

Begründung

nach § 9 Abs.8 BauGB

über die 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A Igelsdorf Baugebiet ' Im Brännlein " Gemeinde Rednitzhembach Landkreis Roth

1. Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Rednitzhembach ist seit Jahren einem kontinuierlichen Wachstum unterlegen. Dies liegt vor allem in der günstigen Lage in Anbindung an den Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach wie auch der geringen Entfernung zur Kreisstadt Roth.

Der existierende Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich ein Mischgebiet (MI) inmitten von umliegenden allgemeinen Wohngebieten aus, das durch seine gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu öffentlichen Grün- und Spielflächen wie ein Fremdkörper wirkt.

Der Erwerb des Baugrundstückes durch einen privaten Bauherren mit konkreten Vorstellungen was die zukünftige Bebauung betrifft, erleichtert es der Gemeinde Rednitzhembach städtebauliche Defizite in diesem Ortsteil durch einen Schritt hin zu einer adäquaten Einbindung der zukünftigen Bebauung in das bestehende Umfeld elementar zu verbessern.

2. Ziele und Koordinierung mit der Bauleitplanung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Für das vorgesehene Gebiet sieht der bestehende Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI), der Flächennutzungsplan jedoch bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Die auf den Flurnummern 815, 816/11, 840/6, 841/5 sowie 841/41, Gemarkung Walpersdorf, als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Fläche wird, bedingt durch die Wohnnutzung, in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewidmet und hat eine Größe von 5.039,50 qm.

Die geplante Bebauung orientiert sich im wesentlichen an der umliegenden, vor allem im Westen vorhandenen Gebäudestruktur aus den Sechziger und Siebziger Jahren.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen weichen jedoch vor allem aufgrund der Veräußerbarkeit im Hinblick auf das finanzielle Volumen des Grundstücksanteiles am Erwerb deutlich von den vorhandenen Grundstücksgrößen der angrenzenden Wohngebiete ab und beschränken sich auf Flächen zwischen ca. 440qm und ca. 660qm für freistehende Einfamilienhäuser.

Durch eine winkelförmige Strasse mit Einfahrt im Süden und Abfahrt im Nordosten zwischen den Strassen "Zur Reuthschaft " und "Im Brännlein" wird das Wohngebiet verkehrstechnisch erschlossen.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Rednitzhembach liegt innerhalb der mittelfränkischen Industrieregion 7, südlich des Verdichtungsraumes der Städteachse Erlangen - Fürth - Nürnberg - Schwabach.

Das Baugebiet befindet sich im Ortsteil Igelsdorf im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Nord, das den nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes von Rednitzhembach bildet. Im Norden wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt durch einen kommunalen Kinderspielplatz, im Westen durch bestehende Bebauung des Ortsteiles Igelsdorf und im Süden und Osten durch die Ortsstraßen " Zur Reuthschaft " und " Im Brännlein ".

Das Gemeindegebiet von Rednitzhembach wird von der Staatsstrasse "St 2409" durchquert und liegt an der Rednitz, in unmittelbarer Nähe zum Rhein-Main-Donau-Kanal und zur Bundesstrasse 2, die im Osten des Ortsgebietes vorüberführen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die A6 Heilbronn-Nürnberg, Ausfahrt Roth, von dort über die Bundesstrasse 2 und über die Kreisstrasse RH 1 bzw. die Staatsstrasse "St 2409" Richtung Schwabach.

Nach Abzweigung über die Penzendorfer Strasse entlang der dort kreuzenden Ringstrasse nach Osten über "Zur Reuthschaft" Richtung Westen zum Plangebiet.

