

Markt Igensdorf

Bebauungsplan

Unterlindelbach „Gartenstraße – Ost“ (BG Nr. 16)

Begründung

Entwurf vom

26.04.2004

1.	VORBEMERKUNG	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	3
1.2	Anlass zur Planung / Entwurfsziele	3
1.3	Alternativen	3
2.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	4
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Regionale und überregionale Planungen	4
2.3	Lage innerhalb des Gemeindegebietes	5
2.3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3.2	Örtliche Lage	6
2.4	Überörtliche und örtliche Erschließung	7
2.4.1	Verkehr	7
2.4.2	Ver- und Entsorgung	7
2.5	Topographische Gegebenheiten	7
2.6	Bau- und Bodendenkmäler	7
2.7	Auffüllungen / Altlasten	7
2.8	Grünbestand / Nutzungen	8
2.9	Entwurfsziele	8
2.10	Künftige Entwicklungsmöglichkeiten	8
3.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
3.1	Art und Mass der baulichen Nutzung	9
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.1.2	Mass der baulichen Nutzung	9
3.2	Bauweise	9
3.3	Größe des Gebietes	10
3.4	Flächen für Nebenanlagen	10
3.5	Flächen für Gemeinbedarf	10
3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	10
3.7	Verkehrsflächen	11
3.8	Versorgungsleitungen	11
3.9	Öffentliche Grünanlagen	11
3.10	Örtliche Bauvorschriften	11
4.	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	12
4.1	Umweltverträglichkeit	12
4.2	Immissionen	12
4.3	Vorgesehene Maßnahmen zur Grünordnung	12
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	13
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
5.1	Allgemein	15
5.2	Erschließungskosten	15
5.3	Vorgesehene Finanzierung	15
6.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	16
6.1	Bodenordnung	16
7.	BETEILIGTE FACHSTELLEN	17
8.	VERFAHRENSVERMERKE	18
9.	SCHLUSSBEMERKUNG	18

1. VORBEMERKUNG

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Das Bebauungsplanverfahren ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen wurden der Planzeichenverordnung (PlanzV) entnommen. Die örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt. Grundlage für diesen Bebauungsplan bilden

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950);
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. I, S. 466);
- PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I).

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

1.2 Anlass zur Planung / Entwurfsziele

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des nord-östlichen Ortsrandes von Unterlindelbach.

Der Marktgemeinderat hat deshalb am 29.04.2004 den Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan gefasst.

1.3 Alternativen

Aufgrund der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung ist eine andere Nutzung nicht sinnvoll.

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

2.1 Lage im Raum

Die Marktgemeinde Igensdorf liegt im Süden des Landkreises Forchheim an der Grenze zu Mittelfranken. Obwohl zur Planungsregion 4 Oberfranken – West gehörend, zählt Igensdorf zum Verdichtungsraum Nürnberg.

Zur nord-westlich gelegenen Kreisstadt Forchheim beträgt die Entfernung ca. 20 km. Das Zentrum Nürnberg liegt ca. 25 km süd-östlich von Igensdorf.

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

2.2 Regionale und überregionale Planungen

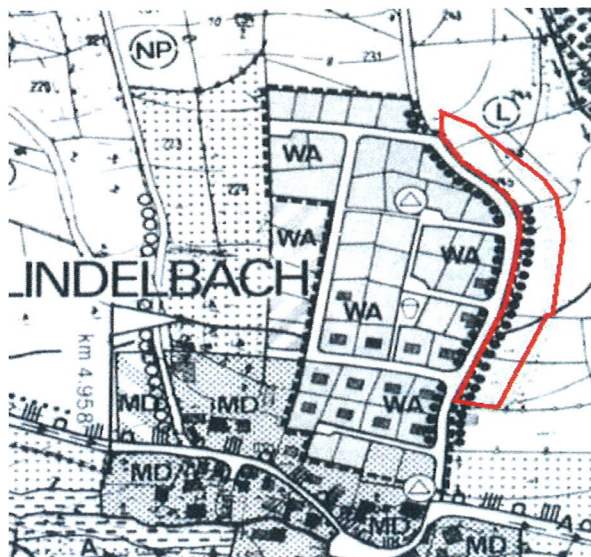
Igensdorf ist als Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen eingestuft, hat aber auch starke Bindungen an das Mittelzentrum Forchheim.

