

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

„VERLÄNGERUNG SCHIERLEINSGASSE“
Im Gemeindeteil Großwalbur

der Gemeinde Meeder

Landkreis Coburg

Stand: 18.12. 2017

Göhring Ingenieure GmbH & Co. KG

Gemeinde Meeder

.....
Architekt

.....
1. Bürgermeister

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke und Teilflächen mit der **Fl.-Nr. 601°, 604°, 683°** der Gemarkung Großwalbur mit ° = Teilflächen

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Meeder besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, dessen Vorgaben durch die Bebauungsaufstellung nicht eingehalten werden können und der deshalb im Parallelverfahren als 11. Änderung mit angepasst wird.

3 Planungszwecke, Bedarf und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „**Verlängerung Schierleinsgasse**“ verfolgt die Gemeinde Meeder die Absicht, dem derzeit bestehenden Bedarf und der Tendenz zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern Rechnung zu tragen. Aufgrund der regen Nachfrage an Bauplätzen in Großwalbur soll mit der Realisierung nach Abschluss des Verfahrens sofort begonnen werden.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereichs

4.1 Lage

Das Baugebiet „Verlängerung Schierleinsgasse“ befindet sich im Nordosten vom GT Großwalbur und kann von der Schierleinsgasse aus erschlossen werden. Es grenzt direkt an vorhandene Wohnbebauung an.

4.2 Geländebeschaffenheit, Untergrund

Das Gelände steigt von Süden in Richtung Norden leicht an.
Der Untergrund ist steinig mit Lehm vermischt.

4.3 Größe

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0.66 ha.

5 Geplante bauliche Nutzung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) ist hier § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bestandteil des Bebauungsplanes geworden und gilt weiterhin unmittelbar.

Die **Grundflächenzahl** wird auf 0,35 festgesetzt

Die **Geschoßflächenzahl** wird auf max. 0,8 festgesetzt

Die zulässige Anzahl der **Vollgeschoße** wird auf max. II festgesetzt

Auf die Festlegung von Dachform und Dachneigung wird verzichtet.

5.2 Bauweise

Im Bebauungsplan wird die **offene Bauweise** festgelegt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan allein durch die Baugrenze bestimmt. Garagen einschl. deren Nebengebäude im Sinne von Art.6 Abs.9 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung angegebene **Firstrichtung ist als Vorschlag** zu sehen und nicht bindend festgelegt. Die Dachflächen wurden zur Optimierung eventueller solartechnischer Anlagen Richtung Süden ausgerichtet.

6 Vorgesehene Bebauung

Im derzeitigen Bebauungsplanentwurf sind 6 Einfamilienhäuser geplant.

7 Erschließung

Für die Versorgungsleitungen wird ein seitlicher, 2.50m breiter „Versorgungstreifen“ angelegt.

7.1 Verkehr

Die geplante Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 5.00 m gebaut. Die Infrastruktur im Gemeindeteil Großwalbur muss wegen der Baugebietsausweisung nicht erweitert werden.

7.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Meeder wird über das Wasserversorgungsnetz der FWO versorgt. Sowohl das Wasserangebot als auch die Wasserspeicherung sind ausreichend und so bemessen, dass auch das Planungsgebiet ordnungsgemäß mit Trink- und Löschwasser versorgt werden kann.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Meeder verfügt über ein ordnungsgemäßes Abwassernetz mit Kläranlage in Großwalbur. Der Planungsbereich soll im Trennsystem entwässert und an den in der Schierleinsgasse vorhandenen Hauptsammler angeschlossen werden. Zur Drosselung des Regenwassers wird zusätzlich der Einbau von Zisternen empfohlen.

7.4 Abfallbeseitigung

Der Hausmüll wird im Auftrag des Landkreises durch ein privates Unternehmen abtransportiert und in der Zentralen Müllverbrennungsanlage Coburg entsorgt.

7.5 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Gemeinde Meeder wird mit Strom von der SÜC Energie und H²O GmbH versorgt. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH versorgt das Gebiet mit Fernsprecheinrichtungen.

