Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 12 "Im Tal"

Gemeinde Georgensgmünd
Landkreis Roth

HOCHREUTHER
ARCHITEKTUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

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 bis 9
   5.6 Erdgas.... 10 bis 11
6. Umweltverträglichkeit....12
   6.1 Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring....12
7. Grünordnung....12
   7.1 Entfall der Ausgleichspflicht....12
   7.2 Bewertung....12
   7.3 Ziele der Grünordnung....12
8. Flächenbilanz....13
9. Bodenordnung....14
10. Hinweise....14
   10.1 Garagen und Stellplätze....14
   10.2 Bodendenkmäler....14
   10.3 Leitungen....14
   10.4 Niederschlagswasser + Entwässerung....15 bis 16
   10.5 Grundwasser....16
   10.6 Zisternen und Grauwasseranlagen....16
   10.7 Trinkwasser....16
   10.8 Außenbeleuchtung....17
11. Feuergefahr....17
12. Baumfallschutzzone....17
13. In-Kraft-Treten....18

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt als Unterzentrum an den Entwicklungsachsen Nürnberg - Roth - Weißenburg (Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung) und Georgensgmünd - Spalt - Gunzenhausen (Entwicklungsachse 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.

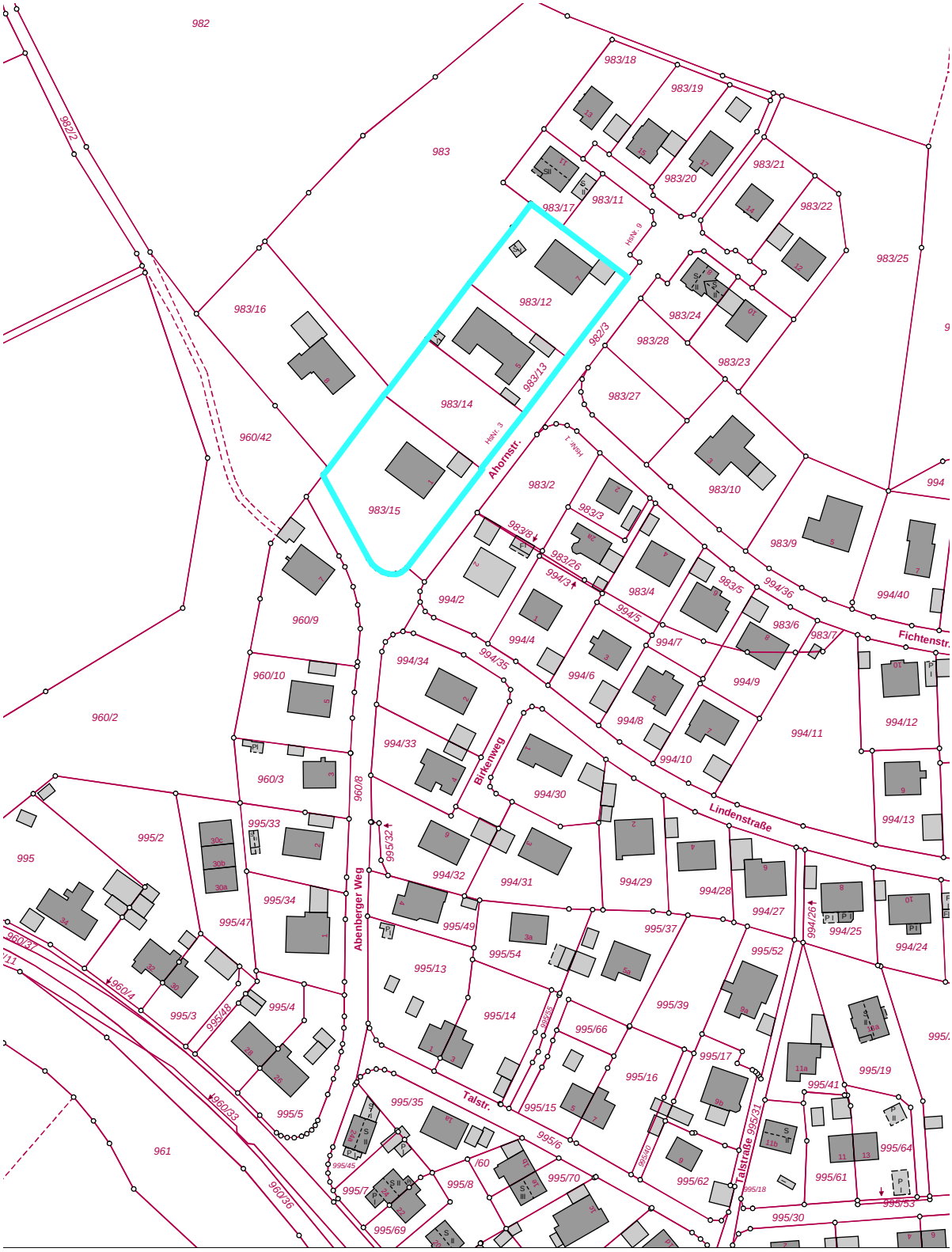
3. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

