



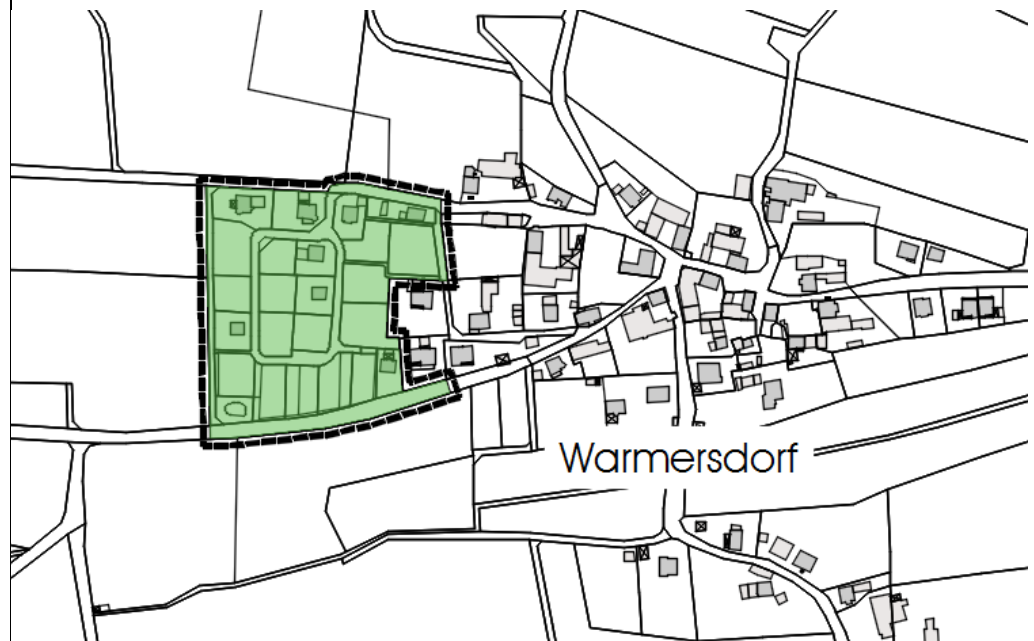
MARKTGEMEINDE WACHENROTH

Hauptstraße 23
96193 Wachenroth

.....
Unterschrift

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 „STANGENLOHE“ IM ORTSTEIL WARMERSDORF

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB



Erstellt: Höchstadt, den 13. September 2018

Planungsphase: Beteiligung der TÖB / Öffentlichkeit, 08.10.2018 – 09.11.2018



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

.....
Unterschrift



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
1.2.1	Geltungsbereich	4
1.2.2	Flächenbilanz	4
1.2.3	Baugrund	4
1.3	Rechtliche Vorgaben.....	4
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	5
2.1	Änderungen des Bebauungsplanes.....	5
2.1.1	Anpassung der Baugrundstücke und an die Bestandssituation.....	5
2.1.2	Anpassung der Bebauungsvorschriften	5
2.2	Verkehr- und Versorgungsflächen.....	5
2.2.1	Straßenverkehrsfläche	5
2.2.2	Versorgungs- und Entsorgungsflächen	7
2.3	Natur und Umwelt.....	8
2.3.1	Öffentliche Grünflächen.....	8
2.3.2	Private Grünflächen.....	8
2.4	Klima- und Immissionsschutz.....	9
2.4.1	Klimaschutz	9
2.4.2	Immissionsschutz	9
2.5	Sonstige Hinweise	9
3	UMWELTBERICHT.....	10



1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Wachenroth liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Wachenroth grenzt im Landkreis Erlangen-Höchstadt an die Gemeinden Mühlhausen, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth und im Landkreis Bamberg an Schlüsselfeld.

Die Marktgemeinde ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Stangenlohe“ im Ortsteil Warmersdorf werden einige textliche Festsetzungen und Bebauungsvorschriften geändert bzw. entnommen und die Flächen an den Bestand angepasst. Die Gemeinde Wachenroth möchte den zukünftigen Bauherren eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Gestaltungsfreiheit ermöglichen und so die noch zu erwerbenden Baugrundstücke attraktiver gestalten.

Da im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausschließlich textliche Änderungen der baugestalterischen Festsetzungen und leichte Angleichungen an den Bestand vorgesehen sind, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Stangenlohe“ im Ortsteil Warmersdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Mit Datum vom 12.04.2018 hat der Marktgemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Stangenlohe“ im Ortsteil Warmersdorf beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.