Der Markt Igensdorf besitzt aufgrund seiner Nähe und Zugehörigkeit zum großen Verdichtungsraum besonders günstige Voraussetzungen als Siedlungsstandort und konnte deshalb in den vergangenen Jahren eine starke Siedlungstätigkeit verzeichnen. Diese fand zu einem großen Teil auch außerhalb des zentralen Ortes Igensdorf statt. Künftig ist eine geordnete Weiterentwicklung unter stärkerer Konzentration auf den zentralen Ort Igensdorf erforderlich, um die Lebensbedingungen zu verbessern, eine wirtschaftliche Erschliessung und eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtungen zu erreichen.

2.3 Lage innerhalb des Gemeindegebietes

2.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

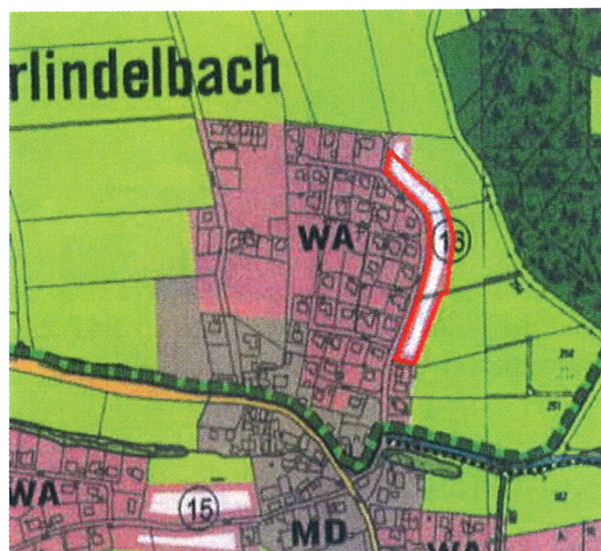
Der Planungsbereich ist im derzeit noch gültigen, aber veralteten Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Auf nachstehendem Ausschnitt ist die Situation im FNP dargestellt:



Ausschnitt aus dem derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan

Bei den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans Unterlindelbach, Gartenstraße - Ost (BG Nr. 16) liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht vor. Eine Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB ist deshalb erforderlich.

Der Bebauungsplan Unterlindelbach, Gartenstraße – Ost (BG Nr. 16) wurde aus dem neuen Flächennutzungsplan –Entwurf entwickelt.

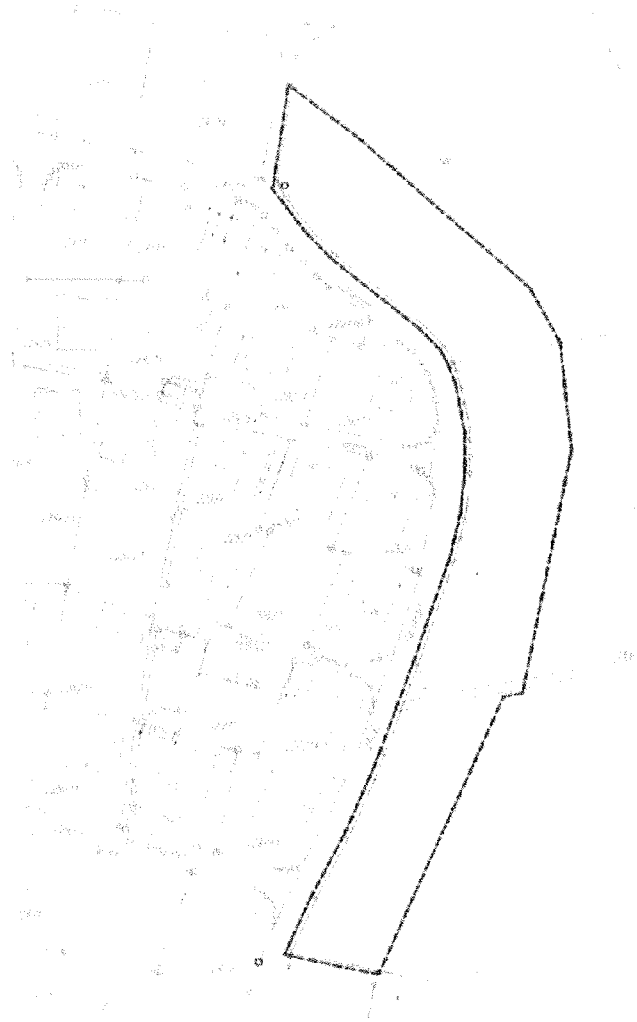


Darstellung im neuen Entwurf des Flächennutzungsplanes

2.3.2 Örtliche Lage

Der Planungsbereich liegt am nord-östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Unterlindelbach des Marktes Igensdorf, direkt an der Ortsstraße „Gartenstraße“.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen verläuft er entlang der Ortsstraße „Gartenstraße“ mit dahinterliegender Wohnbebauung. Im Süden stößt er ebenfalls an Wohnbebauung.



