



Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Lkr. Ansbach

Bebauungsplan „Schellenheckfeld-Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Entwurf vom 18.09.2019

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Große Kreisstadt Dinkelsbühl
vertreten durch
den Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer

Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung : **Rainer Brahm**

aufgestellt: Nürnberg, 18.09.2019
TB|MARKERT

ausgefertigt:
Oberbürgermeister Dr. Christoph Hammer

Datum: **Entwurf vom 18.09.2019**

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
A.5.3	Naturschutzrecht	10
A.5.4	Wasserhaushalt	10
A.5.5	Immissionsschutz	11
A.5.6	Denkmalschutz	11
A.6	Planinhalt	11
A.6.1	Planungsziele	11
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	12
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	12
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBo	13
A.6.7	Garagen und Nebengebäude	14
A.6.8	Grünordnung	14
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	16
B	Rechtsgrundlagen	18

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der großen Kreisstadt Dinkelsbühl besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des §34 BauGB sind im Stadtteil Segringen allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Stadt Dinkelsbühl beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Stadtteil Segringen zu decken.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig die geordnete Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Segringen bewirkt werden. Ermöglicht werden soll die Realisierung eines, durch freistehende Einzelhausbebauung geprägten, kleinen Baugebiets, welches sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung am nördlich liegenden Baugebiet „Schellenheckfeld“ orientiert.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Verfahren

Der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss hat sich am 07.11.2018 mit der Erweiterung des Baugebietes Schellenheckfeld in Richtung Süden beschäftigt. Auch der Stadtrat hat sich am 28.11.2018 positiv hinsichtlich einer solchen Erweiterungsmöglichkeit ausgesprochen. Bei einer Stadtteilversammlung am 15.01.2019 hat sich herauskristallisiert, dass man von einer Akzeptanz seitens der Segringer Bürgerschaft mit einer Süd-Erweiterung um rd. 8 Bauplätze (auf Flst.Nr. 53 Gmkg. Segringen) ausgehen darf. Der Stadtrat hat dann am 23.01.2019 einen Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Schellenheckfeld-Süd“ gefasst und dabei festgelegt, dass das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird.

Die Anwendung des § 13b BauGB ist hierfür angemessen, da das Ziel der Planung darin besteht Wohnnutzung zu ermöglichen, die Fläche sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Segringen anschließt und der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² umfasst.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet schließt sich im Süden an die bereits bestehende Bebauung des Ortseiles Segringen an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Entwurf) umfasst neben dem Bauland (6.611 qm) mit dem Grundstück Flst.Nr. 53 Gmkg. Segringen auch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen mit den Flst.Nrn. aus 53/1 (Segringer Bergweg), aus 225 (Kesselweg), aus 345 (Weg am Wasserhaus) und das Retentionsbodenfilterbecken mit vorgeschaltetem Regenrückhaltebecken (Flst. 343/1 Gmkg. Segringen, 2.070 qm).

Segringen liegt als Ortsteil von Dinkelsbühl etwa 3,2 km von dessen Zentrum entfernt.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Erschlossen wird das Plangebiet vom Baugebiet „Schellenheckfeld“ aus über einen vorhandenen asphaltierten Zufahrtsweg. Das Plangebiets ist von Norden nach Süden geneigt und weist insgesamt einen Höhenunterschied von annähernd 10 m auf.

Nördlich des bestehenden Baugebiets „Schellenheckfeld“ verläuft die Staatsstraße St2220, welche in östliche Richtung zum einen als Zubringer für die 3,3 km entfernte Bundesstraße 25 dient und zum anderen in das Zentrum von Dinkelsbühl führt. In Richtung Westen ist die Auffahrt auf die A7 in 37 km Entfernung möglich, eine andere Variante führt über die Bundesstraße 25 mit einer zu überwindenden Distanz von etwa 11 km.

A.4.2.1 Nutzungen

Das Vorhabengebiet wird bisher hauptsächlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Nutzung der vorhandenen Obstbäume findet nicht mehr statt.