1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 21.900 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Warmersdorf):

Teilweise betroffen: 13, 17, 98

Komplett betroffen: 145, 146, 146/1, 146/2, 146/3, 146/4, 146/5, 146/6, 146/7, 146/8, 146/9, 146/10, 146/11, 147, 147/1, 147/5, 147/6, 147/7, 147/8, 147/9, 147/10, 147/11, 147/12, 147/13, 147/14, 147/15, 147/16, 147/17, 147/18, 151

1.2.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt:	22.144 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet:	14.670 m ²	66,1 %
Verkehrsfläche:	2.501 m ²	11,3 %
Stellplätze:	108 m ²	0,5 %
Feldweg:	2.384 m ²	10,8 %
Gehweg:	192 m ²	0,9 %
Öffentliche Grünflächen:	1.081 m ²	4,9 %
Private Grünfläche:	1.106 m ²	5,0 %
Regenrückhaltebecken:	102 m ²	0,5 %

1.2.3 Baugrund

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen und Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

1.3 Rechtliche Vorgaben

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)



2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Änderungen des Bebauungsplanes

2.1.1 Anpassung der Baugrundstücke und an die Bestandssituation

- die Grundstücke, sowie die Allgemeine Wohnbaufläche wurden an die aktuelle Digitale Flurkarte angepasst
- die südlich gelegenen Baugrundstücke (Nr. 16 – 20) wurden nach Vorgabe der Gemeinde Wachenroth neu eingeteilt (rot), grau dargestellt Flurstücksgrenzen entfallen
- die im Süden gelegene private Grünfläche, sowie die Verkehrsfläche für den Feldweg wurden an die neuen Grundstücksgrenzen angepasst
- die Lage des Spielplatzes wurde an die Bestandssituation angepasst
- die Größe und Lage der Parkflächen wurde ebenfalls an den Bestand angepasst, nicht hergestellte öffentliche Parkplätze entfallen

2.1.2 Anpassung der Bebauungsvorschriften

- die Festsetzung der Dachform (SD + KD) entfällt und ist somit frei wählbar
- die Festsetzung der Vollgeschosse (E + D) wird in zwei (II) Vollgeschosse geändert
- die Vorgabe zur Platzierung der Garagen entfällt
- Höhenfestsetzungen werden ergänzt
- Anpassung der Baugrenzen

Da bei der Gemeinde Wachenroth bereits mehrfach Nachfragen über die Errichtung von Erdhügelhäusern eingegangen sind, möchte die Gemeinde den Anfragen gerecht werden. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes, speziell die Änderung der Vollgeschossfestsetzungen für Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss nötig.

Zudem möchte die Gemeinde den zukünftigen Bauherren eine zukunftsorientierte Gestaltungsfreiheit gewähren. Hierfür entfallen die Festsetzungen der Dachformen und die Vorgaben der Garagenstandorte.

Die übrigen Festsetzungen werden aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen und gelten weiterhin unverändert!

2.2 Verkehr- und Versorgungsflächen

2.2.1 Straßenverkehrsfläche

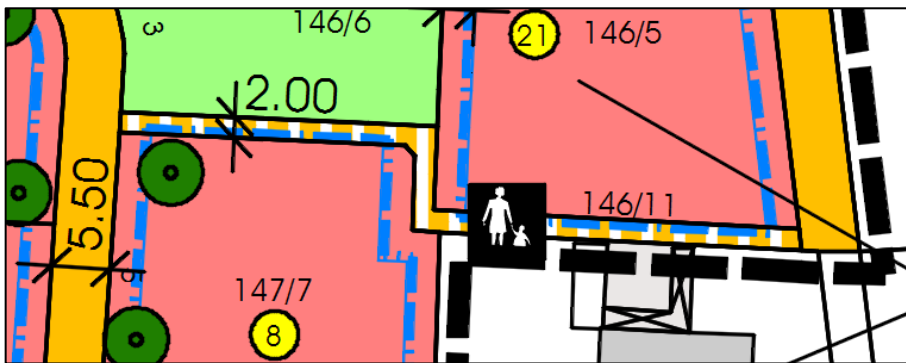
Die Erschließungsstraße „Stangenlohe“ wurde entsprechend dem Bebauungsplan erstellt. Die Ausbaubreite beträgt, wie vorgesehen 5,50 m, wodurch sich die Begegnung eines Müllfahrzeuges und eines PKWs als unproblematisch darstellt.

Auch die Stichstraße im Südosten des Baugebietes wurde mit der geplanten Breite von 4,00 m errichtet, um die Zufahrt zu den Bauparzellen 19 und 20 zu ermöglichen.

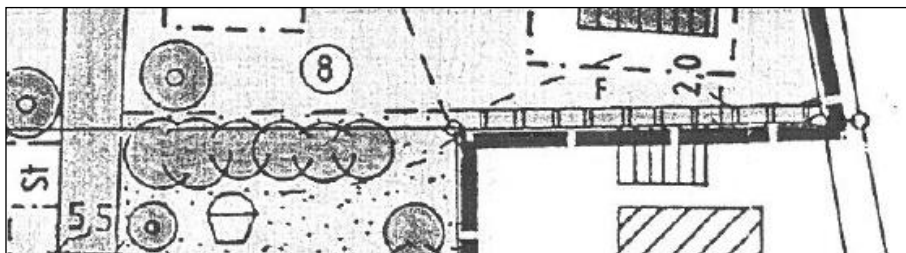


Lage der Gehwege und Parkplätze

Im Baugebiet befinden sich zwei Gehwegverbindungen mit jeweils 2,00 m Breite. Der Gehweg im östlichen Bereich, entlang des Spielplatzes, wurde leicht abweichend hergestellt.

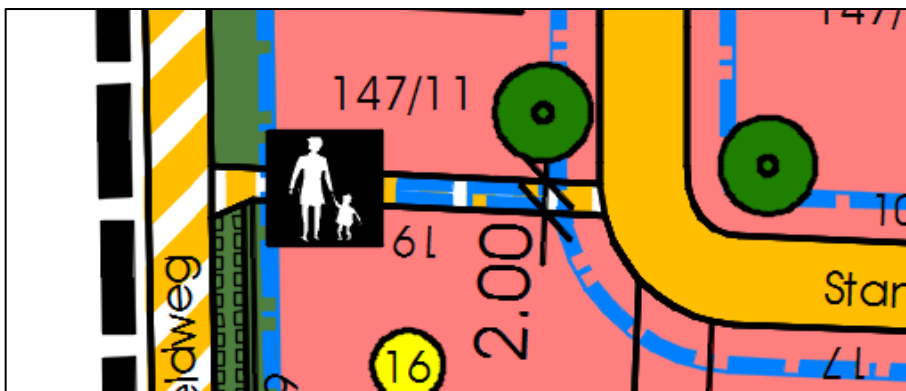


*bestehender Gehweg
östlicher Bereich*

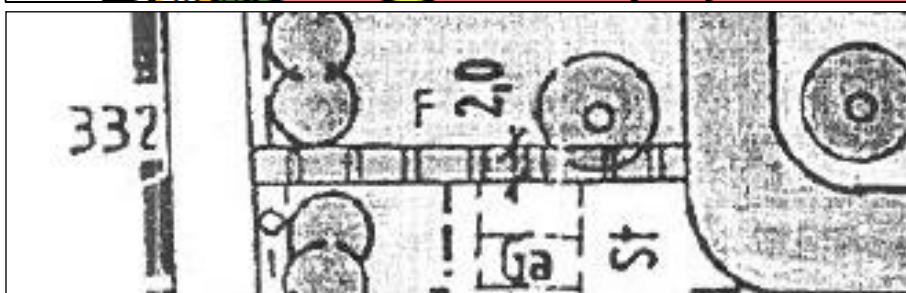


*alte Planung Gehweg
östlicher Bereich*

Im nordöstlichen Bereich verbindet der Gehweg die Erschließungsstraße des Baugebietes mit dem angrenzenden Feldweg. Dieser wurde so errichtet, wie er ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehen war.



*bestehender Gehweg
westlicher Bereich*



*alte Planung Gehweg
westlicher Bereich*



Im Baugebiet sind drei öffentliche Parkplatzflächen vorgesehen. Im nördlichen Straßenbereich sind zwei Parkflächen mit jeweils zwei Stellplätzen vorgesehen, wobei hier erst eine hergestellt ist. Die nordwestlich gelegene entfällt im Zuge der 1. Änderung. Im Süden war laut Bebauungsplan eine Parkfläche mit drei Parkplätzen vorgesehen. Die Fläche wird an den Bestand mit sechs Stellplätzen angepasst.



Luftbilder Parkplatzflächen (Quelle: Google Earth Pro)

2.2.2 Versorgungs- und Entsorgungsflächen

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Der neue Schmutzwasserkanal ist an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen und der Oberflächenwasserkanal leitet das anfallende Regenwasser in das errichtete Regenrückhaltebecken. Von dort wird es gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird zudem empfohlen, den Überlauf auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung der Marktgemeinde Wachenroth. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend. Durch die Straßenführung ist eine Erschließung im Ringschluss möglich, was die Versorgungssicherheit erhöht.

Die Marktgemeinde Wachenroth wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom ist, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt.



