Stadt Fladungen
Landkreis Rhön-Grabfeld

1. Änderung Bebauungsplan „Wurmberg"

gemäß § 13a BauGB

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

HINWEIS:
Durch diese Änderung tritt die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 11.12.1993, im dargestellten Geltungsbereich außer Kraft.

- Begründung-

04.12.2024

Maßnahmenträger:

Stadt Fladungen
Vgem Fladungen
Marktplatz 1
97650 Fladungen

Entwurfsverfasser:

HSP architekten ingenieure
Jakobsplatz 5
97638 Mellrichstadt

Tel.: 09776 - 4919010
Fax: 09776 - 4919019

.....

Mellrichstadt, den 23.07.2023

Inhaltsverzeichnis

A) Grundlagen....3

1. Planungserfordernis....3
2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB....4
3. Grundlagen Baugebiet....7
3.1 Lage und Topographie....7
3.2 Derzeitige Nutzungen....8
3.3 Nutzungseinschränkungen: Baugrund, Altlasten....8
4. Vorgaben, Rahmenbedingungen....9
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung....9
4.2 Flächennutzungsplan....9

B) Städtebauliche Planung....10

1. Bauliche Nutzung....10
1.1 Art der baulichen Nutzung....10
1.2 Maß der baulichen Nutzung....10
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche....11
1.4 Gestaltung....12
2. Erschließung....13
2.1 Verkehr....13
2.2 Versorgung und Entsorgung....13
3. Grünflächen....14
3.1 Private Grünflächen....14

C) Quellen....15

A) Grundlagen

1. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan „Wurmberg" ist am 11.12.1993 nach Bekanntmachung der Satzung in Kraft getreten.

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Wurmberg" waren als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein Sondergebiet für Wochenendhäuser nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 sowie ein kleiner Bereich als Sondergebiet für Fremdenbeherbergung nach § 11 Abs. 2 Nr. 1 festgesetzt.

Die Ursprungsplanung sollte damals Erholungssuchenden an den Wochenenden dienen und im südlichen Bereich die Erweiterung eines Hotels ermöglichen.

Nach nun gut 25 bis 30 Jahren haben schleichend die Besitzer und auch die Nutzungen gewechselt. Nach und nach hat sich im Bereich des Wochenendhausgebietes eine Vielzahl von Dauerwohnen etabliert. Neben der Umnutzung der ehemaligen Wochenendhäuser entstanden in den letzten Jahren im genannten Gebiet auch auf Dauerwohnen ausgelegte Neubauten / Einfamilienhäuser.

Das Hotel hat sich, der Stadt Fladungen zugute, ebenfalls im laufe der Jahre immer weiter entwickelt und räumlich ausgedehnt.

Diese städtebaulichen Veränderungen gilt es nun in einem rechtlich gesicherten Rahmen zu ordnen. Hierzu erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplan „Wurmberg"

Es handelt sich dabei um die folgende Flurstücke der Gemarkung Fladungen:

2126	2149/1	2150/6	2153/6	2221/2	2226/1
2144	2149/2	2150/7	2153/7	2221/3	2226/2
2147	2150/1	2150/8	2153/8	2222/1	2226/3
2149	2150/10	2150/9	2153/9	2223/3	2226/4
2150	2150/11	2151/1	2219/1	2223/5	2226/5
2151	2150/12	2151/2	2219/2	2223/7	2226/6
2152	2150/13	2151/3	2219/3	2223/8	2226/7
2153	2150/14	2151/4	2219/4	2224/1	2228/1
2144/2	2150/15	2152/1	2219/5	2225/1	2228/2
2144/5	2150/16	2152/2	2220/1	2225/2	2228/3
2144/6	2150/17	2153/1	2220/2	2225/3	2228/4
2147/1	2150/2	2153/2	2220/3	2225/4	2228/5
2147/2	2150/3	2153/3	2220/4	2225/5	2228/6
2147/3	2150/4	2153/4	2220/5	2225/6	2228/7
2147/4	2150/5	2153/5	2221/1	2225/7	2228/8

sowie um Teilflächen der Flurstücke 2125 und 2156.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 2223/9; 2223/6; 2223/4; 2223/2; 2223/1
- Im Osten durch die Flurstücke 2214; 2213; 2171; 2167; 2166; 2163; 2164; 2157
- Im Süden durch die Flurstücke: 2158; 2156; 2154; 2088
- Im Westen durch die Flurstücke 2136; 2143; 2229; 2127; 2140; 2141; 2142