Darstellung des Geltungsbereiches im Lageplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 246/Teilfläche, 247/Teilfläche, 247/1, 247/2, 248/Teilfläche, 249/Teilfläche, Gemarkung Stöckach.

2.4 Überörtliche und örtliche Erschließung

2.4.1 Verkehr

Igensdorf ist über die Bundesstraße 2 und die Staatsstraßen 2236 und 2740 gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die nächsten Autobahnanschlußstellen befinden sich bei Heroldsberg und Schnaittach.

Igensdorf verfügt über eine sehr gute Zug- und Busverbindung nach Nürnberg. Außerdem bestehen Busverbindungen nach Forchheim und Erlangen.

Die nächsten Bahnhöfe befinden sich bei Stöckach und in Igensdorf. Der nächste Haltepunkt des ÖPNV befindet sich in Unterlindelbach / Ostsmite.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

In der Gartenstraße ist ein Mischwasserkanal und die Wasserleitung verlegt. Über diese Leitungen kann das Gebiet ver- und entsorgt werden.

2.4.3 Anschluss an das Telekommunikationsnetz

Folgender fachlicher Hinweis wird auf Antrag der Deutschen Telekom AG vom 22.06.04 in die Begründung aufgenommen:

„In allen Strassen, bzw. Gehwegen, sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationsrichtungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.“

2.5 Topographische Gegebenheiten

Das Gebiet liegt an einem nach Südosten geneigten Hang.

2.6 Bau- und Bodendenkmäler

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 zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei

der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf (Tel. 0951/40950), unverändert zu belassen. Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis, die bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

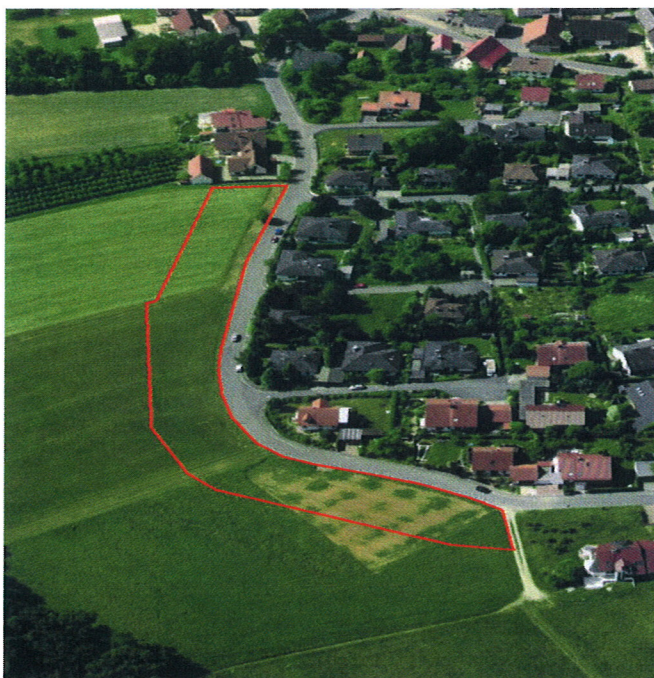
2.7 Auffüllungen/Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

2.8 Grünbestand / Nutzungen

Der Planungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich zwei intensiv genutzte Wiesen und eine Ackerfläche im Geltungsbereich.

Beachtenswerter Grün- und Gehölzbestand befindet sich jedoch nicht im beplanten Gelände. Der Bereich fällt somit unter die Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Der vorhandene Vegetationsbestand weist keine Biotopqualitäten auf und ist in der Biotopkartierung nicht erfasst.



Der Geltungsbereich von Norden

2.9 Entwurfsziele

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich wird nach Massgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben und rechtlich gesichert. Ziel ist es, eine geordnete Wohnbebauung und standortgerechte städtebauliche Entwicklung am Ortsrand von Unterlindelbach herbeizuführen.

2.10 Künftige Entwicklungsmöglichkeiten

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind im neuen Flächennutzungsplan nicht vorgesehen und auch nicht notwendig, da im Gemeindegebiet noch genügend Ressourcen für Bauland vorhanden sind.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter wird als **Allgemeines Wohngebiet** im Sinne von **§ 4 BauNVO** festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen sind auch ausnahmsweise im Baugebiet nicht zulässig.

3.1.2 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, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut und befestigt werden darf (s. § 19 BauNVO).

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und unter Rücksichtnahme auf den umliegenden Bereich wird die **Zahl der Vollgeschosse** auf zwei festgesetzt (**II**). Möglich sind somit Untergeschoss, Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

3.2 Bauweise

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen.

