



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 1 a Untermainbach

Deckblatt Nr. 11

Begründung

ENTWURF

31.05.2019

Inhalt

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

Begründung mit integrierter Grünordnung

1. Planungsvoraussetzungen

Anlass für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 a Untermainbach ist der Wunsch der Eigentümer der Gärtnerei auf Teilflächen des Areals Wohnflächen zu schaffen. Die als Sonderbaufläche „Gärtnerei“ festgesetzte Fläche wird aktuell nicht mehr in vollem Umfang genutzt. In der Vergangenheit wurden auf dem Gesamtgrundstück bereits mehrere Wohnhäuser errichtet. Für diese und weitere Wohnbebauung soll nun der Bebauungsplan überarbeitet werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat daher am 29.11.2018 die 11. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1 a Untermainbach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 605/14, 605/2, 605/13 sowie 397 der Gemarkung Walpersdorf.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche für Erwerbsgärtnerei ausgewiesen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Städtebauliche Grundlagen

Im Deckblatt Nr. 9 ist die Flächen als Sonderfläche „Gärtnerei“ ausgewiesen. Im Süden wurden Baufenster ergänzt. Diese stimmen mit der tatsächlichen Bebauung nicht überein und sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung angepasst werden.

Der vorhandene Bebauungsplan von 1970 sieht in der umgebenden Bebauung im Westen und Nord-Westen ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,7 vor. Die Dachform ist auf Satteldächer beschränkt.

C. Keller

Im Süd-Osten des Geltungsbereichs befindet sich das sog. „Hirtenhaus“ in welchem sich bereits eine öffentliche Nutzung befindet. Dieses Gebäude und der Umgriff werden entsprechend in den Geltungsbereich aufgenommen und als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt

Bestandsanalyse Grünordnung

Die zu überplanende Fläche wird derzeit intensiv als Gartenbaufläche genutzt. Auf einem Teilbereich wurden bereits Wohngebäude errichtet.

Verkehrerschließung

Die Erschließung für Bewohner und die Feuerwehr ist über die Hirtenstraße vorhanden und funktionsfähig.

Die Buslinie 675 ist an der Haltestelle westlich des Plangebiets gelegenen Hochstraße erreichbar. Die direkt angrenzende S-Bahn-Linie kann über die Haltestelle Rednitzhembach erreicht werden.

Das Hirtenhaus im Süden ist bereits über die Hirtenstraße erschlossen.

Erschließung Ver- und Entsorgung

Das Baugrundstück WA 1 kann an die bestehende Abwasseranlage der Gemeinde Rednitzhembach angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom kann über die Hirtenstraße erfolgen. Müllbeseitigung erfolgt im gemeindlichen System. Die jeweiligen Flächen für private die Müllstandorte sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

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.

Schallemissionen durch die Bahnlinie

Insbesondere auf Grund der Verkehrsgeräuschimmissionen nachts durch die angrenzende Bahnlinie sind bei den Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen, Büroräume) bauliche Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass die Anforderungen der DIN 4109 in der jeweils gültigen Ausgabe erfüllt sind.

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

C. Keller

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke).

3. Planungsziele

Wohnbauflächen WA 1

Die künftige Bebauung orientiert sich an der im Westen angrenzenden Wohnbebauung. Die Festsetzungen sind angelehnt an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Umgebung. Die Gebäudehöhe darf keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Die geplante Dichte darf die Wohnqualität der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigen.

Gartenbaubetrieb WA 2

Um den zukünftigen Fortbestand der alteingesessenen Gärtnerei zu erhalten verbleibt auf dem östlichen Teilbereich die Festsetzung als Gartenbaubetrieb. Die Nutzung ist im Rahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO auch im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig und entspricht damit dem Gebietscharakter.

Flächen für Gemeinbedarf

Die Fläche für Gemeinbedarf „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für kulturell Nutzungen sowie ergänzende Einrichtung wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume und dazugehörige Stellplätze. Der bestehenden Nutzung wird damit Rechnung getragen und das gesellschaftlich integrierte Gebäude nebst Umgriff kann einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

4. Planungskonzept

Städtebau und Stadtgestalt

Die bisherige „Gärtnerei“ wird auf dem westlichen Teilbereich WA 1 zur Baufläche umgewandelt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt gemäß der im Westen angrenzenden Bebauung. Die Nutzungsbereiche zur Hirtenstraße werden als zweigeschossige Gebäude mit Satteldach festgesetzt. Die geplante Bebauung fügt sich somit städtebaulich in die nähere Umgebung ein.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und der maximalen Geschossflächenzahl auf 0,8 wird einer weniger intensiven Bebauung in dem umgebenden Planungsgebiet Rechnung getragen. Zulässig wären 1,2 gemäß Baunutzungsverordnung.

Die Baugrenzen werden großflächig gesetzt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Abstand von min. 4,0 m festgesetzt. Dies orientiert sich an die angrenzenden Baufenster im

C. Keller

Westen und Nord-Westen. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden somit im Bebauungsplan gesichert.

Im Osten verbleibt die Festsetzung als Gartenbaubetrieb WA 2 mit den Bestandsgebäuden. Die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung sichert die Zukunft der bestehenden Gärtnerei. Aufgrund der Randlage am Wohngebiet und direkter Angrenzung an die Bahnlinie im Osten sind durch die Nutzung keine Beeinträchtigungen für das Wohngebiet zu erwarten.

Grünordnungskonzept

Bei der Pflanzung von Bäumen sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu beachten.

PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit ökologisch verträglichen Befestigungsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, o.ä.) zu gestalten.

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- oder Gartenwasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte in unterirdischen Regenwasserzisternen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf dieser Anlage ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern oder an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Hierzu sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) einzuhalten.

Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Oberboden ist schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen verwendet werden kann.

Notwendigen Gehölzrodungen sind im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

Verkehr- und Erschließungsflächen

Im Änderungsgebiet WA 1 sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der Baugrenzen sowie auch in außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 27.06.2008 sowie die Bestimmungen des Landesrechts sind zu beachten.

In WA 1 ist vor Garagen ein Stauraum von 5,0 m und vor Carports ein Stauraum von 3,0 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen auf dem eigenen Grundstück einzuhalten.

Die Gärtnerei im WA 2 ist über die bestehende Zufahrt von Süden weiterhin erschlossen. Ebenso kann das Hirtenhaus direkt von Süden über die Hirtenstraße erreicht werden.

C. Keller

5. Aufstellungsvermerk

91126 Rednitzhembach, den

.....

.....

Jürgen Spahl, Erster Bürgermeister