Abbildung 1: Blick auf das Planungsgebiet in Richtung Dorfzentrum vom Erschließungsweg im Südwesten

A.4.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Der zu Dinkelsbühl gehörende Stadtteil Segringen weist trotz seiner Nähe zum Stadtzentrum Dinkelsbühl eher dörflichen Charakter auf. Er ist geprägt durch großflächige Einfamilienhausbebauung, Hofstellen, zwei Gasthöfen und die ortsbildprägende Kirche mit Friedhof.

A.4.2.3 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP Bayern vom 01.09.2013 sind für die vorliegende Planung einschlägig:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,

die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie

den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

A.5.1.2 Regionalplan Region Westmittelfranken (8)

Das Planungsgebiet liegt in der Planungsregion Westmittelfranken und ist im Regionalplan als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum im ländlichen Teilraum dargestellt. Darüber hinaus werden eine Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung in Richtung Bechhofen und eine überregional bedeutsame Entwicklungsachse in Richtung Feuchtwangen und Wilburgstetten abgebildet.

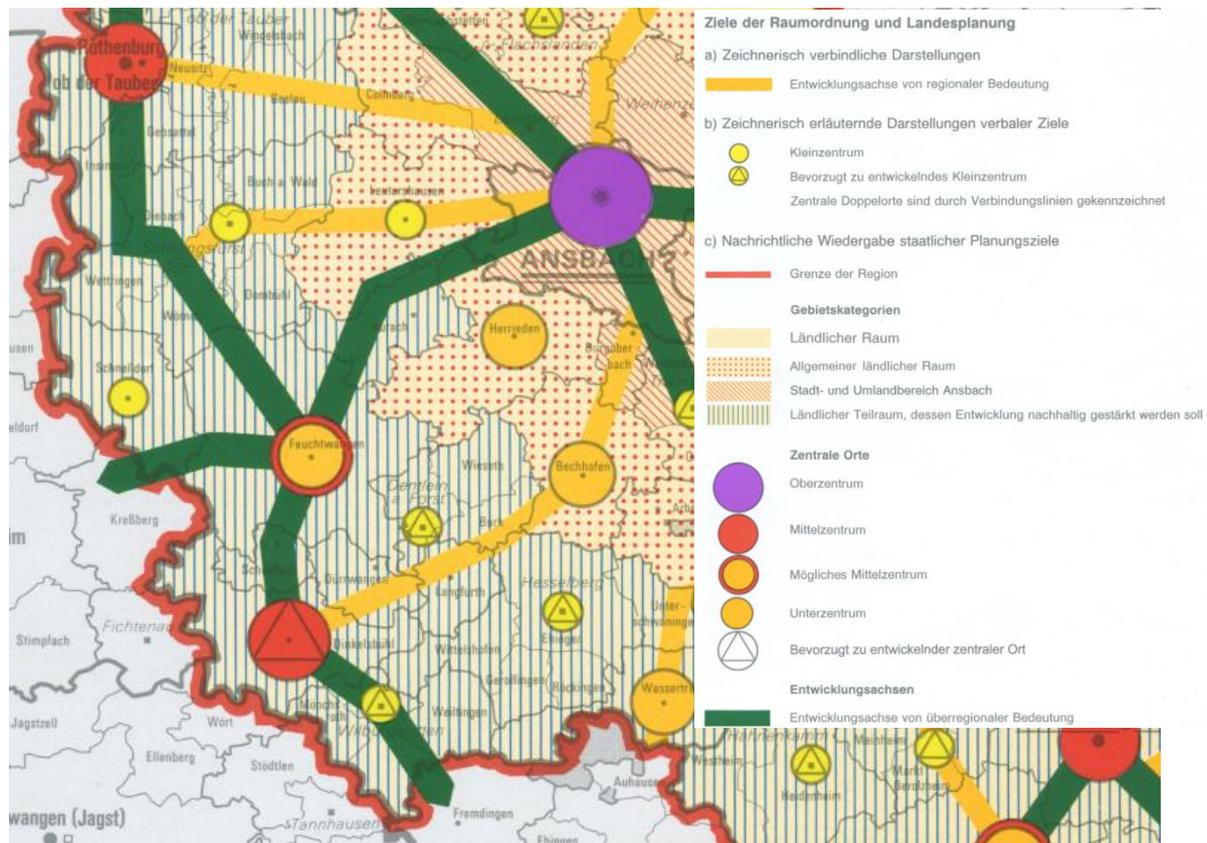


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan „Westmittelfranken“ Karte 1 Raumstruktur (2000), o. Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

