

Erläuterungen zum Bebauungsplan „Rosenleite“

1. Städtebauliche Idee, Maß der baulichen Nutzung:

Der Änderungsplan nimmt die Konzeption einer baulichen Verdichtung am Eisenbach im westlichen Teil des Baugebietes auf und ordnet diese verdichtete Bauweise (Geschoßwohnungen oder Hausgruppen) entlang der zur FWF – Leitung parallel geführten Erschließungsstraße an. Angesichts der Hanglage und um weitere deutliche Aufschüttungen zu vermeiden, ist es sinnvoll, teilweise das Untergeschoss als Vollgeschoss nutzbar zu machen, so dass insgesamt für diesen Bereich die maximal zulässige Geschossanzahl auf II + Dachgeschoss festgesetzt wurde.

In den übrigen Bereichen – mit Ausnahme der Bebauung beim Wendehammer – ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (I+DG) vorgesehen.

Dicht um diesen Wendehammer, der sich auf dem Geländehochpunkt befindet, gruppieren sich Kettenhäuser oder Hausgruppen, um die Bebauung nicht in den Hangbereich wachsen zu lassen. Auch hier ist bei einem Gefälle bis zu 20 % der Ausbau des Untergeschosses als Vollgeschoss sinnvoll (daher II + DG).

Zur möglichst guten Ausnutzung der Grundstücke wird die Grundflächenzahl (GRZ) generell auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 (bei I+DG) bzw. 1,0 (bei II+DG) festgesetzt. Insgesamt erfolgt mit dem Änderungsplan eine bauliche Verdichtung und eine Reduzierung der Straßenflächen. Im Sinn des neu eingeführten, liberalen Baurechts wurde die Festsetzungen des Bebauungsplans vereinfacht.

Innerhalb des Gebiets verläuft eine Fernwasserleitung der FWF sowie eine 20 KV Leitung des FÜW. Die großzügig gezogenen Baugrenzen berücksichtigen diese Leitungen. Während die FWF innerhalb ihrer Schutzzone keine Bebauung oder sonstige Eingriffe duldet, sind in Abstimmung mit dem FÜW auch Unterbauungen der Schutzzone möglich. Hierzu wurde in die Festsetzungen eine Regelung aufgenommen.

2. Erschließung:

- Verkehrserschließung:

Die neue Straßenführung kommt ohne große Modellierungen aus und orientiert sich am natürlichen Verlauf des Geländes. Dadurch werden auch extreme Steigungsstücke vermieden. Die Straßenbreite ist mit 5,5 m bemessen. Stellplätze für die verdichteten Bauparzellen sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen, sind jedoch in ihrer Lage auf allen Grundstücken frei wählbar. Einige öffentliche Stellplätze befinden sich an der Erschließungsstraße, die verkehrsberuhigt ausgebaut sind.

Die Grundstücke nördlich der FWF-Leitung werden überwiegend über Eigentümerwege erschlossen. Sie ermöglichen die Bündelung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Grundstücken und verringern die Eingriffe im Leitungsbereich auf ein Minimum.

- Ver- und Entsorgung:

Nach Prüfung der möglichen Alternativen wird das Baugebiet im Trennsystem entwässert.

3. Grünordnung:

Der Änderungsplan sieht die weitmöglichste Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Bäume und Sträucher vor. Hiefür wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die als Biotop Nr. X6528-96.14 eingetragene Hecke östlich der Eisenmühle befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zum Schutz dieses Biotops wurde jedoch innerhalb des Baugebiets die Pflanzung einer 2 m breiten Hecke aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern (siehe nachfolgende Pflanzliste) festgesetzt. Diese Schutzpflanzung wird als Ortsrandeingrünung im südlichen und südöstlichen Bereich fortgesetzt und mit eigenen Obstbäumen ergänzt.

Empfohlene Pflanzliste:

Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Esche, Walnuss, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere.

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, diverse Rosensorten, Holunder, Wolliger Schneeball.

