

Markt Igensdorf
Gemeindeteil Stöckach
Landkreis Forchheim

Bebauungsplan : Stöckach - West

Begründung

Entwurf: Dezember 1998

Geändert: 20. April 1999

1. Ziel und Zweck der Bebauung

Mit dem Bebauungsplan Stöckach-West soll dem vorhandenen Siedlungsdruck durch die Schaffung von neuem Wohnraum Rechnung getragen werden. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die wirtschaftliche Erschließung von Wohnbauflächen. Die vorliegende Planung nimmt die bestehende Bebauung an den Kreisstraßen (FO 18 und FO 31) auf und schließt die dort noch vorhandenen Baulücken dieser Straßenzüge. Darüberhinaus wird die Bebauung durch eine neue Erschließungsstraße, die eine neue Verbindung der beiden aufeinandertreffenden Kreisstraßen bildet, nach Westen hin ausgeweitet. Auch nördlich der Kreisstraße FO 18 wird eine neue Erschließungsstraße als Ringstraße vorgesehen. Diese neuen Erschließungsstraßen bilden mit Ihren Stichstraßen ein neues Baugebiet. Durch das Bebauungsplangebiet wird der Gemeindeteil Stöckach nach Westen und Nordwesten hin ausgeweitet und mit einem neuen Ortsrand versehen. Im Nordwesten wachsen die beiden Ortsteile Stöckach und Unterlindelbach zusammen. Das Baugebiet ist gegenüber der freien Feldflur durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) abgegrenzt.

2. Bestehende Flächennutzung

Die überplanten Flächen werden derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Die Grundstückseigentümer betreiben jedoch selbst keine Vollerwerbs-Landwirtschaft mehr.

3. Städtebauliche Entwicklungskonzeption und räumliche Einbindung

3.1 Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der bestehenden äußeren Erschließung

Der bestehende Flächennutzungsplan weist bereits einen Teilbereich zwischen der bestehenden Bebauung an der Kreisstraße (FO 18) und dem teils bereits bebauten Bereich an der Ortsstraße Sternwarte als Allgemeines Wohngebiet aus.

Die Darstellung des neu hinzukommenden betroffenen Bereiches im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet wird im nächsten Fortschreibungsverfahren für den Flächennutzungsplan erfolgen.

Durch die geplante Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Norden, Westen und Südwesten des neuen Bebauungsplangebietes wird ein landschaftlich angepaßter Übergang am neuen Ortsrand erzielt.

3.2 Gestalterische Konzeption

Innere Erschließung:

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt durch die neue Erschließungsstraße, die im Nordwesten von der Kreisstraße FO 18 bis hin im Osten des neuen Baugebietes zur Kreisstraße FO 31 führt. Die innenliegenden Grundstücke werden zudem durch zwei abgehende Stichstraßen erschlossen. Außerdem wird eine straßenmäßige Verbindung zu einem Feldweg im Süden geschaffen. Der Feldweg führt zur Ortsstraße „Frohnhofer Straße“. Nördlich der Kreisstraße FO 18 erfolgt die Erschließung durch eine Ringstraße mit einer Stichstraße. Die Haupteerschließungsstraßen weisen eine praktikable Breite von 6,00 m, teilweise sogar von 6,50 m, gemäß den einschlägigen Entwurfskriterien für Erschließungsstraßen auf.

Art und Maß der Nutzung:

Als Art der Nutzung war ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung in der derzeit geltenden Fassung zu wählen. Das Maß der Nutzung war aufgrund der Lage am Ortsrand und der Eingliederung an die bestehende Bauart als zweigeschossig I + D (Dachgeschoß als Vollgeschoß) zu wählen. Die Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht eine unterschiedlich dichte Staffelung der Baukörper. Zur Aufrechterhaltung des Ortscharakters am Ortsrand wurde eine offene Bauweise festgesetzt, die nur Einzel- und Doppelhäuser zuläßt. Hierdurch wird der Vermeidung von zu hohen baulichen Ausnutzungen der Grundstücke am Ortsrand Rechnung getragen und gleichzeitig dem Bauherrn ein hohes Maß an eigener Planungsfreiheit gelassen. Die optische Qualität des Ortsrandes wird unterstützt durch das Pflanzgebot.