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



Quelle: Gemeinde Georgensgmünd | Stand 11.02.2022 | Bearbeiter: Herr Uwe Maderholz

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 Haupterschließung 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

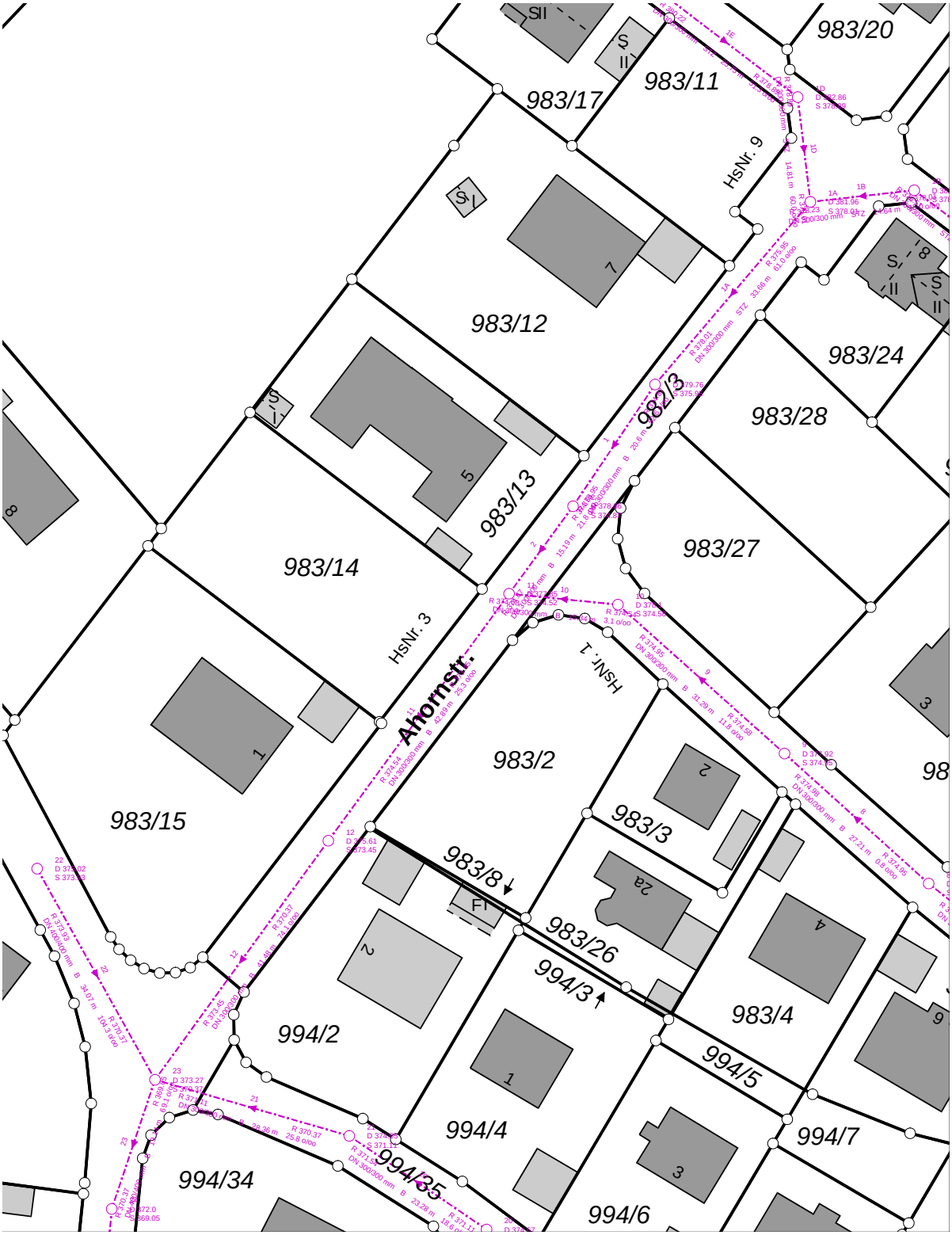
Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindliche Wasserwerk. (Gemeindewerke Georgensgmünd, Bahnhofstraße 6, 91166 Georgensgmünd, Tel.: 09172/66 77 820)
Das Vorhandene Versorgungsnetz garantiert eine Versorgung mit Trink- und Löschwasser für das Änderungsgebiet.
Die best. Objekte der Grundstücke Flur 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.