4. Verhältnisse innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

Topographisch liegt das Gebiet am leichten Hang in einer kleinen Senke, die sowohl zu den Grundstücksgrenzen nach Norden als auch nach Westen und Süden von ihrem tiefsten Punkt aus bis maximal ca. 2,50- 3,00m ansteigt. Der südliche Teil der Mischgebietfläche wurde zur niveaugleichen Errichtung der bestehenden Gebäude an der nördlichen Kante aufgeschüttet bzw. an der Südseite in den Hang gegraben. Durch die Verkehrserschliessung von Süden her, wird es notwendig, den ursprünglichen Geländeverlauf durch Aufschüttungen wiederherzustellen um so einen sanften Niveaueausgleich zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist in seinem Kern, abgesehen von einzelnen Strauchgehölzen, frei von Bewuchs. Seine Ränder sind jedoch von unterschiedlichster Vegetation gesäumt. Im Norden, angrenzend an die öffentliche Grün- und Spielfläche, findet sich lebhafter Strauch- und Heckenbewuchs. Im Süden und Osten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen existiert ein Grünsaum bestehend aus Kiefern-, Birken-, Eichen- und Buchengehölzen.

Dieser bestehende Pflanzen- und Baumbestand wird nahezu komplett einer zukünftigen Bebauung zum Opfer fallen und durch entsprechende Ausgleichsmassnahmen, wie in der Grünordnung beschrieben, kompensiert werden müssen. Der Baumbestand im südlichen Grundstücksteil soll nach Möglichkeit durch geeigneten Schutz während der Baumaßnahmen gesichert werden und so weit wie möglich erhalten bleiben.

5. Belange der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

6. Belange der Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

7. Belange der Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

8. Belange des Naturschutzes

Belange des Naturschutzes werden nicht berührt.

9. Erschliessung und Verkehr

Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt über eine Wohnbereichsstrasse Zone „30“ mit Einbahnregelung als winkelförmige Verbindung, welche im südlichen Bereich des Plangebietes von "Zur Reuthschaft" aus abzweigt, über eine Kurve nach ca. 75 Metern nach Osten abknickt, so eine 90 Grad-Biegung beschreibt und schliesslich an der nordöstlichen Ecke des Baugebietes in die Strasse " Im Brünnelein " mündet.

Auf Gehwege innerhalb des Plangebietes wird bewusst verzichtet, da aufgrund der zu erwartenden Verkehrsdichte im Wohngebiet mit keinerlei Kollisionen zwischen Fussgänger- und Fahrverkehr zu rechnen ist.

Statt dessen kann ein abgepflasterter Versorgungstreifen entlang der Wohnbereichsstrasse sowohl dem Fußgänger als auch dem motorisierten Verkehrsteilnehmer als Orientierungshilfe zur Verkehrsflächeneinteilung dienen.

Diese Wirkung sollte dann durch eine Entwässerungsrinne zwischen asphaltierter bzw. gepflasterter Strassenfläche und gepflastertem Versorgungstreifen im Ausbau verstärkt werden.



Lageplan M 1: 1000 mit bestehender Bebauung

10. Ver- und Entsorgung

1. Die Wasserversorgung wird durch das Wasserwerk Rednitzhembach sichergestellt.
2. Die Entwässerung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz im Mischsystem .
3. Dachwasser ist auf dem Baugrundstück einer Versickerung zuzuführen um sich dem natürlichen Wasserkreislauf anzunähern. Die Gemeinde Rednitzhembach unterstützt jedoch auch finanziell die Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung.
4. Die Revisionsschächte von Gebäuden, die einen geringeren Grenzabstand als 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, sind seitlich z.B. im Bereich der Garagen/Carportzufahrt anzuordnen.
5. Die Stromversorgung wird durch das Fränkische Überlandwerk Hilpoltstein sichergestellt.
6. Die Gasversorgung wird durch die Mittefränkische-Erdgas-Gesellschaft (MEG) mit Anschlusspunkt "Im Brünlein" sichergestellt.

11. Bebauung

Die geplante Bebauung sieht für ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung eine, gemessen an zeitgemäßen Anforderungen, durchschnittliche Bebauungsdichte vor.

