

GEMEINDE LANGENSENDELBACH



EINBEZIEHUNGSSATZUNG UND GRÜNORDNUNGSPLAN „RINGSTRASSE-OST“ IN LANGENSENDELBACH

Entwurf

Begründung

13. Februar 2009

A) EINBEZIEHUNGSSATZUNG

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Baugestaltung
5. Verkehr
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodendenkmäler
8. Flächenbilanz

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen
2. Landschaftliche Situation
3. Grünflächen
4. Eingriffsermittlung - Ausgleich und Ersatz

Anhang: Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

A EINBEZIEHUNGSSATZUNG

1. Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Langensendelbach liegt im südlichen Landkreis Forchheim. Sie ist lt. Regionalplan Teil des ländlichen Raums im Umfeld der Verdichtungsräume.

Das geplante Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Langensendelbach . Es umfasst eine Fläche von ca. 2.707 m².

2. Planungserfordernis

In unmittelbarer Umgebung bestehender bebauter Gebiete liegen der Gemeinde Langensendelbach seit geraumer Zeit Bauvoranfragen vor. Die Gemeinde Langensendelbach hat deshalb den Beschluss gefasst, für das Gebiet „Ringstraße-Ost“ einen Bebauungsplan nach § 34 BauGB aufzustellen, da der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt nicht wesentlich verändert wird.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauBG.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt auf einer Fläche außerhalb des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes.

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 26.01.2009 die Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die vorgesehenen Flächen.

4. Bauflächen, Baugestaltung

Die Ausweisung erfolgt als

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind erforderlich, um das Baugebiet an die nähere Umgebung anzupassen und einen ländlichen Ortsrand zu gestalten.

5. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch die vorhandene Erschließungstrasse (Ringstraße), die um 15 m verlängert wird.

6. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen können im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden.

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird in das vorhandene Mischsystem vorgesehen. Der Anschluss erfolgt an den vorhandenen Kanal in der Ringstraße.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über einen vorhandenen Graben/Kanal nach Norden.
Der Bau von Zisternen wird erlaubt.

7. Bodendenkmäler

Im Bereich des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler bekannt.

8. Immissionsschutz

Immissionsquellen sind nicht vorhanden. Durch die Nähe der Staatsstraße 2242 kann der Orientierungswert für die Nachtstunden nur sehr knapp eingehalten werden. Die Lärmempfindlichen Räume der Wohnhäuser sollten deshalb auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite der Häuser situiert werden.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	2.707 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.209 m ²
davon Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(0) m ²
Öffentliche Grünflächen	214 m ²
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	284 m ²

B GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen

Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. In Art. 3 Abs. 3 sind die Inhalte von Grünordnungsplänen festgelegt. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

2. Landschaftliche Situation

Das Baugebiet liegt am Ortsrand von Langensendelbach.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches ist bereits eine Bebauung vorhanden. Der östliche Teil (Fl.Nr. 1328) ist intensiv genutztes Grünland ohne Gehölzbestand vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein verrohrter Graben vorhanden, der das Gebiet nach Norden entwässert.

3. Gestaltung der Grün- und Ausgleichsflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind erforderlich, um eine Ortsrandgestaltung mit ausreichenden ökologischen Funktionen zu erhalten.

Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist erforderlich, um den Eingriff durch die Bebauung auszugleichen, einen attraktiven Ortsrand und Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schaffen.

Im Privatgrün ist ein gemischter Heckenbestand aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Alternativ sind 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, das Grünland im Bereich dieser Obstwiesen ist nicht zu düngen und nicht vor 15.6. zu mähen. Die öffentlichen Grünflächen sind als Streuobstwiese mit Hochstämmen zu entwickeln, außer einer Entzugsdüngung für die Obstbäume ist keine weitere Düngung zulässig.

Die Festsetzung heimischer Gehölze (siehe Anhang) in den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist erforderlich, um naturnahe Grundstücksbepflanzungen mit Funktionen für die Tierwelt zu gewährleisten.

Im Anhang sind Empfehlungen zur Gehölzverwendung aufgelistet.

4. Eingriffsermittlung – Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Mit der Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am östlichen Ortsrand ist der Eingriff durch die Bebauung ausgeglichen.

Dies wird durch die angewandte Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise dokumentiert.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan: ja nein
 Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

1. Vorhabenstyp

- 1.1 Art der baulichen Nutzung: ja nein
 Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).
 Art des Vorhabens:
 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung ja nein
 Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Planungsgebietes betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie ja nein
- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen
- 2.2 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. ja nein
 Art der Maßnahmen:

Festsetzung 13.1

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt. ja nein
 Art der Maßnahmen:

Festsetzung 13.2,
 Straßenausbau auf vorhandenem Flurweg

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja nein
 Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja nein
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ja nein
 Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge
 Art der Maßnahmen:
 Festsetzung 13.2

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja nein

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja nein

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft:

ja nein

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

Art der Maßnahmen:

Festsetzung 13.1

Sind alle Fragen mit "ja" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Anhang

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Artenauswahl heimische Wildgehölze (i.w.S.) am Ortsrand

a) Großbäume

Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume als Hochstamm	

c) im weiteren Sinne heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball