

BEBAUUNGSPLAN

für das Baugebiet

"HÖSICHLITE II"

1. Änderung
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Ort: Dobenreuth
Gemeinde: Pinzberg
Verwaltungsgemeinschaft: Gosberg
Landkreis: Forchheim



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

ERSTELLT. 17. JANUAR 2019

 **Petra Geiger
Architektin**

Schulstraße 7 Tel. 09192 - 99 81 89
91355 Hiltoltstein Fax. 09192 - 99 81 90
www.arc-geiger.net Mob. 01525 - 381 37 61
mail@arc-geiger.net

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

	INHALTSVERZEICHNIS	2
A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Siehe Planblatt)	4
B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	4
1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Maximale Wandhöhen, hangseitig, bergseitig	
1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
1.5	Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten	
1.6	Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten	
1.7	Wasser- und Grundwasserschutz	
2	Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)	6
2.1	Dachdeckung	
2.2	Garagengestaltung	
2.3	Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.4	Dachüberstand	
2.5	Fassaden	
2.6	Einfriedungen	
2.7	Abfallentsorgung	
3	Grünordnung	7
3.1	Gestaltung nicht überbauter Flächen	
3.2	Wasserdurchlässige Beläge	
3.3	Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	
3.4	Artenschutz	
3.5	Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen	
3.6	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	
3.7	Pflanzliste	
C	HINWEISE DURCH TEXT	8
1.1	Eingrenzung des Grundstücks	
1.2	Solar- und Photovoltaikanlage	
D	VERFAHRENSVERMERKE	9
E	VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN	10
F	BEGRÜNDUNG	10
1.	Rahmenbedingungen des Planungsgebietes	10
1.1	Anlass der Aufstellung	
1.2	Lage im Raum	

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Bestand
- 1.6 Immissionsschutz
- 1.7 Ver- und Entsorgung
- 1.8 Altlasten
- 1.9 Wasser- und Grundwasserschutz

2. Planungskonzept 12

- 2.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan
 - Erschließung
 - Städtebau
 - Biotop, Grünflächen
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Wohngebäude
 - Garagen/ Nebengebäude
 - Dachform
- 2.3 Verkehr
 - Fahrverkehr
 - Ruhender Verkehr
 - Fußwege
- 2.4 Flächenzusammenstellung

3. Grünordnung 14

- 3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- 3.2 Ausgleich

4. Grundbesitz/ Umlegung 15

G ANLAGEN 15

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt) M 1/500

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

- 1. Des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- 2. Der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

3. Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 1 G vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
 4. Dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 29.07.2017 (BGBl. I, S. 2808)
 5. Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
-

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN – GRAFISCHE FESTSETZUNGEN

(Siehe Planblatt)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 Zulässige Nutzungen

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Für den Geltungsbereich gilt:

GRZ: Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Im Übrigen gilt automatisch § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauGB. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine GRZ von max. 0,6 darf jedoch nicht überschritten werden.

GFZ: Die maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

VG: Es sind maximal zwei (II+D) Vollgeschosse (VG) im Sinne eines Erd- und Obergeschosses mit einem Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, zulässig.

KG: Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss werden. Dies ist rechnerisch oder zeichnerisch nachzuweisen.

Für die zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) gilt ein Maß von 30 cm ab natürlichem Terrain an der Bergseite. Diese ist zu bemessen in der

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Hausmitte. Die Einhaltung der Höhengvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß mit Geländeschritte/ Darstellung in den Ansichten und Darstellung des Urgeländes nachzuweisen.

Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

Die Entwässerung des Regenwassers von Dach- und Wegflächen ist direkt in den vorhandenen, im Norden befindlichen Bachlauf einzuleiten.

1.3 Maximale Wandhöhen, berg- und talseitig

Die maximale Wandhöhe wird berg- und talseitig mit maximal 10,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe definiert sich im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes vor der Baumaßnahme anzusetzen.

1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) kenntlich gemacht. Innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ist die offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern (E).

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

Die Baugrenze ALT wird durch die Baugrenze NEU ersetzt bzw. ergänzt. Alle neuen und bestehenden Gebäude befinden sich nun innerhalb der Baugrenze NEU.

1.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten

Diese sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Jedoch sind Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, sowie Einfahrtstiefen bei Garagen von 5 m und Carports von 2 m bis zur Straßenkante einzuhalten.

Die ZUFAHRTEN zu Garagen dürfen nicht aus bodenversiegelndem Material (Asphalt, Beton) ausgeführt werden, sondern sind WASSERDURCHLÄSSIG (Pflastersteine, Rasengittersteine, Mineralbeton) auszuführen.

1.6 Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten

Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten sind soweit zulässig, sofern sie im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO als solche definiert sind. Sie dürfen mit einer Tiefe bis zu 3,0 m errichtet werden, müssen jedoch innerhalb der Baugrenze verbleiben.

Wintergärten können bis zu einer Tiefe von 3 m vor die Fassade treten, müssen jedoch ebenfalls innerhalb der Baugrenze verbleiben.

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

1.7 Wasser- und Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich südlich eines Bachlaufes, der in die Trubbach (Hirtenbach) einmündet. Hierzu wird die Freihaltung jeglicher Bebauung an der Uferzone empfohlen. Ebenso kann nur eine naturnahe Verbauung als Sicherung der Uferböschung bzw. des Bachlaufes durchgeführt werden. Eine massive (betonierte) Verbauung ist nicht zulässig.

Das Ableiten von Grund- / Quellwasser über das Kanalnetz ist nicht zulässig. Das anfallende Regen- und Drainagewasser ist in geeignete Zisternen oder direkt in den Bach einzuleiten. Wird eine Zisterne errichtet, wird empfohlen, eine Retention einzuplanen, um in Starkregenzeiten den schnellen Abfluss des Regenwassers in den Bach zu vermindern.

2 Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)

2.1 Dachdeckung

Die Dachdeckung soll bei Satteldächern mit Ziegeln (Rot bis dunkelbraune Töne) erfolgen. Bei Pult- und Flachdächern (</ 22° Dachneigung) wird eine extensive Begrünung empfohlen.

Zum Schutz der Bewohner vor herabfallenden Ästen durch die nahestehenden Bäume am Bachlauf wird eine Verstärkung der Dachkonstruktion empfohlen.

2.2 Garagengestaltung

Die Garagenfläche kann auch zur Errichtung von Nebenanlagen genutzt werden, falls die entfallenden Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Nebenanlagen und Garagen/ Carports müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Es sind keine Garagen in Leichtbauweise (z.B. Wellblech) zulässig.

Die Traufhöhe der Garagen darf maximal 3,00m über dem gewachsenen Terrain an der Zufahrtsseite liegen. Die Länge beträgt maximal 8 m.

Zusammen gebaute GRENZGARAGEN müssen einvernehmlich so gestaltet werden, dass einheitliche Baukörper entstehen.

Einheitlich herzustellen sind insbesondere: Torbreite und -höhe, Höhe der Einfahrt, Traufhöhe, Art des Daches, Farbe der Dachdeckung, Dachneigung

Als Dachform sind Satteldächer mit der Neigung von 40° bis 50° und Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 15° zulässig. Eine extensive Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

2.3 Solar- und Photovoltaik Elemente

Solar- und Photovoltaik Elemente müssen in ihrer Gestaltung abgestimmt sein, sofern sie nicht „unsichtbar“ auf dem Dach untergebracht wurden.

2.4 Dachüberstand

Dachüberstände können traufseitig bis 0,70 m und giebelseitig bis 0,50 m betragen.

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

2.5 Fassaden

Für das Baugebiet unpassende Gestaltungsarten wie „Balkone im alpenländlichen Stil, turmartige Erker, grelle Farben, Krüppelwalmdach o.ä.“ sind ausgeschlossen.

2.6 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Holzzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Der Verzicht auf die Einfriedung des Vorgartens ist ebenso erlaubt.

Im Freisitzbereich auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude sind Sichtschutzwände aus Holz bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

2.7 Abfallentsorgung

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Für die Müllgefäße sind Stellplätze oder Behälter an den Garagenzufahrten des jeweiligen Grundstückes anzuordnen oder zur Entleerung an die öffentliche Straße zu stellen.

3 Grünordnung

3.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend, wenn vorhanden, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

3.2 Wasserdurchlässige Beläge

Erforderliche PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sowie Garagenzufahrten und Terrassenflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

3.3 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes ist getrennt vom Abwasser zu sammeln, zurückzuhalten, gedrosselt (bei Sammlung über eine Zisterne) oder direkt an den Vorfluter (Bachlauf) abzugeben.

3.4 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Tierarten (z.B. bodenbrütende Vogelarten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung **außerhalb** des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September jeden Jahres (Brutzeit) durchzuführen.

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

3.5 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen

Die zur Erhaltung im Plan festgesetzten Flächen sind von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden. Sie sind durch einfach Bauzäune während der Bauzeit wirksam abzugrenzen. Vorhandene, zu erhaltene Bäume sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Krone durch gezielte Maßnahmen zu schützen.

3.6 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB: hieraus wird eine Fläche von ca. 345 m² ausgelöst und zur bebaubaren Fläche hinzugefügt (siehe Baugrenze NEU).

Vorschlag:

Zur Aufwertung der verbleibenden Ausgleichsfläche (ca. 1450 m²) wird die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen (als Streuobstwiese) auf der restlichen Ausgleichsfläche empfohlen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten und regelmäßig fachgerecht zu beschneiden. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig bzw. es sollen unter Zäunen ein Freiraum von 15 cm (siehe C. 1.) verbleiben. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Neubaus nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

3.7 Pflanzliste

Es werden folgende standortgerechte, heimischen Gehölze für die Aufwertung der Ausgleichsfläche besonders empfohlen:

Hochstämme, 3 x verpfl. mit Ballen Stammumfang mind. 16-18 cm
Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirschen usw. in regionaltypischen Sorten, gerne auch Alte Sorten; auch Holzapfel und/ oder Holzbirne.

C HINWEISE DURCH TEXT

1. Eingrenzung der Grundstücke

Um eine größtmögliche Durchlässigkeit für Kleintiere (Amphibien, Igel usw.) zu ermöglichen, wird für das Baugebiet empfohlen, unter allen Zäunen einen Freiraum von mind. 15 cm einzuhalten.

2. Solar- und Photovoltaikanlagen

Die Verwendung von Solar- und PV-Anlagen im Baugebiet ist zulässig.

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

D VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Pinzberg, den

Siegel

.....

1. Bürgermeister R. Seeber

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gem. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wird bestimmt, dass der Bebauungsplan mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen ist und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen ist.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Pinzberg, den

Siegel

.....

1. Bürgermeister R. Seeber

Der Planentwurf vom 17.01.2019 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis mit Entwurfsbegründung öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Pinzberg, den

Siegel

.....

1. Bürgermeister R. Seeber

Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Pinzberg, den

Siegel

.....

1. Bürgermeister R. Seeber

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass die Bebauungsplanänderung mit

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg, Reuther Straße 1, 91361 Pinzberg (Ortsteil Gosberg) während der allgemeinen Dienststunden oder zur Einsicht auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg, Ot. Pinzberg bereitgehalten wird.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Pinzberg, den

Siegel

.....

1. Bürgermeister R. Seeber

E VERFAHRENS- und FORMVORSCHRIFTEN

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Pinzberg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach „ 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Pinzberg, den

Siegel

.....

1. Bürgermeister R. Seeber

F BEGRÜNDUNG

1. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes

1.1 Anlass der Aufstellung

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Die Eigentümer des Grundstückes Hösichleite 15, Fl.Nr. 125/1 beabsichtigt, für die Tochter ein Einfamilienhaus auf dem eigenen Grundstück errichten zu lassen. Jedoch ist dieses Ansinnen bisher fehlgeschlagen, da sich der Neubau in der Ausgleichsfläche befinden würde.

Nach Rücksprache mit dem LRA Forchheim wurde eine Bebauungsplanänderung zugunsten des Bauvorhabens vorgeschlagen.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit Inkraftsetzung vom 04.09.1996 wurde auf zwei Privatgrundstücken Ausgleichsflächen eingetragen. Warum dies auf diesen beiden Grundstücken erfolgte, ist heute nicht mehr nachvollziehbar, wird aber i.d.R. bei einem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Kompensation ermöglicht. Dabei spielen bei dieser Entscheidung eine räumliche und funktionale Verbindung zum Offenland eine wesentliche Rolle.

Nach Ermittlung vorhandener und geplanter Gebäude wurde eine Fläche von 345 m² aus der Ausgleichsfläche herausgelöst und zu einer bebaubaren Fläche mit Baugrenze gewandelt.

1.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich

- Im Landkreis Forchheim
- In der Gemeinde Pinzberg, Ot. Dobenreuth
- in der Gemarkung Dobenreuth

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 125/1, Gemarkung Dobenreuth

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit Stand 14.11.2000 liegt vor und definiert für die Fl.Nr. 125/1 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

1.5 Bestand

Baulicher Bestand mitsamt Nutzungen:

Auf dem Grundstück ist ein Bestandsgebäude mit Erweiterungen als Wohnhaus, sowie eine Doppelgarage mit Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze.

Im nördlichen Grundstücksteil gibt es eine Zufahrt mit Wegerecht, die für die Pflege des Baches und der Landschaft genutzt wird. Die restliche Grünfläche wird gärtnerisch von den Eigentümern genutzt.

1.6 Immissionsschutz

Ein höheres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, da die neue Bebauung aus einem Einfamilienhaus besteht, deren Bewohner schon zuvor im Elternhaus gelebt und gewohnt haben

1.7 Ver- und Entsorgung

Wasser, Strom

Es wird direkt vom Elternhaus eine Unterverteilung vorgenommen. Alternativ gibt es einen neuen Anschluss. Hierzu sind die Versorger zu befragen.

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Abwasser

Es kann direkt an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den vom Landkreis Forchheim eingesetzten Entsorgungsbetrieb. Die Mülltonnen sind leerungsbereit an die öffentliche Straße zu stellen.

1.8 Altlasten

Das Planungsgebiet ist bislang privat genutzt. Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt und durch ein Bodengutachten vom 19.07.2018 durch das IB Geopraxis GmbH, 90427 Nürnberg, Kraftshofer Hauptstr. 86 auch nicht bestätigt worden.

1.9 Wasser- und Grundwasserschutz

Bei der Bohrung durch das vorgenannte Ingenieurbüro wurde bis zu einer Tiefe von 7,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen.

Nach der Karte „Naturgewalten“ im BayernAtlas, Stand 12.01.2019 wurde kein HQ100-Wert für den Zulauf der Trubbach angezeigt.

2. Planungskonzept

2.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan

Erschließung

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Gebietes des Bebauungsplanes „Hösichleite II“ und bedarf keiner weiteren Erschließung.

Städtebau

Ziel ist es, durch die Form des neuen Gebäudes die Topographie aufzunehmen. Zum Bestandsgebäude orientiert sich die Zweigeschossigkeit, zur Wald- und Bachseite mit dem Pultdach und dem Herausragen einer Kellerwandseite eine Orientierung zum Naturraum. Dabei soll auch erzielt werden, dass der Neubau nicht wesentlich höher herausragt als das Bestandsgebäude.

Biotop, Grünflächen

Die Baufläche ist beschränkt auf die private Grünflächennutzung an der Nordseite. Zwischen dem Bachlauf und der Baugrenze befindet sich eine von der seitliche Straße befahrbare Weg, der zu Pflegemaßnahmen am Wald, Gehölz und Bach genutzt werden kann. Dieser Weg wird bestehen bleiben.

Die restliche Grünfläche als restliche Ausgleichsfläche ist mit Grünfläche, Gehölze und Bäumen (Obstbäume) aufzuwerten und kann von den Eigentümern des Grundstückes auch als Grünland mit extensiver Nutzung genutzt und bewirtschaftet werden, unter Verzicht auf Düngung und auf Pflanzenschutzmittelverwendung.

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenze, Festsetzung der Gebäudehöhe und der maximalen Geschoszahl definiert. Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 8 BayBO (Regelung von untergeordneten Bauteilen) in Gebäudevor- und Rücksprünge führt, wurden die zulässigen Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten auf eine Tiefe von maximal 3,00 m beschränkt. Für Wintergärten gilt eine maximale Tiefe von 3 m. Jedoch müssen alle Bauteile sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Wohngebäude

Die Gebäude der Wohnbebauung richten sich nach dem Maß der baulichen Nutzung. Damit ist eine Begrenzung der Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse vorgegeben. Durch die Randlage der Wohnbebauung ist es notwendig, diese Beschränkungen einzuhalten.

Garagen/ Nebengebäude

Garagen und Carports (offene Garagen) können innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dabei sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Weiterhin ist eine Beschränkung der Gesamtfläche für Nebengebäude mit max. 50 m² angesetzt, um eine maximale Ausdehnung der Grundflächen für Garagen/ Nebengebäude zu beschränken.

Dachform

Die Dachform ist grundsätzlich freigestellt. Jedoch ist die Trauf- und Firsthöhe mit 10,00 m ab OK Gelände berg- und talseitig begrenzt.

2.3 Verkehr

Fahrverkehr

Der sich im Osten befindliche asphaltierte/ geschotterte Weg/ Ortsstraße (FL.Nr. 26/20) unterliegt einer sehr geringen Frequenz, da sie eine Sackgasse bildet und nur die Zufahrt zum Grundstück und an den Bachlauf ermöglicht. Somit ist der Fahrverkehr nur auf die neue Bebauung erweitert.

Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Damit wird der Zufahrtsweg nicht eingeschränkt.

Fußwege

Fußwege sind nicht notwendig, da der Zugang zum neuen Gebäude über den Hof- und Eingangsbereich führt oder zwischen den Garagen des neuen Gebäudes durch einen Aufgang.

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

2.4 Flächenzusammenstellung

Flächen	Summe	Gesamtsumme m ²	Anteil %
Grundstücksfläche		2.628,00	100,00%
Zufahrt Bestand	202,80		7,72%
Gebäude Bestand	193,02		7,34%
Gebäude Neu	74,14		2,82%
Balkon Neu	33,24		1,26%
Garage Neu	41,80		1,59%
Zufahrt Neu	45,81		1,74%
Terrassen	40,00		1,52%
Wegflächen zum Haus	48,97		1,86%
Bebaute Fläche		679,78	25,87%
Unbebaute Fläche			74,13%

3. Grünordnung

3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die Bauleitplanung sieht der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zur berücksichtigen.

Da innerhalb der zu annullierenden Ausgleichsfläche (A= ca. 345 m²) schon eine private Nutzung und ein Zufahrtsweg existieren, ist der Eingriff in die Ausgleichsfläche als gering anzusehen.

Antrag:

Aus diesem Grund wird Antrag auf Verzicht der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Hinweis auf umweltbezogenen Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB gestellt.

Auf die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird durch das vereinfachte Verfahren jedoch nicht verzichtet.

3.2 Ausgleich

Auf Grund der Geringfügigkeit der Reduktion (345 m²) und dem Vorhandensein von restlicher, qualitativ hochwertiger Ausgleichsfläche durch den Erhalt bzw. Errichtung einer Streuobstwiese wird eine Ersatzmaßnahme durch eine Einstufung der verbleibenden Restfläche in eine höherwertige Kategorie (Streuobstwiese) oder eine Ersatzzahlung nach der Kompensationsverordnung, Teil 5, § 18 ff vereinbart werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die verbleibende restliche Ausgleichsfläche in

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Richtung des Offenlandes verbleibt und als „Trittstein“ zum größtenteils rundherum liegenden Waldbestand zur Verfügung steht.

Da der Streifen einer trockenheitsverträglichen Saumvegetation (der Bachlauf führt nur bei Regenfällen Wasser) entlang des Bauchlaufes schmal ist, werden zusätzliche Maßnahmen zu seiner Sicherung und Weiterentwicklung empfohlen. Zudem kann auch extensiv bewirtschaftetes Grünland Deckung und Brutplatz z.B. für Feldlerchen bieten.

Vorschlag zur Umsetzung: Die Entwicklung zum Grünland bzw. zur Streuobstwiese soll nicht durch Ansaat, sondern durch Selbstbegrünung erfolgen. Zur Deckung für Wildtiere und Insekten soll die maximal zweimalige Mahd pro Jahr nicht vollständig erfolgen. Jährlich wechselnde Brachestreifen im Umfang von 20 % der Gesamtfläche sind davon auszunehmen. Auf der Ausgleichsfläche sowie auf dem angrenzenden wegebegleitenden Streifen ist das Mähgut abzufahren. Das Mulchen und Düngen der Flächen sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

Sämtliche erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung der geplanten Bauflächen nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nur zulässig, wenn unter dem Zaun ein Freiraum von mind. 15 cm eingehalten wird. Auf Teilflächen soll alternativ auch das Ausbringen von Blühflächenmischungen möglich sein, die ein großes Blütenangebot für Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten bieten

4. Grundbesitz/ Umlegung

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum. Ein Umlegungsverfahren ist deshalb nicht notwendig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Grundstücksneuzuschnitt, die Größe und der Umfang bleiben erhalten. Es ändert sich lediglich das Verhältnis zwischen bebaubarer und nicht bebaubarer Fläche.

G ANLAGEN

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt)

M 1/500

ENTWURF aufgestellt 17.01.2019

.....
Stempel/ Unterschrift Architektin