

Bebauungsplan

nach § 13 b BauGB

„Fribertshofen“

Begründung
i.d.F. vom 18.07.2017



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
2.1	Wahl des Verfahrens	2
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	3
2.3	Eingriffsausgleich und Umweltbericht	3
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
3.2	Topographie / Nutzung	4
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse	4
4	Kurzbeschreibung des Vorhabens	5
5	Art und Mass der baulichen Nutzung	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Mass der baulichen Nutzung	5
5.2.1	Anzahl der Vollgeschosse	5
5.2.2	Begrenzung der Wohneinheiten	5
6	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen.....	6
6.1	Bauweise.....	6
7	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
7.1	Dachgestaltung	6
7.2	Fassaden und Materialien	6
8	Erschliessung.....	6
8.1	Verkehrerschliessung	6
8.2	Ver- und Entsorgung.....	6
8.2.1	Wasser- und Energieversorgung	7
8.2.2	Abwasserbeseitigung	7
8.2.3	Abfallbeseitigung	7
9	Grünordnung.....	7
9.1	Erhalt von Bäumen und Sträuchern	7
9.2	private Grünflächen	8
10	Immissionsschutz.....	8
11	Denkmalschutz	8



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Fribertshofen soll für verschiedene Grundstückseigentümer Baurecht für die Errichtung ihrer Einfamilienhäuser geschaffen werden. Da die Vorhaben nicht die Genehmigungsvoraussetzungen des § 35 BauGB erfüllen, hat sich die Stadt Berching entschlossen, das Baurecht auf Grundlage des § 13 b BauGB zu schaffen.



Lage des Vorhabens, Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

2.1 WAHL DES VERFAHRENS

Durch die Lage des Plangebietes am Rande eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und dem Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung zu schaffen, fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 13 b BauGB.

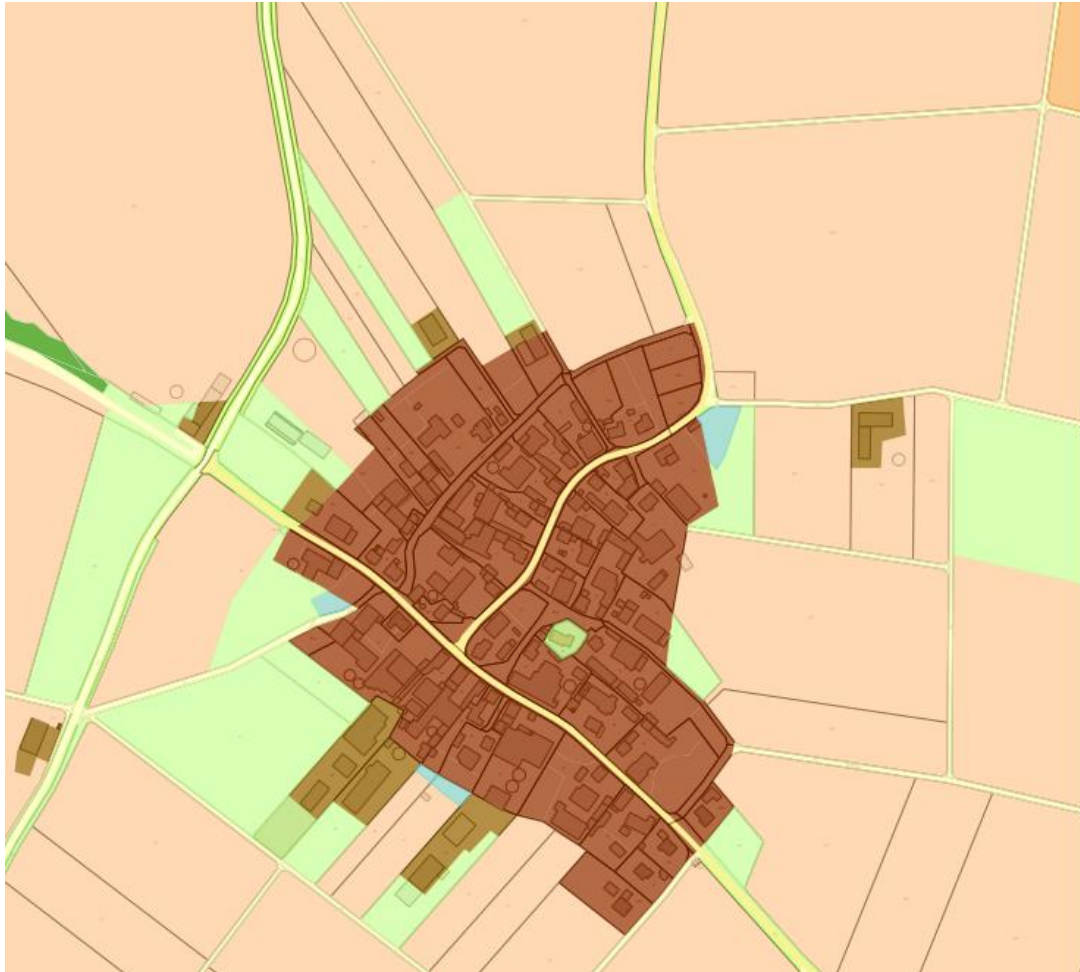
Mit einer Größe des Geltungsbereichs von weniger als 7.500 m³ und einer maximal zulässigen Grundfläche von weniger als 1.755 m² erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen des § 13b BauGB i.V. mit 13 a Abs. 1 Nr.1.