4. Begründungen für die Einzelfestsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Die vorliegende Planung nimmt die bestehende Bebauung an den Kreisstraßen (FO 18 und FO 31) auf und schließt die dort noch vorhandenen Baulücken dieser Straßenzüge. Durch das Bebauungsplangebiet wird der Gemeindeteil Stöckach nach Westen und Nordwesten hin ausgeweitet und mit einem neuen Ortsrand versehen. Im Bereich nördlich der Kreisstraße FO 18 wächst er mit dem Ortsteil Unterlindelbach zusammen.

4.2 Art der Nutzung

In Fortsetzung des bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellten Bereiches wird auch für das gesamte Bebauungsplangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Bau-nutzungsverordnung in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt.

4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung ist im gesamten Baugebiet mit 2 Vollgeschossen festgesetzt, wobei das Dachgeschoß das zweite Vollgeschoß ist. Hierbei wird die optische Maßstäblichkeit von Wohngebäuden am Ortsrand, insbesondere im Hinblick auf die umliegende bauliche Nutzung, gewährleistet. Der ortsübliche Kniestock von 0,5 Metern soll auch hier nicht überschritten werden. Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl er-mitteln sich nach der Baunutzungsverordnung in der derzeit geltenden Fassung.

4.4 Wohneinheitenbeschränkung

Um zu hohen Anforderungen an die Erschließungseinrichtungen, sowie einer negative städtebaulichen Ent-wicklung dieses nicht zentrumsnahen Neubaugebietes in Igensdorf vorzubeugen und um einen zu hohen Verlust an versickerungsfähigen Flächen zu vermeiden, ist über die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse hinaus, auch eine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten notwendig. Gemäß der festgesetzten abweichenden Bauweise sind hierbei die maximale Anzahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser und für Doppelhäuser festzusetzen. In Einzelhäuser sind maximal 3 Wohneinheiten und in einem Doppelhaus sind maximal 4 Wohneinheiten, nämlich maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

4.5 Bauweise

Zur Aufrechterhaltung des Ortscharakters am Ortsrand wurde eine offene Bauweise festgesetzt, die nur Einzel- und Doppelhäuser zuläßt. Dadurch wird die Offenheit der angrenzenden, bestehenden Wohnbauung aufgenommen und trotzdem ein hohes Maß an Selbstbestimmung über die Grundflächenplanung beim Bauherrn belassen.

4.6 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden so gewählt, daß den Bauherren weitgehende planerische Gestaltungsmöglichkeiten offen bleiben. Gleichzeitig wurde auf die zweckmäßige Raumaufteilung der Baugrundstücke geachtet.

4.7 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung zu hoch herausragender Baukörper am Ortsrand wurde eine maximale Traufhöhe an der Bergseite von 3,5 Metern festgesetzt.

4.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird im wesentlichen durch eine ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße erschlos-sen. Die Erschließungsstraße zweigt von der Kreisstraße FO 18 ab und mündet schlußendlich in die Kreisstraße FO 31. Die innenliegenden Grundstücke werden zudem durch zwei abgehende Stichstraßen er-schlossen. Außerdem besteht eine straßenmäßige Verbindung zu einem Feldweg im Süden des Plangebietes. Dieser Feldweg führt im weiteren Verlauf zur Ortsstraße „Frohnhofer Straße“. Nördlich der Kreisstraße FO 18 erfolgt die Erschließung durch eine Ringstraße mit einer kleinen Stichstraße. Die Empfehlungen zur Ge-staltung von Erschließungsstraßen (EAE 85) wurden berücksichtigt.

4.9 Trassierung der Hauptversorgungs- und Abwasserleitung

Die Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen können im öffentlichen Grund verlegt werden.