Obstbäume:

Äpfel:	Bohnapfel, Landsberger Renette, Boskop;
Birnen:	Köstliche, Gute Graue, Boscs Flaschenbirne;
Kirschen:	Büttners, Knorpelkirsche, Schauburger;
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Lützelsacher Frühzwetschge;
Konstantinopler Apfelquitte;	
Mirabelle von Nancy;	
Speierling	

4. Immissionsschutz:

Durch das Heranwachsen der Wohnbauflächen an den landwirtschaftlichen an den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb Eisenmühle sowie die Angrenzung des Baugebietes im Südwesten an landwirtschaftlich genutzten Flächen sind gewisse Beeinträchtigungen für das Baugebiet, die im ländlichen Raum allerdings nie auszuschließen sind, zu erwarten.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass dem Betrieb Eisenmühle neben dem Bestandsschutz als landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit kleingewerblichen Ansätzen und dem Sägewerk auch eine wirtschaftlich notwendige Entwicklung zugestanden werden muss.

Nach Aussage des Besitzers ist vorgesehen, den Betrieb als landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb auszuweiten auf einen Reiterhof mit Reithalle und Stallanlagen für bis zu 25 Pensionspferde. Ebenso kann eine kleingewerbliche Erweiterung des Handwerksbetriebes (Schreinerei) und dem Sägewerk einhergehen.

Die späteren Bewohner des Baugebietes werden daher darauf hingewiesen, dass die Erweiterung und der laufende Betrieb, soweit er sich im Rahmen der behördlichen Genehmigung entwickelt und ordentlich betrieben wird, mit den darauf resultierenden Emissionen entschädigungslos hinzunehmen ist.

Allerdings wird ein Großteil des Baugebietes allein durch die Topographie von eventuellen Emissionen abgeschirmt. Zusätzlich soll zur Abwehr evtl. punktuell das zulässige Maß der zulässigen Emissionen übersteigenden Beeinträchtigungen durch den Betrieb Eisenmühle die angrenzende Babauung durch passive Lärmschutzmaßnahmen zusätzlichen Schutz erhalten. D. h. lärmempfindliche Wohn- /Schlafräume sind abgekehrt von der Eisenmühle zu errichten bzw. müssen Schallschutzfenster der Klasse III erhalten.

Die Grundstückseigentümer haben Immissionen landwirtschaftlicher Art, die von einer regelmäßigen Nutzung auf den angrenzenden und landwirtschaftliche genutzte Grundstücken ausgehen, sowie gewerblicher, entschädigungslos zu dulden.

5. Schutzzonen und Leitungsrechte:

Das Baugebiet wird gequert von einer 20,KV-Hochspannungsleitung des Fränkischen Überlandwerkes. Zu diesem Leitungsrecht ist zu bemerken: An die im Plan dargestellte Leitungsschutzzone können unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Anlagen heranreichen.

In diesem Zusammenhang ist das Fränkische Überlandwerk jeweils zur Stellungnahme der Baugesuche einzuladen, damit gegebenenfalls der von der Leitungstrasse erforderliche Mindestabstand grundstücksbezogen ermittelt und dem Bewerber mitgeteilt werden kann. Der Bereich der Leitungen unterliegt darüber hinaus einer Bewuchsbeschränkung.

Außerdem wird das Baugebiet durchschnitten durch die Fernleitung FWF-BA X/89 Oberzenn/Unternzenn der Fernwasserversorgung Franken. Beidseitig der Leitung ist ein Schutzstreifen vorgesehen. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung berühren. Insoweit wurde die Fernleitungstrasse in das Straßenbegleitgrün verlegt; entsprechende Auflagen sind in die Grundstückskaufverträge zu übernehmen.

6. Statistische Daten:

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 2,60 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,34 ha
Öffentliche Straßen und Weg	ca.0,26 ha
Wohneinheiten im zentralen Bereich:	
(Wohnungen, Reihenhäuser o.ä. Annahme ca. 130 qm/WE)	ca. 48 WE
Wohneinheiten in Ketten-, Einzel. Oder Doppelhäusern	ca. 31 WE
Einwohnerzahl (ca. 3,2 E/WE)	ca. 253 E
Wohndichte pro Hektar Bruttowohnland	ca. 97 E/ha
Wohndichte pro Hektar Nettowohnland	ca. 108 E/ha

Stand: 12.05.1995
Ingenieurbüro Beck und Martin,

Ansbacher Straße 20
91413 Neustadt/Aisch