

Markt Igensdorf

Bebauungsplan

Dachstadt „Nordwest“ (BG Nr. 21)

Begründung

mit integriertem Grünordnungsplan

vom 20. Juni 2006

1.	VORBEMERKUNG	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	3
1.2	Anlass zur Planung	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Alternativen	4
2.	BESTANDSAUFNAHME	5
2.1	Lage im Raum	5
2.2	Regionale und überregionale Planungen	5
2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	5
2.4	Lage und Beschaffenheit des Baugebietes	5
2.4.1	Lage innerhalb der Gemeinde	5
2.4.2	Überörtliche Erschließung	6
2.4.2.1	Verkehr	6
2.4.2.2	Ver- und Entsorgung	6
2.4.3	Topographische Gegebenheiten / Beschreibung des Gebietes	6
2.4.4	Vorhandene Bodennutzung	6
2.4.5	Bau- und Bodendenkmäler	6
2.4.6	Auffüllungen / Altlasten	6
3.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise	7
3.4	Flächen für Nebenanlagen	7
3.5	Flächen für Gemeinbedarf / Grünanlagen	8
3.6	Erschließung	8
3.6.1	Verkehrsflächen	8
3.6.2	Ver- und Entsorgung	8
3.7	Flächen für Versorgungsleitungen	9
3.8	Örtliche Bauvorschriften	9
4.	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	10
4.1	Umweltbereich	10
4.1.1	Bedarf an Grund und Boden	10
4.1.2	Feststellung der UVP-Pflicht	10
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
4.2.2	Vorgesehene Maßnahmen	12
4.2.3	Artenauswahlliste Heckengehölze (Empfehlung) für Pflanzgebot	12
4.3	Immissionsschutz	12
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
5.1	Allgemein	14
5.2	Erschließungskosten	14
5.3	Vorgesehene Finanzierung	14
6.	BODENORDNUNG	14
7.	ABWÄGUNG UND VERFAHRENSVERLAUF	15
7.1	Aufstellungsbeschluss	15
7.2	Beratung über Antrag auf Verkleinerung des Geltungsbereiches	15
7.3	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	15
7.4	Behördenbeteiligung	17
7.4.1	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB	17
7.5	Öffentliche Auslegung	22
7.6	Satzungsbeschluss	22
7.7	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	22
8.	VERFAHRENSVERLAUF	23

1. VORBEMERKUNG

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Das Bebauungsplanverfahren und der Planinhalt sind im Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt. Art und das Maß der baulichen Nutzung werden über die Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanzV 90). Örtliche Bauvorschriften werden in Verbindung mit Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlassen.

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950),
- BauNVO In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III213-1-6),
- BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 s. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532).

1.2 Anlass zur Planung

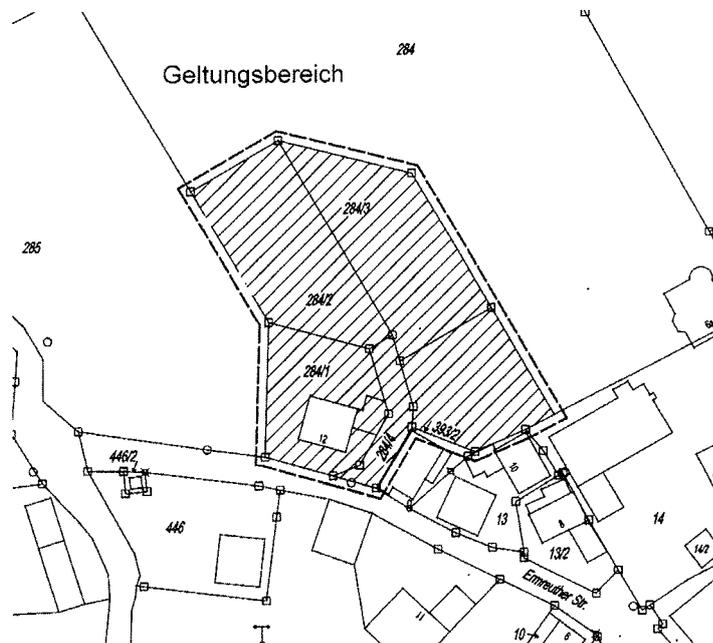
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den einheimischen Bedarf an Bauland von jungen Familien zu decken und die Eigentumsbildung zu fördern. Außerdem soll der dörfliche Charakter von Dachstadt aufrechterhalten und die städtebauliche Entwicklung gem. dem Flächennutzungsplan gesichert werden.

Der Marktgemeinderat hat deshalb am 29.01.2004 den Aufstellungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungsplan gefasst.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im Nordosten von Dachstadt und schließt sich an die bereits vorhandene Bebauung an der Ermreuther Straße an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 284/Teilfläche, 284/1, 284/2, 284/3 und 284/4, jeweils Gemarkung Dachstadt.



1.4 Alternativen

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde bereits ein Neubau errichtet. Das neue Baugebiet dient der Wohnbauentwicklung gemäß den Vorgaben im Flächennutzungsplan.