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wurmberg" besteht aus folgenden Teilen:

- Zeichnerische Darstellung mit Planungsrechtlichen und Textlichen Festsetzungen
- Begründung

2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wurmberg" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst nur einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans, die vom Geltungsbereich ausgeschlossenen Flächen unterliegen damit weiterhin der Ursprungsplanung. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung eingeschlossenen Grundstücke werden insgesamt neu überplant.

Durch diese Änderung tritt die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 11.12.1993 , im dargestellten Geltungsbereich außer Kraft.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 , von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Weiterhin gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 (Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffsbilanzierung nicht notwendig.

Anwendbarkeit des § 13a BauGB im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wurmberg"

1. Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung einer Grundfläche unter 20.000qm

Der Paragraf 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 besagt: „Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kri-

terien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Hierzu wurde vom Planungsbüro Ledermann im Vorfeld die Unterlage - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB, Für das Gebiet der 1. Änderung Bebauungsplan „Wurmberg" - mit folgendem Ergebnis erstellt:

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.
Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung im Bereich „Wurmberg“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.
Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Damit kann das Verfahren zur Änderungen des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

2. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor

Der Paragraf 13a Absatz 1 Satz 4 besagt: „Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“

Die 1. Änderung des Bebauungsplan „Wurmberg" enthält kein Vorhaben das nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung fällt. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

3. Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter

Der Paragraf 13a Absatz 1 Satz 5 besagt: „Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. “

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und der Geltungsbereich zudem bereits fast vollkommen bebaut ist (10 freie Grundstücke von insgesamt 78) ist

mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen auf naturschutzfachliche Belange zu rechnen. Zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sind nicht zu erwarten. Die Biologische Vielfalt wird durch die Änderung des Bebauungsplans „Wurmberg" nicht beeinträchtigt.

Der Bereich des Sondergebietes Hotel (ehemals Fremdenbeherbergung) wird bereits seit 1990 also noch vor in Kraft treten des Ursprungs-Bebauungsplans „Wurmberg“ im Dezember des Jahres 1993 vom Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ überlagert. Die Flächen sind seit vielen Jahren bereits bebaut. Eine Klärung der Rechtslage wird parallel zur Änderung des Bebauungsplanes ggf. in Form eines Antrags auf Befreiung / Erlaubnis ebenfalls in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abgearbeitet. Mit Auswirkungen auf die Schutzfunktion des Landschaftsschutzgebietes ist durch die Änderungen des Bebauungsplans „Wurmberg" nicht zu rechnen.

Zusätzliche Emissionen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht. Daher ist auch nicht mit Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu rechnen.

Die Schutzgüter Kultur und Sachgüter werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Mit der Behandlung besondere Abfälle und Abwässer ist allein durch die Änderung des Bebauungsplans „Wurmberg" nicht zu rechnen. Sollten sich in Zukunft Betriebe im Gewerbegebiet ansiedeln, die besondere Abfälle und Abwässer behandeln, so ist deren Umgang innerhalb gesonderter Wasserrechtlicher Anträge sowie im Bauantrag zu behandeln und zu regeln.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im gesamten Baugebiet weiterhin möglich.

Da die allgemeine Zweckbestimmung „Wohnen“ durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verändert wird, hat die Änderung auch keine Auswirkung auf die Darstellungen in anderen raumbedeutsamen Planungen.