In Abstimmung mit dem Landratsamt findet daher das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen Anwendung.



2.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Berching ist der Bereich, entsprechend der angrenzenden Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch nicht erforderlich, da dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden kann.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Berching, Quelle: Stadt Berching

2.3 EINGRIFFSAUSGLEICH UND UMWELTBERICHT

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch das Vorhaben nicht begründet.



Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Fribertshofen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 14, 15, 15/1 und 15/2. Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Fribertshofen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,75 ha.

3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände ist eben und ist derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf der Flurstück Nr.14 steht eine ca. 7 m breite und 40 m lange Hecke. Im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen findet sich ein erhaltenswerter Gehölzbestand

Im angrenzenden Ort sowie östlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Betriebe, von denen, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Emissionen ausgehen können. Diese sind angesichts der Lage des Baugebietes jedoch zu tolerieren. Aufgrund der Art der Nutzung und der Lage der Emissionsquellen (Stall, Silo etc.) ist nicht davon auszugehen, dass es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.

3.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, der Baugrund auf den Nachbargrundstücken hat sich bisher jedoch als unproblematisch erwiesen.



4 KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS

Im vorliegenden Fall ist eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Durch den Bebauungsplan kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Fribertshofen geschaffen werden.

5 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der Abgrenzung auf dem Planblatt werden die neuen Bauparzellen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Tankstellen sind unzulässig. Der Gebietstyp des allgemeinen Wohngebietes entspricht der beabsichtigten Nutzung. Der Ausschluss von Tankstellen betrifft nur einen untergeordneten Teil der zulässigen Nutzung. Der Ausschluss erfolgt, da Tankstellen an dieser Stelle städtebaulich unerwünscht sind und den Nutzungszweck des Gebietes widersprechen.

Der Bereich der Bestandsbebauung auf der Flurnummer 14 wird gemäß der bisherigen Nutzung als dörfliches Mischgebiet ausgewiesen. Tankstellen sind auch hier unzulässig. Der Ausschluss von Tankstellen betrifft nur einen untergeordneten Teil der zulässigen Nutzung. Der Ausschluss erfolgt, da Tankstellen an dieser Stelle städtebaulich unerwünscht sind und den Nutzungszweck des Gebietes widersprechen.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

In Anlehnung an die lockere Bebauung im Ort beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,8.

5.2.1 Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Wohnräume im darüberliegenden Dachgeschoss sind zulässig, soweit durch die Nutzung kein Vollgeschoß entsteht. Mit dieser Festsetzung sollen überdimensionierte Baukörper vermieden werden.

5.2.2 Begrenzung der Wohneinheiten

Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Durch diese Festsetzung sollen ortsuntypische Baukörper und Bauformen vermieden werden.



6 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

6.1 BAUWEISE

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Garagen und Nebenanlagen sich auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch im Bereich der festgesetzten Grünflächen zulässig.

7 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegt sich im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen des Bauherrn und der regionalen Bautradition. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

7.1 DACHGESTALTUNG

Die Dächer sind als Satteldächer mit ortsüblicher Neigung von 20° - 45° mit Eindeckung aus Ziegel oder Dachsteinen auszuführen. Für Garagen und Nebenanlagen können andere Dachformen und – Eindeckungen zugelassen werden.