2. BESTANDSAUFNAHME

2.1 Lage im Raum

Der Markt Igensdorf gehört zur Planungsregion 4 „Oberfranken – West“. Südlich im Landkreis Forchheim gelegen grenzt Igensdorf an nachfolgende Nachbargemeinden an: Stadt Gräfenberg, Gemeinde Weißenohe, Markt Neunkirchen am Brand, Markt Eckental (Landkreis Erlangen – Höchststadt), Markt Schnaittach (Landkreis Nürnberger Land).

Der Markt Igensdorf ist eine selbständige Gemeinde. Der Verwaltungssitz befindet sich im Ortsteil Igensdorf.

2.2 Regionale und überregionale Planungen

Im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen an der regionalen Entwicklungsachse Nürnberg – Heroldsberg – Eckental – Igensdorf (Bundesstraße 2) gelegen, erfüllt Igensdorf mit seinen Ortsteilen die Funktion eines Kleinentrums.

Planungen, die das Planungsgebiet der Gemeinde Igensdorf, bzw. den Ortsteil Dachstadt, betreffen, sind nicht bekannt.

2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet besteht ein verbindlicher Flächennutzungsplan. Das Baugebiet Nr. 21 ist dort als Dorfgebiet ausgewiesen.

Ein Landschaftsplan wurde bisher für das Gemeindegebiet Igensdorf nicht erstellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung. Auch die Beschränkung des Gebietscharakters löst nach Angaben der Bauaufsichtsbehörde keine Genehmigungspflicht aus.

2.4 Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

2.4.1 Lage innerhalb der Gemeinde

Neben dem Hauptort Igensdorf besteht die Marktgemeinde aus weiteren 24 Ortsteilen. Es sind dies die Dörfer Affalterbach, Dachstadt, Etlaswind, Kirchrüsselbach, Letten, Mitteldorf, Mittlrüsselbach, Oberlindelbach, Oberrüsselbach, Pettensiedel, Pommer, Stöckach, Unterlindelbach, Unterrüsselbach und die Weiler Bodengrub, Bremenhof, Eichenmühle, Haselhof, Lindenhof, Lindenmühle, Neusleshof, Schleinhof, Weidenbühl, Weidenmühle.

2.4.2 Überörtliche Erschließung

2.4.2.1 Verkehr

Dachstadt ist über die Staatsstraße 2236 gut an das überörtliche Straßennetz (B2, FO 31) angebunden. Das Baugebiet liegt im Nordosten von Dachstadt.

Das Baugebiet wird ist vom Verkehrslärm überörtlicher Straßen nicht betroffen.

2.4.2.2 Ver- und Entsorgung

Dachstadt verfügt über ein zentrales Entsorgungssystem. Die Abwässer werden über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Obere Schwabach entsorgt.

Der Markt Igensdorf verfügt über eine eigene Wasserversorgung aus mehreren Tiefbrunnen und Quellen. Hieraus wird auch Dachstadt mit Trinkwasser versorgt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG. Die Telekommunikationseinrichtungen werden von der Telekom unterhalten.

2.4.3 Topographische Gegebenheiten / Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich weist eine sehr leichte Hanglage von der Staatsstraße nach Süd-Westen auf und läuft zur Ortsdurchfahrtsstraße „Ermreuther Straße“ und zur Schwabach hin eben aus.

Der Geltungsbereich stößt im Norden und im West an landwirtschaftliche Flächen. Östlich geringfügig an eine landwirtschaftliche Hofstelle. Südlich endet das Gebiet an der Ortsdurchfahrtsstraße „Ermreuther Straße“.

2.4.4 Vorhandene Bodennutzung

Die noch nicht bebauten Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, zum Teil als Ackerfläche und zum Teil als Intensiv-Obstanlage. Weiterer wesentlicher Grünbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler werden durch die Planung nicht berührt.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sie können aber soweit abgetragen sein, dass sie obertägig nicht mehr sichtbar sind. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

2.4.6 Auffüllungen / Altlasten

Auffüllungen oder Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist in den §§ 1 ff BauNVO geregelt.

Das Gebiet wird als „**Eingeschränktes**“ **Dorfgebiet (MD)** gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

Die Gebietsart wurde gewählt, weil der B-Plan im Süd-Osten an ein Dorfgebiet anschließt und der Eigentümer der Fl.-Nr. 284/Teilfl. einen landwirtschaftlichen Betrieb unterhält. Deshalb sollte auf der Fl.-Nr. 284/Teilfl. die Unterbringung eines landwirtschaftlichen Gebäudes nicht ausgeschlossen werden. Außerdem soll unter Umständen auch die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie der Versorgung der Bewohner dienende Handwerksbetriebe möglich sein.

Die Ansiedlung lärm- und geruchsintensiver landwirtschaftlicher Betriebe wird jedoch ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse (Z) und durch die Geschossflächenzahl (GFZ). Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Festsetzung erforderlich. Die Festsetzung von zwei Maßvorgaben ist hierfür ausreichend.

Um die künftige Bebauung der Umgebung und dem Ortsrand anzupassen, wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) auf **0,3** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut und befestigt werden dürfen (s. § 19 BauNVO).

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird die **Zahl der Vollgeschosse** auf **II + D** festgesetzt. Möglich sind somit drei Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoss das dritte Vollgeschoss ist.

Da die Verkehrsflächen im Baugebiet sehr schmal ausgewiesen sind, wird als Einschränkung festgesetzt, dass **pro Wohngebäude** maximal **drei Wohnungen** zulässig sind.

3.3 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO festgesetzt. Im Baugebiet sind **Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand** zulässig. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

Außerdem wurden im Bebauungsplan Baufenster mittels **Baugrenzen** festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind auch die Garagen und Nebenräume und Nebengebäude zu errichten.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

3.5 Flächen für den Gemeinbedarf / Grünanlagen

Es wurden keine Grünanlagen ausgewiesen. Dachstadt verfügt über einen Bolzplatz, ca. 200 m vom B-Plan entfernt.

Da es sich bei der Erschließungsstraße um eine Stichstraße handelt, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden kann, sind die Müllgefäße von den Anwohnern an der „Ermreuther Strasse“ zur Leerung bereitzustellen. Ein Stellplatz hierfür wurde ausgewiesen.

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehrsflächen

Das Gebiet wird von der vorhandenen „Ermreuther Straße“ aus erschlossen.

Die Breite der Fahrbahn wurde bedarfsorientiert, zum Teil nur mit einer Breite von 4 Metern, geplant. Dadurch wird die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert.

Die Erschließungsstraße, Fl.-Nr. 284/4, befindet sich in privatem Eigentum der Grundstückseigentümer Fl.-Nr. 284, 284/1, 284/2 und 284/3. Da es sich um eine Eigentümergemeinschaft handelt, ist die Zufahrt zu den ausgewiesenen Baugrundstücken gesichert.

Der Eigentümerweg ist mit einem wasserdurchlässigen Schotterbelag versehen. Solange der Weg nicht an den Markt Igensdorf abgetreten wird, ist mit einem weiteren Ausbau nicht zu rechnen.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird der vorhandenen Ortskanalisation zugeführt. Diese ist an die Verbandskläranlage des Zweckverbandes Obere Schwabach angeschlossen.

Um die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu begrenzen, sollen die privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken versickerungsfähig angelegt werden.

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt in der Ermreuther Straße an die gemeindeeigene Wasserversorgung Igensdorf.

3.7 Flächen für Versorgungsleitungen

Flächen für Versorgungsleitungen und andere Grunddienstbarkeiten sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

- Die **Baugrenzen** wurden relativ großzügig festgesetzt. Dadurch wird den Bauherren eine weite Gestaltungsfreiheit gegeben.
- Es sind nur **Satteldächer** in **gedeckten** Farbtönen (naturrot, dunkelrot, rotbraun) zulässig.
- Die zulässige **Dachneigung** für **Hauptgebäude** liegt zwischen **35° - 50°**.
- Die zulässige Dachneigung für Nebengebäude liegt zwischen 27° - 50°.
- Die Höhe des **Kniestockes** wurde auf **0,50 cm** festgelegt.

Einfriedungen:

- Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf nur mit vertikalen Holzlatten oder Metallstabzäunen erfolgen. Mauern sind unzulässig.
- Die Gesamthöhe der Einfriedung darf **1,30 Meter** nicht übersteigen und muss mindestens einen **Abstand von 15 cm zum Gelände** aufweisen, um den Durchgang für Kleintiere nicht zu verbauen. Über das Gelände hinausragende Rabattensteine, Mauerwerk, Betonstreifen oder sonstige massive **Abgrenzungen im Sockelbereich sind unzulässig.**
- Reihenpflanzungen mit Thujen oder Koniferen entlang der Grenze zum Straßenraum sind nicht zulässig.

Mit den vorgenannten Festsetzungen sollen sich die Gebäude der vorhandenen Umgebung anpassen

4. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

4.1 Umweltbericht

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 27.07.2001 besteht eine Verpflichtung zu prüfen, ob zum Bebauungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

4.1.1 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 0,36 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	0,34 ha
Erschließungsstraßen	0,02 ha

Bei einer Grundflächenzahl von 0,30 errechnet sich daraus eine überbaubare Fläche von ca. 1.000 m².

4.1.2 Feststellung der UVP-Pflicht

Nach der Anlage 1 zum UVPG unterliegen Städtebauprojekte von 20.000 m² bis 10.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB einer allgemeinen Vorprüfung. Der Bebauungsplan umfasst lediglich eine überbaubare Fläche von 1.000 m².

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein Gebiet, bei dem zu prüfen ist, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Nach dem vereinfachten Verfahren entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zeigt sich nachfolgende Bewertung:

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise		
0. Planungsvoraussetzungen		
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
1. Vorhabenstyp		
1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben;	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
3. Schutzgut Boden		
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4. Schutzgut Wasser		
4.1 Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.3 Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
5. Schutzgut Luft / Klima		
5.1 Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.2 Die Planung berücksichtigt das Landschaftsbild.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.3 Für die Einbindung in die Landschaft sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Besondere Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

4.2.2. **Vorgesehene Maßnahmen**

Zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **Pflanzgebot A:**
Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Planungsbereichs sind zur Ausbildung eines neuen grünen **Ortsrandes** Gehölze zu pflanzen (nachfolgende Artenauswahl wird zur Anwendung empfohlen).
- **Pflanzgebot B:**
Zur **Durchgrünung** des Gebietes ist pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Die nicht überbaubaren Flächen sind als **naturnah** gestaltete Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- **Reihenpflanzungen mit Thujen oder Koniferen**, entlang der an der Straße gelegenen Grundstücksgrenze bzw. zur freien Landschaft hin, sind **unzulässig**.
- 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 (Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) auszuführen.
- Zur Gartenbewässerung wird den Bauherren empfohlen, das anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln.