Von der Deutschen Telekom AG wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die entsprechenden Leitungen wurden über die Zufahrtsstraße zum Baugebiet geführt.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

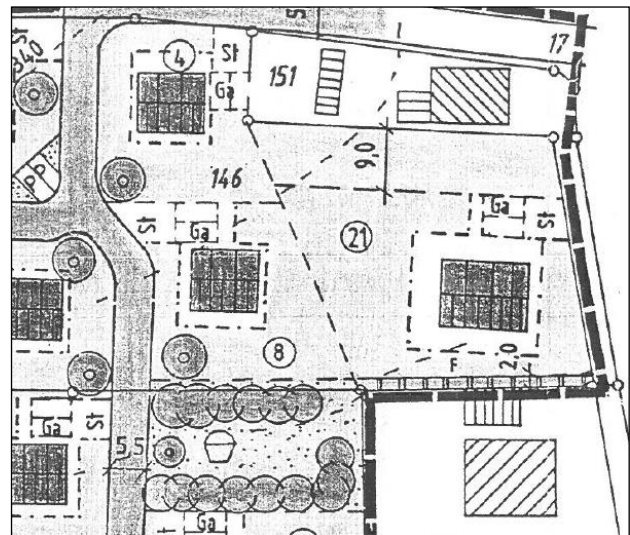
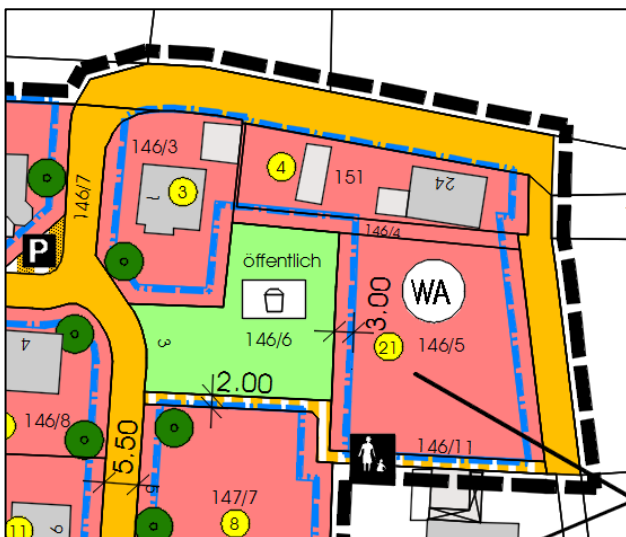
2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Öffentliche Grünflächen

In der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken. Hier wird das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in den Vorfluter geleitet. Umgeben wird es von einer ca. 320 m² großen öffentlichen Grünfläche.

Neben den südlich gelegenen öffentlichen Parkplätzen befindet sich eine Grünfläche als Straßenbegleitgrün.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes war ein Spielplatz geplant um das Baugebiet für junge Familien attraktiv zu gestalten. Dieser sollte südlich an den Gehweg angrenzend errichtet werden. Durch die leichte Abweichung des Gehwegs befindet sich der Spielplatz jetzt nördlich des Gehweges auf dem Flurstück Nr. 146/6.



2.3.2 Private Grünflächen

Zur Eingrünung des Baugebietes sind im Süden und Norden auf den Grundstücken private Grünflächen vorgesehen. Durch den Grünstreifen und die anschließende Bepflanzung wird das Ortsbild nur bedingt beeinträchtigt und eine Abgrenzung zum direkt angrenzenden Flurweg geschaffen.



2.4 Klima- und Immissionsschutz

2.4.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Marktgemeinde Wachenroth legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang. Es wird jedoch davon abgesehen, genaue Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen. Durch die Änderung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.4.2 Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte (lt. TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete (WA) sind einzuhalten:

tags:	55 dB(A)
nachts:	40 dB(A)

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate sollten Geräte mit dem neuesten Stand der Technik verwendet werden.

2.5 Sonstige Hinweise

Auflagen, Bedingungen und Hinweise der Autobahndirektion Nordbayern

1. Beleuchtungsanlagen (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden kann.
2. Werbeanlagen, die zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern und somit zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen können, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
3. Von der geplanten Anlage dürfen keine Emissionen ausgehen, die den Verkehr auf der BAB A3 gefährden können.
4. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen erforderliche Angaben:

Verkehrsbelastung lt. DTV 2020	72.800 Kfz/24h
Zul. V (Pkw/Lkw)	130/80 km/h
Lkw-Anteile (Tag/Nacht)	17,0/42,9 %
Korrekturfaktor für Straßenoberfläche	-2 dB(A)
Steigung kleiner als	5 %

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Zuge des 6-streifigen Ausbaus der BAB A3 umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen nach dem Grundsatz der Lärmvorsorge hergestellt.



3 UMWELTBERICHT

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Stangenlohe“ im Ortsteil Warmersdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.