Quelle: Gemeinde Georgensgmünd | Stand 14.02.2022 | Bearbeiter: Herr Mehl

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.

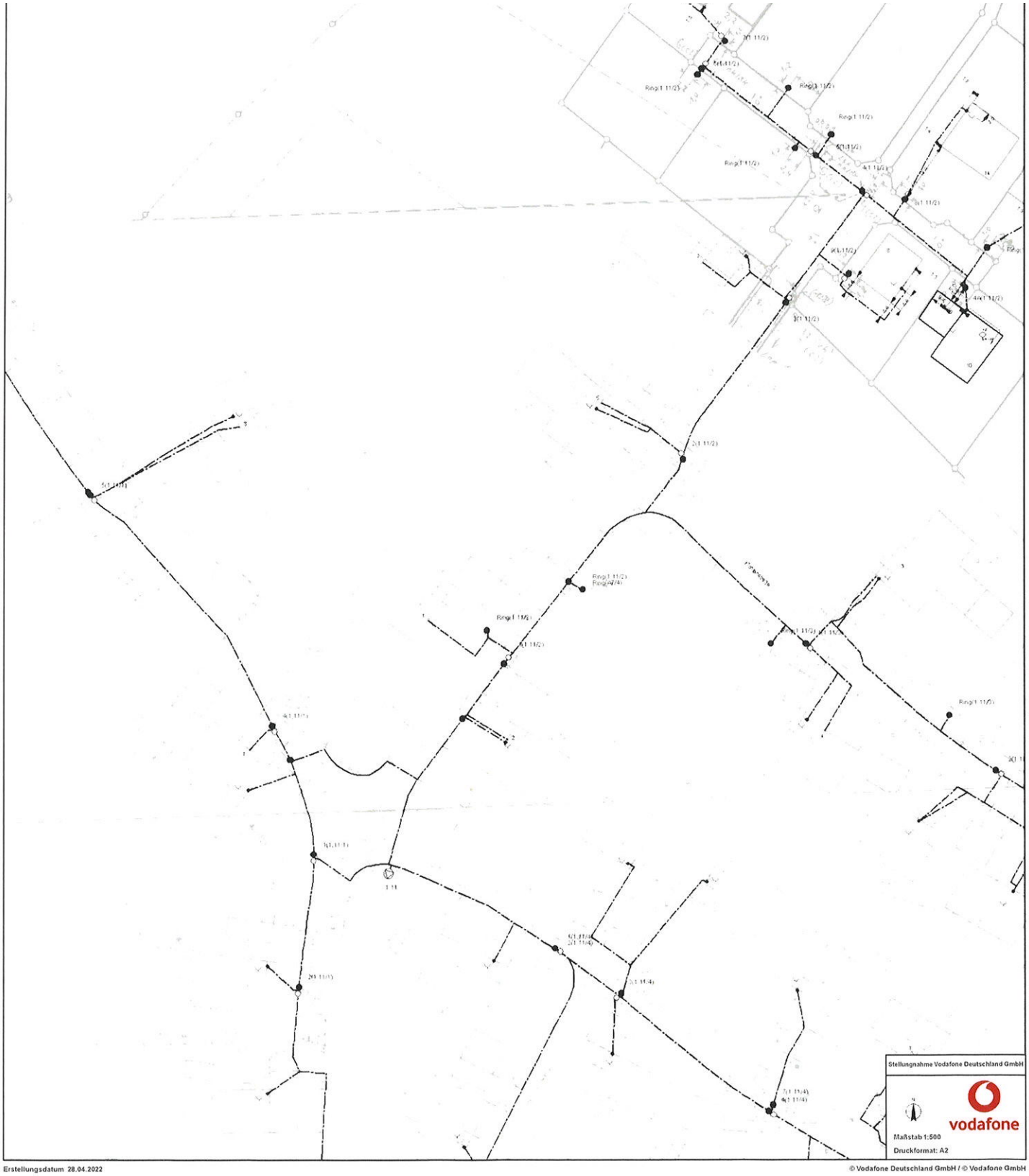
5.5 FERNMELDEANLAGEN

Der Änderungsbereich ist an des Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für die Fernemeldeanlagen 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.

Hinweise Vodafone Deutschland GmbH:
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

5.5 LAGE FERNMELDEANLAGEN (VODAFONE)

Lageplan - Mit Darstellung der Telekommunikationsinfrastruktur (Schwarze Markierungen) Kein Maßstab vorhanden ! Plan wurde skaliert.



Quelle: Vodafone Deutschland GmbH | Stand 28.04.2022 | Bearbeiter: Elektronische Bearbeitung Vodafone

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)

Hinweise N-ERGIE Netz GmbH:
Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

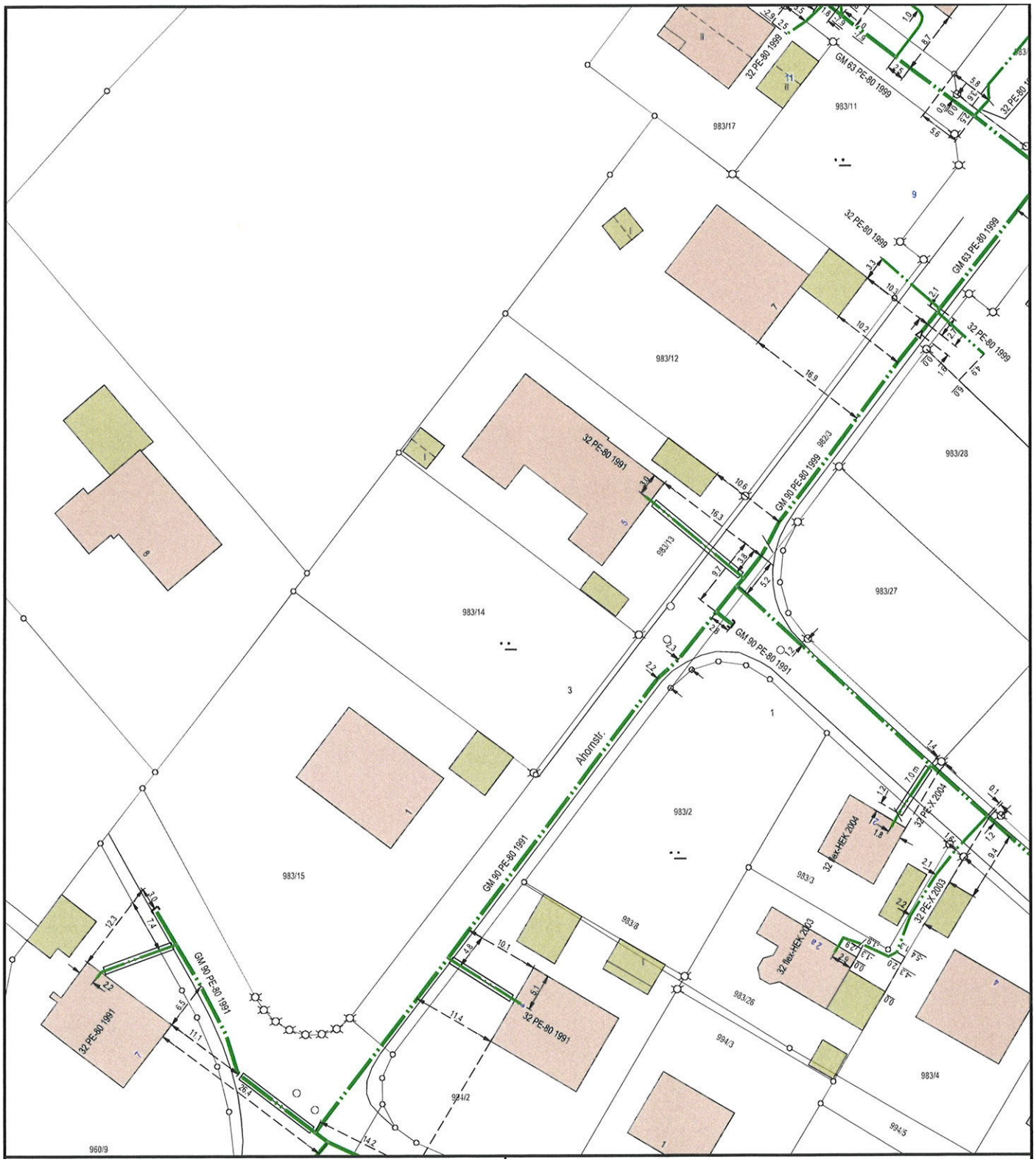
Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50m einzuhalten.