4.2.3

Artenauswahl Heckengehölze (Empfehlung)

zur Ausbildung des neuen grünen Ortsrandes (Pflanzgebot):

5 % Acer campestre	-	Feldahorn
5 % Sorbus aucuparia	-	Eberesche
15 % Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
20 % Corylus avellana	-	Hasel
20 % Ligustrum vulgare	-	Liguster
15 % Lonicera xylosteume	-	Heckenkirsche
20 % Rosa Canaina	-	Hundsrose

4.3

Immissionsschutz

Im Südosten grenzt die geplante Bebauung an vorhandene Wohnbebauung und geringfügig an einen landwirtschaftlichen Betrieb an. Ansonsten liegt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich unterschiedlich genutzten Flächen.

Auf der Fl.-Nr. 284 befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan zwei Intensiv-Obstanlagen. Pflanzenschutzmaßnahmen werden dort nicht täglich, sondern i.d.R. erst ab Beginn der Vegetationsperiode im Frühjahr bis kurz vor der Ernte einige Male durchgeführt. Außerdem liegt das Baugebiet im Westen der Intensiv-Obstanlage. Die Hauptwindrichtung ist von Westen nach Nord-Ost, so dass Beeinträchtigungen durch Pflanzenschutzmaßnahmen relativ unwahrscheinlich sind. Pflegemaßnahmen, die bereits am frühen Morgen stattfinden müssen, werden durch die Bewohner wohl wahrgenommen werden. Schallschutztechnische Richtwerte werden dadurch jedoch nicht überschritten. Mit geringfügigen Geruchs- bzw. Lärmimmissionen bei der Bewirtschaftung der Obstanlagen muss gerechnet werden.

Aufgrund der Nähe der Staatsstraße 2236 im Noren ist zu berechnen, wie hoch der beim Baugebiet ankommende Straßenverkehrslärm ist und ob evtl. Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Zu beachten ist die DIN 18005 Teil 1 (Ausgabe Juli 2002). Zur Berechnung wurde der Rechner unter www.dalaerm.de verwendet. Die Werte wurden, nach stündlichen Verkehrsmengen und unter Berücksichtigung des LKW-Anteils, für tags und nachts ermittelt.

DIN 18005	Orientierungswerte in dB(A)	Ermittelte Werte in dB(A)	Ergebnis
tags	60	50,6	Orientierungswert eingehalten
nachts	50	44,7	Orientierungswert eingehalten

Berücksichtigt man zusätzlich die Lage des Baugebietes in Verbindung mit der Hauptwindrichtung verringert sich der bei der Wohnbebauung ankommende Verkehrslärm zusätzlich. Somit sind keinerlei Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Auch die Immissionsschutzbehörde hat die gesamte Immissionssituation für das Baugebiet wohl als unbedenklich eingestuft, da hierzu keine Stellungnahme abgegeben wurde.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Allgemein

Mit dem Bebauungsplan und seiner späteren Verwirklichung wird die Möglichkeit geschaffen, weiteres Bauland für Einheimische zu schaffen und die Ortsentwicklung gem. den städtebaulichen Zielen zu sichern.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind durch das Baugebiet nicht zu erwarten.

Die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde reichen aus, Veränderungen werden durch das Baugebiet nicht erforderlich.

5.2 Erschließungskosten

Nach dem derzeitigen Baupreisniveau muss mit nachfolgend dargestellten Herstellungskosten (€) gerechnet werden.

Straßen- Herstellungskosten	Herstellungskosten Kanal	Herstellungskosten Wasser
31.000 €	8.500 €	3.000 €

In diesen Kosten ist der Grunderwerb nicht enthalten.

5.3 Vorgesehene Finanzierung

Die Marktgemeinde wird zu gegebener Zeit Mittel im Haushalt zur Finanzierung bereitstellen.

Sollte die Straße ausgebaut werden, wird die Marktgemeinde die Kosten für die Straße mit den Eigentümern abrechnen. Die Kosten für Wasser und Kanal werden entsprechend den Satzungen der Gemeinde auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

6. BODENORDNUNG

Die Grundstücke sind größtenteils bereits vermessen und im Grundbuch eingetragen.

7. ABWÄGUNG UND VERFAHRENSVERLAUF

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat beschließt, für das Gebiet Dachstadt "Nordwest" (BG Nr. 21) einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der künftige Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.-Nr. 284/Teilfläche, 284/1, 284/2, 284/3 284/4 und 285, Teilfläche, Gemarkung Dachstadt. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Mit der Ausarbeitung der Planung wird die Bauverwaltung des Marktes Igensdorf beauftragt.

7.2 Beratung über Änderung des Geltungsbereiches auf Grund des Antrages von Herrn Mösel (s. Punkt 7.3)

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig den Geltungsbereich des sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Dachstadt – Nordwest“ zu ändern. Der Geltungsbereich wird um die Teilfläche des Flurstückes Nr. 285, Gemarkung Dachstadt verkleinert.