Die Vorgärten zum Strassenraum hin sind bei den Gebäuden, die einen im Planblatt bezeichneten Abstand zur Strassenbegrenzungslinie von weniger als drei Metern aufweisen dem öffentlichen Strassenraum zugeordnet. Diese sind zugunsten des rückwärtigen Gartenanteils reduziert um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstückseinheiten zu ermöglichen und um untergeordnete Verkehrsflächen nicht durch eine grössere räumliche Weite aufzuwerten, stattdessen Begegnungsflächen vor den Häusern zu schaffen.

Durch die Lage des Baugebietes in der Nähe zu ausgeprägten Natur- und Kulturlandschaften mit ausgedehnten Grün-, Wald- und Wasserflächen als ökologische Ausgleichsareale und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer eingegrünten öffentlichen Spielfläche, erlaubt es der Bebauungsplan die Anteile an öffentlichen Grünflächen, auch um die Erschliessungskosten niedrig zu halten, auf ein Minimum im Zusammenhang mit den Parkflächen zu beschränken.

Das Mass der baulichen Nutzung orientiert sich an der im Westen anschliessenden bestehenden Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Die Dachneigung wird gegenüber dem Bestand auf 35°-45° festgelegt, um, ohne ein zusätzliches Vollgeschoss zu errichten, bei kleiner Gebäudegrundfläche den Dachraum wohnlich nutzbar zu machen. Die zweigeschossige Bauweise (E+I) hat ihre Vorzüge gegenüber E +D eindeutig in der Wohnraumqualität im Obergeschoss und kann daher auch auf Dachaufbauten wie Gauben verzichten.

Auf Regelungen zur Kniestock- und Drempelausbildung wird bewußt verzichtet, um dem Bauwerber grösstmögliche Gestaltungsfreiheit im Innenraum seines Wohnhauses zu gewähren. Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern, werden jedoch Höchstgrenzen hinsichtlich der Traufhöhe, gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt.

Traufhöhen bis 7,25 m resultieren aus einem Gebäudetyp mit springenden Trauflinien an Gebäuderücksprüngen und dienen allenfalls der gestalterischen Freiheit der Baukörperausbildung. Einem Missbrauch durch Ausnutzung der vorbeschriebenen Traufhöhe zur Steigerung der Wohnfläche wird durch Festsetzung der Vollgeschosse und Höhenlage des Erdgeschossfussbodens vorgebeugt.

Garagen und Nebengebäude können mit begrünten Flachdächern oder flachgeneigte Dächern bis 15 Grad Dachneigung ausgebildet werden, um die Wertigkeiten zwischen Wohn- und Nebengebäuden optisch klar herauszustellen. Darüberhinaus erscheint es wichtig, ökologische Ausgleichsmassnahmen mittels begrünter Dachflächen zu schaffen und somit das Gleichgewicht der Natur - gerade nach baulichen Eingriffen - so gut wie möglich wiederherzustellen. Diese Form der Dachausbildung gilt als wünschenswert und ist aus ökologischer Sicht empfehlenswert, jedoch nicht zwingend im Satzungstext vorgeschrieben.

Das ohnehin nur in geringen Teilen anfallende Dachwasser wird über Versickerung dem Boden und damit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt, ohne die öffentlichen Kanalisationsleitungen nach zusätzlicher Flächenversiegelung über Gebühr zu belasten.

12. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, eine harmonische, nutzerorientierte Gestaltung des Wohnumfeldes und eine möglichst hohe Grünvolumenzahl zu erreichen.

Die Grünelemente:

Naturnahe Pflanzung, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, dienen als Instrumentarium. Vorhandener Bewuchs, vor allem im südlichen Grundstücksbereich in Form von verschiedenen Nadel- und Laubgehölzen, soll nach Möglichkeit durch geeignete Massnahmen während der Bauzeit geschützt und erhalten werden.

Eine möglichst naturnahe Bepflanzung der Privatgrundstücke ist anzustreben.

Um möglichst viel Niederschlagswasser dem Boden wieder zuzuführen, sind für die befestigten Flächen durchlässige Beläge vorzusehen. Versiegelte Flächen sollten sich auf die Bauräume beschränken.