1.1 Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.

Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

1.6 Die naturräumlichen Voraussetzungen und natürlichen Lebensgrundlagen sollen insbesondere im Hinblick auf ihre Bedeutung für Naturschutz, Erholung, Fremdenverkehr, Klima und Wasserwirtschaft erhalten und gesichert werden.

...

2.1.2 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

- (G) Dem Erhalt der in Zentralen Orten vorgehaltenen Einrichtungen ist möglichst der Vorzug gegenüber Auslastungsbestrebungen einzuräumen.
- (Z) Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren.

2.2 Gebietskategorien

2.2.2 Sozio-ökonomische Raumstruktur

2.2.2.3 Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll

Die Mittelbereiche Bad Windsheim, Neustadt a.d.Aisch, Rothenburg o.d.Tauber, Dinkelsbühl, Gunzenhausen und Weißenburg i.Bay. sollen in ihrer Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Ihnen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden.
[...]

...

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.2 Eine über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehende Siedlungstätigkeit soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.*

*) von der Verbindlichkeit ausgenommen

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

3.1.5 Von einer Bebauung sollen grundsätzlich freigehalten werden die besonders schützenswerten Landschaftsteile, insbesondere die großstufigen Steilanstiege des Steigerwaldes, der Frankenhöhe und der Südlichen Frankenalb einschließlich der ökologisch wertvollen Bereiche der Hochflächen und die noch unverbauten Talgründe, Talterrassen und Talrandbereiche von Aisch, Fränkischer und Schwäbischer Rezat, Altmühl, Tauber und Wörnitz mit den jeweiligen Nebentälern sowie von Aurach (zur Regnitz), Zenn, Bibert, Schwabach und Aurach (zur Rednitz).

3.2 Wohnungswesen

3.2.1 Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

A.5.1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dinkelsbühl verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich ist als Grünfläche dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird als Wohnfläche dargestellt mit einer Ortsrandeingrünung im Süden.