Der Geltungsbereich enthält nun folgende Flurnummern: 284/Teilfläche, 284/1, 284/2, 284/3 und 284/4 Gemarkung Dachstadt. Der Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches ist öffentlich bekanntzumachen.

7.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Während der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die nachfolgenden Einwendungen vorgebracht, die vom Bau- und Umweltausschuss bereits gewürdigt wurden.

Alwin Mösel

Herr Mösel stellte im März 2003 lediglich den Antrag auf Ausweisung im Flächennutzungsplan. Jedoch habe dieser derzeit kein Interesse auf Ausweisung als Bauland durch einen Bebauungsplan, zumal der eingereichte Bauantrag von Marc Müller und Kerstin Mösel gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich genehmigt würde. Dies besagt auch das Schreiben des Landratsamtes vom 16.04.2004. Das Schreiben besagt jedoch auch, dass bei einer weiteren Bebauung ein Bauleitplan aufzustellen ist.

Eine Ausweisung der Flur-Nr. 285, Gemarkung Dachstadt ist somit nicht notwendig. Dem Antrag wurde bereits durch den vorhergehenden Tagesordnungspunkt entsprochen.

Beschluss:

Kenntnisnahme. Beschluss nicht erforderlich.

Margit Walz

Die Eigentümerin der Fl. Nr. 284/1 möchte nicht, dass auf der West- und Ostseite jeweils eine Straße vorbei führt, da bereits die Erschließungskosten für die Ermreuther Straße bezahlt wurden und der Bau der Straßen eine Wertminderung des Grundstücks darstellt.

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches ist die westliche Straße bereits weggefallen. Solange der nördliche Teil der Fl. Nr. 285 nicht bebaut werden soll, ist hier keine straßenmäßige Erschließung notwendig. Der Weg mit der Fl. Nr. 284/4 existiert bereits und ist als Erschließungsstraße für die Fl. Nrn. 284, 284/2 und 284/3 vorgesehen. Frau Walz ist Miteigentümerin des Weges. Da sie Anliegerin der geplanten Straße ist, wird das Grundstück zu den Erschließungskosten nach der derzeitigen Satzung mit herangezogen. Bei einem künftigen Umlegungsverfahren ist das Grundstück jedoch nicht mit einzubeziehen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erhebt obige Abwägung zum Beschluss. Der Bebauungsplan und Begründung sind nicht zu ändern.

Reinhard und Brigitte Müller

Es wurden die Anregungen vorgebracht, die Straße auf der Fl. Nr. 285 aus der Planung herauszunehmen sowie die Festsetzung von I+D zu streichen. Durch den Beschluss auf dem vorhergehenden Tagesordnungspunkt wurde dem ersten Punkt bereits entsprochen. Bei der Bauweise war das Gremium der Meinung den Wünschen der Eigentümer zu entsprechen. Da für die Fl. Nr.284/3 bereits ein Bauantrag mit I+D eingereicht wurde soll hier nichts geändert werden. Für die zwei weiteren Bauplätze Fl. Nr. 284/Teilfl. und 284/2 soll die Bauweise auf II+D geändert werden. Gleichzeitig soll eine Gesamthöhenbegrenzung in die Festsetzungen mit aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erhebt obige Abwägung zum Beschluss. Der Bebauungsplan und Begründung sind zu ändern.

Thomas und Christiane Burkhardt

Familie Burkhardt brachten folgende Änderungsvorschläge zum Bebauungsplan vor: Es soll die Baugrenze erweitert werden, so dass eine grenznahe Bebauung möglich sei. Dies will man jedoch nicht zulassen, da ein gewisser Abstand zum Anwesen Fl. Nr. 13 gewahrt bleiben soll. Dies könne man Herrn Wartenfelder nicht zumuten. Die vorhandene Bebauung lässt nicht automatisch darauf schließen, dass eine grenznahe Bebauung in diesem Baugebiet zulässig ist.

Sollte die Erweiterung der Baugrenzen nicht möglich sein, soll in den Textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden, dass Grenzgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Dies will man aus dem vorstehenden Grund ebenfalls nicht zulassen. Außerdem dürfen Gebäude und Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen nicht überschreiten. Somit ist eine solche Festsetzung nicht möglich.

Außerdem wurde beantragt, die Zahl der Vollgeschosse auf II+D zu erhöhen. Diesem Wunsch wurde entsprochen (siehe unter 3.).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erhebt obige Abwägung zum Beschluss. Der Bebauungsplan und Begründung sind nicht zu ändern.

Thomas Burkhardt

Aufgrund der Absicht die Planungskosten des Bebauungsplans auf die Eigentümer umzulegen sprach Herr Burkhardt vor und beantragte die komplette Herausnahme der Fl. Nr. 284/Teilfl. aus dem Bebauungsplan. Eine Aufstellung des Bebauungsplans nur für die Fl. Nr. 284/1, 284/2 und 284/3 wäre städtebaulich jedoch unvertretbar, da die Teilfläche aus Fl. Nr. 284 dann zwischen dem Bebauungsplan und der vorhandenen Bebauung liegen würde. Außerdem könnte es dann Schwierigkeiten bei der Straßengrundabtretung geben. Somit soll das Grundstück in das Umlegungsgebiet mit aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erhebt obige Abwägung zum Beschluss. Der Bebauungsplan und Begründung sind nicht zu ändern.

