

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WEIHERÄCKER"

DER STADT ABENBERG

1. Allgemeines

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 1986, weist Teilflächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als Dorfgebiet (MD) aus. Da der Bebauungsplan der Deckung dringenden Wohnbedarfs dient (vergl. 1.2) wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt (§ 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmen G).

1.2 Lage des Baugebietes

Beerbach ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort an einem Bachtal mit relativ gut erhaltener dörflicher Bausubstanz und Struktur. Das Ortsbild wird im wesentlichen von bäuerlichen Anwesen geprägt. Der südöstliche Ortsrand, der durch willkürliche Straßenrandbebauung geprägt ist wird durch das neue Baugebiet sinnvoll ergänzt und somit als selbiger erlebbar gestaltet. Das Baugebiet dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der einheimischen Bevölkerung. (§ 1 Maßnahmengesetz zum BauGB). Durch diese Maßnahme soll jungen ortsansässigen Familien die Möglichkeit gegeben werden, in ihrem Heimatort verbleiben zu können, so das die soziale Struktur erhalten bleibt.

1.3 Nutzung des Baugebietes

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das angrenzende sowie das Planungsgebiet ist als Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Da in unmittelbarer Nähe keine landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden sind, kann wie im Flächennutzungsplan festgeschrieben, kein Dorfgebiet ausgewiesen werden. Von der Gebietsstruktur ist das Bebauungsgebiet "Weiheräcker" als Allgemeines Wohngebiet gedacht und im Bebauungsplan ausgewiesen. Die möglichen sechs Baugrundstücke dienen dazu, den innerörtlichen Bedarf zu decken. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet kann als Verringerung der Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem Flächennutzungsplan angesehen werden und widerspricht diesem daher nicht. Festsetzungen sehen eine max. zweigeschossige Bebauung vor, wobei bedingt durch die ortstypische steile Dachneigung das Dachgeschoß zum Vollgeschoß wird.

1.4 Lärmschutz

Die Stadt beantragte eine Schallpegelmessung durch das Büro "Bauphysik Ing.-Gesellschaft Messinger & Schwarz, Königstr. 137, 90762 Fürth. Primäre Maßnahmen sind nicht erforderlich. Immissionsrelevante Auswirkungen auf das Wohngebiet liegen nicht vor.

1.5 Grünordnung

Es wird auf den Grünordnungsplan des Büros für Landschaftsplanung Ermisch & Kunstmann, Matthias-Gessner-Str. 30 a, 91154 Roth, hingewiesen.

1.5 Natur- und Umweltschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Naturdenkmäler. Hinsichtlich der Ausgleichsflächen für die Versiegelung werden Aussagen im Grünordnungsplan getroffen.

1.6 Gemeinschaftseinrichtungen

Im Westen des Geltungsbereiches im direkten Anschluß an den Holzverarbeitenden Betrieb entsteht ein Kinderspielplatz.

2. Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen

2.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Kreisstraße RH 9. Die innere Erschließung wird mittels einer Stichstraße sichergestellt. Die Anbindung der im Süden gelegenen Agrarflächen erfolgt über einen Feldweg zwischen der Bebauung und dem Kinderspielplatz. Die private Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die neue Stichstraße.

2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung obliegt dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberggruppe Gunzenhausen. Das vorhandene Versorgungsnetz wird entsprechend erweitert, so daß die Versorgung mit Trink- und Löschwasser gesichert ist.

2.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Geltungsbereich wird über die bestehende Kanalisation in die Kreisstraße RH 9 abgeleitet. Die Entwässerung ist gesichert. Die Abwässer werden der Kläranlage in Beerbach zugeführt. Für die Entsorgung von Niederschlagswasser wird auf den Grünordnungsplan hingewiesen.

2.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung obliegt dem Fränkischen Überlandwerk. Die notwendigen Anlagen sind vorhanden und werden entsprechend weitergeführt. Die Anschlüsse der Abnehmer erfolgen niederspannungsartig über Erdkabel im Straßenbereich.

2.5 Fernmeldeanlagen

Die Deutsche Bundespost, Bereich Telekom, schließt an ihr bestehendes Fernmeldenetz an. Für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen sind geeignete Trassen vorgesehen.

2.6 Erdgas

Erdgas ist vorläufig noch nicht vorhanden.

3. Baugebiet in Zahlen

3.1 Bruttofläche

$$\begin{array}{rcl} 34 \times 10 + 36 \times 11 & = & 736 \text{ m}^2 \\ 43 \times 6 & = & \underline{258 \text{ m}^2} \\ & = & \mathbf{994 \text{ m}^2} \end{array}$$

3.2 Verkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün und Feldwege

$$\begin{array}{rcl} 3,5 \times 50 & = & 175 \text{ m}^2 \\ 12 \times 12 & = & 144 \text{ m}^2 \\ 6 \times 41 & = & 246 \text{ m}^2 \\ 60 \times 10 & = & \underline{600 \text{ m}^2} \\ & = & \mathbf{1.165 \text{ m}^2} \end{array}$$

3.3 Öffentliche Grünflächen

$$\begin{array}{rcl} 54 \times 30 & = & 1.620 \text{ m}^2 \\ 1/2 \times 12 \times 8 & = & \underline{48 \text{ m}^2} \\ & = & \mathbf{1.668 \text{ m}^2} \end{array}$$

3.4 Bebaubare Fläche 3.726 m²

3.5 Verhältnis Verkehrsfläche zu Bruttofläche

0,178 --> 17,8 % somit sehr gering, obwohl Kreisstraße RH 9 einbezogen.

3.6 Wohneinheiten

6 Einfamilienhäuser

3.7 Anzahl der Einwohner

6 WE x 3 = 18 Einwohner

3.8 Wohndichte

27,44 EW

ha

Die Wohndichte ist relativ gering und entspricht somit dem Charakter eines Dorfes.

3.9 Stellplätze

Die Flächen für Garagen sind im Planblatt und im Textteil festgesetzt.
Öffentliche Stellplätze entstehen nicht.