



BEGRÜNDUNG

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelfeld“ Markt Pleinfeld

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Grünordnung, Naturschutz , Landschaftspflege
8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Anlagen

- 1 Lärmgutachten Ing.-Büro Sorge Bericht Nr. 6365.1 vom 12.07.2000
- 2 Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen als Vorschlag

Aufgestellt: Pleinfeld, den 18.09.2014

Stand: Pleinfeld, den 05.02.2014



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax 09144-94602

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Mittelfeld" entspricht im Änderungsbereich nicht den Anforderungen und derzeitigen Bauwünschen. Befreiungsanträge insbesondere bezüglich der Festsetzungen für Dachformen und -neigungen, Dachausbauten und Baugrenzen haben den Markt Pleinfeld veranlasst, den Bebauungsplan "Mittelfeld" in einem Teilbereich zu ändern. Im Rahmen des geänderten Bebauungsplanes soll den Bauwerbern ein Bauantrag im Genehmigungsverfahren nach Art. 64 BayBO ermöglicht werden.

Nachdem die Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Der Markt Pleinfeld liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen. Pleinfeld ist derzeit über die Abfahrten Pleinfeld - Nord und Pleinfeld - Süd an die am östlichen Ortsrand verlaufende B 2 angeschlossen. Die Staatsstraße St 2222 (Pleinfeld - Gunzenhausen) verläuft am südlichen Ortsrand und mündet an der Abfahrt Pleinfeld - Süd in die B 2. Nach Norden in Richtung Spalt führt die WUG 18. Die WUG 18 in Richtung Fiegenstall wurde aus dem Ortsbereich nach Süden verlegt und bindet an die B 2 und die Staatsstraße 2222 an. Die Kreisstraße WUG 15 führt nach Osten in Richtung Walting, Thalmässing, BA Nürnberg - München. Durch den Markt Pleinfeld verlaufen die Eisenbahnstrecken Nürnberg - München und Pleinfeld - Nördlingen.

Der Markt Pleinfeld ist im Regionalplan 8 als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs festgelegt. Pleinfeld soll zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern. Die Arbeitsplatzzentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Versorgungszentralität ist durch die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs möglichst dauerhaft zu sichern.

Das Gemeindegebiet ist der naturräumlichen Einheit "Fränkisches Keuper - Lias - Land" und deren Untereinheit Mittelfränkisches Becken (113) zuzuordnen. Die Schwäbische Rezat teilt das Mittelfränkische Becken in das „Südliche Spalter Hügelland" und die „Rother Sandplatten". Auf dem Gemeindegebiet sind überwiegend arme Verwitterungsböden des anstehenden sandigen Keupers sowie pleistozäne Aufschüttungssande der Schwäbischen Rezat vorzufinden.

Durch den im Jahr 2000 eingeweihten Brombachsee wurden große Flächen des Gemeindegebietes geflutet. Auswirkungen der Seenbaumaßnahme sind die Verlagerung von Verkehrsströmen und strukturelle Änderungen des Raumes zum Erholungsgebiet. Maßgebliche Impulse sind hiervon in der Gastronomie, bei Beherbergungs-, Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen entstanden.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 28.05.2001 Az. 20-603.17-19/77 genehmigten Flächennutzungsplanes.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Bereich der 7. Änderung des Baugebiets „Mittelfeld" umfasst die Flur Nrn. 562/147 und 562/3.

Das Baugebiet „Mittelfeld" liegt am nördlichen Ortsrand des Marktes Pleinfeld. Im Norden schließt das Freibad Pleinfeld mit den dazugehörigen Parkanlagen und im Nordwesten das Schulgelände an. Der weitere Umgriff besteht aus Wohnbebauung.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung erfolgt unverändert als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 1 und § 4 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich sind zulässig (als Obergrenze) in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a** 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss und mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **b** 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 1,5 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

5. Erschließung

Die Erschließung des gesamten Baugebietes wurde bereits einschließlich sämtlicher Hausanschlüsse hergestellt.

6. Immissionen

Durch das Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge, Nürnberg, wurde mit Datum vom 12.07.2000 ein Lärmgutachten erstellt. Die sich daraus ergebenden Auflagen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Das Gutachten Bericht Nr. 6365.1 liegt als Anlage bei.

7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes ändert lediglich Festsetzungen insbesondere für das Maß der baulichen Nutzung, Dachneigungen, Baufenster. Der Eingriff in die Natur und Landschaft bleibt unverändert. Da kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 8a Absatz 1 BayNatSchG erfolgt, ist nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da der ursprüngliche Eingriff zulässig war bzw. bereits ausgeglichen wurde.

8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

8.1 Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.