

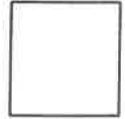
HOCHREITER

Hopfenstraße 22
91781 Weißenburg
Tel 09141 848480
Fax 09831 2506

HOCHBAU+STÄDTEBAU

LECHNER

Bahnhofplatz 5
91710 Gunzenhausen
Tel 09831 613917-0
Fax 09831 2506



Bebauungsplan Nr. 18 „Beim Kappenbauerweg“, Stadt Beilngries

Allgemeines Wohngebiet

Maßnahmenträger des Bauleitplanverfahrens gem. BauGB: Stadt Beilngries

Begründung mit Schutzgutabwägung, Eingriffsregelung

Planungsbereich Fl.-Nr. 990/1, 54/1, 952/8, 60/8, 60/2, 60/7, 65, 64, 62, 63, 965/3, 965/4, 965/5,)65/6, Gemarkung Kappenbauer, Allgemeines Wohngebiet

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Auf dem Planungsgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden. Das betroffene Bebauungsplangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Das westlichste Grundstück mit der Fl.-Nr. 64 soll in 2 mögliche neue Bauparzellen aufgeteilt werden können. Hier ist geplant, das ehemalige Kleinbauernhofanwesen abzurechen und eine neue Wohnbebauung zu errichten.

Für diese beiden neu zu bebauenden Parzellen sollen moderne Wohn- und Gebäudegestaltungen möglich sein. Ergänzend sollen bei diesen beiden Bauparzellen 1 und 2 die Festsetzung der Dachformen auf ein Flachdach oder gering geneigtes Pultdach sowie die Wandhöhenbegrenzungen, die Höhenentwicklung und Fernwirkung der neuen Baulichkeiten städtebaulich reduzieren helfen. Die anderen Bauparzellen des B-Planes sind bereits bebaut und sollen in ihrer bisherigen städtebaulichen Struktur weiter entwickelt werden.

Die Neubebauung des bisherigen Altanwesens mit 2 Bauparzellen ermöglicht eine grundsätzlich richtige Entwicklung des bebauten Innenbereiches/direkten Ortsrandes und kann neue Außenbereichsbebauungen reduzieren helfen. Wohnbauflächenbedarf ist in der Stadt Beilngries aktuell gegeben und kann mit den beiden neuen Bauparzellen in kleinteilig strukturiertem Maß sinnvoll ergänzt werden

Die Fläche des betroffenen Bereiches umfasst ca. 9.700 m².

Die Stadt Beilngries hat hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Hierfür ist das Bauleitplanverfahren gem. §§ 1 bis 4 BauGB durchzuführen.

Mit der Planung sollen die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung bauleitplanerisch gesteuert und abgewogen werden können. Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzungen werden getroffen. Eine verbindliche Grundflächen- und Geschossflächenzahl werden im B-Plan festgesetzt. Der Bebauungsplan wird keine erheblichen Umweltauswirkungen auslösen.

Ergänzend zulässig im Gebiet ist die Errichtung oder Nutzung von Beherbergungsbetrieben. Die zulässige maximale Wandhöhe der Bauwerke wird talseitig auf 9,5 m und hangseitig auf 6,5 m festgesetzt. Insgesamt sind vorläufig 7 Bauparzellen (davon 2 neue und 5 bestehende) geplant bzw. betroffen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die betroffenen Flächen befinden sich in gemeindlichem und privatem Besitz. Ein entsprechender Planaufstellungsbeschluss der Stadt Beilngries liegt vor. Der Flächennutzungsplan definiert den Planungsgeltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet. Die Erschließungen sind gesichert. Zusätzliche Erschließungskosten entstehen für die Planparzellen 3-7 nicht. Für die Parzellen 1-2 können Ergänzungsabgaben entstehen. Planungsgrundlage ist die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes und die letztlich als Satzung beschlossene Bebauungsplanfassung.

3. Lage der Baufläche im örtlichen Zusammenhang

Das geplante Bebauungsplangebiet grenzt westlich nahe an die Hirschberger Straße an. Wird westlich und östlich von der Kappenbauer-Hangkante gerahmt. Südlich schließt sich eine landwirtschaftliche Nutzung samt Gebäuden an.

4. Art und Umfang des Vorhabens

Die betroffene Fläche ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die maximal zulässige GRZ (Grundflächenzahl) wird gemäß BauNVO (Baunutzungsverordnung) auf 0,45 festgesetzt.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Erfassung und Bewertung von bestehender Natur und Landschaft zeigt im Gebiet eine strukturarme Landschaft (Garten-, Acker- und Wiesenfläche), welche der Gebietskategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) entspricht. Bauminseln, Feldgehölze, Hecken etc., im Süden anbindend, werden nicht nachteilig beeinflusst und bleiben in ihrem Bestand erhalten.

