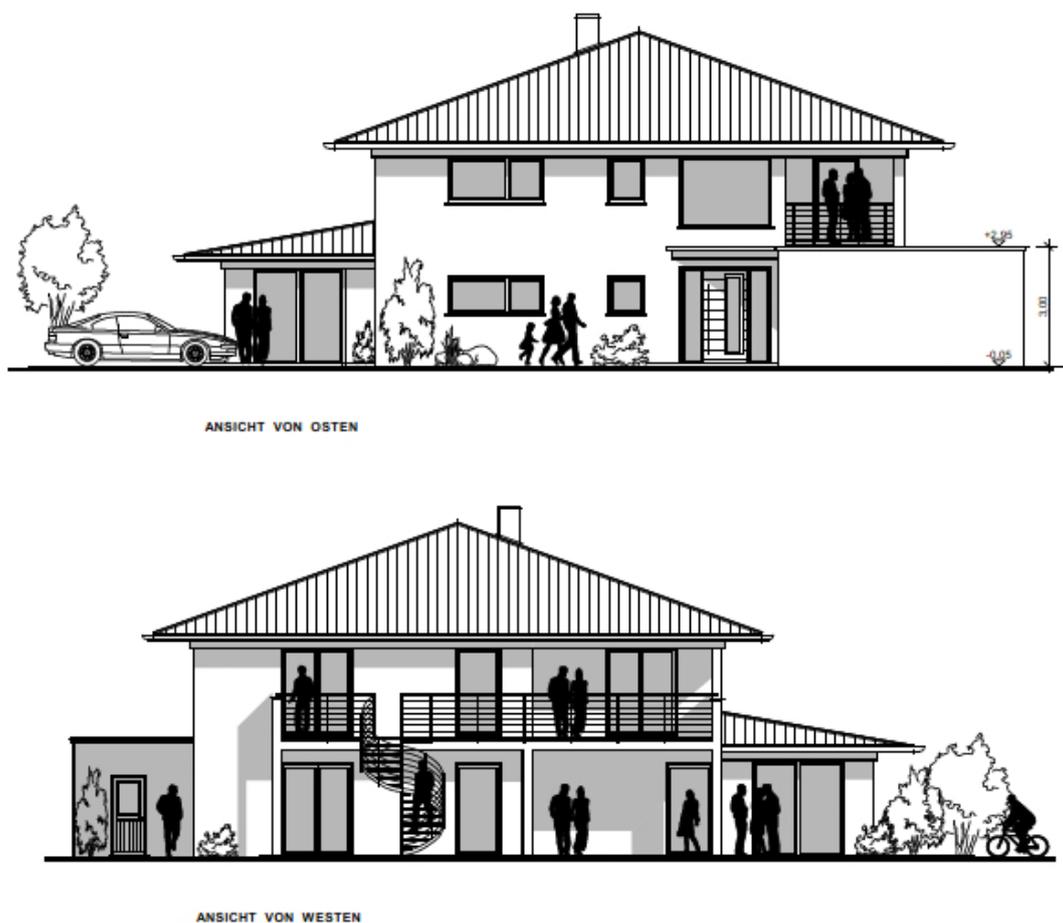


Abb. 2: Geplante Bebauung auf Fl.-Nr. 17, unmaßstäblich

Es soll ein schlanker Bebauungsplan werden, daher werden nur grundlegende städtebauliche Festsetzungen getroffen:

1. Es sind maximal 2 Vollgeschosse als I+D (Ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss) bzw. II (zwei Vollgeschosse) zulässig.
2. Die Grundflächen- und Geschößflächenzahl orientiert sich eher an oberen Werten des WA, um die Grundstücke gut ausnutzen zu können. Die geplante Bebauung steht für das nördliche Grundstück noch nicht fest. Es soll aber eine für das Wohnen nicht zu intensive Überbauung des Geländes erfolgen.

3. Die Dachneigung beträgt für eine Bebauung mit I+D maximal 48°, für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen maximal 25°. Als Dachform wird für I+D Satteldach, für II Walmdach festgesetzt. Damit wird der umliegende Bestand an Satteldächern aufgenommen und dessen Fortführung ermöglicht, aber auch eine weitere, modernere Dachform zugelassen.
4. Es ist in der offenen Bauweise nur ein Einzelhaus zulässig (Anmerkung: dies regelt nicht die Zahl der Wohneinheiten).
5. Die Zufahrt muss von der Südseite erfolgen. Es sind für das Grundstück Fl.-Nr. 17 zwei Zufahrtsbereiche (einmal im Westen, einmal im Osten) festgesetzt worden. An diesen Stellen muss der vorhandene straßenbegleitende Graben verrohrt oder mit einer Platte überdeckt werden. Damit es nicht zu einer weiteren Verringerung der Grabenfläche kommt, wurde entlang der verbleibenden Grenze zum öffentlichen Weg ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.
6. Für das rückwärtig liegende Grundstück Fl.-Nr. 18/1 wurde auf Fl.-Nr. 17/1 eine „Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ festgesetzt.

