

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 413 a Löchleinwiesen in Fürth-Vach

zwischen

dem Main-Donau-Kanal, dem Malvenweg sowie den Flurstücken
Gemarkung Vach: 128, 224/2, 130, 227, 224/14 und 225/11.

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

01. Anlaß und Ziel der Planung
02. Lage und Umgebung des Plangebietes
03. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung
04. Erschließung und Verkehrskonzept
05. Ver- und Entsorgung
06. Art der baulichen Nutzung
07. Maß der baulichen Nutzung
08. Bauweise und Höhenlage
09. Gebäudegestaltung
10. Lärmschutz
11. Altlasten
12. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Anlagen

Grünordnung und ökologischer Ausgleich

Schalltechnisches Gutachten

Merkblatt Standsicherheit von Dämmen an Bundeswasserstraßen

Auf Grund des erheblichen Umfangs können die Anlagen nicht elektronisch übermittelt werden. Sie liegen zur
Einsicht im Bauverwaltungsamt auf.

01. Anlaß und Ziel der Planung:

Der Bauausschuß der Stadt Fürth hat für ein Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Fürth-Vach am 06.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 413a beschlossen.

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften.

Das Planungsgebiet dient der Schaffung von Wohnbauflächen.

Im Hinblick auf die örtliche Gesamtsituation am Ortsrand von Vach sollen die städtebauliche Struktur sowie die bauliche Dichte auf die bestehende Nachbarschaft sowie die topographischen Gegebenheiten angepasst werden. Eine verdichtete Bauweise wird deshalb ausgeschlossen.

02. Lage und Umgebung des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Fürth-Vach, ca. 3,5 km südwestlich der Autobahnanschlussstelle Eltersdorf.

Es wird im Norden von den Flurstücken 128, 130 und 224/2, im Osten von dem Flurstück 224/14, im Süden von dem Flurstück 225/11 und dem Malvenweg umschlossen. Die westliche Grenze bildet das Flurstück 172 und der Main-Donau-Kanal.

Die zur Planung anstehenden Flächen in einer Größe von ca. 1,70 ha werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück befinden sich Tennisplatzflächen sowie das zugehörige Vereinslokal mit Turnhalle. Nördlich sind landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen vorhanden.

Die östlich und südlich gelegenen Siedlungsflächen sind vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und bilden den aktuellen Ortsrand von Vach.

Private und öffentliche Infrastruktureinrichtungen befinden sich im nahegelegenen Ortskern von Vach. Hier liegt auch die Anbindung des Planungsgebiets an das ÖPNV-Netz mit einer Busverbindung.

Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	ca.	1,70	ha	100	%
Fläche Wohngebiet allgemein (WA)	ca.	1,31	ha	77,1	%
Verkehrsflächen gesamt	ca.	0,27	ha	15,9	%
Öffentliche Grünflächen (incl. Biotopflächen, Straßenbegleitgrün)	ca.	0,12	ha	7,0	%

03. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung:

Das Gelände liegt auf einer nach Osten abfallenden Hochterrasse am westlichen Ortsrand von Vach. Neben einigen untergeordneten Gehölzbeständen umfasst das Plangebiet im wesentlichen ackerbaulich genutzte Flächen. Der gesamte Geltungsbereich ist unbebaut.

Auf dem Plangebiet liegen folgende geschützte Biotope (Biotopkartierung Bayern 1990): Nr. FUE 11.05 und Nr. 11.04.

Diese werden im Anhang -Grünordnung und ökologischer Ausgleich- näher beschrieben.

04. Erschließung und Verkehrskonzept:

Es wird zukünftig beabsichtigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 413a von Süden über eine Fortführung des bestehenden Malvenwegs zu erschließen.

Derzeit endet der Ausbau des Malvenwegs mit der letzten Wohnbebauung im Bereich der Flurnummer 241/1 Gemarkung Vach.

Hier soll über das Flurstück 225/11 eine Erschließungsschleife mit ausreichendem Abstand zu den Grundstücken 172 und 241 entstehen.

Die Konzeption der inneren Erschließung erfolgt als Stichstraßensystem mit teilweise verkehrsberuhigtem Ausbau.

Zur Beruhigung des Verkehrsablaufs werden frei im Verkehrsraum angeordnete Parkflächen und Baumscheiben als Fahrbahnverengungen vorgesehen.

Für die Haupteerschließungsachse, mit einer Gesamtbreite des Straßenraums von 7 m wird eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen. Der begleitenden Gehweg erhält eine Breite von 1,50 m.

Die Verzweigungen des Straßensystems in die Tiefe der Bebauung erfolgt in der Regel als private Stichstraßen (Eigentümerweg).

Die Zuwegung des landwirtschaftlich genutzten Flurstückes 128 wird über eine mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche sichergestellt.

05. Ver- und Entsorgung:

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist gesichert und erfolgt durch die infra fürth GmbH.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet soll im Mischsystem über den bestehenden Kanal unter dem Malvenweg entwässert werden. Eine Zusage zur Querung des Sammlers über das Flurstück 224/14 wurde vom Eigentümer erteilt.

Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs und des Abwasseraufkommens werden empfohlen. Sinnvoll ist die Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen und lediglich den Überlauf dem öffentlichen Kanal zuzuführen. Des weiteren sollten Oberflächenwässer von Weg- und Terrassenflächen auf dem jeweiligen Grundstück in der Vegetationsfläche versickert werden. Alle nicht überdachten Stellplätze und Garagenzufahrten, sowie öffentliche Stellplatzflächen, werden mit wasserdurchlässigem Belag versehen.