7.4 Behördenbeteiligung

Am Aufstellungsverfahren werden folgende Stellen und Behörden beteiligt:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom AG
- E-on Bayern AG
- Forstamt Forchheim
- Gemeinde Weißenhohe
- Landratsamt Forchheim (6-fach)
- Landwirtschaftsamt Bamberg / Forchheim
- Markt Eckental
- Markt Neunkirchen am Brand
- Staatl. Gesundheitsamt Forchheim
- Stadt Gräfenberg
- Straßenbauamt Bamberg
- Regierung von Oberfranken
- Regionaler Planungsverband
- Vermessungsamt Forchheim
- Wasserwirtschaftsamt

7.4.1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB

Im Verfahrensverlauf haben einige TÖB eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.04.2006 über die Anregungen mit nachfolgend dargestelltem Ergebnis beraten.

1. Landratsamt Forchheim – Kreisbaumeister –

Die Festsetzung „Dorfgebiet – eingeschränkt“ bezieht sich nicht auf § 4 BauNVO, sondern auf § 5 BauNVO (§ 4 BauNVO = „Allg. Wohngebiet“)

Dachneigung ist widersprüchlich angegeben:

Nutzungsschablone: 35° - 55°

Textl. Festsetzungen: 35° - 50°

Max. Höhe = 12,50 m max. Giebelhöhe beträgt 12,50 m

Ist hier die Firsthöhe gemeint?

Abwägung:

Bei der Benennung der Grundlage für den Gebietscharakter und bei der zulässigen Dachneigung handelt es sich jeweils um einen Schreibfehler.

Als Grundlage für das „Dorfgebiet eingeschränkt“ ist § 5 BauNVO anzugeben.

Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 35° und 50°. Sie ist entsprechend zu berichtigen.

Als weitere Höhenbegrenzung wurde 12,50 m Giebelhöhe festgelegt. Üblich ist jedoch die Festlegung der Firsthöhe. Anstatt Giebelhöhe ist deshalb die max. Firsthöhe mit 12,50 m festzulegen.

Beschluss:

Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben, der B-Plan ist entsprechend zu ändern.

2. Landratsamt Forchheim – Untere Naturschutzbehörde –
Keine Äußerung

Abwägung:
Kenntnisnahme

Beschluss:
Nicht erforderlich

3. Landratsamt Forchheim – Immissionsschutzbehörde –
Keine Äußerung

Abwägung:
Kenntnisnahme

Beschluss:
Nicht erforderlich

4. Landratsamt Forchheim – Tiefbau –
Keine Äußerung

Abwägung:
Kenntnisnahme

Beschluss:
Nicht erforderlich

5. Landratsamt Forchheim – Müllabfuhr –

Nicht durchgängig befahrbare Straßen, die keine Wendeanlagen gemäß EAE 85/95 Bild 32 (3-achsige Müllfahrzeuge) besitzen, werden nicht angefahren, hier sind die Müllgefäße an einer durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen. Separat ausgewiesene Stellplätze sind hier nachzuweisen.

Abwägung:
In den Bebauungsplan ist ein Stellplatz für die Müllgefäße an der Ermreuther Straße auszuweisen.

Beschluss:
Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben, der B-Plan ist zu ändern.

6. Landratsamt Forchheim – Kreisheimatpfleger –

Hinsichtlich der Rahmenbedingungen für das Baugebiet bestehen keine Bedenken. Zugleich stehen ortsbildprägende Anwesen in Dachstadt aber leer. Es sollten alle Anstrengungen unternommen werden, diese Anwesen vorrangig zu sanieren und wieder zu bewohnen.

Abwägung:
Gerade in Dachstadt werden noch fast alle historischen und ortsbildprägenden Anwesen bewohnt, die Nebengebäude meist landwirtschaftlich genutzt. Derzeit steht lediglich ein altes Wohnhaus leer. Die Eigentümer werden von der Gemeinde weitestmöglich beraten und unterstützt, um die alten Anwesen erhalten zu können. Leider sind Sanierungen wirtschaftlich nicht immer realisierbar und hängen letztlich vom Willen des Eigentümers ab.

Aufgrund der geringen Anzahl leer stehender Gebäude in Dachstadt ist die Ausweisung des Baugebietes mit insgesamt 4 Bauplätzen städtebaulich vertretbar.

Beschluss:
Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben. Der B-Plan ist nicht zu ändern.

7. Landratsamt Forchheim – Bodenheimatpfleger –
Keine Einwendungen

Abwägung:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Nicht erforderlich

- 8. Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg – Bereich Landwirtschaft –**
Aus landwirtschaftlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben. Wir weisen aber darauf hin, dass auf der benachbarten Fl.-Nr. 284 der Gemarkung Dachstadt intensiver Obstanbau betrieben wird und dort gegebenenfalls Pflanzenschutzmaßnahmen oder weitere Pflegemaßnahmen bereits früh am Morgen durchgeführt werden müssen.