8 Umweltschutz und Landschaftspflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete.

8.1 *Abschätzung des Eingriffes in Natur und Landschaft*

Aus landschaftsplanerischer Sicht ergeben sich keine Konflikte, da es sich beim Planungsbereich um reine Ackerflächen ohne höherwertige Vegetationsbestände handelt. Durch entsprechende Ausgleichmaßnahmen werden die in Anspruch genommenen Flächen kompensiert.

Durch die Bebauung kann jedoch auf die Ausweisung neuer Bauflächen an anderer Stelle verzichtet werden, sodass den Belangen des Natur und Landschaftsschutzes auf diese Weise Rechnung getragen wird.

8.2 *Beeinträchtigung durch äußere Einflüsse / Immission*

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten, die von den Anwohnern hinzunehmen sind, bzw. durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern minimiert werden können.

8.3 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft*

Oberflächenentwässerung

Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Im Bereich neu anzulegender Stellplätze sind Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen (Pflasterstreifen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

Eine Versickerung darf nur in den Grundstücksbereichen erfolgen, in denen der gewachsene Untergrund ansteht. Sofern dies aufgrund vorhandener bzw. angetroffener Auffüllungen nicht möglich ist, wäre das LRA Coburg in Kenntnis zu setzen und die Unbedenklichkeit des Auffüllmaterials im Versickerungsbereich durch Hinzuziehen eines Bodengutachters nachzuweisen. Sind aus gutachterlicher Sicht Untersuchungen des Auffüllmaterials erforderlich, so müssen diese den Zuordnungswerten Z0 nach LAGA Merkblatt M20 genügen.

Es wird empfohlen das anfallende Dachoberflächenwasser mittels Zisternen zu sammeln und als Grünflächenbewässerung zu nutzen. Dies würde den Gesamtverbrauch spürbar senken und somit zu einer Entlastung der allgemeinen Versorgungssituation beitragen. Die erforderliche Versiegelung von Teilflächen der Grundstücke wird somit weitestgehend kompensiert.

Natürliche Baustoffe und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen.

Die Verwendung von regenerativen Energien ist wünschenswert.

