

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan „Kapellenstraße Ost“

Gemeinde Pinzberg

Vom 07.12.2017

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|--------------|
| 1 PLANUNGSVERLAUF | 3 |
| 1.1 Veranlassung zur Planung | 3 |
| 1.2 Abstimmung der Planung – Flächennutzungsplan | 4-5 |
| 1.3 Verfahrensschritte | 6 |
| 2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES | 7 |
| 2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes | 7 |
| 2.2 Baugrund | 7 |
| 2.3 Grundstücksverhältnisse | 7 |
| 3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG | 8 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise | 8 |
| 3.4 Flächenaufteilung | 10 |
| 4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG | 10 |
| 5 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE | 11 |
| 6 BETEILIGTE FACHSTELLEN | 11-12 |

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Im Süd-Osten von Pinzberg, einem Gemeindeteil der Gemeinde Pinzberg wird eine Baufläche ausgewiesen, die nunmehr im Sinne einer Angebotsplanung nach §13b Bau GB zum Wohngebiet Allgemein WA aufgeplant werden soll.

Damit soll Wohnraum für junge Familien vor Ort geschaffen werden, da im Gemeindegebiet ein Mangel an Bauflächen für Wohnbebauung besteht. Die Gemeinde sieht darin auch eine Möglichkeit einer Abwanderung junger Menschen aus dem Ort entgegenzuwirken und somit die Gründung von Familien im Ort zu fördern. Dies sichert den Erhalt der bestehenden Infrastruktur und ist einer positiven demographischen Entwicklung förderlich.

Mit der Entwicklung der Außenbereichsfläche verfolgt die Gemeinde Pinzberg das Ziel notwendigen Wohnraum zu schaffen. Die Ausweisung neuer Bauflächen stärkt den Erhalt wichtiger Infrastruktur wie Schule, Kindergarten oder der Kinderkrippe. Das soziale Leben der Gemeinde wird gestärkt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Umgriff des Ortskerns ist auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels das richtige Mittel, um auf die Veränderungen in geeigneter Weise zu reagieren.

Diese Planungsgründe haben den Gemeinderat daher veranlasst, am 20.11.2017, für den Bereich „Kapellenstraße Ost“ einen Bebauungsplan nach §13b aufzustellen.

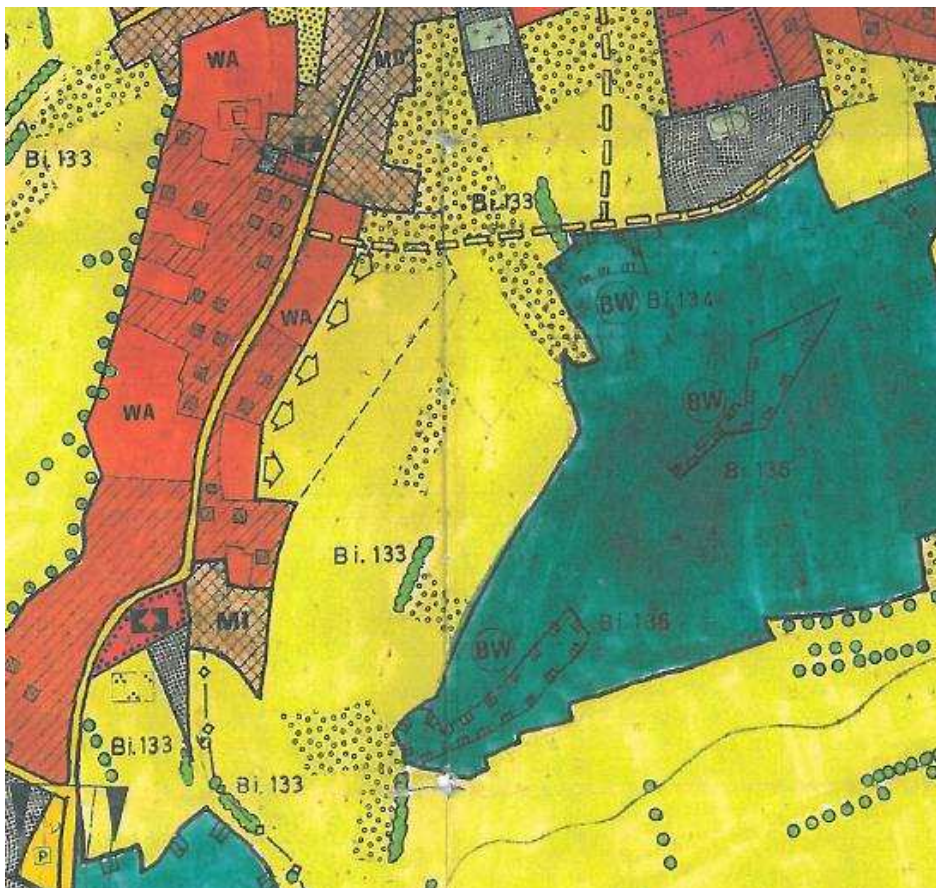
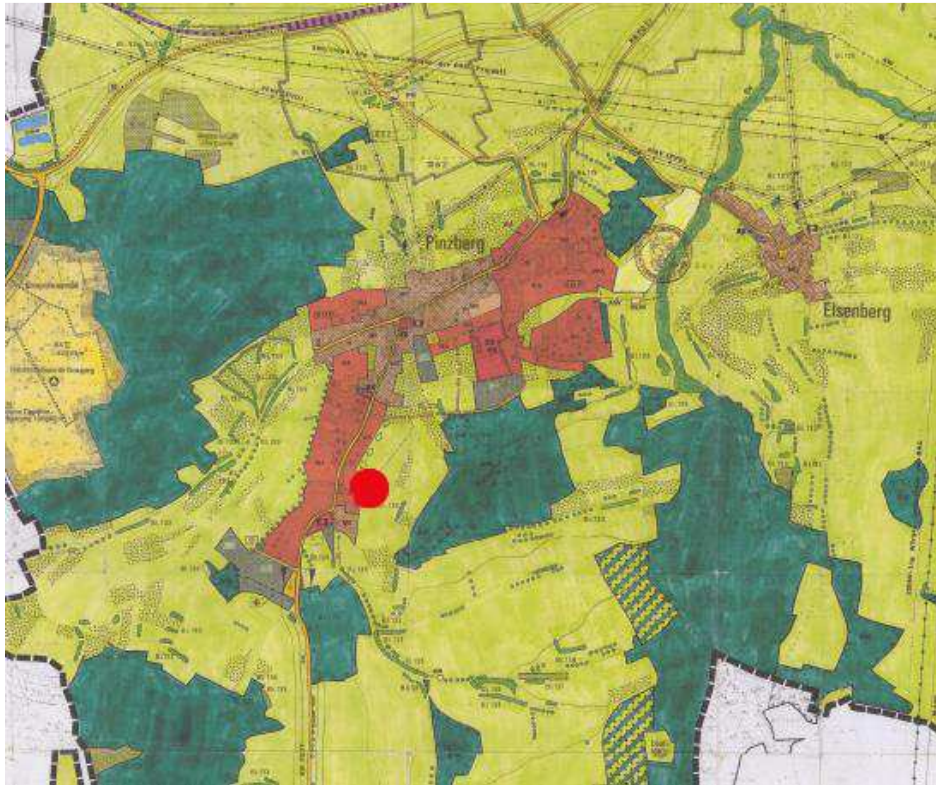
Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Glauber und Rosbigalle, Ingenieurgesellschaft mbH in Forchheim beauftragt.

1.2 Abstimmung der Planung und Gegebenheiten

Die Fläche des Baugebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet – der direkte planerische Bezug zum WA Wohngebiet Allgemein lässt eine Definition als Bauerwartungsland zu. In der laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden die aktuellen Planungsabsichten des aufliegenden Bebauungsplanes mit berücksichtigt. Der Landschaftsplan wird entsprechend angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinzberg; Geltungsbereich B-Plan „Kapellenstrasse“



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinzberg; Geltungsbereich B-Plan „Kapellenstrasse“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Teilflurnummern 629, 630 und 631. Im Süden sowie Westen begrenzt der geltende Bebauungsplan Kapellenstrasse den Geltungsbereich. Im Norden die Fl. Nr. 632. Die Östliche neue Grenze des Bebauungsplanes liegt auf einer Grundstückstiefe von ca. 75 Metern.

Das vorgelegte Konzept eines flächensparenden Wohngebietes (wirtschaftliche GRZ und GFZ, Zulassung Doppelhausbebauung u. a. m.) dient dem Schutz der nicht vermehrbaren Ressource Boden sowie der wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

Bebauungsplan 'Kapellenstrasse Ost',

Verfahren nach § 13b BauGB:

Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für das Baugebiet 'Kapellenstrasse Ost' wird die öffentliche Auslegung und Fachbehördenbeteiligung für den vorliegenden Entwurf im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Aufgrund der Novelle 2017 des BauGB und nach den Bestimmungen des § 13b BauGB kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden da sich das Grundstück an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ WA ausgewiesen wird und der Geltungsbereich ca. 4900m², somit weniger als 10.000 Quadratmeter beträgt.

Der Gemeinderat hat am 20.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst das Teilflurnummer der Grundstücke 629/630/631 der Gemarkung Pinzberg.

Der Entwurf zum BP in der Fassung vom 7.12.2017 wurde gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Fachbehörden in der Gemeinderatssitzung vom 18.12.2017 beschlossen.

Die Entwurfsplanung in der Fassung vom 7.12.2017 und gebilligt am 18.12.2017 liegt zur öffentlichen Auslegung nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2017 bis _____ 2017 in der VG Gosberg Reuther Strasse 1 91361 Pinzberg, Zimmer Nr. xxx während der allgemeinen Öffnungszeiten aus.

Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit Bekanntmachung vom -----2017 bis zum ----- 2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom -----11.2017 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen wurden in der Sitzung vom -----2017 ausführlich im Gemeinderat abgewogen. Im Anschluss wurde der Entwurf gebilligt und die Weiterführung des Verfahrens beschlossen.

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Landkreis Forchheim, ca. 3 km südöstlich der Stadt Forchheim, im Süd-Osten des Gemeindeteils Pinzberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kapellenstrasse Ost“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: **durch die Flur-Nr. 632 der Gemarkung Pinzberg**

Im Osten: **durch die Flur-Nr. 629 ,630 und 631 der Gemarkung Pinzberg auf einer Tiefe von ca. 75 Metern**

Im Süden: **durch die Flur-Nrn. 628 und 628/1**

Im Westen: **durch die Flur-Nrn. 629/1, 630/1 und 631/1 der Gemarkung Pinzberg, sowie der Kreisstrasse FO 27**

2.2 Baugrund

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1:500.000, Geofachdaten-Atlas) befindet sich das Baugebiet geologischen Haupteinheit des Lias (Schwarzer Jura).

Von der im unmittelbaren Umfeld bestehenden Bebauung sind keine Probleme mit dem Baugrund bekannt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dies auch für das Baugebiet gilt. Bestehen diesbezüglich Zweifel des Bauwerbers, so wird eine gutachterliche Prüfung angeraten.

Bodeneingriffe jeder Art sind genehmigungspflichtig. Eine solche Genehmigung kann nur befürwortet werden, wenn auch aus archäologischer Sicht potenzielle Fundstellen bauvorgreifend sachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden können. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zutage tretende Bodendenkmäler sind grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß BayernViewer Denkmal (Stand Oktober 2016) keine Boden- oder Baudenkmale.

2.3 Grundstücksverhältnisse

Die eingelegten Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Die für die öffentlichen Erschließungseinrichtungen erforderlichen Flächen werden an die Gemeinde abgetreten.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird folgende bauliche Nutzung festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind folgende Obergrenzen festgesetzt:

| Bauliche Nutzung | GRZ | GFZ |
|------------------------|------|-----|
| Allgemeines Wohngebiet | 0,45 | 0,7 |

Es sind in allen Nutzungen maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Firsthöhe darf 10,00 Meter über Straßenoberkante nicht überschreiten.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Wandflächen sind mit gedeckten Materialien oder Farben auszuführen, um sich dezent in den Bestand einzufügen. Fassadenbegrünung ist zulässig und wird empfohlen.

Zur Dachdeckung dürfen schwarze, braune und rote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Dachgauben sind zulässig. Metalleindeckungen sind zugelassen. Dies entspricht den in der Umgebung bereits bestehenden Typ-Formen.

Die Dächer der Garagen sind als Satteldächer, flach geneigte Dächer oder Flachdächer auszuführen. Flach geneigte bzw. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen. Dachneigung und Dachdeckung sind bei Satteldächern an die Hauptgebäude anzupassen.

Zusammengebaute Garagen bzw. Gebäudeteile bzw. nachträglich angefügte Bauwerke sind in ihrer Proportion und Größe, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Diese Festsetzungen dienen einem gefälligeren Erscheinungsbild der Siedlung.

Dachbegrünung ist auch für die Hauptgebäude zulässig und wird empfohlen.

Im **Wohngebiet** sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Hier sind zwei Vollgeschosse zulässig. Es sind sowohl Dächer mit einer Dachneigung von 5 - 45 Grad zulässig als auch das Flachdach. Damit ist einerseits das regionstypische fränkische Steildach mit Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss möglich, andererseits sind auch moderne Dachformen zugelassen. Das Tonnendach ist explizit ausgeschlossen, da es untypisch für die fränkische Bauweise ist.

Mit dem Kniestock von 1,00 m wird eine optimale Ausnutzung des Raumangebotes pro Bauparzelle unter Berücksichtigung der nicht vermehrbaren Ressource Boden ermöglicht.

Die Firstrichtungen sind pro Wohnbauquartier vorgeschlagen, um eine Anpassung an die Topographie und damit eine verbesserte Einbindung in die Landschaft zu empfehlen. Der Vorschlag der Firstrichtung ermöglicht ein konsequentes Ausnutzen der Solarenergie für Photovoltaik und Solarthermie, womit dem globalen CO₂-Anstieg entgegengewirkt werden kann.

Im **Wohngebiet** dürfen Einzäunungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,2m ist zulässig. Zur Straßenseite hin sind Maschendraht- und Jägerzäune unzulässig, da sie nicht zum gewünschten Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes passen. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher oder unpassender Einfriedungen vermieden. Zur Optimierung des Erscheinungsbildes wird empfohlen, die Zäune mit Gehölzen oder mit rankenden und kletternden Pflanzen zu hinterpflanzen.

Grundsätzlich sind Zaunsockel (aus Mauern usw.) zur freien Landschaft hin unzulässig, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.

Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Ausführungsbestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG BGB) verwiesen. Zu öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen die nachbarrechtlichen Mindestabstände unterschritten werden.

Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedungen liegen. Bei Carports muss ein Freiraum von 1,00 m auf dem Grundstück vorgehalten werden. Türen und Tore dürfen diesen Stauraum nicht beeinträchtigen und nicht zur Straße hin aufschlagen. Die Vorflächen müssen mit einem Material gestaltet werden, das die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht. Für alle anderen privaten Stellplätze gilt, dass sie über die gesamte Fahrzeuglänge auf Privatgrund liegen müssen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Mit diesen Festsetzungen wird zum Einen eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bebauung sichergestellt und zum Anderen ein ausreichender Spielraum für individuelle Bauvorstellungen ermöglicht.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) wird mit maximal 0,3 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße bergseitig liegende Häuser und mit maximal 0,3 -0,5 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte der zur maßgebenden Erschließungsstraße zugewandten Hauskante. Damit wird sichergestellt, dass keine unerwünschte bauliche Höhenentwicklung der Gebäude auftritt.

Die maximale Gebäudehöhe ist im Wohngebiet mit einer Firsthöhe von maximal 10,00 m festgesetzt, Bezugspunkt ist jeweils die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße.

Flächenaufteilung

Das Baugebiet „Kapellenstrasse Ost“ umfasst einen Geltungsbereich von 0,49 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

| | | |
|----------------------|---------------------------|---------------|
| Wohngebiet | 4273 m ² | 87,2 % |
| Nettobauland | 4273 m² | 87,2 % |
| innere Erschließung | 534 m ² | 10,9 % |
| Wegerechte | 93 m ² | 1,9 % |
| Bruttobauland | 4900 m² | 100 % |

4 VORGESEHENE ERSCHLISSUNG

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kreisstrasse FO 27 oder über die „Äußere Kapellenstraße“, im Westen und im Süden des Baugebietes

Eine Bauverbotszone liegt nicht vor.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird an das in der Gemeinde vorhandene Wasserversorgungssystem angeschlossen. Das Frischwasseraufkommen ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend, um auch die Neubauf Flächen zu versorgen und den Löschwasserschutz zu gewährleisten.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit im Mischsystem. Für die Schmutzwässer wird dabei auf den bestehenden Mischwasserkanal zurückgegriffen. Eine spätere mögliche Entwässerung im Trennsystem ist bei der baulichen Erschließung für jedes Grundstück vorzusehen (z.B. getrennte Revisionschächte). Anschlusspunkte an den Mischwasserkanal bestehen in der Äußeren Kapellenstraße. Von dort werden die Schmutzwässer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

(Dachflächenwässer sind mit Hilfe von Regenwasserzisternen zu speichern der notwendige Überlauf durch bauliche Anlagen gemäß BayWG zu versickern.)

Mit dem Zulassen von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser wird – neben der Schonung der Ressource Wasser – die gleiche Zielrichtung unterstützt.

Metалldächer grösser 50 m² sind im Grundwasser zu versickern oder mit Hilfe baulicher Einrichtungen gem. Art. 41f BayWG zu entwässern.

Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wie auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen.

Gemäß dem üblichen Standard und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

5 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Bei den hier vorliegenden Flächen handelt sich um Ackerflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung. Biotop und naturschutzfachliche Ausgleichsflächen mit sensiblen Bereichen liegen nicht im Planungsgebiet. Forderungen nach erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen liegen im §13b BauGB nicht vor. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf leitet sich daher aus dem Vorhaben nicht ab.

6 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

- | | | |
|--|-------------------------|-----------------|
| 1. Landratsamt Forchheim | Am Streckerplatz 3 | 91301 Forchheim |
| 2. Regierung von Oberfranken | Ludwigstr. 20 | 95444 Bayreuth |
| 3. Staatl. Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau | Kasernstr. 4 | 95049 Bamberg |
| 4. Wasserwirtschaftsamt Kronach | Kulmbacher Str. 15 | 96317 Kronach |
| 5. Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung | Dechant-Reuder-Straße 8 | 91301 Forchheim |

| | | |
|---|--------------------------|---------------------|
| 6. EON Bayernwerk AG | Hallstadter Straße 119 | 96052 Bamberg |
| 7. Deutsche Telekom Technik GmbH | Am Fernmeldeturm 2 | 90441 Nürnberg |
| 8. Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken | Nonnenbrücke 7a | 96047 Bamberg |
| 9. Bayerischer Bauernverband | Hans-Böckler-Str. 3 | 91301 Forchheim |
| 10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | Schillerplatz 15 | 96047 Bamberg |
| 11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | Schloß Seehof | 96117 Memmelsdorf |
| 12. Regionaler Planungsverb. Oberfranken-West | Ludwigstraße 23 | 96052 Bamberg |
| 13. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Forchheim | Vogelstraße 24 | 91301 Forchheim |
| 14. Kreisbrandrat Oliver Flake | Südhang 11 | 91301 Forchheim |
| 15. Kreisheimatpfleger Georg Brütting | Franz-Dörrzapf-Straße 13 | 91320 Ebermannstadt |
| 16. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH | Rothener Straße 9 | 90443 Nürnberg |
| 17. Katholisches Pfarramt St. Nikolaus | Hauptstraße 4 | 91361 Pinzberg |
| 18. Elektra Genossenschaft Pinzberg eG | Keilbrunnen 33 | 91361 Pinzberg |
| 19. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd | Barthstraße 12 | 80339 München |
| 20. Wasserversorgung Pinzberg | Reuther Str. 1 | 91361 Pinzberg |

Nachbargemeinden:

| | | |
|--|----------------------|------------------|
| 21. Stadt Forchheim | Schulstr. 3 | 91301 Forchheim |
| 22. VG Effeltrich, Gemeinde Effeltrich | Forchheimer Straße 1 | 91090 Effeltrich |
| 23. VG Gosberg, Gemeinde Kunreuth | Reuther Str. 1 | 91361 Gosberg |
| 24. VG Effeltrich, Gemeinde Poxdorf | Forchheimer Str. 1 | 91090 Effeltrich |
| 25. VG Gosberg, Gemeinde Wiesenthau | Reuther Str. 1 | 91361 Gosberg |

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat erfolgt die öffentliche Auslegung, während der die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben. Nach erneuter Auswertung im Gemeinderat kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Forchheim, den 7.12.2017

Thorsten Glauber, Architekt

Glauber und Rosbigalle
Ingenieurgesellschaft mbH
Klosterstrasse 10,
91301 Forchheim
Fon 09191 / 621973-0