4.10 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Im Norden, Westen und Südwesten des Baugebietes wurde ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Mit dem Pflanzgebot wird ein wesentliches Gestaltungselement fränkischer Ortsränder, nämlich die vorgelagerten Obstgärten, im Prinzip wieder aufgegriffen mit den entsprechenden positiven Auswirkungen auf Ortsbild und Ökologie.

4.11 Grünordnung, Gehölzpflanzungen, Bäume

Um der Verbreitung der Feuerbrand-Krankheit keinen Vorschub zu leisten, wurden die als Wirtspflanzen dieses Erregers bekannten Gehölzpflanzungen Weißdorn, Quitte und Cotoneaster nicht zugelassen. Es wird eine Vermeidung artfremder Begrünung angestrebt. Der Anbau von Koniferen wurde daher untersagt.

4.12 Baugestaltung und Dachgestaltung

Ziel der textlichen Festlegungen ist es, einen an den traditionell fränkischen Hausformen orientierten Bautyp im Gebiet entstehen zu lassen. Dies ist aus Gründen des Ortsbildes gerade am Ortsrand erforderlich. Für Wohngebäude ist daher eine Dachneigung von 42° bis 50° und für Garagengebäude, Stellplatzüberdachungen und die Dächer der Nebengebäude eine Dachneigung von 27° bis 50° gestattet. Krüppelwalmdächer sind zulässig. Erker und Dachgauben sind nicht ausgeschlossen und damit zulässig.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze ergibt sich aus der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung. Garagengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um die Sichtdreiecke an den Kreuzungen und einen ausreichenden Sicherheitsabstand zur Straße zu gewährleisten. Die gesetzlich vorgeschriebenen Stauräume vor den Garagen sind einzuhalten.

Aus Gründen der Ästhetik sind Garagen und Nebengebäude in Wellblechbauweise zu vermeiden.

4.13 Zufahrten

Zur Erhaltung einer möglichst großen versickerungsfähigen Fläche sind die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen möglichst wasserdurchlässig (Pflastersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, etc.) zu gestalten.

4.14 Einfriedungen

Teilweise können in anderen bereits bebauten Gebieten negative Entwicklungen bei den Einfriedungen beobachtet werden. Hierbei ist insbesondere Rücksicht auf den Einfluß der Einfriedungen auf den fließenden Verkehr zu nehmen. Die maximale Höhe der Mauern und Einfriedungen wurde daher auf 1,30 m über der Gehsteig- bzw. Straßenoberkante festgelegt.

Um eine gewisse Einheitlichkeit der Einfriedungen zu gewährleisten, wurde für die Zäune entlang der Straßen eine senkrechte Holzlattung und als hinterliegende Einfriedungen Maschendrahtzäune vorgeschrieben.

5. Erschließung des Baugebietes

5.1 Straßenmäßige Erschließung

Das Baugebiet wird im Norden an die Kreisstraße FO 18 und im Osten an die Kreisstraße FO 31 angebunden.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die Mischwasserkanalisation des Marktes Igensdorf angeschlossen. Da die vorhandene Mischwasserkanalisation nur noch begrenzt aufnahmefähig ist, wird das Baugebiet im Trennsystem entwässert.

5.3 Wasserversorgung

Das Gebiet wird an die bestehende Hauptleitung des Marktes Igensdorf angeschlossen.

6. Auswirkungen

6.1 Bauplatzsituation

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit 75 Einzel- oder Doppelhäusern. Der Bebauungsplan dient damit dem lokalen Wohnbedarf für Wohnhäuser in besonderer Weise. Die ausgewiesenen Wohnbau-landflächen stehen im Eigentum mehrerer Grundstückseigentümer, die die kurzfristige Bereitstellung von Wohnbau-landflächen mittragen.

6.2 Ortsrandgestaltung

Durch die Festsetzung des Pflanzgebotes zum Ortsrand wird eine Mindestqualität des Übergangs der Siedlung zur freien Feldflur garantiert. Auch das Maß der Nutzung berücksichtigt die örtliche Lage am zukünftigen Siedlungsrand in bestmöglicher Art.

