

# Markt Igensdorf

## Bebauungsplan Unterlindelbach-Gerlasgraben

### Begründung

Der Marktgemeinderat hat am 29.05.2002 beschlossen für das Gebiet südwestlich des Siedlungsbereiches „Gartenstraße II“ ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das BauGB und die auf Grund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften.

Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 – 13 BauGB geregelt.

### Anlass zur Aufstellung

Beim Planungsbereich handelt es sich um ein bisher landwirtschaftlich genutztes Ackergrundstück. Es liegt am Ortsausgang von Unterlindelbach auf den Fl. Nr. 716 und 717, Gemarkung Stöckach. Der Planungsbereich dient der Erweiterung der bestehenden Bebauung in Richtung Westen. Vorgesehen ist die Zulassung von Wohnbebauung sowie einer landwirtschaftlichen Gerätehalle im Südwesten des Geltungsbereichs.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Da im Planungsbereich die Ansiedlung einer landwirtschaftlicher Hofstelle vorgesehen ist, wird der Planbereich im Südwesten als Dorfgebiet und im restlichen Planbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf nachstehendem Ausschnitt ist die Situation im FNP dargestellt:

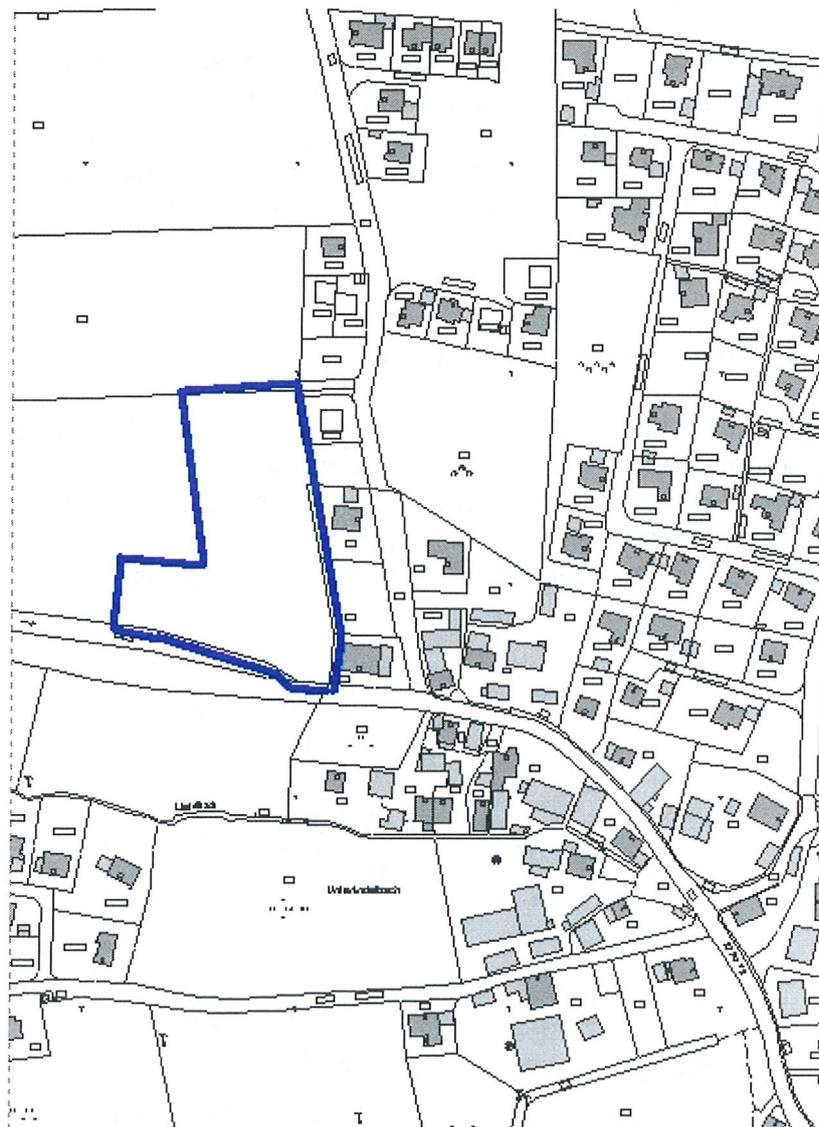


Auf Grund der abweichenden Darstellung der Art der baulichen Nutzung wird im weiteren Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es handelt sich dabei um die zulässige Weiterentwicklung im Rahmen des Entwicklungsgebots (siehe auch BVerwG, Urteil vom 26.01.1979 – IV C 65, 76). Bei den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans Unterlindelbach – Gerlasgraben liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht vor.

Nachdem der Marktgemeinderat das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet bereits eingeleitet hat, sollen die entsprechenden Änderungen des Flächennutzungsplans im Fortschreibungsverfahren durchgeführt werden.

### Situation im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am Ortsausgang von Unterlindelbach. Es handelt sich um eine nach Süden hin abfallende Hanglage. Im Norden und Westen des Planungsbereichs schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten schließt sich die vorhandene Bebauung an.



### Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt um einem Landwirt die Möglichkeit zu geben, seinen Betrieb zu erweitern. Außerdem wird dadurch das Gebiet einer geordneten Bebauung und einer standortgerechten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Mit der Ausweisung als Dorfgebiet im Süd-Westen bzw. Allgemeines Wohngebiet im restlichen Planungsgebiet wird den Anforderungen