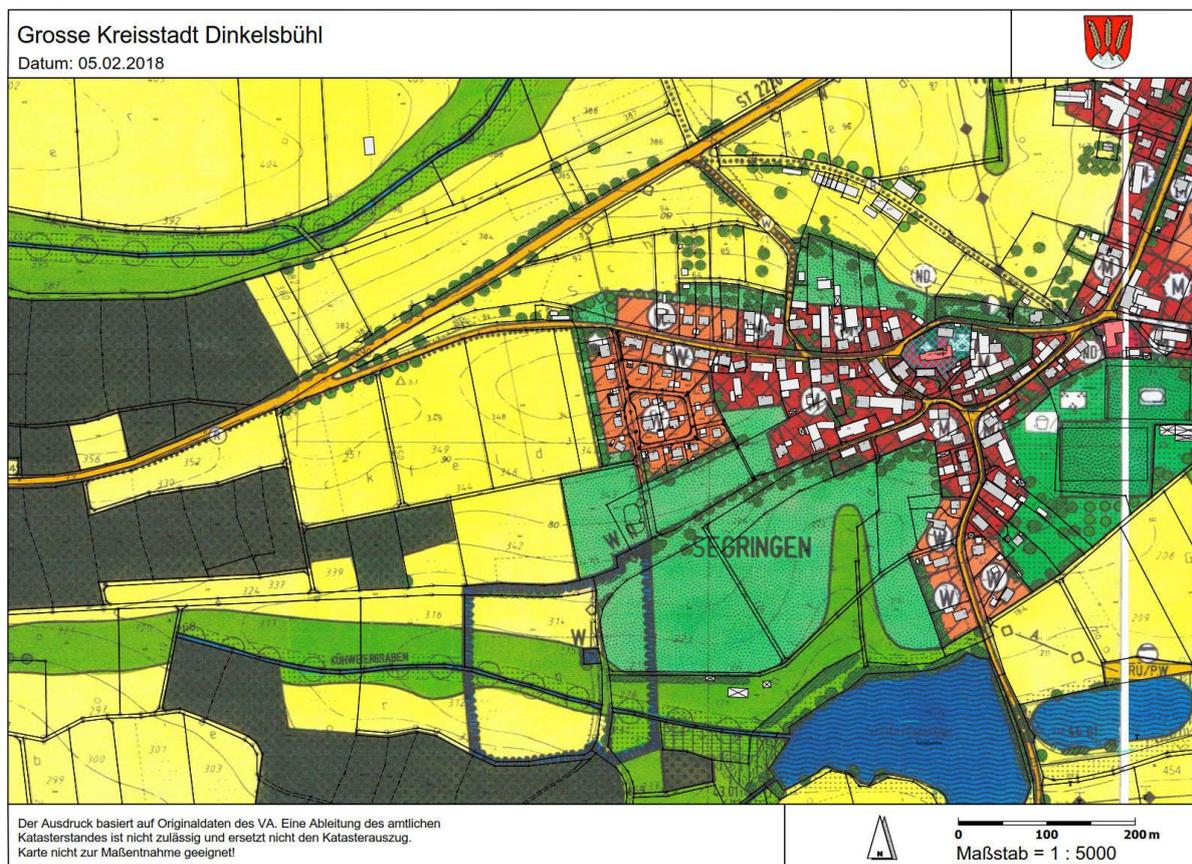


Abbildung 3: Bisheriger Flächennutzungsplan Bereich Segringen

A.5.2 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit gegenwärtig nach § 35 BauGB.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA-Gebiete).

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet treten lediglich Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

A.5.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans „Schellenheckfeld-Süd“ dar:

- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden
- aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Baukörpern
- Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung der Gestaltanforderungen vom Baugebiet „Schellenheckfeld“ und der Topographie
- Reduktion der Erschließungsflächen auf das erforderliche Minimum

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Schellenheckfeld bzw. durch die nördliche Grundstücksgrenzen der Flst.Nrn . 53 und 343/1 Gmkg. Segringen und im Bereich des Weges 345 durch eine angenommene Linie zwischen den Nordgrenzen der Flst.Nrn. 53 und 343/1 Gmkg. Segringen
- im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung bzw. durch die Westgrenze von Grundstück Flst.Nr. 51 Gmkg. Segringen (Anwesen Segringen 44)

- im Süden durch die von Südwest nach Nordost verlaufende Südgrenze des öffentlichen Feld- und Waldweges mit der Bezeichnung Kesselweg (Flst.Nr. 225 Gmkg. Segringen) im Bereich des Wohnbaugrundstückes Flst.Nr. 53 und dem Retentionsbodenfilterbecken mit vorgeschaltetem Regenrückhaltebecken auf FlstNr. 343/1 jew. Gmkg. Segringen
- im Westen durch die Westgrenze von Grundstück Flst.Nr. 343/1 Gmkg. Segringen mit dem Retentionsbodenfilterbecken mit vorgeschaltetem Regenrückhaltebecken
Im Norden wird das Plangebiet durch die in den Ort führende Straße begrenzt.
Südlich und westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, wobei diese im Süden durch einen Feldweg vom Plangebiet abgegrenzt werden.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des geplanten Charakters eines im Wesentlichen durch Wohnen geprägten Baugebietes, wird im überwiegenden Teil des Plangebietes ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke, etc.) werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem geplanten Charakter des Baugebiets und des restlichen Orts teils entgegenlaufen würden.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Reinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Reine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Damit wird eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte ermöglicht, die sich an der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsbereiche orientiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO etwa durch Garagen und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Festgesetzt werden zwingend

- für das Gebiet WR1 ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss (=kein Vollgeschoss) und
- für das Gebiet WR2 ein Untergeschoss (=kein Vollgeschoss), ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss (=kein Vollgeschoss).

