

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sport- und Freizeitanlagen" Markt Eggolsheim, Lkrs. Forchheim

Grundzüge der Planung

Der Marktgemeinderat Eggolsheim hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sport- und Freizeitanlagen" zum 1. Mal zu ändern.

Der Plan erhält den Namen "1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Sport- und Freizeitanlagen'". Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung.

Es sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" und "öffentliche Grünflächen" ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Westen, Norden und Osten von den übrigen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" umgeben und grenzt im Süden zudem an die freie Flur.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Eggolsheim liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern teilweise: 4681

Mit der Planaufstellung wurde die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - beauftragt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung.

Es findet eine geordnete städtebauliche Entwicklung statt. Die Inanspruchnahme der Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage für den Bau einer Kindertageseinrichtung in Eggolsheim begründet.

Gemäß § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 3 sind Anlagen für soziale Zwecke in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die Inanspruchnahme der Flächen für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen ist durch die benötigten öffentlichen Parkplatzflächen für die Kindertagesstätte sowie die östlich angrenzenden bestehende Sportanlagen mit entsprechender Eingrünung begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und fällt leicht von Osten nach Westen von ca. 273 m ü. NN auf ca. 272 m ü. NN.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortsstraße "Am Sportfeld", die ca. 170 m nördlich des Geltungsbereiches in die Kreisstraße FO 5 (ebenfalls "Am Sportfeld") mündet.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst Gebiet ist ca. 0,936 ha groß (Brut-
tobaufäche). Die Fläche ist wie folgt aufgeteilt:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA / KITA)	0,576	61,5
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,138	14,8
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / PARKFLÄCHEN	0,208	22,2
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	0,014	1,5
GESAMTFLÄCHE	0,936	100,0

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4
BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist der Neubau einer 5-gruppigen Kindertage-
einrichtung beabsichtigt. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist diese Nutzung in einem
Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig (Anlagen für soziale Zwecke). Die derzeit 1-
geschossig angelegte Entwurfsplanung kann bei Bedarf aufgrund der Ausweisung ent-
sprechend großer Baugrenzen sowie einer maximal II-geschossigen Bebauung erweitert
werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass
die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des
Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anla-
gen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet
nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung
neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen vorge-
schrieben (maximale traufseitige Wandhöhe 7,00 m, maximale Firsthöhe 9,00 m, jeweils
gemessen ab EFOK). Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschoss-
Fußbodenoberkante (EFOK) vorgeschrieben: Hauseingänge und die Oberkante des ferti-
gen Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 40 cm über dem Niveau der Er-
schließungsstraße ("Am Sportfeld") liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grund-
stück angrenzende Straßenniveau.

Es ist eine "offene Bauweise" geplant.

Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise.

Im nördlichen Bereich ist eine öffentliche Parkplatzfläche (Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung) ist mit ausreichend dimensionierten Fahrgassenbreiten (6,0 m) ver-
sehen und bietet Platz für insgesamt 73 PKW (inkl. 4 Stellplätze für Behinderte). Die Zu-
fahrt auf den Parkplatz ist an 3 Bereichen über die Ortsstraße "Am Sportfeld" möglich.
Neben öffentlichen Grünflächen ist im Bereich der Parkplätze ein Pflanzgebot für insge-
samt 15 hochstämmige Laub- oder Obstbäume festgesetzt.

Im Plangebiet sind außerdem 8 weitere hochstämmige Laub- oder Obstbäume im Allge-
meinen Wohngebiet sowie am Westrand des Allgemeinen Wohngebietes eine einzeilige
Baum-/Strauchhecke festgesetzt.

Westlich des Parkplatzes wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Spezifikation "Erneuerbare Energien" eingetragen. Hier soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Heizanlage geschaffen werden.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich Immissionsschutz festgesetzt, dass der Beurteilungspegel bei maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden bestehenden Bebauung durch alle versorgungs- und haustechnischen Anlagen - hierzu gehören neben der geplanten Heizanlage auch Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen - gemäß der Richtlinien der TA Lärm nicht überschritten werden dürfen.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren oder Betreiber der Anlage und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

In Punkto Immissionsschutz wurde außerdem vorab eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich Parkplatzlärm durchgeführt. Damit die Immissionsrichtwerte bei den ca. 40 m westlich des Geltungsbereiches liegenden Wohngebäuden (Lessingstraße) eingehalten werden, muss westlich der Parkplatzflächen ein Lärmschutzwall errichtet werden. Auf der öffentlichen Grünfläche ist hierfür ausreichend Platz vorhanden. Der Wall wurde mit einer Höhe von 2,50 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 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 Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

Aufgestellt: Bamberg, 14.12.2021

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

