

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 12 "Im Tal"



Gemeinde Georgensgmünd
Landkreis Roth

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
2.	Planungsabsicht.....	4
3.	Lage des Planungsgebiets.....	4 bis 5
4.	Städtebauliche Gestaltungsabsicht.....	6
5.	Erschließung.....	6
5.1	Verkehrsanbindung.....	6
5.2	Wasserversorgung.....	6
5.3	Abwasserentsorgung.....	6 bis 7
5.4	Energieversorgung.....	8
5.5	Fernmeldeanlagen.....	8
5.6	Erdgas.....	8
6.	Umweltverträglichkeit.....	9
6.1	Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring.....	9
7.	Grünordnung.....	9
7.1	Entfall der Ausgleichspflicht.....	9
7.2	Bewertung.....	9
7.3	Ziele der Grünordnung.....	9
8.	Flächenbilanz.....	10
9.	Bodenordnung.....	11
10.	Hinweise.....	11
10.1	Garagen und Stellplätze.....	11
10.2	Bodendenkmäler.....	11
10.3	Leitungen.....	12
10.4	Niederschlagswasser + Entwässerung.....	12
10.5	Grundwasser.....	12 bis 13
10.6	Außenbeleuchtung.....	13
11.	In-Kraft-Treten.....	13

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt als Unterzentrum an den Entwicklungsachsen Nürnberg - Roth - Weißenburg (Entwicklungssachse überregionaler Bedeutung) und Georgensgmünd - Spalt - Gunzenhausen (Entwicklungssachse regionaler Bedeutung) sowie in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

2. PLANUNGSABSICHT

Ausgelöst durch einen Bauantrag soll die bestehende, planungsrechtliche Festsetzung, unter dem Punkt "Art und Mass der baulichen Nutzung", des Bebauungsplans Nr. 12 "Im Tal" zur Gleichberechtigung aller Grundstückseigentümer und im Sinne der nachhaltigen Nachverdichtung der vorhandenen Grundstücke geändert werden. Es soll für das markierte Gebiet (Grundstück Flur Nr. 983/12, 983/13, 983/14 und 983/15) die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von I auf II Vollgeschosse erhöht werden. Des Weiteren sollen mit der Änderung keine definierten Garagen- und Stellplatzstandorte mehr festgelegt werden. Die Nebenanlagen nach Art. 58 BayBO, die Garagen und Stellplätze sollen auf dem gesamten Grundstück und auch außerhalb der Baugrenzen möglich sein.

3. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

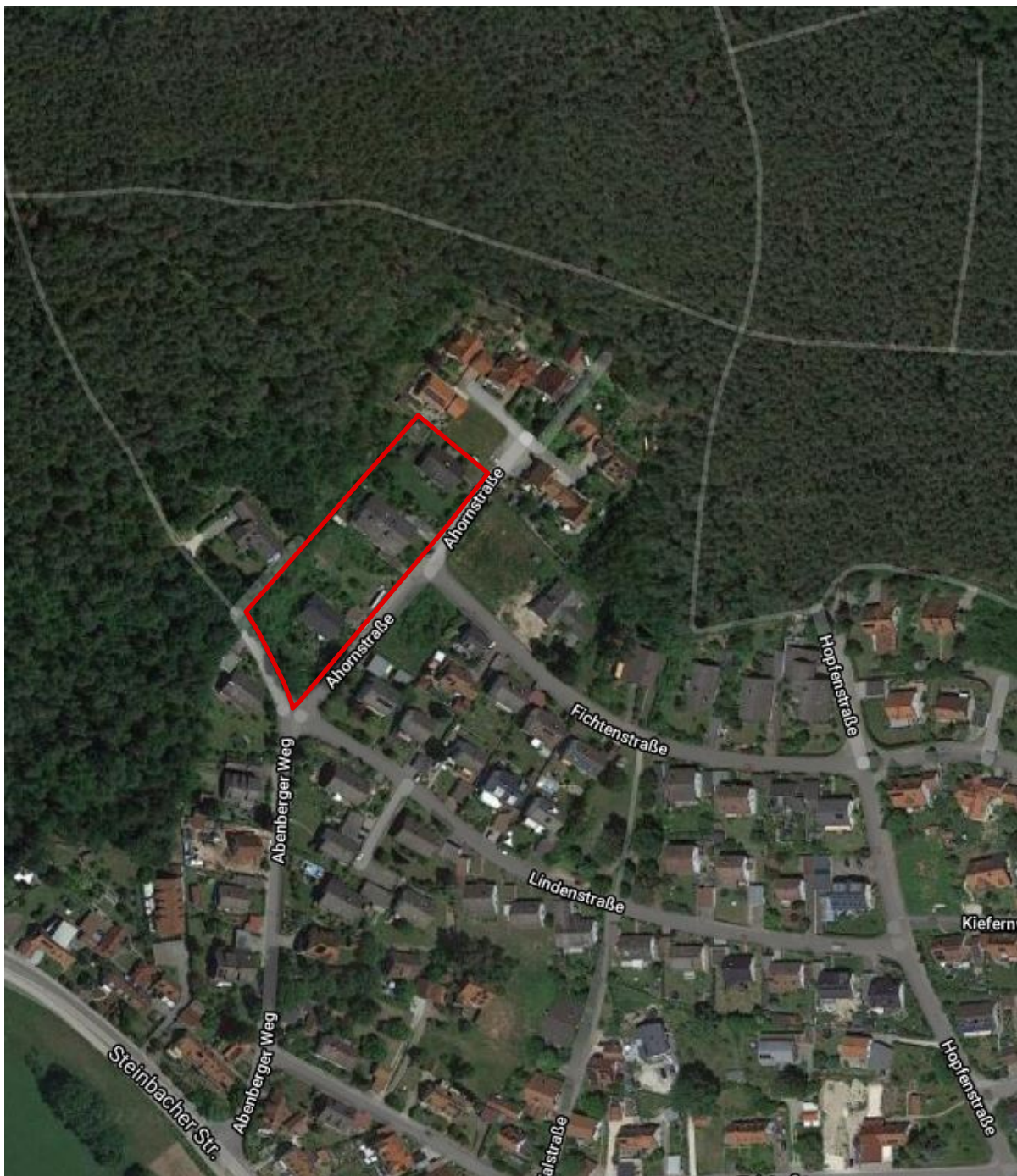
Der ca. 0,47 ha umfassende Geltungsbereich liegt im Nordwesten von Georgensgmünd, direkt im bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 12 "Im Tal".

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst im Einzelnen die Flurstücke mit den Nummern: 983/12, 983/13, 983/14 und 983/15 der Gemarkung Georgensgmünd.

Naturräumlich betrachtet liegt das Planungsgebiet in der Haupteinheit Nr. 113 Mittelfränkisches Becken und in der Untereinheit Nr. 113.3 Südliche Mittelfränkische Platten.

3. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

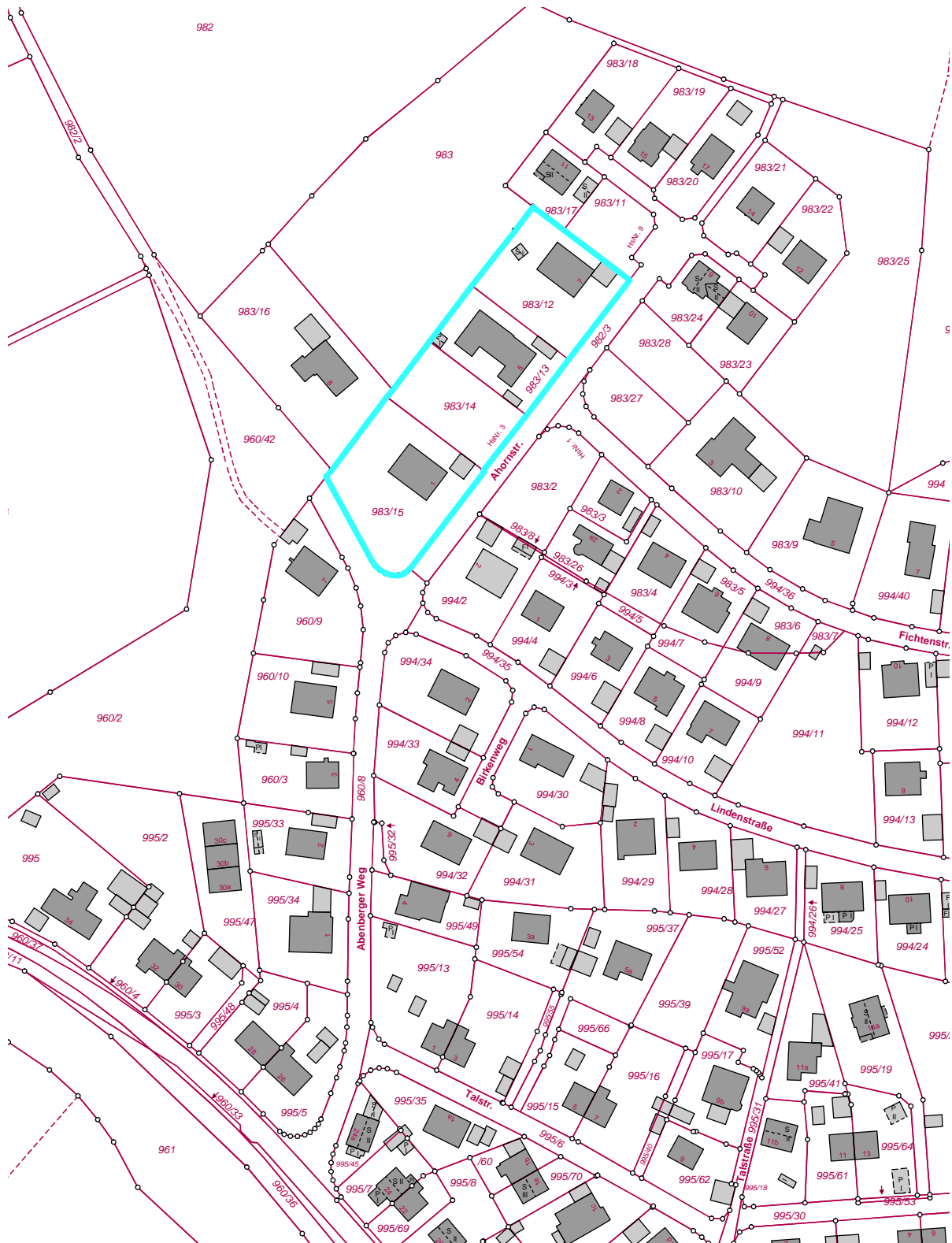
Luftbild - Mit Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Im Tal". (Rote Markierung)



Quelle: "Google-Earth" | Stand 21.01.2022 | <https://www.google.de/maps/@49.19513,11.0067467,632m/data=!3m1!1e3>

3. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

Lageplan - Mit Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Im Tal". (Blaue Markierung) Maßstab 1:2000



4. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT

Die Festsetzungen ergeben sich aus der Satzung und dem Planblatt zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Im Tal".

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 VERKEHRSANBINDUNG

Die Haupteerschließung erfolgt aus Richtung Süden von der Steinbacher Straße aus. Zu den Grundstücken Flur Nr. 983/12, 983/13, 983/14 und 983/15, welche an der Ahornstraße liegen, gelangt man über den in Richtung Nord-Süd verlaufenden Abenberger Weg aus. Der Abenberger Weg mündet in die südlich gelegene Steinbacher Straße.

Die bestehenden Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken, die best. Flächen für Stellplätze und die best. Garagenstandorte sind im Bebauungsplan markiert. Zukünftig sollen die Garagen- und Stellplatzstandorte auf dem gesamten Grundstück möglich sein und auch außerhalb der Baugrenzen möglich sein.

