

GEMEINDE LANGENSENDELBACH



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN „LANGENSENDELBACH- IRRLWIESEN“

Vorentwurf

Begründung

24.Juli 2023

A) BEBAUUNGSPLAN

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

INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER GmbH

Höchstadter Straße 2a, 91330 Eggolsheim

Tel.: 09545/3598050

INGENIEURBÜRO
SAUER+HARRER



A BEBAUUNGSPLAN

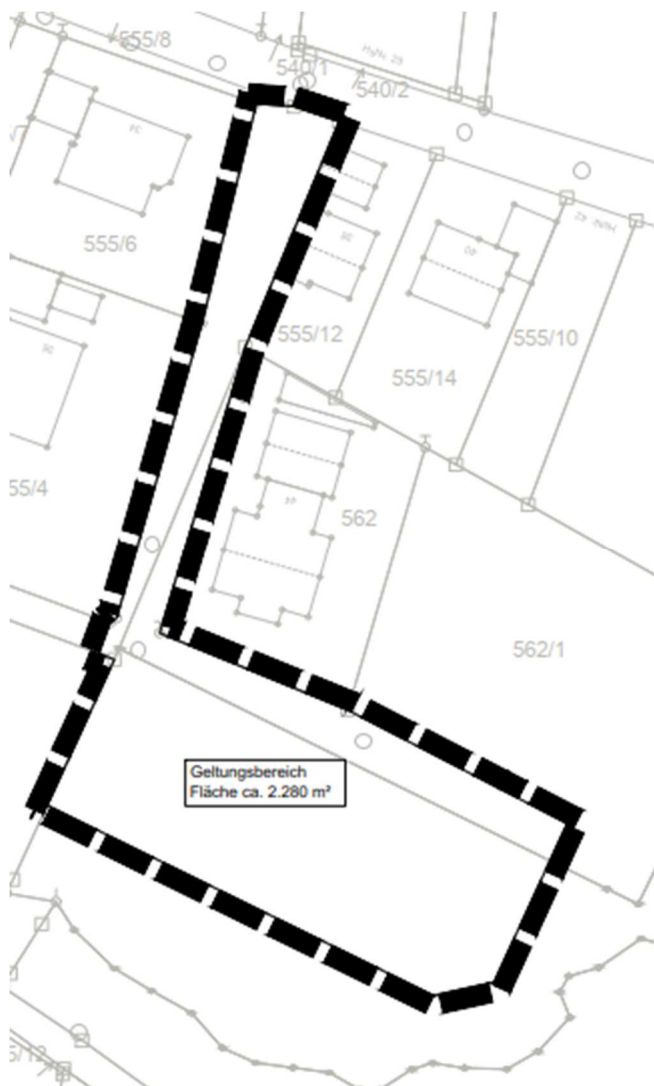
1. Lage des Planungsgebietes

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

Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Langensendelbach, umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m² und bezieht sich auf einen Teil des Fluggrundstückes Fl.Nr. 563 der Gemarkung Langensendelbach, welches südwestlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Honingser Straße Ost“ angrenzt.



Planauszug aus B-Plan „Honingser Straße Ost“



Auszug aus aktuellem Geltungsbereich

Der Änderungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- Norden: Fl.Nr. 562, 562/1 (Teilfläche)
- Osten: Fl.Nr. 563 (Teilfläche), 813/2 (Teilfläche)
- Süden: Fl.Nr. 563 (Teilfläche)
- Westen: Fl.Nr. 560/3, 555/4, 555/6 best. Wohnbaufläche, 555/9 best. Flurweg

Folgende Grundstücke der Gemarkung Langensendelbach liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