5.6 LAGE ERDGAS (N-ERGIE NETZ GMBH)

Lageplan - Mit Darstellung der Erdgasleitungen (Grüne Markierung) und Schutzstreifen (Schwarze Markierungen). Maßstab 1:750 !



Quelle: N-ERGIE Netz GmbH | Stand 30.03.2022 | Bearbeiter: bieri

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: Grundstücksgröße * 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, Flachdach, Satteldach oder sonstigen Dachformen zulässig.
Garagen, Carports, Nebengebäude, etc. 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, Carport, Nebengebäude, etc. 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, Schreiben 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, Augabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
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.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren.

10.4 NIEDERSCHLAGSWASSER + ENTWÄSSERUNG

Die Anforderungen an die Einleitung sin in § 7 a WHG formuliert.
Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen.

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 auszubilden. 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 ZISTERNEN UND GRAUWASSERANLAGEN

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

10.7 TRINKWASSER

Die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein.

10.6 AUßENBELEUCHTUNG

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

11. FEUERGEFAHR

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG erlaubnispflichtig sind.

12. BAUMFALLSCHUTZZONE

Nach Nordwesten hin grenzt an das Baugebiet eine vorhandene Waldfläche an. Als Abgrenzung zum bestehenden Wald wird eine 25 m Breite Baumfallschutzzone festgesetzt.
Der Abstand der Baugrenze des Plangebietes zum angrenzenden Waldrand wird mit 6,21m Breite im Südwesten und mit 7,44m Breite im Nordwesten festgesetzt.
Da die Baugrenze über das übliche Schutzabstandsmaß (ca. 25 m) an die Waldgrenze herangerückt wird, sind von den Bauherrn der an den Wald angrenzenden Grundstücke entsprechende Haftungserklärungen gegenüber dem betroffenen Waldbesitzer abzugeben, da innerhalb der Schutzzone immer mit Beeinträchtigungen, durch Baumsturz, Astbruch oder biologischen Gefahren (z.B. Eichenprozessionsspinner), gerechnet werden muss.
Eine Bebauung innerhalb der Schutzzone ist jedoch möglich.

13. IN-KRAFT-TRETEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Im Tal" tritt gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt am 23.05.2022 in Roth.

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

Geändert am 23.05.2022 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

.....