5.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindliche Wasserwerk. (Gemeindewerke Georgensgmünd, Bahnhofstraße 6, 91166 Georgensgmünd, Tel.: 09172/66 77 820)

Das Vorhandene Versorgungsnetz garantiert eine Versorgung mit Trink- und Löschwasser für das Änderungsgebiet.

Die best. Objekte der Grundstücke Flur Nr. 983/12, 983/13 und 983/15 sind am Trinkwassersystem angeschlossen.

5.3 ABWASSERENTSORGUNG

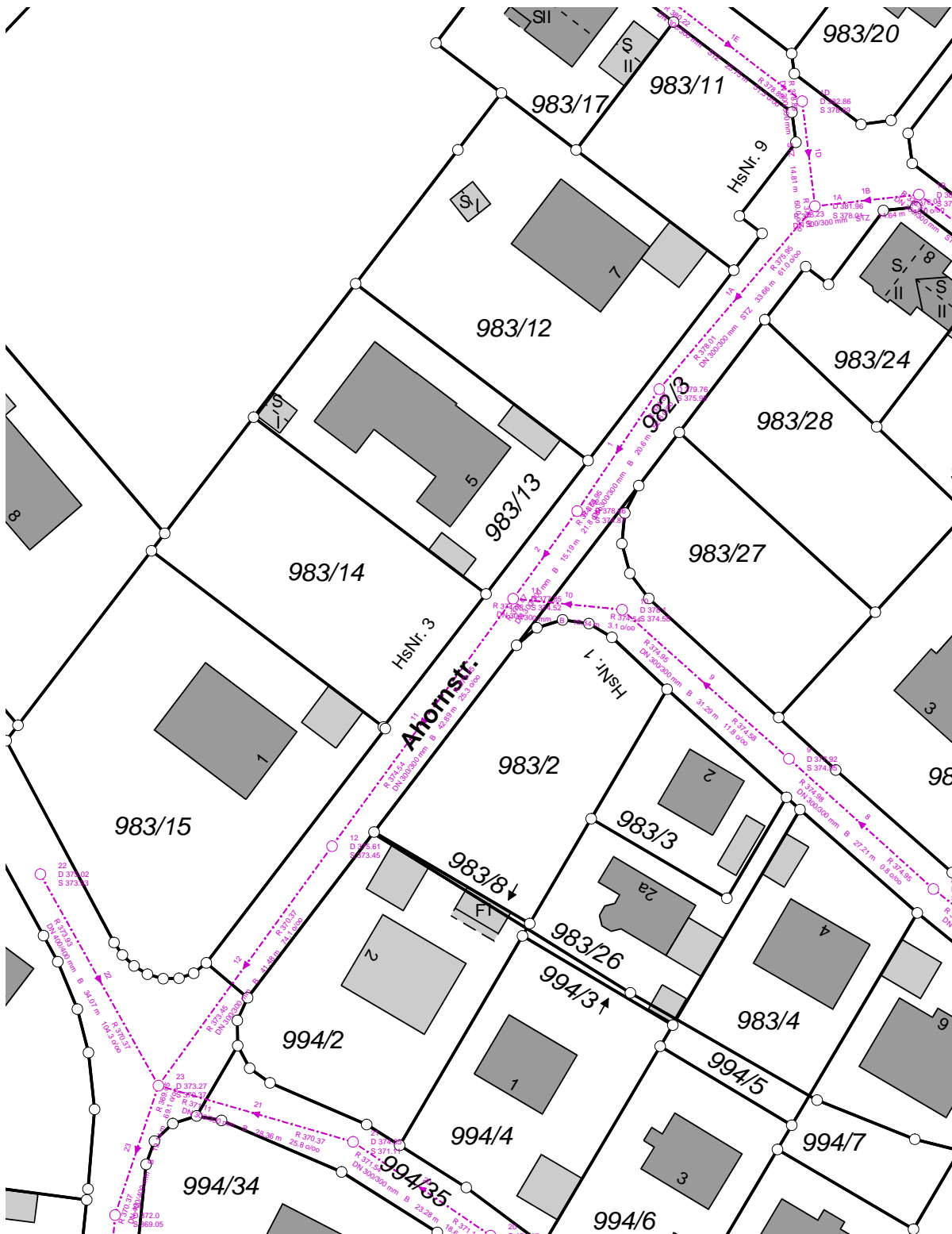
Das Schmutzwasser des Gebiets wird durch ausreichend dimensionierte Rohrleitungen im Mischwassersystem abgeleitet.