Um den Charakter des Wohngebietes mit Einfamilienhäusern entsprechend dem bestehenden Wohngebiet „Schellenheckfeld“ zu wahren, wird festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung bis 50 m² zulässig sind.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf im WR1 eine Höhe von 0,5 m und im WR2 eine Höhe von 0,25 m jeweils über der Höhe der Straßenmitte nicht überschreiten. Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf im Reinen Wohngebiet eine Höhe von 10,0 m über der Höhe der Straßenmitte nicht überschreiten. Bezugspunkt ist dabei jeweils die Straßenmitte der Erschließungsstraße im rechten Winkel zur Mitte der jeweiligen Hausfassade.

Die Differenzierung hinsichtlich der Höhe des fertigen Fußbodens über der fertigen Straßenoberkante ist erforderlich, um der unterschiedlichen Höhenlage der Baugrundstücke im Verhältnis zur Höhe des Straßenverlaufs gerecht zu werden.

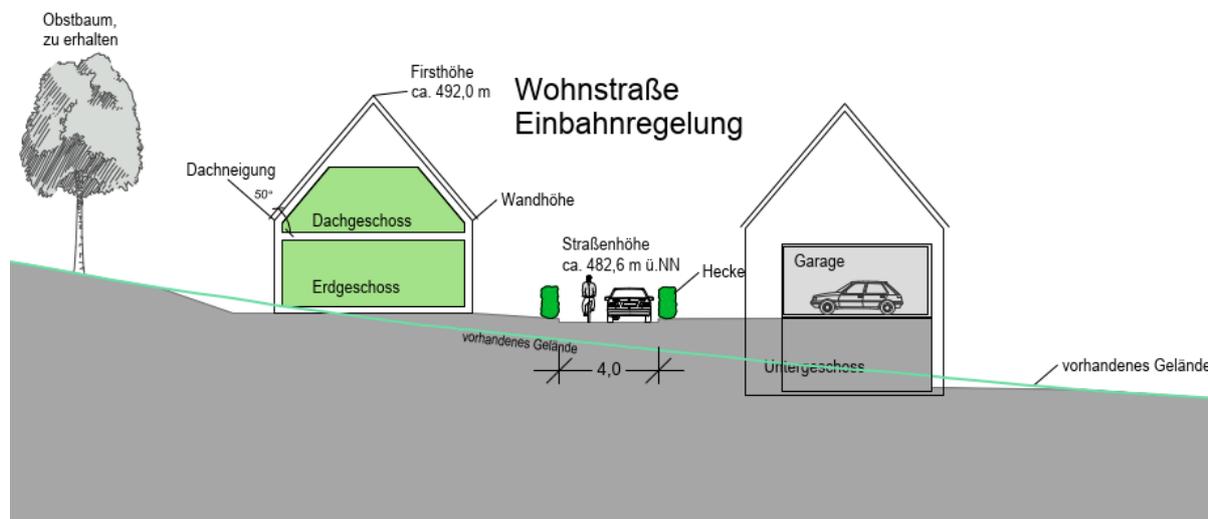


Abbildung 4: Geländeschnitt Nord-Süd mit Höhenlage der Gebäude

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Reinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen/Baulinien sind eng bemessen, um

- die Siedlungsstruktur aus dem Baugebiet „Schellenheckfeld“ fortzusetzen,
- die landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper in das Gelände zu ermöglichen
- und den Erhalt der vorhandenen Obstbaumreihe zu gewährleisten.

Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.

Hinsichtlich der Länge und der Stellung der Baukörper orientieren sich die Festsetzungen eng am angrenzenden Baugebiet und berücksichtigen die zu erhaltenen Obstbäume und die geneigte Topographie.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBo

Im Bebauungsplan werden Gestaltvorschriften festgesetzt. Zielsetzung ist dabei die Wahrung der örtlichen Architektursprache.

Als Dachformen sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 45 bis 52° und für Nebengebäude neben den Satteldächern auch begrünte Flachdächer als zulässig festgesetzt. Als zulässige Dacheindeckung der Hauptgebäude werden Dachsteine in „ziegelrot“ festgesetzt. Der Dachüberstand darf 30 cm betragen.

Die Kniestockhöhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette, darf 0,5 m nicht überschreiten. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten.

Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Breite von max. 1,25 m zulässig. Die lichte Höhe der Dachgauben- bzw. Zwerchhausfenster darf 1,25 m nicht überschreiten. Die Anzahl der Dachaufbauten je Wohngebäude wird auf drei beschränkt.

Als Material für die im Bebauungsplan zu errichtenden Häuser sind geputztes oder geschlammtes Mauerwerk, verputzter Beton, gestrichenes oder naturlasiertes Holzwerk und lackierte Stahlteile zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten und Zwerchgiebel, Fassadenmaterialien und -anstriche, Solarenergieanlagen sowie zulässigen Dachfarben, dienen der Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung sowie der Anpassung an die vorhandene einheitliche Gestaltung der bestehenden Siedlung Schellenheckfeld.

A.6.7 Garagen und Nebengebäude

Je abgeschlossener Wohnung im Wohngebäude sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet. Zur Straße hin darf der Stauraum nicht eingezäunt werden.

Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Garagen/Stellplätze dürfen hinsichtlich ihrer Lage geringfügig verändert werden, sofern dadurch andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden.

A.6.8 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen einer geordneten grünordnerischen Entwicklung des Baugebiets sowie der Einfügung in die umgebende Landschaft und berücksichtigt insbesondere die vorhandenen Grünstrukturen.

A.6.8.1 Pflanzungen

Es wird festgesetzt, dass die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen ist und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen ist.

Weiterhin wird festgesetzt, dass in den Wohngebieten je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der nachstehenden Liste zu pflanzen ist. Im Vorgarten ist dabei mindestens ein Baum zur Gliederung des Straßenraumes zu pflanzen. Vorhandene zu erhaltene oder gemäß Planeintrag zu pflanzende Bäume auf dem jeweiligen Grundstück, sind auf diese Verpflichtung anrechenbar.

Die vorhandenen, im Plan dargestellten Obstbäume auf Flur-Nr. 53 sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Baumschutzzaun etc.) zu schützen.



Abbildung 5: Obstbaumreihe (zu erhalten) am nördlichen Rand des Baugebietes

Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der als „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzliste

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm

- | | |
|--|---------------|
| ▪ <i>Acer campestre</i> „Elsrijk“ | Feld-Ahorn |
| ▪ <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| ▪ <i>Catalpa bignonioides</i> „Nana“ | Trompetenbaum |
| ▪ <i>Corylus colurna</i> | BBaumhasel |
| ▪ <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| ▪ <i>Crataegus laevigata</i> „Pauls Scarlet“ | Rotdorn |
| ▪ <i>Fraxinus ornus</i> | Blumen-Esche |
| ▪ <i>Liquidambar styraciflua</i> | Amberbaum |
| ▪ <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |

Obstbäume – Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm

- | | |
|------------------------------------|---------|
| ▪ <i>Juglans regia</i> | Walnuss |
| ▪ Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge | |

A.6.8.2 Befestigte Flächen

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).

Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt und dauerhaft erhalten werden.

A.6.8.3 Einfriedungen:

Einfriedungen haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. In dieser Freihaltezone ist eine Hecke oder ein Pflanzstreifen anzulegen und von dem privaten Grundstückseigentümer zu pflegen. Von dieser Festsetzung sind nur diejenigen Bereiche ausgenommen, die als Zufahrt oder Zuwegung genutzt werden.

