

Gemeinde Winkelhaid



Satzung und
Begründung

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 8
Egelsee

28.09.2010



Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-3931270
Fax 0911-3931271
www.grosser-seeger.de

INHALT

I. Textliche Festsetzungen.....	4
II. Begründung	6
1. Planungsanlass und Verfahren.....	6
2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. Bisherige Festsetzungen	7
4. Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
5. Bestandsbeschreibung – Bisherige Planung	7
6. Geplante Nutzung.....	8
7. Verkehr und Erschließung	9
8. Nachhaltigkeit	9
9. Grünordnung.....	9
10. Eingriffsregelung.....	10
11. Immissionssituation	10
12. Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete.....	10
13. Funde und Bodendenkmäler	10
14. Altablagerungen und Altstandorte	11

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Winkelhaid erlässt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Egelsee als Satzung.

§ 1 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch die zeichnerische Festsetzung des Planblatts vom 28.09.2010 begrenzt.

§ 2 Bestandteile der Änderung

- (1) Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus dem Planblatt sowie Satzung und Begründung, jeweils Stand 28.09.2010
- (2) Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8 Egelsee vom 17. Oktober 2000 ist Bestandteil der 1. Änderung.
- (2) Im Geltungsbereich der 1. Änderung treten die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 Egelsee außer Kraft.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Geltungsbereich wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Baugebiet dahingehend gegliedert, dass die zulässigen Gewerbebetriebe im Süden des Geltungsbereichs, entlang der Kreisstraße angesiedelt werden.
- (3) Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass als Nutzungen „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig sind.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es gelten die im Planblatt eingetragenen Werte für Grund- und Geschossflächenzahl.
- (2) Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

§ 5 Bauweise, Baugrenzen

- (1) In den im Planblatt gekennzeichneten Bereichen gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.
- (2) In dem im Planblatt gekennzeichneten Bereich gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO, mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge über 50 m betragen darf.
- (3) An die im Planblatt festgesetzten Baugrenzen darf angebaut werden, die Abstandsregelungen der BayBO sind zu beachten.

§ 6 Nebenanlagen, Stellplätze

- (1) Stellplätze, Garagen und Zufahrten sind nur innerhalb der Baufenster sowie in den im Planblatt festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- (2) Nicht gewerblich genutzte offene Stellplätze sollen aus versickerungsfähigen Materialien angelegt werden. Sie werden dann nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

- (3) Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht mit Ketten o.ä. abgesperrt werden. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen.

§ 7 Einfriedungen

Zäune oder Mauern zur Einfriedung sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

§ 8 Gestaltung der Baukörper

- (1) Die Fassaden sind in hellen, gedeckten Farben zu halten.
- (2) Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 15° und 45°.
- (3) Dachgauben dürfen insgesamt 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Bei Einzelgauben ist die Gesamtlänge je Traufseite maßgebend.
- (4) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, bis zu einer Größe von 3 m², zulässig.

§ 9 Leitungen

- (1) Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- (2) Die Entwässerung erfolgt über eine Stichleitung zur gemeindlichen Kanalisation. Unbelastetes Niederschlagswasser kann innerhalb der Baugrundstücke versickert werden.

§ 10 Freianlagen

- (1) Nicht befestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- (2) Dem Bauantrag sind ein Freiflächengestaltungs- und ein Entwässerungsplan beizufügen.

§ 11 Immissionsschutz

- (1) Die im Gebiet zulässigen Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Entsprechende Unterlagen (Schallschutzgutachten) sind dem Bauantrag beizufügen.

II. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat am 29.06.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 Egelsee in einem Teilbereich zu ändern.

Die Änderung ist veranlasst, um eine vorliegendes Bauungskonzept für den Geltungsbereich realisieren zu können. Der bisherige Planstand war auf einen sehr differenzierten städtebaulichen Entwurf zugeschnitten, der jedoch nicht zur Umsetzung kam. Weiter sollen die Erschließungsanlagen nach aktuellen gemeindlichen Vorgaben festgesetzt werden.