Die best. Objekte der Grundstücke Flur Nr. 983/12, 983/13 und 983/15 sind bereits am öffentlichen Kanalsystem angeschlossen.

5.3 ABWASSERENTSORGUNG

Lageplan - Mit Darstellung des Mischwassersystems.

(Violette Markierungen) Kein Maßstab vorhanden ! Plan wurde skaliert.



5.4 ENERGIEVERSORGUNG

Die Energieversorgung wird durch die Gemeindewerke Georgensgmünd sichergestellt. (Gemeindewerke Georgensgmünd, Bahnhofstraße 6, 91166 Georgensgmünd, Tel.: 09172/66 77 820)

Die notwendigen Anlagen sind für den Änderungsbereich der Grundstücke Flur Nr. 983/12, 983/13, 983/14 und 983/15 vorhanden. Die Anschlüsse der Abnehmer erfolgen niederspannungsseitig über Erdkabel im Straßenbereich. Die best. Objekte der Grundstücke Flur Nr. 983/12, 983/13 und 983/15 sind bereits am Netz angeschlossen.

5.5 FERNMELDEANLAGEN

Der Änderungsbereich ist an des Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für die Fernmeldeanlagen sind geeignete Trassen im Erdreich des öffentlichen Verkehrsraums vorgesehen. Der Schutz der Anlagen bei Pflanzmaßnahmen ist in der Satzung geregelt und muss beachtet werden !

Die best. Objekte der Grundstücke Flur Nr. 983/12, 983/13 und 983/15 sind bereits am Fernmeldenetz angeschlossen.

5.6 ERDGAS

Die Versorgung mit Erdgas obliegt der N-ERGIE. Eine Versorgung mit Erdgas ist demnach vom Ergebnis der Erschließungsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern und von der Wirtschaftlichkeit der Leitungsverlegung abhängig.

Das best. Objekt des Grundstücks Flur Nr. 983/13 (Haus Nr. 5) ist am Erdgasnetz angeschlossen.

Für die Versorgung mit Erdgas sind Versorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden.

(Auskunft Herr Kimmelseher, Firma N-Ergie Netz GmbH , am 21.02.2022)

6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

6.1 UMWELTPRÜFUNG, -BERICHT, MONITORING

Aufgrund der Sachlage wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Anwendung des § 4c BauGB (sog. Monitoring) abgesehen.

7. GRÜNORDNUNG

7.1 ENTFALL DER AUSGLEICHSPFLICHT

Gem. § 13. Abs.2 Nr. 4 i.V.m. §13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 und S. 3 BauGB gelten Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Das heißt, es entfällt die Ausgleichspflicht.

7.2 BEWERTUNG

Ursprünglich waren die Grundstücke des Änderungsbereichs belegte Flächen mit Mischwald. Die Grundstücke des Änderungsbereichs weisen einen niedrigen Grad an versiegelter Fläche auf. Ein großer Anteil der Grundstücksflächen wird gärtnerisch angelegt, bleibt entsiegelt und es entstehen wieder (private) Grünflächen.

7.3 ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der gestalterischen Einbindung des Baugebiets in die örtlichen Strukturen. Die privaten Grünflächen werden aufgrund der Festsetzungen entsprechend naturnah gestaltet und tragen zur Gliederung des Gebiets bei. Es sollen einheimische Gewächse nach Satzung des Grünordnungsplans verwendet werden. Die bebauten Grundstücke Flur Nr. 983/12, 983/13 und 983/15 wurden bereits gärtnerisch angelegt.