Bei der Belagsauswahl wurde auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung und einen hohen Bodenkennwert (Bodenfunktionszahl) geachtet, z. B. Rasenpflaster, Pflaster.

Als grünordnerische Gliederung werden Einzelbäume mit Sommer-, Silber- und Winterlinden vorgesehen.

Diese dienen dem Nutzer als Leitlinie und zur Identifikation.

Die Begrünung von Fassaden und die Dachbegrünung dienen der kleinräumigen Klimaverbesserung und als potentieller Lebensraum für die Tierwelt.

Die Bepflanzung soll sich an der standortgerechten, heimischen Vegetation orientieren. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind:

STRASSENÄUME

ACER PLATANOIDES	Spitzahorn
CARPINUS BETULUS	Hainbuche
FRAXINUS EXCELSIOR	Esche
PRUNUS AVIUM	Vogelkirsche
QUERCUS PETRAEA	Traubeneiche
QUERCUS ROBUR	Stieleiche
SORBUS ARIA	Mehlbeere
SORBUS AUCUPARIA	Eberesche
TILIA CORDATA	Winterlinde
TILIA PLATYPHYLLOS	Sommerlinde
TONENTOSA ,BRABANT'	Silberlinde

GROSSKRONIGE ÄUME

ACER PLATANOIDES	Spitzahorn
FRAXINUS EXCELSIOR	Gemeine Esche
QUERCUS PETRAEA	Traubeneiche
QUERCUS ROBUR	Stieleiche
TILIA CORDATA	Winterlinde
TILIA PLATYPHYLLOS	Sommerlinde
TONENTOSA ,BRABANT'	Silberlinde

MITTEL- UND KLEINKRONIGE ÄUME

ACER CANPESTRE	Feldahorn
CARPINUS BETULUS	Hainbuche
BETULA VERRUCOSA	Sandbirke
ACER CANPESTRE	Feldahorn
CARPINUS BETULUS	Hainbuche
CORYLUS COLURNA	Baumhasel
CRATAEGUS CARRIERA	Apfeldorn

CRATAEGUS COCCINEA
CRATAEGUS CRUS-GALLI
CRATAEGUS LAEVIGATA
CRATAEGUS NONOGYNA
CRATAEGUS PRUNIFOLIA
FRAXINUS ORNUS
MALUS CONNUNIS
MALUS SILVESTRIS
PRUNUS AVIUN
PRUNUS CERASIFERA
PRUNUS CERASUS
PRUNUS DOMESTICA
PRUNUS NAHALEB
PRUNUS PADUS
PRUNUS SEROTINA
PYRUS CONNUNIS
PYRUS PYRASTER
ROBINIA PSEUDOACACIA
SORBUS ARIA
SORBUS AUCUPARIA
SORBUS AUCUP. VAR. EDULIS
SORBUS DOMESTICA
SORBUS INTERNEDIA
TILIA EUCHLORA

Scharlachdorn
Hahndorn
Zweigriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Pflaumenblättriger Weissdorn
Blumenesche
Gartenapfel
Holzapfel
Vogelkirsche
Kirschpflaume
Weichselbaum
Zwetschge
Steinweichsel
Gemeine Traubenkirsche
Spätblühende Traubenkirsche
Gartenbirne
Wildbirne
Strassenakazie
Mehlbeere
Gemeine Eberesche
Essbare Eberesche
Speierling
Nordische Eberesche
Krimlinde

STRÄUCHER über 2 m Höhe

ACER CANPESTRE
AMELANCHIER OVALIS
AMELANCHIER CANADENSIS
CARPINUS BETULUS
CORNUS MAS
CORNUS SANGUINEA
CORYLUS AVELLANA
EUONYNUS EUROPAEUS
LIGUSTRUM VULGARE
LONICERA XYLOSTEUM
PRUNUS IN ARTEN
PRUNUS SPINOSA
RIBES AUREUN
RIBES SANGUINEUM
ROSA, IN ARTEN WIE:
R. CANINA
R. GLAUCA
R. MOYESII
R. MULTIFLORA
R. RUBIGINOSA
R. RUGOSA
R. SWEGINZOWII
R. VIRGINIANA
SANBUCUS NIGRA