Ein Umweltbericht wird zur beabsichtigten Planung ausgearbeitet. Die Schutzgutbetrachtung löst keine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Eine vorprüfende Eingriffsdarstellung im Folgenden zur Abwägung:

- O. *Planungsvoraussetzungen
Bebauungsplan mit Festsetzung zur Grundflächenüberbauung.*

1. *Vorhabentyp*
 - 1.1 *Als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)*
 - 1.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Die zu erwartende versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

2. *Schutzgut Arten und Lebensräume*
 - 2.1 *Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, Flächen höherer Bedeutung sind nicht betroffen.*

3. *Schutzgut Boden*

Der Versiegelungsgrad ist durch die GRZ eindeutig beschränkt.

4. *Schutzgut Wasser*
 - 4.1 *Die geplanten Baukörper dürfen nicht ins Grundwasser eindringen.*
 - 4.2 *Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche werden nicht maßgeblich berührt.*
 - 4.3 *Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind vorgesehen, die Schmutzwasserentsorgung muss in die öffentliche Kanalisation erfolgen.*

5. *Schutzgut Luft/Klima*

Durch die Bebauung werden Frischluftschneisen oder ein Kaltluftentstehungsgebiet nicht maßgeblich beeinträchtigt.

6. *Schutzgut Landschaftsbild*
 - 6.1 *Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Bebauungen.*
 - 6.2 *Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, kulturhistorisch wertvolle bzw. landschaftsprägende Elemente, maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.*

6. Verkehrsplanung

Die Grundstücke werden von den bestehenden Erschließungsstraßen aus erschlossen.

An den bestehenden Erschließungsstraßen sind in kommender Zeit keine Änderungsmaßnahmen durch die Stadt geplant.

Durch bauliche Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass Niederschlagswasser von privaten Grundstücken nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abfließen kann.

7. Schallschutz

Schallschutzuntersuchungen und Maßnahmen sind für betroffene Planparzellen nicht geplant.

8. Erschließung, Brandschutz

Die infrastrukturelle Versorgung und Entsorgung der Parzellen ist gemäß den Auskünften durch die Gemeinde gesichert, Strom-, Telefon-, Wasser- und Abwasseranschlüsse sind an den Grundstücken vorhanden und an die bestehenden Anwesen angeschlossen.

Für die Planparzellen 1 und 2 ergibt sich entsprechender Planabgleich mit den Versorgungsfachstellen, um im Falle von Neubebauungen fachlich richtig anschließen und versorgen zu können.

Den Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung für das betroffene Planungsgebiet hat die Stadt Beilngries fachlich zu führen und zu erbringen.

Ausführungsdetailabstimmungen sind für diese Maßnahmen noch von der Stadt mit den zuständigen Entsorgungsunternehmen zu treffen.

Schmutzwässer werden über einen öffentlichen Kanal in der Erschließungsstraße zu den städtischen Entwässerungseinrichtungen abgeleitet.

9. Spezielle Hinweise durch Behörden (TöB) und Versorgungsträger, -unternehmen

Im Rahmen der Planaufstellung werden entsprechende Hinweise, die sich aus dem Verfahrensbeteiligungsrücklauf ergeben, noch mit im Textteil entsprechend aufgenommen.

10. Flächenanteile ca.

Grünfläche straßenbegleitend	1.448 m ²
Grünfläche gebietsbegleitend	
Verkehrsfläche	1.066 m ²
Grundstücksfläche	7.210 m ²
Gesamtfläche	9.700 m ² gerundet

11. Prüfung und Ergebnis alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Planungsbereich umfasst weitgehenden Baubestand. Das Planungsvorhaben unterstützt die bauliche Entwicklung in einem Wohngebiet und soll primär dem ortsnahen Wiedernutzungs- und Nachverdichtungsgedanken positiv entgegenkommen.

Die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen sind bereits vorhanden und ermöglichen weitere bauliche Vorhaben aufwandsarm.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die in der Stadt Beilngries, Bereich Kappenbauer gelegene Bebauungsplanfläche wird in vorläufig 7 Bauparzellen aufgeteilt. Unter Beachtung der anvisierten Planungsfestsetzungen für das Gebiet und die Tatsache, dass kein neuer Außenbereich betroffen ist, sind keine nachteiligen Auswirkungen durch diese Planung bzw. Bauleitplanungsmaßgaben zu erwarten.