Nach wie vor wird im Geltungsbereich der Änderung ein Mischgebiet mit Konzentration der gewerblichen Nutzungen im Süden festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nur unwesentlich erweitert. Vom Landratsamt Nürnberger Land wurde der Gemeinde daher eine Durchführung der Änderung im „Vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB in Aussicht gestellt.

Im Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach §2a und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

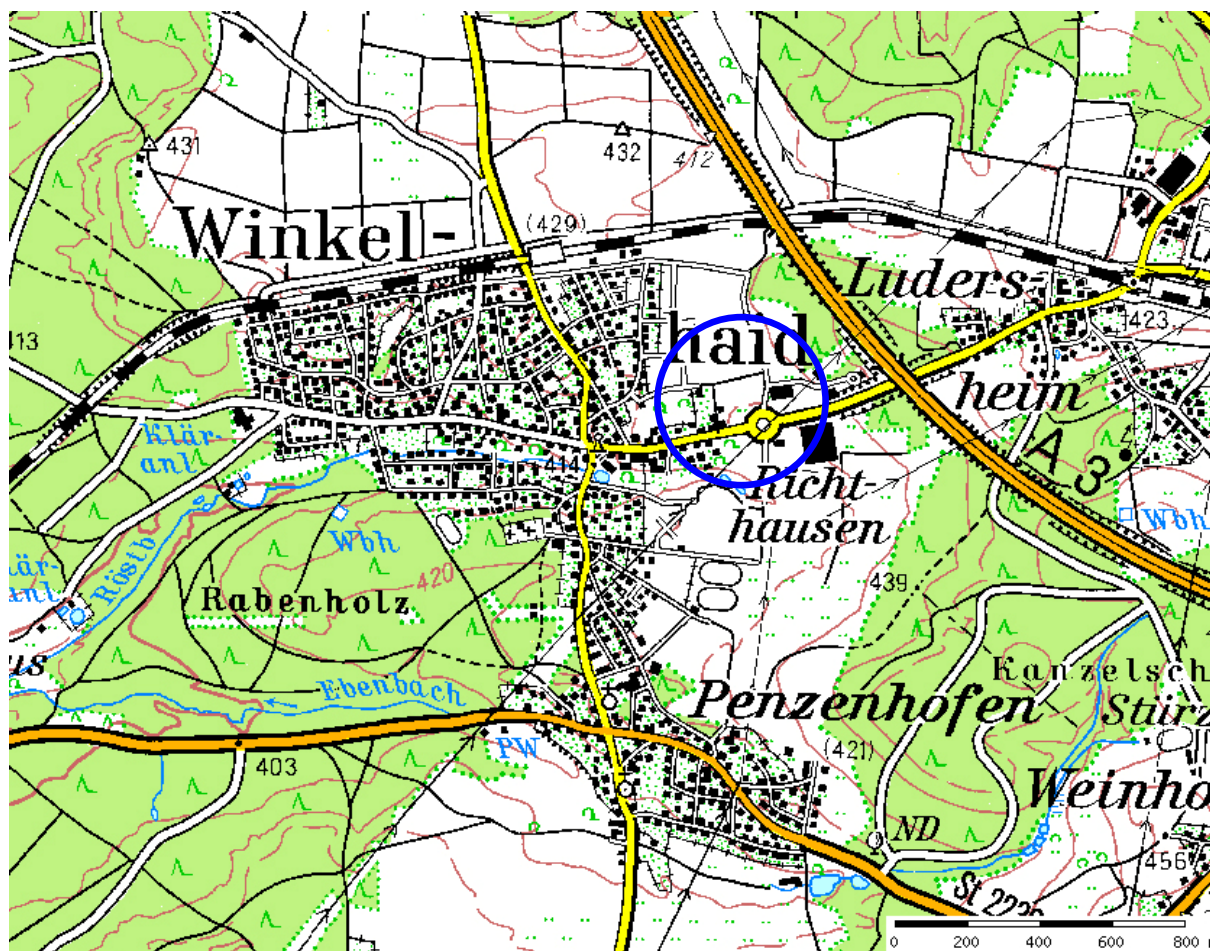


Abbildung 1: Übersichtslageplan (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 94, 96, 97, 98/1, 98/2, 98/3, 99, 99/1*, 100*, 101*, 731* und 732* (* = Teilfläche), jeweils Gemarkung Winkelhaid. Es gilt der im Planblatt eingetragene Geltungsbereich. Die Gesamtfläche beträgt ca. 18.000 m².