der künftigen Nutzungen bedarfsgerecht und flexibel Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern sowie einer landwirtschaftlichen Gerätehalle vor. Daneben sind auch Doppelhäuser zulässig. Um das Maß der in der Umgebung vorherrschenden baulichen Nutzung nicht zu überschreiten, wird eine Beschränkung auf 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 4 Wohneinheiten pro Doppelhaus (2 WE pro DHH) vorgenommen.

### **Gestaltung**

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sowohl geschlossene Baukörper als auch Einzelhäuser möglich sind. Dadurch wird möglichen Bauinteressenten eine weite Gestaltungsfreiheit gegeben. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und unter Rücksichtnahme auf den umliegenden Bereich wird eine zweigeschossige (EG + DG) Bebauung vorgeschrieben. Als Anlehnung an die fränkische Bauweise wird ein Satteldach oder ein Krüppelwalmdach vorgeschrieben, wobei eine Dachneigung von 42 Grad bis 50 Grad gewählt wird. Bei Garagen und Nebengebäuden ist aus gestalterischen Gründen auch eine niedrigere Dachneigung bis 27 Grad möglich.

Weiterhin wurden Festsetzungen bezüglich des Kniestocks und der Wandhöhe vorgesehen.

### **Art der bauliche Nutzung**

Die Bauflächen im Planungsbereich werden entsprechend der beabsichtigten neuen Nutzung als Dorfgebiet (MD) für den landwirtschaftlichen Betrieb und Allgemeines Wohngebiet (WA) für die restlichen Wohnhäuser gemäß der §§ 4 und 5 BauNVO festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde für das Dorfgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

### **Bauweise**

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **Größe des Gebiets und der Baugrundstücke**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 8.765 m<sup>2</sup>. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Sonstiges Sondergebiet	7.780 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	985 m <sup>2</sup>

Im Bebauungsplan sind die neu zu bildenden Baugrundstücke als Vorschlag dargestellt. Es ergeben sich danach 10 Parzellen für Einzel- bzw. Doppelhäuser.

### **Flächen für Nebenanlagen**

Die Garagen und Stellplätze können innerhalb der Baugrenzen in der erforderlichen Zahl errichtet werden. Auf eine Festsetzung der Garagenstellung wurde verzichtet, um den Bauherrn den Bau von genehmigungsfreien Grenzgaragen leichter zu ermöglichen. Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatz – Satzung.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO für die Zucht oder Aufzucht von Hunden sind im Baugebiet nicht zulässig. Einzeltierhaltungen sind dagegen zulässig.

