

Begründung

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 17.06.2013

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld

„Augustenhof - Südhang IV“

1. Lage und Bestandssituation

Das 50 629 m² große Plangebiet am östlichen Randbereich der Stadt Burglengenfeld zwischen Maxhütter- Straße und vorhandener Wohnbebauung nördlich dieses Baugebietes, in der Nähe des Gymnasiums in Burglengenfeld wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet fällt von Nord-Ost nach Süd – West hin ab.

Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Südhang IV“ mit ca. 416,00 m ü.NN im Nord- Osten bis ca. 396,00 m ü.NN im Süd - Westen ca.20,0 m.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu leisten.

(Siehe überörtliche Begründung des Baulandbedarfes der Stadt Burglengenfeld)

Die Umwidmung dieser zum Teil landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Durch die beabsichtigte Erweiterung in diesem Bereich soll der östlich der Kernstadt vorgelagerte Ortsteil abgerundet werden, bzw. soll ein sinnvoller Lückenschluss erfolgen

Im Zuge dieser Baugebietsausweisung erfolgt auch eine Infrastruktur-
Verbesserungsmaßnahme.

Auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches (siehe Plan) des Baugebietes erfolgt der
Neubau eines Zweigruppigen Kindergartens.

Hierfür wird eine „Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten“ ausgewiesen.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die
Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche des Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche
Fläche“ dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	5,0629 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,4853 ha
Öffentliche Grünflächen:	0,1094 ha
Sonstige Grünflächen	0,3129 ha
Gemeinbedarfsfläche – Kindergarten:	0,3460 ha
Anzahl der Bauparzellen:	50
Netto – Baulandfläche:	3,8093 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet zum einen
als „Allgemeines Wohngebiet“ und in einem Teilbereich als „Gemeinbedarfsfläche –
Kindergarten“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung
des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in
der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie
Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Bau-
gebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zu diesem Gebiet soll künftig über die „Georg- Weist-Straße“ sowie über die „Anton- Paulus- Straße“ erfolgen, wobei keine Durchfahrtsmöglichkeit von der „Georg- Weist-Straße“ zur „Anton- Paulus- Straße“ besteht. Das Baugebiet ist geteilt in zwei Hälften, wobei jede Hälfte mittels einer Stichstraße mit einem Wendehammer für 3-achsige Müll- und Feuerwehrfahrzeuge ausgestattet ist.

Im weiteren erfolgt die Erschließung von der Maxhütter Straße der Stadt Burglengenfeld. und/ oder von der Augustenstraße – Ortsteil Wölland.

Das „Gemeinbedarfsgebiet – Kindergarten“ wird neben dem „Josefine-Haas Kindergarten“ errichtet und von der Wilhelm Busch Straße angefahren.

Beide Baugebietshälften sind mittels Geh- und Radweg mit einander verbunden.

Das „Gemeinbedarfsgebiet – Kindergarten“ ist ebenfalls an das Baugebiet mittels eines Geh- und Radweges angebunden.

Das Plangebiet ist als „verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Stadtwerke und Stadt gesichert.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das Niederschlags - und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft wurde der „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für die Regenwasserversickerung liefert.

Die wasserwirtschaftlichen Vorschriften zur Versickerung von Oberflächenwässern in Karstgebieten müssen beachtet werden.

Auf die wasserwirtschaftlichen Vorgaben zur Versickerung von Oberflächenwässer in Karstgebieten wird hingewiesen. Eine Versickerung ist nur als Muldenversickerung über eine belebte Bodenzone zulässig (vgl. LfW-Merkblatt 4.4/20, Anlage 2)

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Die angetroffenen Baugrundverhältnisse in der näheren Umgebung lassen eine gute Bebaubarkeit zu.

Für Gründungen von Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist, zumindest bei Unterkellerung, mit Felsaushub zu rechnen, Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Burglengenfeld.

Es werden mehrere Oberflurhydranten im Baugebiet sinnvoll verteilt errichtet; desweiteren werden Unterflurhydranten in einem Abstand von ca. 80 bis 100 m errichtet. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abgestimmt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.8 Schallschutz

Auf die „Schalltechnische Untersuchung“ vom 20.01.2013 des Ingenieurbüro's (ab) alfred bartl Vorgang Nr.: 36 Bericht Nr.: 00036_0 wird hingewiesen.

3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden. Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs) fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölbewohner

- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Um die Erweiterungsfläche des vorhandenen Kindergartens nach Realisierung der Bebauung gegenüber den privaten Wohnnutzungen abzuschirmen, ist entlang der Süd- und Westgrenze eine durchgehende Bepflanzung vorzusehen (außer Bereich der Stellplätze).

Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden in Form von Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße und im Bereich der südlichen Grünfläche durchgeführt.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Die Biotopflächen im Nordosten innerhalb des Geltungsbereichs sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art, auch vorübergehend, zu schützen. Der derzeitige Wechsel aus Gehölzbeständen und offenen, mageren Grasfluren ist zu erhalten. Auf einer kleinen Teilfläche ist die relativ großflächige Lebensraumstruktur zu erweitern. Dazu ist geeignetes grobkörniges bis steiniges Material aufzubringen und die Fläche der Sukzession zu überlassen. Soweit Biotopflächen in private Bauparzellen einbezogen werden, wird empfohlen, diese außerhalb der zur Überbauung geplanten Flächen zu erhalten, insbesondere Gehölzbestände.

Auf der südlichen öffentlichen Grünfläche sind neben dem Erhalt vorhandener Bäume weitere Bäume der Gehölzauswahlliste oder Obsthochstämme zu pflanzen.

Ein Teil der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wird auf einer Ökokontofläche der Stadt Burglengelfeld in den Naabauen nachgewiesen (noch abbuchbare Teilflächen). Die verbleibende Kompensationsverpflichtung wird auf weiteren Flächen der Stadt Burglengelfeld erbracht und im weiteren Verfahren dargestellt.

4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Privat- Investors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 31.01.2013

Fassung vom 17.06.2013

**Preihsl und Schwan
Beraten + Planen im Bauwesen
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld**


.....
Theo Preihsl, Dipl.Ing (FH)- Stadtplaner

Büro Landschaftsarchitektur Blank

.....
Herr Blank Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt

Der Stadtrat hat am 19.7.2013...die obige Begründung vom 28.09.2012 in der Fassung vom 17.06.2013

zum Bebauungsplan „Südhang IV in Burglengenfeld“ vom 28.09.2012 in der Fassung vom 17.06.2013 beschlossen.

Burglengenfeld, 12.12.2012.....

STADT BURGLENGENFELD


.....
Heinz Karg
1. Bürgermeister