Einfriedungen zum Straßenraum sind als Holz-Lattenzaun oder/ und als Hecke zu gestalten und dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Zaunsockel sind nicht zulässig. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind als Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

A.6.8.4 Auffüllungen, Abgrabungen

Die Anlage von Lichtgräben oder Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind unzulässig.

Stützmauern zur Geländeanpassung sind unzulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 herzustellen.

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Durch die geplanten Reinen Wohngebiete sowie die neu entstehende Straße innerhalb des Geltungsbereichs werden bisher unversiegelte Flächen neu in Anspruch genommen. Für die Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die relativ verdichtete Bauweise wird das Prinzip des Flächensparens erfüllt.

Im Zuge der Planrealisierung werden als Grünland genutzte Bereiche überprägt. Zudem befinden sich Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs, die jedoch nicht von der Planung betroffen sind, da sie sich innerhalb von öffentlichen Grünflächen oder außerhalb der festgesetzten Baufenster befinden. Es muss lediglich ein Obstbaum gerodet werden, der außerhalb der Baumreihe steht. An dieser Stelle wird die Baumreihe durch Neupflanzungen ergänzt.

Der Vorhabenbereich ist als Nahrungshabitat für Fledermäuse geeignet, Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind jedoch nicht vorhanden. Darüber hinaus wird das Plangebiet in der direkten Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet sicher von weit verbreiteten Vogelarten als Lebensraum genutzt. Da die eventuell betroffenen Arten im Umfeld gut verbreitet sind, ist eine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht zu erwarten.

Mit einer nachhaltigen Störung von anspruchsvolleren Arten ist nicht zu rechnen, da diese Arten in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet nicht zu erwarten sind.

Die Hecke am Südrand des Geltungsbereiches beinhaltet bereits mehrere Nistkästen und kann ihre ökologische Funktion auch nach Verwirklichung des Baugebietes erfüllen.

Um negative Auswirkungen auf Tierarten auszuschließen, sollten folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Baufeldräumung und Rodungen sind nicht in der Hauptbrutperiode der Vögel, hier von Anfang März bis Ende Juli, durchzuführen, um Störung des Brutbetriebes zu vermeiden
- für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen sind Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Flora und Fauna ist das Wohngebiet mit Baumpflanzungen zu durchgrünen (siehe Festsetzungen). Im öffentlichen Straßenraum sind die festgesetzten sieben Laubbäume zu pflanzen.

Der Boden setzt sich fast ausschließlich aus Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) zusammen, vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm.

Durch die Versiegelungen bei Realisierung der Planung werden die Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozesse eingeschränkt. Die Gefahr der Erosion steigt zudem aufgrund des vermehrten Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die geplanten Versiegelungen führen zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung. Zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt wird das Niederschlagswasser getrennt erfasst und über ein vorhandenes Rückhaltebecken dem versickert bzw. dem natürlichen Vorfluter zugeleitet.

Die Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs trägt in geringem Maße zur Kalt- und Frischluftproduktion bei, eine siedlungsklimatische Relevanz ist jedoch nicht erkennbar. Die Flächeninanspruchnahme führt infolge der Temperaturerhöhung über versiegelten Flächen zu einer Beeinflussung des Mikroklimas. Zudem kommt es durch den vermehrten An- und Abfahrtsverkehr zu einer geringen Erhöhung der Staub-, Lärm- und Luftschadstoffemissionen.

Der südliche Ortsrand von Segringen stellt einen attraktiven Landschaftsraum dar, der durch die Planung in Anspruch genommen und somit verändert wird. Durch den Erhalt der vorhandenen Vegetationsbestände wird der Vorhabenraum in die Landschaft eingebunden. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Das Plangebiet ist weiterhin als Nah-Erholungsraum nutzbar.

Im Geltungsbereich sind weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden.

Da die Eingriffe durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft zu erwarten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geändert am 13.12.2016 (GVBl. Nr. 19/2016, S. 372)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert am 04.04.2017 (GVBl. S. 70)