Im gesamten Gebiet ist die **offene Bauweise** mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern zulässig (**ED**). Offene Bauweise bedeutet, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO auf den Baugrundstücken liegen

müssen. Ausserdem wurden im Bebauungsplan Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen können unter Einhaltung der anderen Festsetzungen die Gebäude errichtet werden.

3.3 Grösse des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 0,70 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	0,64 ha	^	91,43 %
Gehweg und Anwandweg	0,06 ha	^	8,57 %

Im Bebauungsplan sind die neu zu bildenden Baugrundstücke als Vorschlag dargestellt. Es ergeben sich danach 11 Parzellen für Einzel- bzw. Doppelhäuser.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Auf den Grundstücken können die Garagen und Stellplätze innerhalb der Baugrenzen in der erforderlichen Zahl errichtet werden. Auf eine Festsetzung der Garagenstellung wurde verzichtet, um den Bauherren den Bau von genehmigungsfreien Grenzgaragen leichter zu ermöglichen.

Die Zahl der tatsächlich zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der **gemeindlichen Stellplatz – Satzung**. Diese Satzung ist unbedingt zu beachten.

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

3.5 Flächen für Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind im Baugebiet nicht festgesetzt.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf zwei bei Einzelhäusern eingeschränkt. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Mit dieser Einschränkung soll sichergestellt werden, dass der Charakter einer „Einfamilienhaus-Bebauung“ in diesem und dem umgebenden Bereich aus städtebaulichen Gründen erhalten bleibt. Eine Verdichtung ist für diesen Teil von Igensdorf zum Schutz der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht erwünscht.

3.7 Verkehrsflächen

Die geplante verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über die bereits vorhandene Ortsstraße „Gartenstraße“. Eine neue Erschließungsstraße ist nicht notwendig. Entlang der Wohnbebauung wird ein neuer Gehweg angelegt, um vor allem für Kinder einen sicheren Schulweg zu schaffen. Außerdem wird für die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen Fl.-Nr. 247 und 249 ein neuer Anwandweg geschaffen.

3.8 Versorgungsleitungen

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird der vorhandenen Ortskanalisation zugeführt. Diese ist an die Verbandskläranlage des Zweckverbandes Obere Schwabach angeschlossen. Die geplanten Leitungen sind im Plan dargestellt. Um die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu begrenzen, sollen die privaten Verkehrsflächen versickerungsfähig angelegt werden.

Der Anschluß an die Wasserleitung erfolgt an die gemeindeeigene Wasserversorgung Igensdorf.

3.9 Öffentliche Grünanlagen

Öffentliche Grünanlagen, z.B. für Kinderspielplätze werden keine ausgewiesen. Die Baugrundstücke sind so groß bemessen, daß Spieleinrichtungen für Kleinkinder auf den eigenen Grundstücken errichtet werden können.

Für größere Kinder ist im gegenüberliegenden Wohngebiet ein Kinderspielplatz vorhanden.

3.10 Örtliche Bauvorschriften und Gestaltung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO hat die Marktgemeinde einige örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt. Insbesondere trifft dies auf die Gestaltung der Gebäude zu.

In Anlehnung an die fränkische Bauweise müssen die Gebäude ein **Satteldach** erhalten, wobei eine **Dachneigung von $42 \pm 3^\circ$** festgelegt wurde. Bei **Garagen und Nebengebäuden** ist aus gestalterischen Gründen auch eine niedrigere **Dachneigung bis 27°** möglich.

Die Höhe des **Kniestockes** wurde auf **0,50 m** festgelegt.

Die **Erdgeschoss-Fertigfussbodenhöhe** wird mit **0,3 m über** dem höchsten Punkt des anstehenden **natürlichen Geländes** festgesetzt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

Ferner wurde die zulässige **Höhe für Einfriedungen** auf **1,30 m** begrenzt.

4. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

4.1 Umweltverträglichkeit

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

Nach der Anlage 1 zum UVPG muß eine Prüfung im Einzelfall vorgenommen werden, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 m² übersteigt. Das Netto-Bauland ist ca. 6.400 m² groß. Daher ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für dieses Gebiet nicht erforderlich.

4.2 Immissionen

Sowohl im Westen als auch im Süden grenzt Wohnbebauung an. Beeinträchtigungen über das zulässige Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche oder andere geruchsintensive Betriebe sind nicht in unmittelbarer Nachbarschaft.