### **Erschließung**

Die geplante verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt von der Kreisstraße FO 18 aus. Im Planungsgebiet selbst erfolgt die Erschließung als verkehrsberuhigter Ausbau. Trotzdem soll die Durchfahrtsbreite der Erschließungsstraße so gewählt werden, dass ein Befahren mit Lastkraftwagen (Müllabfuhr, Heizöllieferant usw.) möglich ist.

Die Wasserleitung ist in der Straße „Am Kirschgarten“ verlegt. Das Rohrnetz wird durch das Planungsgebiet verlängert. Der Kanal wird an den bereits bestehenden Mischwasserkanal in Unterlindelbach angeschlossen.

### **Grünordnung**

Beachtenswerter Grün- und Gehölzbestand befindet sich derzeit nicht im Planungsbereich. Die Flächen werden bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und fallen unter Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Diese Vegetationsbestände weisen keine Biotopqualitäten auf und sind nicht in der Biotopkartierung erfasst.

Der Uferbewuchs entlang des Grabens auf Fl. Nr. 715 ist zu erhalten. Zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes werden folgende Festlegungen getroffen:

- Anordnung eines Pflanzgebots entlang der westlichen Grenze des Planungsbereichs zur Bildung eines neuen grünen Ortsrandes.
- Pro 350 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen
- Weitere Baumpflanzungen sind im Bereich der Verkehrsflächen vorgesehen.

Um die Verbreitung der Feuerbrand- Krankheit im Hinblick auf die umliegenden Erwerbsobstbauanlagen zu vermeiden, werden die als Wirtspflanzen dieses Erregers bekannten Gehölze Weißdorn, Quitte und Cotoneaster nicht zugelassen. Das Gleiche gilt für alle Arten von Koniferen.

Die privaten befestigten Flächen sind versickerungsfähig (Schotterrassen, Rasenpflaster o.ä.) auszuführen. Die Möglichkeiten zur Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung sollen weitestgehend ausgeschöpft werden.

## Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach dem vereinfachten Verfahren entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zeigt sich nachfolgende Bewertung:

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b>            Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan            Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung            Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: <b>teilweise MD</b>
<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung            Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/ versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <b>siehe vorst. Grünordnung</b>
<p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <b>siehe vorst. Grünordnung</b>
<p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  <b>Erläuterung:</b> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  <b>Erläuterung:</b> Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <b>siehe vorst. Grünordnung</b>
<p><b>5. Schutzgut Luft / Klima</b></p>	

6	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <b>Erläuterung:</b> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>			
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <b>Erläuterung:</b> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Art der Maßnahmen: siehe vorst. Grünordnung			

Nach dem Merkblatt „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kommt die vereinfachte Vorgehensweise zunächst nicht in Betracht, weil die Frage 1.1 mit Nein beantwortet wurde. Es ist deshalb die Beeinträchtigungsintensität festzulegen. Diese wird von folgenden Faktoren abgeleitet:

- Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie I
  - Eingriffsschwere Wohnbebauung  
Typ B
- = Beeinträchtigungsintensität B I

Nach der Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist ein Wert von 0,2 – 0,5 anzusetzen. Demnach wird im Rahmen des vereinfachten Vorgehens den Anforderungen Rechnung getragen.

Die benötigten Ausgleichsflächen werden auf den Baugrundstücken durch ein Pflanzgebot erbracht.

## Denkmalschutz

Im Planungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler. Auch sind keine archäologischen Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Diese genießen den Schutz nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz, besonders nach Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4.

Im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zu Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf (Tel. 0951/409550), unverändert zu belassen. Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis, die bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	am 29.05.2002	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 09.07.2002	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von 19.02.2002	bis 20.03.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von 15.08.2002	bis 11.10.2002
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am 07.05.2003	
Genehmigung durch das Landratsamt Forchheim gemäß § 10 Abs. 2 BauGB	am	Az.:
Ortsübliche Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3, 1. Halbsatz BauGB	am	

aufgestellt:

**Igensdorf, 08.05.2003**

**Markt Igensdorf  
Bauamt**