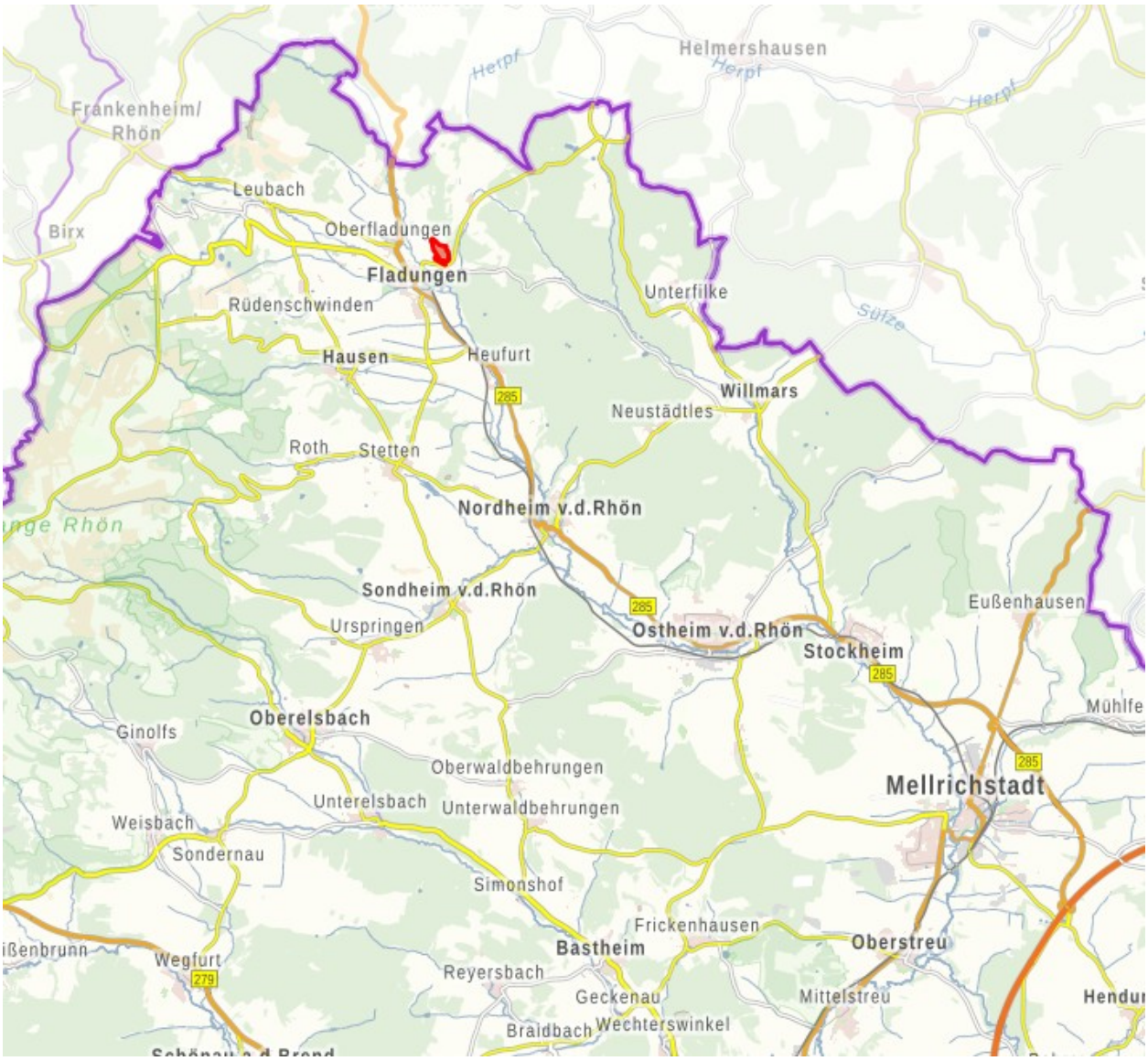
Die Änderung des Bebauungsplan „Wurmberg" bringt keine schädlichen Umwelteinwirkungen oder von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen mit sich.

3. Grundlagen Baugebiet

3.1 Lage und Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wurmberg“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Fladungen, ca. 225 m vom Ortskern entfernt. Fladungen befindet sich im Norden des Landkreises Rhön-Grabfeld.

Das Planungsgebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von knapp 500 m bis 440 m über NN. Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab.