4.3 Vorgesehene Maßnahmen zur Grünordnung

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

- Anordnung eines Pflanzgebots entlang der östlichen Grenze des Planungsbereichs zur Ausbildung eines neuen grünen Ortsrandes.
- Zur Durchgrünung des Gebietes ist pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Die privaten befestigten Flächen sind versickerungsfähig (Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) auszuführen.
- Die Möglichkeiten zur Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung sollen weitestgehend ausgeschöpft werden.
- 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.
- **Reihenpflanzungen mit Thujen und Nadelgehölzen sind unzulässig**
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (Art. 5 BayBO)

4.4

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 Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	☒ ja ☐ nein
1. Vorhabenstyp	
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).	☒ ja ☐ nein Art des Vorhabens:
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.	☒ ja ☐ nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	☒ ja ☐ nein
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: siehe vorst. Grünordnung
3. Schutzgut Boden	
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: siehe vorst. Grünordnung
4. Schutzgut Wasser	
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ☐ nein
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja ☐ nein
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: siehe vorst. Grünordnung

5.	Schutzgut Luft / Klima	☒ ja	☐ nein
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.			
6.	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja	☐ nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: 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.	☒ ja	☐ 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).	☒ ja	☐ nein
		Art der Maßnahmen:	

Besondere Ausgleichsmassnahmen werden nicht erforderlich. Die Festsetzungen in der vorstehenden Grünordnung sind ausreichend.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Allgemein

Mit dem Bebauungsplan und seiner späteren Verwirklichung wird die Möglichkeit geschaffen, weiteres Bauland zu schaffen und damit die Eigentumsbildung zu fördern.

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.

Herstellungskosten für ca. 351 m ² Gehweg	Herstellungskosten für ca. 218 m ² ausgebauten Anwandweg	Herstellungskosten für Abwasserkanal Grundstücks- Anschlüsse	Herstellungskosten für Wasserleitung Grundstücks- Anschlüsse
ca. 35.000 €	ca. 22.000 €	ca. 32.000 €	ca. 15.000 €

5.3 Vorgesehene Finanzierung

Für die Herstellung des Gehweges und des neuen Anwandweges wird der Markt Igensdorf zu gegebener Zeit Mittel im Haushalt zur Finanzierung bereitstellen. Ebenso für die Anschlußkosten für Wasser und Kanal.

Die Marktgemeinde wird die Kosten für den Gehweg und den Anwandweg mit den Eigentümern über Erschließungsverträge abrechnen. Die Kosten für Wasser- und Kanalherstellungsbeiträge werden entsprechend den Satzungen der Gemeinde auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

6.1 Bodenordnung

Zur Neugestaltung der künftigen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein **Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB** empfohlen.

7. BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes werden folgende Stellen und Behörden beteiligt:

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Deutsche Telekom AG

E-on Bayern AG

Forstamt Forchheim

Gemeinde Weißenhohe

Landratsamt Forchheim

- Raumordnung und Bauleitplanung
- Tiefbauamt und Abfallbeseitigung
- Naturschutz
- Immissionsschutz
- Bodenheimatpfleger
- Kreisheimatpfleger
- ÖPNV

Landwirtschaftsamt Bamberg / Forchheim

Markt Eckental

Markt Neunkirchen am Brand

Staatl. Gesundheitsamt Forchheim

Stadt Gräfenberg

Straßenbauamt Bamberg

Regierung von Oberfranken

Regionaler Planungsverband

Vermessungsamt Forchheim

Wasserwirtschaftsamt

8. VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan „Unterlindelbach, Gartenstraße - Ost“ (BG Nr. 16) wird nach dem im Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte sind vorgesehen, bzw. bereits durchgeführt.

Die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt:

Aufstellungsbeschluss	am 29.04.2004	
Ortsübliche		
Bekanntmachung des Auf-	am 08.05.2004	
stellungsbeschlusses		
Vorgezogene		
Bürgerbeteiligung gemäß	von 14.06.2004	bis 21.06.2004
§ 3 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung der Träger		
öffentlicher Belange	von 28.06.2004	bis 28.07.2004
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Öffentliche Auslegung		
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	bis
Satzungsbeschluss		
gemäß § 10 Abs. 1	am	
BauGB		
Genehmigung durch das		
Landratsamt Forchheim	am	Az.:
gemäß § 10 Abs. 2		
BauGB		
Ortsübliche		
Bekanntmachung des ge-	am	
nehmigten		
Bebauungsplans gemäß §		
10 Abs. 3, 1. Halbsatz		
BauGB		

8.1 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Sollten sich im weiteren Verfahren Änderungen und Ergänzungen ergeben, wird die Begründung ergänzt oder geändert.

Aufgestellt:
Igensdorf, 27.04.2004
Markt Igensdorf
Bauverwaltung

