



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Zur Reuthschaft / Ecke Ringstraße“
nach § 13 a BauGB

Begründung

ENTWURF

18.07.2022

Inhalt

- 1. Planungsvoraussetzungen**
- 2. Bestandsaufnahme und Bewertung**
- 3. Planungsziele**
- 4. Planungskonzept**
- 5. Aufstellungsvermerk**

Begründung mit integrierter Grünordnung

1. Planungsvoraussetzungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Reuthschaft / Ecke Ringstraße war die Frage nach der künftigen Gestaltung des „Krüger-Parks“. Dieser als öffentliche Grünfläche dienende Bereich soll zukünftig im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich zu Wohnzwecken genutzt werden. Insbesondere soll hiermit der immer noch anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Ein kleinerer Teilbereich soll als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat daher am 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan“ „Zur Reuthschaft / Ecke Ringstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 818 der Gemarkung Walpersdorf.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Mit dem Deckblatt Nr. 31. wurde bereits ein südliche Teilfläche des ursprünglichen Umgriffs als Wohnbaufläche umgewandelt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Städtebauliche Grundlagen

Der vorhandene Bebauungsplan von 1970 sieht in der umgebenden Bebauung ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 1,0 vor. Die im Süden angrenzende Bebauung setzt eine mit der Änderung des Bebauungsplanes von 2010 dichtere Bebauung mit drei Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 als Obergrenze fest.

Bestandsanalyse Grünordnung

Das Baugrundstück ist eine intensiv genutzte Wiese mit Einzelbäumen sowie einer offenen Heckenstruktur im Südwesten. Es sind aktuell 4 Einzelbäume vorhanden, etliche Bäume sind in den letzten Jahren abgegangen. Eine Teilfläche der ehemaligen Grünfläche mit Bäumen wurde bereits im Süden mit einer Wohnbebauung bebaut.

Verkehrerschließung

Die Erschließung für Bewohner und die Feuerwehr ist vorhanden und funktionsfähig. In der Süd-Östlichen Ecke des Flurstücks befindet sich zudem eine Bushaltestelle des ÖPNV. Das Buswartehaus nebst Beschilderung und Postkasten bleibt weiterhin als öffentliche Fläche bestehen.

Erschließung Ver- und Entsorgung

Das Baugrundstück kann an die bestehende Abwasseranlage der Gemeinde Rednitzhembach angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist gewährleistet. Müllbeseitigung erfolgt im gemeindlichen System. Die Fläche für die Müllstandorte ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Anfallende nicht schädliche Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern der Baugrund dies zulässt. Beim Versickern des Dach- oder Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist die Einhaltung der Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) in Verbindung der TRENGW einzuhalten und dieses spätestens im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Alternativ kann das Regenwasser in einer ausreichend dimensionierten Regenwasserzisterne zur Wiederverwendung gesammelt werden. Der Überlauf wird an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen.

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz wird der Bau von Regenwasserzisternen empfohlen.

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Altlasten

Altlasten sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

Immissionen

In Anbetracht der Umgebung sind keine Immissionen zu erwarten welche über das normale Maß für ein Wohngebiet hinausgehen.

3. Planungsziele

Wohnbauflächen

Die künftige Bebauung orientiert sich an der im Süden angrenzenden Wohnbebauung. Es wird ein dreigeschossiges Gebäude mit Tiefgarage geplant. Die Gebäudehöhe darf keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Die geplante Dichte soll die Wohnqualität der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigen.

Flächen für Gemeinbedarf

Die Fläche für Gemeinbedarf „Buswartehaus“ dient dazu die bestehende Nutzung als Bushaltestelle mit Wartehaus einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Grünordnung / öffentliche Grünfläche

Die nicht bebauten Flächen werden intensiv bepflanzt, der Versiegelungsgrad wird auf ein Mindestmaß reduziert. Eine Teilfläche schafft als öffentliche Grünfläche mit intensiver Bepflanzung und ohne Versiegelung einen Ausgleich zur Bebauung. Die ursprüngliche waldartige Struktur auf dem Baugrundstück wird durch die Grünfläche wieder aufgenommen.

4. Planungskonzept

Städtebau und Stadtgestalt

Die bisherige öffentliche Grünfläche wird zur Baufläche umgewandelt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt gemäß der im Süden angrenzenden Bebauung. Das oberste Geschoss wird wie die Nachbarbebauung als Staffelgeschoss mit versetzten Außenwänden festgesetzt. Das Gebäude fügt sich somit städtebaulich in die nähere Umgebung ein.

Als Dachform für die Hauptgebäude ist ein Pult- oder Walmdach mit Neigung 5°-15° vorgesehen. Alternativ ist ein Flachdach zulässig.

Durch die Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl auf 1,0 wird einer weniger intensiven Bebauung in dem umgebenden Planungsgebiet Rechnung getragen.

Die Baugrenzen werden im nördlichen und östlichen Bereich und zu den Straßen hin großflächig gesetzt. Im westlichen Bereich wird durch Abrücken der Baugrenzen von der Grundstücksgrenze der im Westen befindlichen Nachbarbebauung Rechnung getragen. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden somit im Bebauungsplan gesichert.

Im Nord-Östlichen Teilbereich verbleibt eine öffentliche Grünfläche und an der Süd-Östlichen Grundstücksecke die bestehende öffentliche Bushaltestelle. Die verbleibende Grundstücksfläche wird durch die oberirdischen Stellplätze, die Zufahrt zur Tiefgarage sowie der erforderliche Spielplatzfläche zusätzlich überbaut.

Grünordnungskonzept / öffentliche Grünfläche

Die nicht versiegelten Flächen werden bis auf die Verkehrsflächen, Terrassen und fußläufigen Wege gärtnerisch angelegt. Die PKW-Stellflächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Eine intensive Bepflanzung mit Einzelbäumen, Hecken, Unterpflanzungen der Gartenabteile, des Spielplatzes sowie den restlichen Bereichen grünt das Bauvorhaben zu allen Seiten hin ein. Die mit der Tiefgarage unterbauten Bereiche erhalten ausreichend Substratüberdeckung für eine intensive Begrünung mit Bäumen. Die Überdeckung der Tiefgaragenabfahrt, der Mülltonneneinhausung und sonstige Nebengebäude werden extensiv begrünt.

Die öffentliche Grünfläche wird intensiv mit Einzelbäumen bepflanzt. Die Grünfläche erhält keine Einfriedung zum Gehweg und bleibt dadurch erlebbar, jedoch ohne eine intensive Nutzung zu erhalten.

Verkehr- und Erschließungsflächen

Um eine übermäßige Versiegelung der Baufläche zu reduzieren wird der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage geplant. Die Erschließung erfolgt im Norden über die Straße Zur Reuthschaft. Für Besucher werden oberirdische Stellplätze entlang der Straße Zur Reuthschaft geschaffen. Die bestehenden öffentlichen Stellplätze entlang der Ringstraße sowie die Bushaltestelle im Süd-östlichen Eck können somit erhalten bleiben.

5. Aufstellungsvermerk

Kehrbach Planwerk GmbH & Co. KG
Schwabach, den

.....

.....

91126 Rednitzhembach, den

.....

.....

Jürgen Spahl, Erster Bürgermeister