



Gemeinde Heroldsbach

Landkreis Forchheim

1. Änderung des Bebauungsplan „Heroldsbach Nord“

Begründung

in der Fassung vom 05.07.2018

Bearbeitung:

Gemeinde Heroldsbach
Bauamt
Hauptstr. 9
91336 Heroldsbach

Inhalt:

- 1. Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Flächennutzungsplan**
- 3. Lage, Größe und Beschaffung des Baugebiets**
- 4. Planerisches Konzept**
- 5. Immissionen**
- 6. Denkmalschutz**
- 7. Naturschutz**
- 8. Kosten**

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Heroldsbach hat am 25.07.2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Heroldsbach Nord“ zu ändern. Der bestehende Bebauungsplan ist seit dem 24.09.1976 rechtskräftig.

Durch die Änderung soll ein derzeit als Gemeinbedarfsfläche „Kinderspielplatz“ dargestellte Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Diese Ausweisung stellt einen Lückenschluss der vorhandenen Bebauung dar. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und ergänzt die vorhandene Bebauung sinnvoll.

Die Änderung umfasst mit ca. 956 m² einen vergleichsweise geringen Bereich des 13,2 ha großen rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der vorliegende Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „1. Änderung Bebauungsplan Heroldsbach Nord“.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert (Allgemeines Wohngebiet). Dies entspricht der Eigenart des Gebietes und der näheren Umgebung.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Heroldsbach, an der Ortsstraße „Waldstraße“. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der Nachverdichtung.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 bis 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Naturschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt.

2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Heroldsbach besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 18.08.1986, zuletzt geändert mit der 5. Änderung vom 04.08.2017. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellte Fläche ist als Wohnbaufläche festgesetzt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Baugebiet liegt an der Ortstraße „Waldstraße“.

Das Areal ist eingebettet in die vorhandene Wohnbebauung.

Das Gebiet umfasst die Flurnummer 510/19, Gmkg. Heroldsbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets ist wie folgt umgrenzt:

im Norden: best. Wohnbebauung, FINr. 511/9, Gmkg. Heroldsbach

im Osten: best. Wohnbebauung, FINr. 510/10 und 510/9, Gmkg. Heroldsbach

im Süden: best. Ortsstraße „Waldstraße“ und FINr. 510/20

im Westen: best. Wohnbebauung, FINr. 510/18, Gmkg. Heroldsbach

4. Planerisches Konzept

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasste Gebiet ist ca. 956 m² groß. Das Plangebiet wird entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht vorhanden.

4.1 Wesentliche geplante Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es entsteht ein Baugrundstück mit ca. 956 m².

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt, damit das Baugrundstück entsprechend den Wünschen des Bauwerbers bebaut werden kann. Dies entspricht der näheren Umgebung.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Es wird ausschließlich Einzelhausbebauung zugelassen.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechend ausgewiesene Baugrenzen gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden.

4.1.2 Baustruktur und Erschließung

Die Entwässerung kann an die vorhandene Entwässerungsleitung in der Waldstraße angeschlossen werden. Hier sind bereits Hausanschlüsse vorhanden.

Das Oberflächenwasser, das auf den einzelnen Grundstücken anfällt, soll auf ökologisch sinnvolle Art und Weise in Zisternen gesammelt und dem Verbrauch auf dem Anwesen zugeführt werden.

Die Gemeinde Heroldsbach ist an die Wasserversorgung des Zweckverband zur Wasserversorgung der Heroldsbacher Gruppe angeschlossen. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.

Das Grundstück grenzt an die vorhandene Ortsstraße „Waldstraße“ an und wird über diese erschlossen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das gemeindliche Stromnetz sichergestellt. Die Gemeinde ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen.

4.1.3 Bauliche Gestaltung

Die vorgeschlagene Bauweise, wird abweichend zum bestehenden Bebauungsplan, mit einem Flachdach vorgesehen.

Die Höhe des Gebäudes wird mit maximal 8,00 m über OK Straße festgesetzt.

Auf die gültige gemeindliche Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätze (Stellplatzsatzung – StS) wird hingewiesen.

4.2 Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der im Landkreis Forchheim anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Forchheim. Für die Erfassung der Wertstoffe steht auf dem Gebiet der Gemeinde ein Wertstoffhof zur Verfügung. Die Müllgefäße sind an einer durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

5. Immissionen

In der näheren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine störenden Einwirkungen auf das Plangebiet ersichtlich.

Die Kreisstraße FO 3 befindet sich in einem Abstand von ca. 110 m. Relevante Einwirkungen, die aus dem Fahrverkehr resultieren können, sind nicht zu erwarten.

6. Denkmalschutz

Im Bayerischen Denkmalatlas sind keine Bodendenkmäler in der Nähe des Änderungsbereichs eingetragen.

Vorsorglich wird auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG hingewiesen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige einer der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Funde geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Naturschutz

Biotopflächen sind im Umgriff der Bebauungsplanänderung nicht kartiert. Besonders geschützte Arten sind zu erwarten, da sie Fläche innerhalb von bestehender Bebauung liegt und regelmäßig durch den Eigentümer gemäht wird.

8. Kosten

Zusätzliche Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nicht an. Die für die Gewährleistung der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung auf dem betroffenen Grundstück erforderlichen Anlagen sind vom Eigentümer des betroffenen Grundstückes zu tragen.

Heroldsbach,

Edgar Büttner

Erster Bürgermeister