Er wird begrenzt von der Richthausener Straße (LAU 23) im Süden, der Reicherzaunstraße im Osten, der Bühlstraße im Norden, sowie der angrenzenden Ortslage (Gemischte Bebauung, Gartengrundstück) im Westen.

3. Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 8 Egelsee wurde im Jahr 2000 als Satzung beschlossen. Er setzt im Geltungsbereich der Änderung Mischgebiet fest.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Teil einer Gemischten Baufläche dargestellt. Auch der geänderte Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestandsbeschreibung – Bisherige Planung



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Westen erstreckt er sich auf bestehende Bebauung und Gärten. Die bereits im Bebauungsplan Egelsee festgesetzten Straßen, Wege und der Kreisverkehr sind fertig gestellt und in Betrieb. Im Osten des Änderungsbereichs ist der bisher vorgesehene Erschließungsansatz für das Baugebiet ebenfalls ausgebaut und wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Östlich und südöstlich des Geltungsbereichs erstrecken sich gewerblich genutzte Flächen, unmittelbar am Kreisverkehr ist ein Einzelhandelsbetrieb angesiedelt. Die Fläche im Norden wird landwirtschaftlich genutzt, im Westen schließt die Siedlung Winkelhaid (Richthausen) an.

6. Geplante Nutzung

Geplant ist eine Nutzung als Mischgebiet, wobei die zulässigen Gewerbebetriebe im Süden des Geltungsbereichs, entlang der Kreisstraße angesiedelt werden sollen. Im Baugenehmigungsverfahren ist über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, dass das Wohnen durch den Betrieb nicht wesentlich gestört wird.

Unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten, die zu stärkeren Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnten.

Für die vier Baufenster im Norden und Westen des Gebiets gelten folgende Bauvorschriften:

- Mischgebiet nach §6 BauNVO,
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig
- Offene Bauweise
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Dachneigung 15° – 45°
- Zurückhaltende Dach und Fassadengestaltung
- Beschränkung für Werbeanlagen

Für das südliche Baufenster gilt eine:

- Abweichende Bauweise: Gebäudelängen über 50 m sind zulässig

Damit soll eine Einbindung der Baukörper in die umgebende Bebauung und das Ortsbild sichergestellt und gleichzeitig ausreichend Spielraum für die individuelle Gestaltung erhalten werden.

Für Stellplätze, Garagen und Zufahrten werden zusätzlich zu den Baufenstern weitere Flächen ausgewiesen. Stellplätze für die Wohnnutzung sollen wasserdurchlässig befestigt werden, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren.

Um den Straßenverkehr nicht zu behindern, dürfen Stellplätze nicht abgesperrt werden. Vor Garagen sind Stauräume von min. 5 m vorzusehen.

Um dem Baugebiet insgesamt einen offenen Charakter zu verleihen sind Einzäunungen oder Einfriedungsmauern nur bis maximal 1,2 m Höhe zulässig.

7. Verkehr und Erschließung

Das Gebiet wird von Norden über die auszubauende Bühlstraße erschlossen. Diese verbindet die Ortslage mit der östlich des Änderungsbereichs verlaufenden Reicherzaunstraße, die eine Ringverbindung von Kreisstraße LAU 23 zum S-Bahnhof darstellt.

Die Bühlstraße soll auf eine Breite von 7,5 m ausgebaut werden. Von dort aus führt eine verkehrsberuhigte Stichstraße (Breite 5,5 m, Mischfläche) nach Süden ins Baugebiet. An ihrem Ende werden eine Wendeanlage mit Radius 10,0 m sowie öffentliche Stellplätze angelegt.