Für die geplante Bebauung wurde auf jedem Grundstück eine weite Baugrenze festgesetzt, da die geplanten Gebäude – wie erläutert – noch nicht auf allen Grundstücken im Detail durchgeplant sind. Die Abstandsflächen der BayBO (Art. 6) sind aus Gründen des Nachbarschutzes einzuhalten. Auf ohnehin geltende Satzungen der Gemeinde wird hingewiesen.

Damit sind ausreichende Regelungen des geplanten Bauvorhabens getroffen worden.

Die Baugrundstücke sind über die öffentliche Straße „Am Eichholz“ an das Straßennetz angeschlossen.

In Boxbrunn existiert ein Trennsystem. Die Grundstücke für die neue Bebauung werden an die vorhandenen zentralen Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Kapazitäten sind von der Gemeinde während des Verfahrens zu prüfen.

Die Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser ist über das bestehende System nicht möglich. Es existieren zwar Rohrsysteme, jedoch liegen sie auf anderen privaten Grundstücken und über ihren Zustand ist nichts bekannt. Ziel der Planung ist es die anfallenden Wässer direkt vor Ort versickern zu lassen. Daher wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben (Büro Messerer, Fürth). Demnach kann nur wenig Wasser im Boden versickern. Entsprechend groß ist die Rückhaltemulde zu dimensionieren.

Zur Teilrückhaltung des anfallenden, gesammelten Oberflächenwassers sind Zisternen mit großem Rückhaltevolumen einzubauen. Bei der Einreichung von Bauanträgen ist ein Entwässerungsplan für das Oberflächenwasser einschließlich Zisterne vorzulegen. Dabei muss für das Oberflächenwasser ein eigenständiger Revisions-schacht eingebaut werden, der alternativ eine Anschlussmöglichkeit an einen späteren öffentlichen Oberflächenwasserkanal vorsieht.

4.2. Städtebauliche Maßzahlen:

Der überplante Bereich umfasst rund 2.300 m², davon Größe der Baugrundstücke rund 2.100 m², Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (Zufahrt) rund 200 m².

5. Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Grünordnung

Die Bestandserfassung erfolgte mittels Ortsbegehung. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2300m² wird aktuell als Intensivgrünland genutzt und gem. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` (BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Gehölze o.ä. befinden sich aktuell nicht auf der Fläche. Das Einzelgehölz (Fl.nr. 19) liegt außerhalb des Plangebietes. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt nicht vor. Aufgrund der Ortsrandlage (d.h. der vorhandenen Gebäude) sowie die Nähe zum „Langholz“ (ca. 300m in südlicher Richtung) bzw. einer kleineren Waldfläche (ca. 240m in östlicher Richtung) ist das Vorkommen geschützter, bodenbrütender Arten wie Wiesenschafstelze, Feldlerche unwahrscheinlich. Die Rodung von Gehölzen (= Verlust von Bruthabitaten für Gebüschbrüter) ist nicht vorgesehen. Des Weiteren steht die aktuelle, intensive Nutzung der Flächen als Grünland der Entwicklung besonderer Vegetationstypen entgegen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der daraus resultierenden geringen Versiegelung gelten gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 „[...] Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplan zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Eine Ermittlung der Eingriffsschwere und des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt daher nicht.

Im Rahmen der Grünordnung wird jedoch zur Durchgrünung des Baugebietes ein Pflanzgebot festgesetzt. Zur Reduzierung der Auswirkungen der Überbauung (= Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses) ist das anfallende Oberflächenwasser (abhängig vom Ergebnis des Bodengutachtens) vor Ort zu versickern. Außerdem sind auf Nebenflächen sickerfähige Beläge zu verwenden

Grünordnerische Festsetzungen:

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pro Baufläche ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum (STU 18-20cm, Arten siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Die Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu entwickeln und im Bedarfsfall zu ersetzen. Der Standort innerhalb des Baugrundstückes ist frei zu wählen.

2) Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und Flächen für Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Es ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort vorgesehen. Das Baugrundgutachten (Büro Messerer, Fürth) für erforderliche Versickerungsflächen liegt vor. Angaben zur Dimensionierung sind im Bauantrag vorzulegen.

3)Freiflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, z.B. Gehwege, Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports), sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Abflussbeiwerte für verschiedene Oberflächenbeläge nach Geiger/ Dreiseitl

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und - fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenpflaster (Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

Grünordnerische Hinweise

Um die vorkommenden Vogelarten zu schützen, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit: 1.März bis 30.September) durchzuführen. Im gehölzfreien Offenland hat der Flächenumbruch ebenfalls außerhalb der Brutzeit zu erfolgen (Vermeidungsmaßnahmen).

Eventuell vorhandene Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben etc.) von angrenzenden Flächen sind ggf. so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und Oberflächen- sowie Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die geltenden Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und Nachbargrundstücken einzuhalten.

Pflanzliste

Die Pflanzarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.

Klein- bis mittelkronige Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'	Echter Rotdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus in Sorten	Apfelbaum
Prunus in Sorten	Kirsche / Zwetschge
Pyrus in Sorten	Birne

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Ballen Stammumfang 18-20cm

Planstand Fertigung 19.02.2018



STADT & LAND
Matthias Rühl
Klaus Scheuber
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch