

Markt Plech
Landkreis Bayreuth



**Bebauungsplan
Allgemeines Wohngebiet (WA)
„Kreuzsteinstraße“
im Ortsteil Plech**

BEGRÜNDUNG
zum Entwurf vom 01.09.2017

Geändert: 20.11.2017
Aufgestellt: im September 2017

Verfasser:
Ingenieurbüro für Tiefbau
Dipl. Ing. (FH) Alexander Weigand
Maxfeldstraße 41
90409 Nürnberg

Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Aufstellungsbeschluss	3
1.2 Lage des Geltungsbereichs	3
2. Planungsrechtliche Situation	3
2.1 Zweck des Bebauungsplanes mit planungsrechtlichen Angaben	3
2.2 Flächennutzungsplan	4
3. Städtebauliches Konzept	4
3.1 Grundgedanken	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Gestaltung der Gebäude	5
3.4 Weitere Festsetzungen	5
3.5 Statistische Angaben	5
3.6 Erschließung des Baugebietes	5
4. Realisierung	7
4.1 Bodenordnende Maßnahmen	7
4.2 Kosten der Erschließung	7
5. Kostenträger der Baumaßnahme und der Nachfolgelasten	7
6. Verfahren zur Herstellung der Erschließungsanlage	8

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Kreuzsteinstraße“

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Plech hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

1.2 Lage des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke

Flurnummer 572, 577, 579/1, jeweils in Teilflächen
Flurnummern 573, 574, 575, 576

in der Gemarkung Plech.

Die geplante Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst 8.030 m².

Zurzeit sind die Flächen innerhalb des Bebauungsplans landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Das Gelände fällt von Nord nach Süd.

Im Norden und Osten wird die Fläche durch die Kreuzsteinstraße, im Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch landwirtschaftliche begrenzt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Zweck des Bebauungsplanes mit planungsrechtlichen Angaben

Der Markt Plech hat im Hauptort Plech kaum verfügbare freie Flächen für eine Wohnbebauung und beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes den anhaltenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Innenentwicklung des Ortsteiles dienen. Der Bebauungsplan liegt innerhalb der bebauten Flächen des Ortsteils Plech und ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbauflächen umgeben.

Weitere Wohnbauflächen sind notwendig, um die Nachfrage zu decken. Alternativen (Wiedernutzbarmachen von Flächen, Nachverdichtung, Innenentwicklung) wurden geprüft, sind jedoch nicht zielführend.

Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind nicht in nennenswerter Größe vorhanden.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes mit einem Geltungsbereich von rund 0,8 ha liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,3 weit unter 10.000 m². Der Bebauungsplan fällt somit unter die Regelungen des § 13 b BauGB und wird daher danach aufgestellt.

Wegen der Bestimmungen des § 13 b BauGB ist mit Verweis auf den § 13 a BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Die Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach § 13 a BauGB wurden vor der planerischen Entscheidung abgewogen.

Die Eingriffe in Natur und Umwelt sind durch die planerische Gestaltung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes minimiert. Die hierzu geplanten Maßnahmen sind in Pkt. 3.6.2.7 der Begründung aufgezählt.

Es wurde im Rahmen der Abwägung der Umweltbelange festgestellt, dass durch die geplanten Maßnahmen der Eingriff in Natur und Umwelt durch den Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt und ausgeglichen sind.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Bebauungsplanes ist zurzeit im Flächennutzungsplan als Außenbereich (landwirtschaftlich Fläche) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Fläche des Bebauungsplans ergänzend richtiggestellt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundgedanken

Durch die vorgesehene Bebauung wird eine Baulücke im Nordosten von Plech geschlossen.

Die im Umkreis befindliche Bebauung lässt ohne weiteres eine Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu.

Die einzelnen Grundstücke werden durch eine ausreichend breite Straße mit jeweils einseitigem Gehweg und einseitigem Parkstreifen erschlossen.

Die Bebauung der einzelnen Grundstücke ist so geregelt, dass eine offene Bauweise ermöglicht wird (siehe Satzung).

Die Satzung sieht weiterhin Mindestfestsetzungen vor, die die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht beeinträchtigen soll.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 19 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und nach § 20 BauNVO mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Nach § 22 Abs. 2 der Bau NVO wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Die maximalen Gebäudelängen werden auf 15 m begrenzt.

Im gesamten Baugebiet ist eine bauliche Nutzung mit 2 Vollgeschossen, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss (II = E+D) zulässig.

3.3 Gestaltung der Gebäude

Die Gestaltung der mit zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Wandhöhen sind in der Satzung zum Bebauungsplan regelt.