8. FLÄCHENBILANZ DES PLANGEBIETES

Flächen	Flächenangabe
Bauflächen	
- Allgemeines Wohngebiet Gesamt	ca. 0,47 ha
Grünflächen	
- Private Grünflächen Grundstück 983/12*	ca. 0,076 ha
- Private Grünflächen Grundstück 983/13*	ca. 0,099 ha
- Private Grünflächen Grundstück 983/14*	ca. 0,055 ha
- Private Grünflächen Grundstück 983/15*	ca. 0,054 ha
Verkehrsflächen	
- Innere Erschließung nicht vorhanden	-
- Rad- und Fußwege nicht vorhanden	-
- Private Verkehrsflächen (ST und GA)	ca. 0,034 ha
Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 0,47 ha

*Berechnung der Grünflächen: Grundstückgröße * 0,6 = Fläche in m²
Die Fläche in m² muss in die Einheit Hektar ha umgerechnet werden.

Die Flächen der "Privaten Grünflächen" und der "Privaten Verkehrsflächen" sind in der Fläche des allgemeinen Wohngebiets enthalten.

Es sind keine Flächen für "Innere Erschließungswege", "Rad- und Fußwege" oder öffentliche Verkehrsflächen im Planungsgebiet enthalten.

9. BODENORDNUNG

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in privatem Besitz.

10. HINWEISE

10.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die Anzahl der erforderlichen und herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) richtet sich nach der "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung" der Gemeinde Georgensgmünd in der jeweils aktuellen Fassung.

Flächen für Stellplätze und Garagen sollen mit der Änderung keine definierten Garagen- und Stellplatzstandorte mehr haben.

Die Garagen und Stellplätze sollen auf dem gesamten Grundstück und auch außerhalb der Baugrenzen möglich sein.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 5,0m freizuhalten.

Es sind Garagen mit einseitiger Dachneigung oder Flachdach zulässig.

Garagen dürfen an das Wohnhaus mit Flachdach angebaut werden oder mit dem Hauptdach desselben überdeckt werden. Bei der Gestaltung darf die mit dem Haus verbundene Garage an die Grenze gebaut werden. Es wird auf die weiteren Vorgaben im Planblatt verwiesen.

10.2 BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Schreien und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

10.3 LEITUNGEN

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch zu verlegen.

Ausreichend dimensionierte Trassen (ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom) sind in den Straßenräumen vorgesehen. Dabei ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Es ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten. Bei der Erschließung sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgern zu führen. (Gemeindewerke Georgensgmünd)

10.4 NIEDERSCHLAGSWASSER + ENTWÄSSERUNG

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftenden Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sollen die zu befestigenden Flächen nach Möglichkeit weitestgehend reduziert bzw. in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.

Hof-, Lager- und Stellplatzflächen, bei denen unverschmutztes Niederschlagswasser anfällt, sind deshalb nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten oder über Sickerschächte, Rigolen oder Sicker- und Retentionsmulden zu versickern.

Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei) i. V. mit den „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) hingewiesen.

Dem Eingabeplan ist ein Entwässerungsplan beizufügen.

10.5 GRUNDWASSER

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne aus-

zubilden. Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindliche Kanalisation ist nicht gestattet. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. Diese ist beim LRA (Wasserrecht) zu beantragen.

10.6 AUßENBELEUCHTUNG

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung wird empfohlen.

11. IN-KRAFT-TRETEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Im Tal" tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt am 23.03.2022 in Roth.



91154 ROTH | LUDWIG-GANGHOFER-STRASSE 4 | TEL. 09171/7241 | FAX. 7232
INFO @ ARCHITEKT-HOCHREUTHER.DE | WWW.ARCHITEKT-HOCHREUTHER.DE

Geändert am 23.03.2022 in Roth.



GEMEINDE GEORGENSGMÜND

Vertreten durch

Bürgermeister Ben Schwarz

Bahnhofstraße 4 91166 Georgensgmünd

Fax: 09172/ 703-50 Tel: 09172/703-47

Gemeinde Georgensgmünd, den

1. Bürgermeister Ben Schwarz