7.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Blockbohlen- oder Vollstammhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech unzulässig. Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne sind als Fassadenfarbe ebenso unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

8 ERSCHLIESSUNG

8.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt über das bestehende Straßennetz.

8.2 VER- UND ENTSORGUNG

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Bestandsanlagen und -Leitungen verschiedener Versorgungsträger (Telekom, Bayernwerk, etc.). Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125) zu beachten.



8.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Jura-Schwarzach-Thalach-Gruppe.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

8.2.2 Abwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen ist, erfolgt die Abwasserbeseitigung durch Kleinkläranlagen. Die ausreichende Dimensionierung ist im Bauantrag nachzuweisen.

Im Bereich der privaten Stellplätze soll das Oberflächenwasser flächig über Drainagen versickert werden.

8.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

9 GRÜNORDNUNG

Angeht die geringe Größe des Plangebietes sind die Möglichkeiten zur Gestaltung der Grünflächen begrenzt. Das Konzept der Grünordnung sieht den Erhalt prägender Einzelgehölze und Hecken sowie eine Durchgrünung privater Freiflächen durch Pflanzgebote vor. Die Gehölzauswahl orientiert sich an den regional üblichen Arten und Sorten.

9.1 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Im Plangebiet finden sich prägende Einzelgehölze und erhaltenswerte Heckenstrukturen. Diese werden dauerhaft zum Erhalt festgesetzt und sind bei Abgang zu ersetzen.

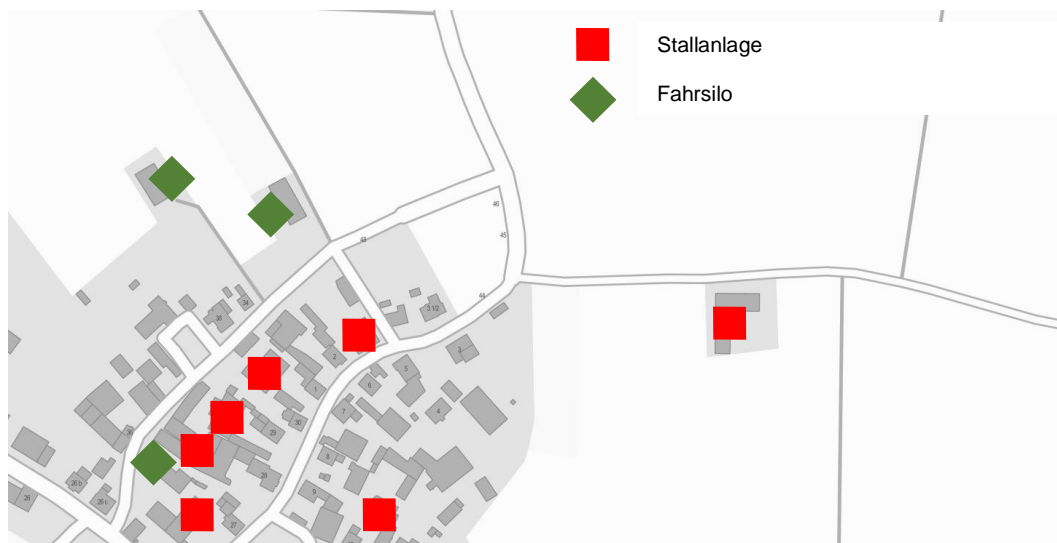


9.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Zur Durchgütung der Bauflächen sind die nicht überbauten Baugrundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Pflanzliste, Mindestqualität: Hst, 3xv, m.B., StU 16-18)

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe. Mit Blick auf die zukünftige Wohnbebauung ist insbesondere die Geruchsbelastung zu betrachten.



Lageplan landwirtschaftlicher Immissionsquellen Quelle: Stadt Berching, Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de>

Aufgrund der Entfernung der Emissionsquellen zum nächstmöglichen Wohnhaus von mindestens 60 m ist, bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft, nicht davon auszugehen, dass es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.

Die typischen landwirtschaftlichen Emissionen, (Lärm, Staub, Geruch) sind angesichts der Lage am Ortsrand als ortsüblich hinzunehmen.

11 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:



Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

aufgestellt:
Kalchreuth, den 18.07.2017

Gez. Eckhard Bökenbrink
Stadtplaner SRL/ByAK

.....
1. Bürgermeister