3.2 Derzeitige Nutzungen

Das Gebiet ist insgesamt fast vollständig bebaut. Im nördlichen, ursprünglich als Wochenendhaussiedlung ausgewiesenen Bereich, sind 10 von insgesamt 78 Grundstücken noch unbebaut. Das ursprünglich als Sondergebiet Fremdenbeherbergung ausgewiesene Grundstück ist ebenfalls seit vielen Jahren mit einem großflächigen Hotelkomplex bebaut. Die Erschießungsstraßen sind vollständig und ausreichend hergestellt.

3.3 Nutzungseinschränkungen: Baugrund, Altlasten

Prinzipiell können Nutzungseinschränkungen aufgrund von schlechten Bodenverhältnissen, einem zu hohen Grundwasserstand, zu erhaltenden Vegetationsflächen oder Tierlebensräumen, vorhandenen Schutzzonen, -bereichen oder Gebieten oder aufgrund von Altlasten- oder Altlastverdachtsflächen bestehen.

Altlasten oder anderweitige Einschränkungen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

4. Vorgaben, Rahmenbedingungen

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Fladungen ist laut Regionalplan Main-Rhön ein Grundzentrum im allgemein ländlichen Raum und innerhalb von Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Laut Regionalplan ist in den dafür geeigneten Gemeinden im ländlichen Raum (insbesondere der Rhön) auf die Sicherung und den Ausbau der Einrichtungen für die Tages- und Wochenenderholung und den Fremdenverkehr hinzuwirken.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht und fördert, beispielsweise aufgrund ausgedehnter Maße der baulichen Nutzung, auch weiterhin die Tages- und Wochenderholung sowie den Fremdenverkehr.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Fladungen ist das Planungsgebiet derzeit großflächig als Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Damit entspricht das Planungsziel in seiner Nutzungsart nicht den Inhalten des Flächennutzungsplans.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wurmberg“ nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bebauungsplanänderung sogar erst ermöglicht und in rechtssichere Bahnen geleitet. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Städtebauliche Planung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Höchstgrenzen für die Baukörper (GRZ, GFZ, Vollgeschosse) und die Nutzung festgesetzt sowie die Erschließung geordnet werden.

B) Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich soll nach der Art der künftigen baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) im Norden großflächig als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO und im Süden kleinteilig als Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Aufgrund der ländlichen Lage, der bestehenden Bebauung und des geplanten Entwicklungsziels der Stadt Fladungen wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet außerdem Folgendes festgesetzt: Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind Beherbergungsbetriebe mit jeweils weniger als 10 Betten allgemein zulässig. Gleiches gilt für Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

Das Sondergebiet Hotel dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen. Hier sind zulässig:

- ✔ Gebäude und Anlagen für Beherbergungsbetriebe
- ✔ Tagungs- und Veranstaltungsräume
- ✔ an die Hotelnutzung angegliederte Wellnessbereiche mit Schwimmbad Sauna- und Fitnessräumen
- ✔ die der Hotelnutzung zugehörigen Anlagen für die Verwaltung
- ✔ Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen
- ✔ Schank- und Speisewirtschaften
- ✔ Dienstleistungsbetriebe
- ✔ Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr
- ✔ unterirdische Stellplätze, Garagengeschosse, Keller- bzw. Tiefgaragen
- ✔ Nebenanlagen für den durch die Nutzungen im Sondergebiet Hotel verursachten Bedarf

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird das Maß der baulichen Nutzung nach den Vorgaben der BauNVO über Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet soll die GRZ maximal 0,4 und die GFZ maximal 0,5 betragen. Zudem wird eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von I festgesetzt.

Hier gilt außerdem: Bei entsprechenden Geländeproflien ist eine zweigeschossige Bebauung in Form einer Teil- oder Vollunterkellerung als Ausnahme zulässig. Die Zulässigkeit ist durch die Bauaufsichtsbehörde festzustellen.

Sondergebiet „Hotel“

Im Sondergebiet Hotel soll die GRZ maximal 0,8 und die GFZ maximal 1,2 betragen. Zudem wird eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von III festgesetzt.

Für das Gesamt Baugebiet werden Vollgeschosse wie folgt definiert: Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“ (gem. Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 04.08.1997)

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden für das WA Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO sowie die offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

Um den offenen bzw. locker bebauten und Grün-durchzogenen Charakter des Bauge- bietes zu erhalten werden ausschließlich Einzelhäuser gemäß § 22 (2) BauNVO zuge- lassen. Zur Erhaltung des genannten bisherigen Gebietscharakters und auch zur höhen- mäßigen Begrenzung der Gebäude wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO die Abstandsfläche im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit 1 H festgesetzt, min- destens jedoch 3 m.

Sondergebiet „Hotel“

Im SO „Hotel“ werden Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Um den derzeitigen Bestand des Hotelkomplexes auch in Zukunft zu ermöglichen wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen bis zu 130 m (gemessen parallel zur südwestlichen Baugrenze) sind zulässig, wenn durch entsprechende Gliederung (Vor- und Rücksprünge) das städtebauliche Ziel einer Auflösung der Bebauung in Einzelbaukörper von maximal 40 m Länge erreicht wird.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten im festgesetzten Son- dergebiet Hotel hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO.

1.4 Gestaltung

Dächer, Höhen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Pultdächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 45° zulässig.

Im Sondergebiet Hotel sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 45° zulässig.

Gestalterisch wird zur optischen Einbindung des Baugebietes auf exponierter Lage eine Festsetzung zur Dacheindeckung vorgenommen: Es sind ausschließlich Dachfarben in unauffälligen Anthrazit-,Braun- und Rottönen zulässig. Glänzende / Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Stellplätze

Zur Sicherung von ausreichend Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet und einer Reduzierung von parkenden Autos entlang der Erschießungsstraße ist innerhalb des WA der Nachweis von jeweils 2 Stellplätzen pro Wohneinheit zu erbringen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, gegenüber des Sondergebietes „Hotel“ befindet sich eine Fläche für Stellplätze. Dieses Grundstück gehört zum Hotelkomplex und wird von diesem auch genutzt.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Einfriedung

Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet "Hotel" als offene Holzlatten oder offene Metallzäune mit Pfosten, Riegeln oder senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder als Laubholzhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Natursteinmauern (ausgenommen Gabionenwände) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

2. Erschließung

2.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschießungsstraßen: Wurmbergstraße, Talblick, Steige, Heckenweg, Sonnenstraße, Rhönblick und Quellenstraße. Alle Straßen sind ausreichend ausgebaut und für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie Müllabfuhr geeignet.

2.2 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Energie, Strom bzw. Fernmeldeanlagen sind im gesamten Baugebiet bereits weiträumig installiert.

Die Baugrundstücke sind an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Trinkwasserleitung und Abwasserleitung umgeben alle Grundstück bereits. Die Anschlüsse sind hergestellt.

Sauberes Niederschlagswasser versickert soweit möglich über den bewachsenen Oberboden der Grünflächen nur überschüssiges Niederschlagswasser gelangt in den Mischwasserkanal. Schmutzwasser wird ebenfalls bereits über den Mischwasserkanal abgeleitet.

Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.

3. Grünflächen

Das Baugebiet ist insgesamt bereits großzügig eingegrünt. Daher enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt und Schutz dieser Anpflanzungen.

3.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, gemäß Art. 7 (1) der BayBO, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Damit die noch freien Grundstücke zukünftig auch eine dem städtebaulichen Entwicklungsziel gerechte Durchgrünung erfahren wird die Pflanzung von zwei Bäumen 1. oder 2. Ordnung pro Grundstück festgesetzt.

Zur Förderung der Artenvielfalt wird eine naturnahe, insektenfreundliche Bepflanzung der Hausgärten angestrebt. Daher wird die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen auf ein Minimum begrenzt sowie flächenhafte Steinschüttungen ausgeschlossen.

C) Quellen

Internetquellen

BayernAtlas

Literatur, Gutachten und Gesetze

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, München Dezember 2021

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.01.2017, zuletzt geändert am 01.02.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023