6.3 Bisherige Flächennutzungen

Bisherige Flächennutzungen als landwirtschaftliche Nutzfläche werden durch die bauliche Nutzung zurückgedrängt. Die meisten Eigentümer betreiben keine Landwirtschaft. Ein Eigentümer hat die Landwirtschaft bereits aufgegeben. Lediglich einer der Eigentümer betreibt zwar noch Landwirtschaft, jedoch nicht als Vollerwerbslandwirt. Die Flächen waren bisher verpachtet bzw. extensiv genutzt. Aus Gründen des Siedlungsabschlusses und zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen kann auf die Wohnbau-landausweisung nicht verzichtet werden.

7. Kostenschätzung für die Erschließung im Bebauungsplangebiet


Für die Erschließung im Bebauungsplangebiet sind überschlägig aufzuwenden:

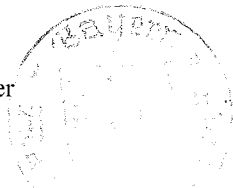
Straßenbau	546.000,00 DM
Kanalisation	273.000,00 DM
Wasserversorgung	182.000,00 DM
Straßengrunderwerb	273.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	91.000,00 DM.

Entwurf: Dezember 1998
Geändert : 20. April 1999

20. April 1999

Igensdorf,
Markt Igensdorf


Zeiß, Erster Bürgermeister



Markt Igensdorf
Gemeindeteil Stöckach
Landkreis Forchheim

Bebauungsplan : Stöckach - West

Ergänzende Begründung

Ergänzung zur Begründung vom 20. April 1999
zum Bebauungsplan Stöckach West

Entwurf der Ergänzung : 3. November 1999

Durch diese Ergänzungsbeurteilung wird die Begründung zum Bebauungsplan Stöckach-West vom 20. April 1999 durch den folgenden Punkt 8. ergänzt :

8. Auswirkungen auf die Ökologie

8.1 Begründungen innerhalb des Baugebietes Stöckach-West

Der Markt Igensdorf plant im Baugebiet folgende Begründungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich:

1. Südliche, südwestliche und eine westliche Ortsrandeingrünung
2. Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes im südöstlichen Planungsbereich (aufgegebener Obstbestand)
3. Eingrünung des Wendehammers der Sackgasse im südlichen Planungsbereich
4. Erhaltung des nordwestlichen Bestandes an Sträuchern (Strauchbestand aus Flurbereinigungsverfahren)
5. Je nach Durchführbarkeit werden die Erschließungsstraßen mit Parkbuchten bzw. Parkstreifen ausgestattet. Wenn die Erschließungsstraßen mit Parkbuchten oder Parkstreifen ausgeführt werden, werden auch entsprechende Anpflanzungen (Bäume oder Sträucher) vorgesehen werden.
6. Soweit der Markt Igensdorf im östlichen Planungsbereich Mehrflächen erwerben wird, werden diese sinnvoll begrünt.
7. Der vorhanden nordöstliche Birkenbaum wird bestmöglich erhalten.

8.2 Nichtanwendung der sogenannten Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Bayern

Nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sind ab dem 01.01.2001 auch in Bayern die unvermeidbaren Eingriffe in die Natur und in die Landschaft durch sogenannte naturschutzrechtliche Maßnahmen soweit möglich ganz zu vermeiden bzw. gemäß den gesetzlichen Vorschriften auszugleichen.

Für Neubaugebiete für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nur soweit anzuwenden, als der Träger der Planungshoheit selbst derartige Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) plant oder der sogenannte Satzungsbeschluss **nicht mehr vor dem 31.12.2000** gefasst wird.

Der Markt Igensdorf ist bestrebt, noch vor dem 31.12.2000 im Rahmen des laufenden Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Stöckach-West den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches zu fassen.