Im Westen des Gebiets besteht auf dem bereits vorhandenen Weg eine weitere Anbindung an die Richthausener Straße. Die Nordhälfte dieses Weges wird ebenfalls ausgebaut und erhält eine Breite von 5,5 m. Im Bereich der Bestandsbebauung bleibt der Weg unverändert.

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Trennkanalisation. Unbelastetes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Gebiet versickert oder aufgefangen und zur Bewässerung genutzt werden, um das Kanalnetz und die Kläranlage nicht unnötig zu belasten.

Um das Ortsbild vor Verunstaltungen zu schützen, sind Strom- und Telefonleitungen unterirdisch zu verlegen. Die Erschließungsmaßnahmen unterschiedlicher Träger sind aufeinander abzustimmen, um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten und Kostenvorteile nutzen zu können.

8. Nachhaltigkeit

Die Gemeinde Winkelhaid begrüßt umwelt- und ressourcenschonende Bauweisen.

Mit Niedrigenergie- und Passivhäusern können neben der Verringerung der CO₂-Emissionen auch erhebliche Heizkosten eingespart werden. Heizsysteme auf Basis nachwachsender Rohstoffe (z.B. Pellet-Heizungen) verringern außerdem die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern. Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird ebenfalls empfohlen.

Belagsflächen sollen möglichst wasserdurchlässig angelegt werden. Von befestigten Flächen anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser soll versickert werden. Dachabflusswasser kann in Zisternen eingesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Die Begrünung von Dächern und Fassadenteilen verringert die Überhitzung des Siedlungsgebiets, verringert Abflussspitzen auf und schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

9. Grünordnung

Der Grünordnungsplan zum BP Egelsee des Büro Tautorat vom 17. Oktober 2000 gilt auch im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Die Regelungen dieses Plans sind innerhalb des Änderungsbereichs räumlich nicht fixiert und können so auch für die neue Planung übernommen werden.

Durch die Pflanzung von Straßen- und Hausbäumen soll das Gebiet begrünt und gegliedert werden.

Damit wird eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets sichergestellt.

10. Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich ist bereits rechtskräftig als Mischgebiet überplant. Daher ist der theoretische Zustand der realisierten Bebauung mit der nun vorliegenden Planung zu vergleichen.

Die Änderung führt in ähnlichem Ausmaß wie die bisherige Planung zu Flächenversiegelungen, so dass keine Verschlechterungen für die Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasserneubildung) zu erwarten sind. Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Durch die Anlage von Hausgärten können neue Nischen für Pflanzen und Tiere entstehen, auch hier sind gegenüber der bisherigen Planung keine Änderungen zu erwarten. Die Durchlüftung wird ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt, da bereits zuvor eine dichte Bebauung vorgesehen war. Kleinklimatisch wichtige Bereiche sind nicht betroffen. Durch die Änderung treten im Plangebiet keine zusätzlichen Emissionen auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umgebung ist nicht zu erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund der gestalterischen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Gegenüber der bisherigen Planung sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

11. Immissionssituation

Das Gebiet liegt im Einwirkungsbereich von Schallimmissionen der BAB 3. Nach den Lärmkarten des Landesamts für Umweltschutz sind Lärmwerte von tags 60 – 65 dB(A) und nachts 50 – 55 dB (A) erreicht.

Die DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau legt als Orientierungswerte für Mischgebiete einen Tagwert von 60 dB(A) und einen Nachtwert von 50 dB(A) zugrunde.

Da es sich beim Änderungsbereich bereits um ein rechtskräftig beplantes Baugebiet handelt, und durch die Änderung selbst keine Verschlechterungen der Immissionssituation zu erwarten sind, werden mögliche geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte (die keine verbindlichen Grenzwerte darstellen!) hingenommen.

12. Auswirkungen auf NATURA 2000 Gebiete

Auswirkungen auf NATURA 2000 Gebiete sind nicht zu erwarten.

13. Funde und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nürnberger Land zu melden. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

14. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich der Änderung und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.