Abwägung:

Pflanzenschutzmaßnahmen werden nicht täglich, sondern i.d.R. erst ab Beginn der Vegetationsperiode im Frühjahr bis kurz vor der Ernte einige Male durchgeführt. Außerdem liegt das Baugebiet im Westen der Intensiv-Obstanlage. Die Hauptwindrichtung ist von Westen nach Nord-Ost, so dass Beeinträchtigungen durch Pflanzenschutzmaßnahmen relativ unwahrscheinlich sind. Pflegemaßnahmen, die bereits am frühen Morgen stattfinden müssen, werden durch die Bewohner wohl wahrgenommen werden. Schallschutztechnische Richtwerte werden dadurch jedoch nicht überschritten. Auch die Immissionsschutzbehörde hat die Situation wohl als unbedenklich eingestuft, da hierzu keine Stellungnahme abgegeben wurde.

Beschluss:

Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben. Der B-Plan ist nicht zu ändern.

9. Staatliches Bauamt Bamberg – Straßenbau –

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dachstadt – Nordwest“ bestehen keine Einwände, wenn die Anforderungen des Schallschutzes im Städtebau eingehalten werden.

Hierzu teilen wir für Staatsstraße 2236 folgende Daten auf Grundlage der Straßenverkehrszählung 2000 mit:

ST 2236 (Zählstele 6333/9601)

a) mittl. stündl. Verkehr	tags:	137 Kfz/h
	nachts:	24 Kfz/h
b) LkW-Anteil	tags:	6,6 %
	nachts:	15,4 %
c) Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV: 2.382 Kfz/24 h		

Die für die Berechnung erforderlichen Angaben über die jeweilige Straßenlängsneigung und den Straßenbelag sind in der Örtlichkeit zu erheben.

Abwägung:

Aufgrund der Nähe der Staatsstraße 2236 ist zu berechnen, wie hoch der beim Baugebiet ankommende Straßenverkehrslärm ist und ob evtl. Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Zu beachten ist die DIN 18005 Teil 1 (Ausgabe Juli 2002). Zur Berechnung wurde der Rechner unter www.dalaerm.de verwendet. Die Werte wurden, nach stündlichen Verkehrsmengen und unter Berücksichtigung des LKW-Anteils, für tags und nachts ermittelt.

DIN 18005	Orientierungswerte in dB(A)	Ermittelte Werte in dB(A)	Ergebnis
tags	60	50,6	Orientierungswert eingehalten
nachts	50	44,7	Orientierungswert eingehalten

Berücksichtigt man zusätzlich die Lage des Baugebietes in Verbindung mit der Hauptwindrichtung verringert sich der bei der Wohnbebauung ankommende Verkehrslärm zusätzlich. Somit sind keinerlei Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Beschluss:

Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben, der B-Plan ist nicht zu ändern.

10. Wasserwirtschaftsamt Kronach

Der beplante Bereich liegt ca. 50 parallel zur Schwabach, einem Gewässer III. Ordnung. Die Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen im 60m Bereich gem. Art. 59 (2) BayWG ergibt sich gem. der Verordnung der Regierung von Oberfranken v. 05.10.89 ab der Einmündung des Saarbaches bei Lettenmühle. Bauvorhaben bedürfen dann in der Baugenehmigung einer gesonderten wasserrechtlichen Würdigung.

Auf zu erwartende hohe Grundwasserstände wird hingewiesen, die Erfordernis wasserdichter Kellerausbildung sollte überprüft werden. Eingangshöhen sollten sich an der bestehenden Bebauung orientieren.

Abwägung:

Wasserdichte Keller sind auf Grund der Nähe zum Bach und der zu erwartenden hohen Grundwasserstände wenn nicht sowieso erforderlich, jedenfalls sinnvoll. Ob und in welcher Form eine wasserdichte Kellerausbildung jedoch notwendig ist, ist Sache des Planverfassers, der das Bauwerk nach den anerkannten Regeln der Technik zu beurteilen und zu planen hat.

In den B-Plan ist jedoch ein Hinweis für die Bauherren und Architekten einzuarbeiten,

- dass die Bauvorhaben einer gesonderten wasserrechtlichen Würdigung bedürfen,
- dass im Einzelfall geprüft werden sollte, ob und in welcher Form ein wasserdichter Keller notwendig ist und
- dass sich die Eingangshöhen an der bestehenden Bebauung orientieren sollten.

Beschluss:

Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben, der B-Plan ist zu ändern.

11. Regierung von Oberfranken

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung sowie anhand der Eintragungen im Raumordnungskataster der Regierung überprüft. Dabei wurden keine dem Vorhaben entgegenstehende Planungen und Einrichtungen öffentlicher und sonstiger Fachplanungsträger festgestellt. Gegen den Bebauungsplan-Entwurf bestehen von der höheren Landesplanungsbehörde keine Einwendungen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der B-Plan ist nicht zu ändern.

12. Regionaler Planungsverband Oberfranken – West

Keine Einwendungen

Abwägung:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Nicht erforderlich

13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die o.g. Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass

evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Der nachfolgende Absatz zur Meldepflicht von Bodendenkmälern ist daher bei künftigen Planungen aufzunehmen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der bereits bestehende Hinweis des Landesamtes im B-Plan wird entsprechend den Wünschen des Landesamtes geändert. Der B-Plan ist zu ändern.

Beschluss:

Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben, der B-Plan ist zu ändern.

14. Landratsamt Forchheim – Staatliches Gesundheitsamt –

Die Trinkwasserversorgung durch die Haselbrunnenquelle Dachstadt ist seit ca. 4 Monaten wegen möglicher mikrobiologischer Probleme im Quellwasser unterbrochen. Die Versorgung erfolgt deshalb durch den Verbund mit der zentralen Wasserversorgung Igendorf. Durch einen permanenten Trinkwasserbezug von der zentralen Wasserversorgung Igendorf wäre eine hygienisch einwandfreie Wasserversorgung längerfristig möglich. Eine Versorgung aus der Haselbrunnenquelle kommt selbst nach mikrobiologisch einwandfreien Befunden während eines einjährigen Beobachtungszeitraums nur mit einer aufwändigen Aufbereitungsanlage (Filtration, Desinfektion des Wassers) in Frage.

Die Entsorgung des Neubaugebietes in der Verbandskläranlage des Zweckverbandes „Obere Schwabach“ ist längerfristig sichergestellt.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung mit Trinkwasser aus der zentralen Wasserversorgung ist sichergestellt.

Beschluss:

Der B-Plan ist nicht zu ändern.

15. Deutsche Telekom AG, T-Com

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau wird um frühzeitige Beteiligung, mindestens drei Monate vorher, gebeten.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der B-Plan ist nicht zu ändern.

16. Markt Eckental

Lt. Begründung zum B-Plan wird das Gebiet als „Eingeschränktes Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Im B-Plan wird das Dorfgebiet allerdings auf § 4 BauNVO gestützt. Diese Abweichungen sind entsprechend zu ändern.

Abwägung:

Dieser Einwand wurde bereits unter Nr. 1, Stellungnahme des Landratsamtes Forchheim, Kreisbaumeister, behandelt. Die Grundlage für den Gebietscharakter wird auf § 5 BauNVO geändert.

Beschluss:

Der B-Plan ist zu ändern..

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- **Amt für Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten –**
- **Vermessungsamt Forchheim**
- **E-ON Bayern AG**
- **Gemeinde Weißenhohe**
- **Stadt Gräfenberg**
- **Markt Neunkirchen a.Br.**

Der Vorsitzende wies noch darauf hin, dass sich das Grundstück der Erschließungsstraße im Eigentum der dortigen Anlieger befindet. Trotz aller Bemühungen war es dem Markt Igensdorf bisher nicht möglich, die Erschließungsstraße zu erwerben. Die Erschließung der Grundstücke ist aber durch die jeweiligen Eigentumsanteile Straßenanlieger gesichert. Die inzwischen verlegten Wasser- und Kanalleitungen werden zugunsten des Marktes Igensdorf noch dinglich gesichert. Solange sich die Straße nicht im Eigentum des Marktes Igensdorf befindet, kann sie auch nicht ausgebaut werden.

Der Gemeinderat vertrat die Meinung, dass auch weiterhin versucht werden sollte, die Erschließungsfläche zu erwerben.

7.5 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentliche Auslegung fand vom 15. Mai. 2006 bis 14. Juni 2006 statt.
Anregungen oder Einwände wurden nicht vorgebracht.

7.6. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat fasste in seiner Sitzung vom 20. Juni 2006 folgenden Beschluss:

„Der Marktgemeinderat beschließt einstimmig, den Bebauungsplan „Dachstadt – Nordwest“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.“

7.7 Ortsübliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt 07/2006 am 08.07.2006 bekannt gemacht und erlangte damit Rechtskraft.

Der B-Plan ist nicht genehmigungspflichtig, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Die Einschränkung des Gebietscharakters löst lt. Bauaufsichtsbehörde auch keine Genehmigungspflicht aus.

8. VERFAHRENSVERLAUF

- Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates 29.01.2004
- Ortsübliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses im MBL 02/2004 10.02.2004
- Ortsübliche Bekanntmachung
der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung im MBL 03/2004 09.03.2004
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB 15.03.2004 bis 22.03.2004
- Abwägung über die Anregungen aus der Frühzeitigen
Bürgerbeteiligung durch den Bau- und Umweltausschuss 25.05.2005
- Beschluss über die Verkleinerung des Geltungsbereiches
durch den Bau- und Umweltausschuss 25.05.2005
- Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über
die Verkleinerung des Geltungsbereiches im MBL 06/2005 09.06.2005
- Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB 20.02.2006 bis 20.03.2006
- Abwägung über die Stellungnahmen der TÖB
durch den Marktgemeinderat 27.04.2006
- Auslegungs- und Billigungsbeschluss 27.04.2006
- Ortsübliche Bekanntmachung über die
Öffentliche Auslegung im MBL 05/2006 09.05.2006
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 15.05.2006 bis 14.06.2006
- Satzungsbeschluss durch Marktgemeinderat 20.06.2006
- Ausfertigung durch 1. Bürgermeister 21.06.2006
- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Im MBL 07/2006 08.07.2006