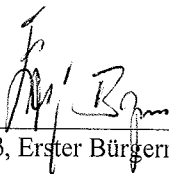
Der Markt Igensdorf wendet die sogenannte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Stöckach-West nicht an.

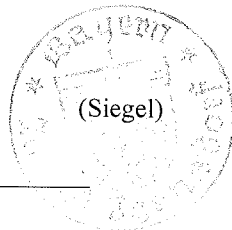
Entwurf der Ergänzungsbeurteilung :

03. November 1999

03. Nov. 1999

Igensdorf,
Markt Igensdorf


Zeiß, Erster Bürgermeister



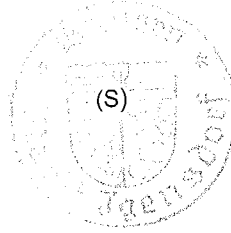
LRA FO 4
03. DEZ. 1999

Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat Igensdorf hat am **13.01.1999** gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am **09.02.1999** ortsüblich bekanntgemacht.

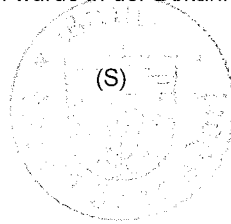
Igensdorf, 02.12.1999



Zeiß, 
1. Bürgermeister

Die in § 3 Abs. 1 BauGB vorgegebene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom **13.07.1999** bis zum **13.08.1999** durchgeführt. Den Bürgern wurde im Rahmen des öffentlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgehend Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Hierauf wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

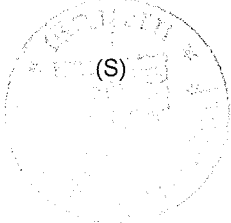
Igensdorf, 02.12.1999




Zeiß, 
1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gem. § 4 BauGB vom **13.07.1999** bis **13.08.1999** statt. Über die Rechtsfolgen bei nicht fristgemäßer Abgabe der Stellungnahmen wurde hingewiesen.

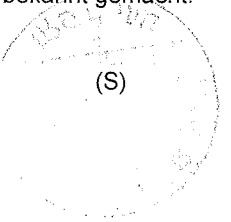
Igensdorf, 02.12.1999




Zeiß, 
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründungen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat in der Zeit vom **21.10.1999** bis **22.11.1999** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **12.10.1999** ortsüblich mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

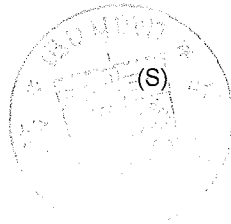
Igensdorf, 02.12.1999




Zeiß, 
1. Bürgermeister

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und Träger öffentlicher Belange hat der Marktgemeinderat am **29.11.1999** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Igensdorf, 02.12.1999



Zeiß, 
1. Bürgermeister

Der F
der

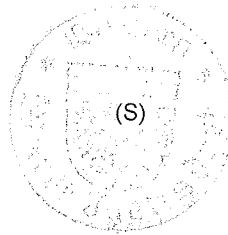
Mit Schreiben vom 06.12.1999 bestätigte das Landratsamt Forchheim die Behandlung des Bebauungsplanes Stöckach-West im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches). Durch dieses Bestätigungsschreiben des Landratsamtes Forchheim kam § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB und nicht § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Anwendung.

Der Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung (§ 10 Abs. 3 und Abs. 2 BauGB, sowie § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 11.01.2000 ortsüblich im Mitteilungsblatt des Marktes Igensdorf bekanntgemacht worden.

Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Igensdorf, 16.02.2000



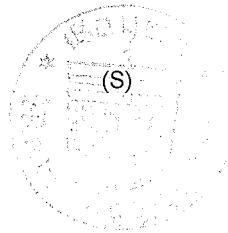
Zeiß
1. Bürgermeister



Ausfertigungsvermerke:

Der Bebauungsplan wird hiermit i. d. Fassung der Satzungsausfertigung vom 30.09.1999 ausgefertigt:

Igensdorf, 27. 12.1999



Zeiß
1. Bürgermeister