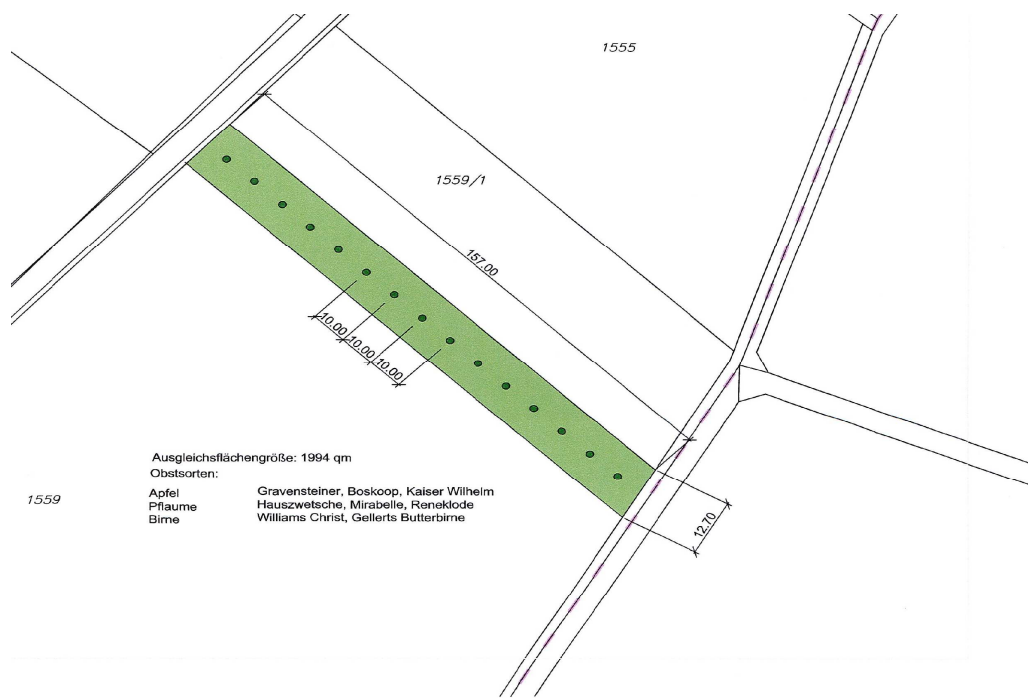
Ausgleich / Kompensation

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ muss bei der Einstufung des Baugebietes von **Typ B** und **Kategorie I** ausgegangen werden.

Somit ergibt sich eine Ausgleichsflächenberechnung für das Baugebiet
von $6630,00 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1989,00 \text{ m}^2$

Als Kompensation wurden in Absprache mit der Gemeinde und der UNB des Landratsamtes folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anlegen einer Obstbaumreihe mit einer Gras-Kräuter-Einsaat auf dem Grundstück **Fl. Nr. 1559**, Gmkg. Meeder

**Maßnahme:**

Einsaat einer Gras-Kräuter-Mischung mit autochthonem Saatgut in Breitsaat mit 3g/m² auf der gesamten Ausgleichsfläche.

Pflanzung einer Reihe Obstbäume im Abstand von 10 m in der Mitte des Grundstücks.
 Es werden heimische Apfel-, Birnen- und Pflaumensorten vorgeschlagen.

Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen STU 12-14cm**Pflege:**

Die Grassäume sowie die Gras-Kräuter-Wiese sind biotopprägend ohne Düngung und Einsatz von Bioziden dauerhaft zu pflegen.

Die Mahd darf frühestens ab 1. Juli eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist abzuführen.

Die Obstbäume und Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen.

Gehölzausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Es dürfen weder Dünger- noch Pflanzenschutzmittel angewendet werden.

Es wird eine einmalige Mahd der Flächen frühestens ab dem 1. Juli eines jeden Jahres mit Mähgutabfuhr festgesetzt.

Vollzugsfrist:

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Baugebietes planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

8.4 Grünordnung

1. Private Gartenflächen sind entsprechend der BayBO Art. 7 Abs. 1 zu gestalten.
2. Zur Durchgrünung des Baugebiets ist je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

8.5 Bepflanzung

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Gehölzarten wird bevorzugt auf standortgerechte, heimische Gehölze zurückgegriffen, da diese der Entwicklung eines charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes gerecht werden, aber auch der heimischen Tierwelt als Nahrungs- und Lebensraum dienen.

Als Hausbaum würde sich gut ein Apfeldorn (*crataegus lavalleyi* "Carrierei") eignen, weil die großen dekorativen Früchte im Winter eine willkommene Nahrungs- und Energiequelle für viele heimische Vogelarten ist.

Für die Randeingrünung eignen sich niedere und hohe Sträucher, sowie folgende Bäume und Sträucher:

Acer platanoides (Spitzahorn), *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweiggrifflicher Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus patraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sorbus aria* (Mehlbeerbaum), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeerbaum), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball).

Als einheimische Obstbäume eignen sich:

Apfel – *Malus domestica*

Goldparmäne
Gravensteiner
Idared
Roter Boskop

Birnen – *Pyrus communis*

Williams Christ
Gute Graue
Gellerts Butterbirne

Süßkirschen – *Prunus avium*

Große Schwarze Knorpelkirsche
Kassins Frühe Herzkirsche

Pflaumen, Zwetschen – *Prunus domestica*

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche

HINWEISE

1. Zur Sicherstellung der Löschwassermenge werden bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlagen die einschlägigen Richtlinien des DVGW beachtet (Arbeitsblätter W 405 und W 331).
2. Überflurhydranten sind nach DIN 3222 in einem Abstand von 100 m mit zwei Druckabgängen zu erstellen.
3. Bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde sind nach dem Bayr. Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle des Bayr. Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf b. Bamberg zu melden.