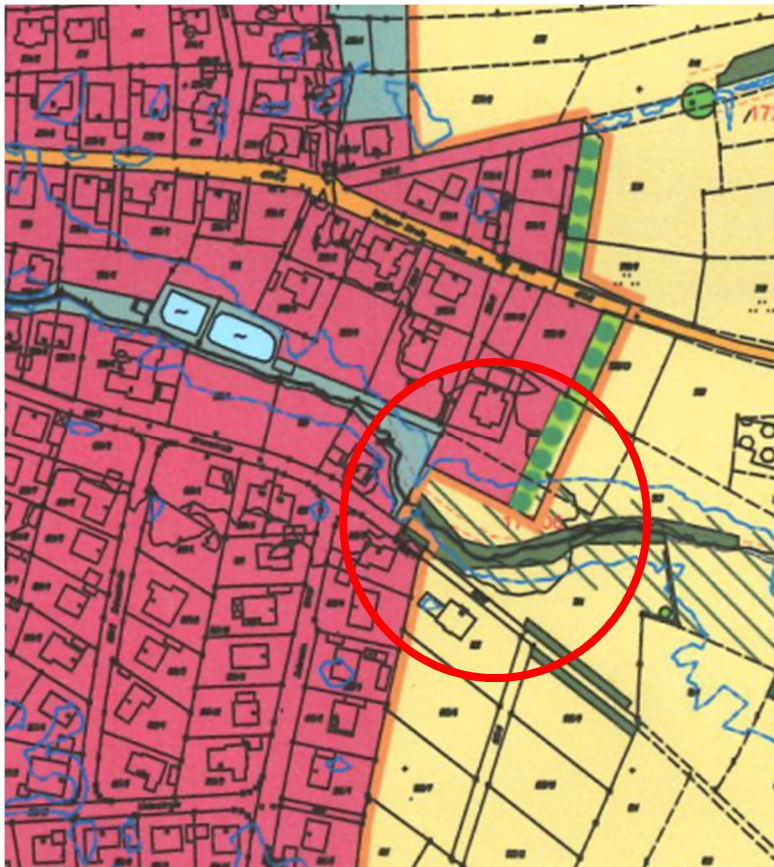
Fl.Nr.: 563 (Teilfläche), 562/1 (Teilfläche), 555/9 Anliegerstraße

2. Planungserfordernis

Der Gemeinde Langensendelbach liegt eine Bauvoranfrage im Bereich der Honinger Straße für das neue Plangebiet vor. Diese bezieht sich auf ein Grundstück, dass direkt an ein bereits bebautes Gebiet angrenzt. Die Gemeinde Langensendelbach hat deshalb den Beschluss gefasst, für das neue Gebiet „Langensendelbach - Irrlwiesen“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan-/Grünordnungsplan entwickelt sich in großen Teilen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langensendelbach (siehe Plan). Die Teilflächen der Flurnummern 562 /1 und 563 welche als Flächen zur Wohnbebauung geplant sind, sind im rechtskräftigen FNP vom 16.12.2013 bereits zum großen Teil als Wohnbauflächen festgesetzt. Lediglich ein kleiner Teilbereich der Fl.Nr. 563 im Südosten des Geltungsbereiches ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mit der beabsichtigten nächsten Änderung in diesen Bereich mit angepasst.



(Auszug aus Flächennutzungsplan)

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.
- Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an die Festsetzungen des angrenzenden Baugebietes „Honingser Straße -Ost“
- Die Zahl der möglichen Geschosse wird auf II Vollgeschosse festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist auch als Dachgeschoss zulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

- Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt.
- Als mögliche Dachform wird das versetzte Pultdach, Walmdach WD und Satteldach SD festgesetzt.
- Für alle Gebäudetypen A sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-38° und einem Kniestock von 50 cm festgesetzt. Bei Gebäudetypen B und C sind Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 18-25° und ein Kniestock von 25 cm festgesetzt.
- Erhöhung der Traufseite bei Häusern vom Gebäudetyp B u. C bis max. 6,50 m zulässig.
- Garagen mit Flachdächern sind zulässig
- Garagen sind an der Grundstücksgrenze als Grenzbebauung zulässig.

5. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch die vorhandene Erschließungstrasse (Honingser Straße). Die Erschließung der Bebauung Flur Nr. 563 erfolgt über eine private Stichstraße auf der Flurnummer 562/1 und 555/9.

6. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird als Mischsystem vorgesehen. Der Anschluss erfolgt an den vorhandenen Kanal in der Honingser Straße/ über den Kanal in der Stichstraße auf der Flurnummer 562/1 und 555/9.

Der Bau von Zisternen oder Regenauffangbehältern wird gefordert.

Nach derzeitigem Planungsstand für das Hochwasserschutzkonzept, durch itwh Dresden, liegen die Bauflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Der Retentionsraumverlust wird durch Geländeabtrag in unmittelbarer Nähe ausgeglichen. Für die Maßnahme ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG zu beantragen.

7. Bodendenkmäler

Im Bereich des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler bekannt.

8. Immissionsschutz

Immissionsquellen sind nicht vorhanden.

Flächenbilanz

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereichs | 2.280 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet | 662 m ² |
| Private Grünflächen | 670 m ² |
| Verkehrsflächen | 900 m ² |
| Stellplätze | 48 m ² |

B GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen

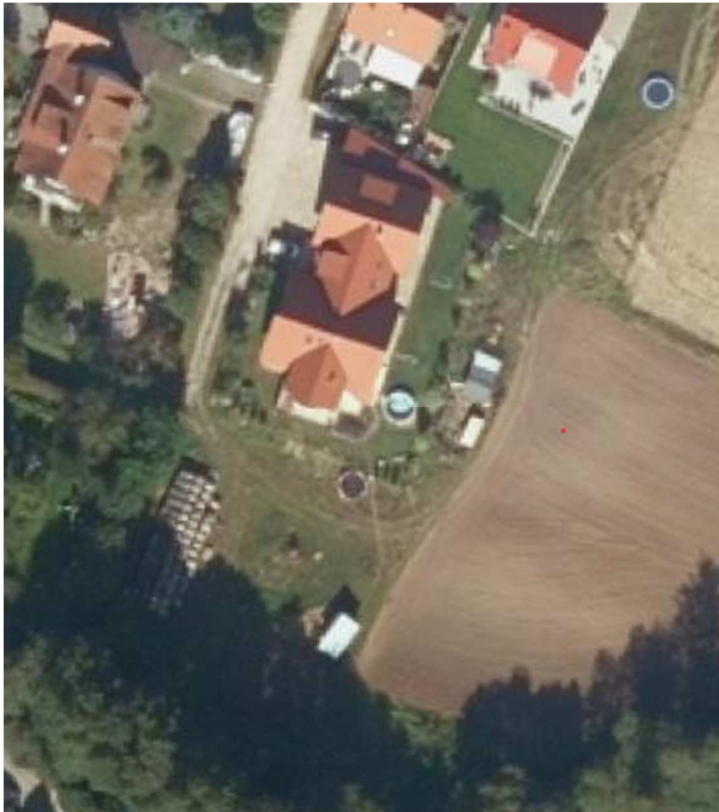
Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. In Art. 3 Abs. 3 sind die Inhalte von Grünordnungsplänen festgelegt. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25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

Eine Teilfläche (ca. 50%) des Geltungsbereiches wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die restliche Fläche wird als Wiese bzw. Holzlagerfläche genutzt.



(Luftbild aus geoportal/ bayernatlas)

3. Gestaltung der Grün- und Ausgleichsflächen

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

Im Privatgrün ist ein gemischter Heckenbestand aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Es sind 2 Obstbaum-Hochstämme je Grundstück zu pflanzen.

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 weiteren Verfahrensverlauf wird der Umweltbericht und die Grünordnung erstellt und eingearbeitet.

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 südlichen 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 (Hangsichtwasser) 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
Art der Maßnahmen:

Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge

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

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
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Schlehe
Kreuzdorn
Berg-Johannisbeere
Hundsrose
Salweide
Holunder
Schneeball



Verfasser:

Ingenieurbüro ish, Eggolsheim vom 24.07.2023