Feldahorn
Felsenbirne
Kupferfelsenbirne
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Pfaffenhütchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Kirsche, Zwetschge
Schlehe
Goldjohannisbeere
Blutjohannisbeere
Wildrose
Hundsrose
Blaue Hechtrose

Vielblütige Rose
Schottische Zaubrose
Apfelrose

Schwarzer Holunder

STRÄUCHER (UNTER 2 m Höhe)

BERBERIS VULGARIS
CORNUS STOLONIFERA
"KELSEY"
LIGUSTRUM VULG. "LODENSE"
POTENTILLA IN ARTEN
RIBES ALPINUN

Berberitze
Niedriger Hartriegel

Zwergliguster
Fünffingerstrauch
Alpenjohannisbeere

RIBES NIGRUM
RIBES UVA—CRISPA
ROSA, IN NIEDRIGEN ARTEN WIE:
R. ARVENIS
R. CAROLINA
R. NITIDA

Schwarze Johannisbeere
Stachelbeere
allg. Strauchrosen
Edelrose
Wiesenrose
Glanzrose

KLETTER— UND SCHLINGPFLANZEN

SELBSTKLIMMEND:

HEDERA HELIX
HYDRANGEA PETIOLARIS
PARTHENOCISSUS QUINQUEFOLIA
"ENOELNANN II"
PARTHENOCISSUS TRICUSPIDATA
"VEITCHI I"

Efeu
Kletterhortensie
Wilder Wein

Wilder Wein

RANKHILFE ERFORDERLICH:

ARISTOLOCHIA NACROPHYLLA
CLEMATIS, STARKWUCHSIGE ARTEN
HUMULUS LUPULUS
LONICERA, IN ARTEN
POLYGONUM AUBERTII
ROSA, IN SORTEN
WISTERIA SINENSIS

Pfeifenwinde
Waldrebe
Hopfen
Geissblatt
Knöterich
Kletterrosen
Blauregen

HECKENPFLANZEN

GESCHNITTENE HECKEN:

ACER CANADENSE
CARPINUS BETULUS
CORNUS MAS
CRATAEGUS MONOGYNA
FAGUS SYLVATICA
LIGUSTRUM VULGARE

Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Weissdorn
Buche
Liguster

FREIWACHSENDE BLÜTENHECKEN:

siehe Arten der Pflanzliste für Sträucher.

MINDESTGRÖSSEN UND QUALITÄTEN:

Güteklasse A,B Deutscher Großbaum

Bäume /Hochstämme

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 18 - 20/20 - 25 cm

Die Pflanzliste gilt als Leitfaden zur Verwendung standortgerechter Bepflanzung und kann gegebenenfalls erweitert werden.

12. Größe des auszuweisenden Gebietes

Bruttofläche:	ha	0,50	100 %
Verkehrsfläche:	ha	0,05	10 %
Nettobaufäche:	ha	0,45	90 %

13. Überschlägige Kosten

(öffentlicher oder allgemein zugänglicher Bereich, ohne Grunderwerb)

a) Verkehrsflächen (innere Erschliessung)	DM	ca. 65.000,--
b) Abwasserbeseitigung	DM	ca. 80.000,--
c) Wasserversorgung	DM	ca. 55.000,--
d) Stromversorgung	DM	ca. 30.000,--
e) Gasversorgung	DM	ca. 55.000,--
<hr/>		
Gesamtkosten:	DM	ca. 285.000,--

Aufgestellt am 17. November 1999,

zuletzt geändert am 28.01.2000

Ausgefertigt am: *12.05.2000*

Gemeinde Rednitzhembach


.....
1. Bürgermeister