5.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung soll über das Ortsnetz erfolgen. Aus gestalterischen Gründen müssen die zur Versorgung des Gebietes benötigten Leitungen (Elektro-, Telekommunikationsleitungen) in unterirdischer Bauweise verlegt werden.

06. Art der baulichen Nutzung:

In Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung östlich des Planungsgebiets wird der gesamte Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i. S. des §4 BauNVO ausgewiesen. Die Siedlungsrandlage begründet die Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude.

07. Maß der baulichen Nutzung:

Um den Charakter der ortsspezifischen Situation zu wahren wird für die Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet als Obergrenze 0,3 gemäß §17 BauNVO festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird (I+D bzw. II+D) auf die bestehende benachbarte Wohnbebauung und die dortige Zahl der Vollgeschosse, sowie auf die topographischen Verhältnisse, abgestimmt.

08. Bauweise und Höhenlage:

Mit dem Ziel dem dörflichen Charakter von Vach zu entsprechen, gelten die Grundzüge der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Ergänzend wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Im Hinblick auf die örtliche Gesamtsituation und um die Kfz- Stellplatzanforderungen in vertretbaren Grenzen zu halten, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Zur Vermeidung von Gestaltungskonflikten mit dem bestehenden Umfeld, bzw. zur Erfüllung der schallschutztechnischen Anforderungen wird die max. Kniestockhöhe auf 0,50 m festgelegt.

09. Gebäudegestaltung:

Die Festsetzungen bezüglich Dachform, Dachneigung, Höhe der baulichen Anlagen sowie Fassadengestaltung sollen einen zusammenhängenden, harmonischen Eindruck des Baugebiets vermitteln und dessen besondere Lage am Ortsrand berücksichtigen. Um dem ortstypischen, fränkischen Erscheinungsbild zu entsprechen, wird für Wohngebäude als Dachform das Satteldach mit 44°- 48°f estgesetzt. Mit dem Ziel einen optischen Gesamtzusammenhang der Bebauung zu erzielen wird naturrotes bis naturbraunes, durchgefärbtes Dachdeckungsmaterial vorgeschrieben. Aus diesem Grund werden auch negative Dacheinschnitte nicht zugelassen.

In Teilbereichen werden aus städtebaulichen und topografischen Gründen die Firstrichtungen vorgegeben.

Zur Verhinderung übermäßiger Überbauung und Versiegelung, sind Gartenhäuser auf ein maximales Brutto-Raumvolumen von 15 m³ begrenzt.

Sofern für Gruppen von Häusern ein städtebaulich abgestimmtes Gestaltungskonzept vorgelegt wird, das eine gestalterisch schlüssige Auflockerung der stadtebaulichen Struktur erzielt können Ausnahmen hinsichtlich Dachform, Dachdeckung und Dachneigung sowie Fassadengestaltung gewährt werden.

10. Lärmschutz:

Der bestehende Tennisspielbetrieb in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes bewirkt eine signifikante Lärmbelastung, der durch aktive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden muß.

Das an der Süd-Ostgrenze des Geltungsbereiches bestehende Gelände eines Sportvereins umfasst unter anderem drei Tennisspielfelder, die in den Sommermonaten aktiv bespielt werden. Infolge der gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung um bis zu 2,5 m abgesenkten Lage der Spielfelder, ist eine effektive Abschirmung der Lärmimmissionen mit einer relativ niedrigen Lärmschutzwand erreichbar. Die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ist der Topographie des Geländes entsprechend von 306 m ÜNN bis 307 m ÜNN abgestuft, (siehe schalltechnische Untersuchung in der Anlage zur Begründung).

Durch die Integration von Garagenbaukörpern in die Schallschutzwand wird eine gestalterische Untergliederung der Wand erreicht und somit die optische Verträglichkeit gewährleistet. Zur weiteren Verbesserung der optischen Qualität der Wandkonstruktion wird eine Wandbegrünung mit Schling- und Kletterpflanzen festgesetzt.

Für die unmittelbar an den Tennisplatz angrenzenden Wohnbauten wird der störende Einfluß von Schallimmission im Obergeschoß durch eine Höhenbeschränkung auf I+D minimiert. Das im Betrachtungsbereich erfasste Gebäude nord-westlich der Zuwegung zum Flurstück 128 kann aufgrund der Entfernung zur Schallquelle und somit unkritischen Immission mit II+D erbaut werden.

Bei den weiteren potentiellen Lärmquellen aus dem Sportplatzgrundstück (Spielfläche, Streetballfeld, Sporthalle) wird, aufgrund der nur geringen Frequentierung und nicht typischerweise störenden Lärmimmission, nach Abwägung auf eine aktive Lärmschutzmaßnahme am südwestlichen Rand der Bebauung verzichtet.

11. Altlasten:

Die Böden des Planungsgebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor. Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

12. Verfahrensstand:

Vom 20.09.2001 bis 08.10.2001 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung für die Bebauungspläne 413a und 413b durchgeführt. Dazu sind von den Bürgerinnen und Bürgern 3 schriftliche Äußerungen eingegangen. Die Äußerungen betrafen die Erschließungssituation und die Anzahl der öffentlichen Parkplätze.