3.4 Weitere Festsetzungen

Die weiteren Festsetzungen können der Satzung zum Bebauungsplan entnommen werden.

3.5 Statistische Angaben

Bruttobauland	ca.	8.030 m ²	100,00 %
Verkehrsflächen	ca.	1.083 m ²	13,49 %
Nettobauland	ca.	6.947 m ²	86,51 %

Zahl der Parzellen	9 Stück
Zahl der zu erwartenden Einwohner	36 Pers.

3.6 Erschließung des Baugebietes

3.6.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Baugebiet grenzt an der Ostseite an die Kreuzsteinstraße an. Diese dient auch als Zufahrtsstraße zum Baugebiet.

Die interne Erschließungsstraße hat eine Gesamtlänge von ca. 117 m bei einer Querschnittsbreite von mind. 8,00 m.

Die Straße wird mit einem einseitigen Gehweg, Breite 1,50 m, und am gegenüberliegenden Fahrbahnrand mit einem Parkstreifen, Breite 2,00 m, vorgesehen.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

3.6.2.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird mit einem Mischwasserkanal entwässert.

Das Schmutzwasser und Regenwasser aus dem Baugebiet kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Kreuzsteinstraße zur Kläranlage Plech abgeleitet und gereinigt werden.

3.6.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird vom „Zweckverband zur Wasserversorgung Betzensteingruppe“ sichergestellt.

3.6.2.3 Stromversorgung

Die Netzinfrastruktur wird von EON bzw. Bayernwerk hergestellt.

3.6.2.4 Fernmeldeeinrichtung

Die Netzinfrastruktur wird von der Deutschen Telekom hergestellt.

3.6.2.5 Müllbeseitigung

Für die Müllbeseitigung gilt die Abfallverordnung des Landkreises Bayreuth

3.6.2.6 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan wird in den Bebauungsplan integriert.

3.6.2.7 Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffs

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden umfangreiche Maßnahmen getroffen:

- GRZ wird auf maximal 0,3 festgesetzt
- Keine Zerschneidung von Lebensräumen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Begrenzung der maximalen Auf- und Abtragshöhen im Gelände
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen

- Pflanzfestsetzungen in privaten Grünflächen
- Reduzierung der Straßenquerschnitte auf das notwendige Maß

4. Realisierung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für den Erwerb der öffentlichen Verkehrsflächen trifft der Markt Plech mit den Grundstücksbesitzern eine vertragliche Regelung.

4.2 Kosten der Erschließung

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und 128 BauGB.

Verkehrsflächen beinhalten Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung und Oberflächen.

Erschließungsstraße	1.080 m ² à 120,00 €	ca.	129.600,00 €
Straßenbeleuchtung	4 Stück à 2.500,00 €	ca.	10.000,00 €
Summe 1		ca.	139.600,00 €

Wasserversorgung,

einschl. Hausanschlüsse und Brandschutz

120 m à 250,00 € ca. 32.000,00 €

Mischwasserkanal

einschl. Hausanschlüsse 120 m à 800,00 € ca. 96.000,00 €

Summe 2 ca. 126.000,00 €

Zusammenstellung: Summe 1 ca. 139.600,00 €

Zusammenstellung: Summe 2 ca. 126.000,00 €

Kosten der Erschließung ca. 265.600,00 €

5. Kostenträger der Baumaßnahme und der Nachfolgelasten

Kostenträger der Baumaßnahme (ohne Wasserversorgung) und der Nachfolgelasten ist zunächst die Gemeinde Plech. Die jeweiligen Kosten werden nach den Satzungen auf die Anlieger umgelegt.

Kostenträger der Wasserversorgung ist der „Zweckverband zur Wasserversorgung Betzensteingruppe“

Voraussichtliche Kosten der Gesamterschließung je m² Bauland:

265.600,00 € : 6.947 m² ca. 38,23 € / m²

Nachfolgelasten (z.B. Straßenunterhalt, Straßenbeleuchtung) werden von der Gemeinde Plech getragen und die dafür erforderlichen Finanzmittel jährlich in den Haushalt eingestellt.

6. Verfahren zur Herstellung der Erschließungsanlage

Die baurechtliche Genehmigung für die Herstellung der Erschließungsstraße ist durch das Bebauungsplanverfahren geregelt. Weitere Genehmigungsverfahren sind nicht erforderlich.

**Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Markt Plech**

**Geändert: 20.11.2017
Nürnberg, im September 2017**

**Ingenieurbüro für Tiefbau
Dipl. Ing. (FH) Alexander Weigand**



Plech,

**Gemeinde Markt Plech
1. Bürgermeister Escher**